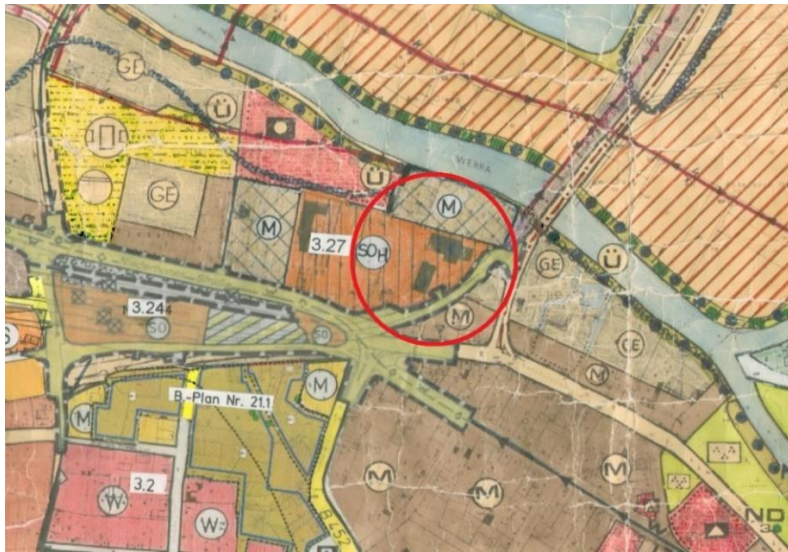


Begründung – ENTWURF –

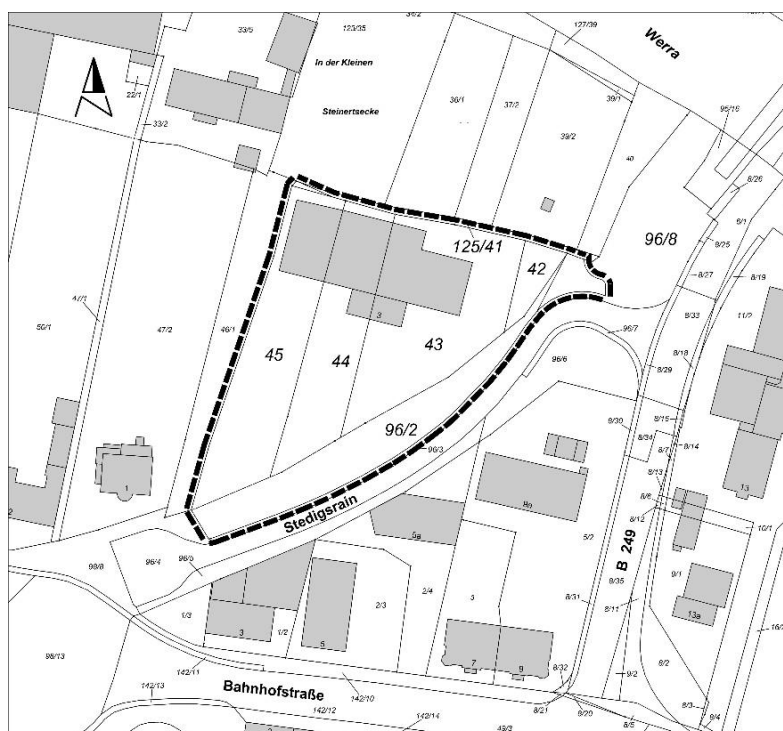
Begründung zur Bebauungsplanänderung Nr. 130.1 „Sanierungsbebauungsplan Stedigrain“ (Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Niederhoner Straße/Stedigrain“)

1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Kreisverkehrs am Stadtbahnhof Eschwege (Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan)



Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 130.1 besteht aus folgenden Flurstücken:
Gemarkung Eschwege, Flur 54, Flurstücke 42, 43, 44, 45, 96/2, teilweise 96/8 und teilweise 125/41.
Gesamtfläche 6.126 m²



2. Übergeordnete Planungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung widerspricht nicht den Inhalten des Regionalplans Nordhessen 2009. Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht (vgl. 4.), bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, was hier der Fall ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 130 trifft für den durch den Bebauungsplan Nr. 130.1 zu ändernden Bereich folgende Festsetzungen:

Sondergebiet Handel
Zulässig sind:

- 1.1 Folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben, sofern die Verkaufsflächen (VKF) maximal 25 % der jeweiligen Grundstücksflächen nicht überschreiben: (die Verkaufsflächen der unter Pkt. 1.1.1 aufgeführten Einzelhandelsnutzungen werden hierauf nicht angerechnet)
 - 1.1.1 Brennstoff-, Holz-, Landmaschinen-, Landwaren-, Reifen-, Kfz- und Kfz-Zubehörhandel
 - 1.1.2 Teppichhandel, Handel mit Heimtextilien, Tapeten, Farben, Fliesen, Bad- und Kücheneinrichtungen (incl. Haushaltsgroßgeräten), Sanitärausstattungen und Heizungen
 - 1.1.3 Handel mit Tiernahrung
 - 1.1.4 Getränkehandel
 - 1.1.5 Handel mit Sportartikeln in Verbindung mit einem Sport- und/oder Fitness-Center bis zu einer Verkaufsfläche von max. 300 m².
 - 1.1.6 Bäckereien, Metzgereien und Kioske bis jeweils max. 50 m² Verkaufsfläche
 - 1.1.7 Einzelhandel in Verbindung mit einem Dienstleistungs-, Handwerks- oder Gewerbebetrieb mit Produkten, die in der jeweiligen Betriebsstätte hergestellt, gewartet oder verarbeitet werden auf einem gegenüber der Betriebs- und Geschossfläche untergeordneten Flächenanteil, d. h. höchstens 10 % dieser Fläche und max. 200 m² Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kann bei Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen unterhalb von 200 m² der maximal 10%ige Flächenanteil überschritten werden.
- 1.2 Wohngebäude
- 1.3 Geschäfts- und Bürogebäude
- 1.4 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.5 Sonstige Gewerbebetriebe
- 1.6 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.7 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.8 Definition der Verkaufsfläche:

Die Verkaufsfläche ist der Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden einschließlich Schaufenstern, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Gänge sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge sowie die Kassenzone einschließlich eines Bereiches von 1,0 m hinter den Kassentischen.

1.9 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist der Betrieb und die Erweiterung des auf dem Grundstück Stedigsrain Nr. 3 ansässigen Betriebes für Oberflächenbeschichtungen ausdrücklich zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 130 „Niederhoner Straße/Stedisrain“ werden innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 130.1 aufgehoben.

Die Flurstücke Gemarkung Eschwege, Flur 54, Flst. 96/2 und Flst. 96/8 teilweise, die bisher überwiegend nicht innerhalb eines gültigen Bebauungsplans liegen, werden in die Bebauungsplanänderung Nr. 130.1 mit aufgenommen. Für kleine Teilbereiche der v. g. Flurstücke setzt der Bebauungsplan Nr. 131 „Stadtbahnhof“ Straßenverkehrsgrün fest und auf dem Flst. Nr. 96/2 eine private Grundstückszufahrt.

Auch diese Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131 „Stadtbahnhof“ werden innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 130.1 aufgehoben.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da es der Innenentwicklung dient und da weder die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 13 a Abs. 1 BauGB vorbereitet oder begründet wird, noch Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. **Veranlassung der Planung**

Die Bebauungsplan-Änderung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Ziel ist es hier entsprechend den Sanierungszielen ein modernes Wohnquartier zu entwickeln, in dem auch ergänzend Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässig sein sollen.

Sanierungsziele und Rahmenplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Stadtbahnhof + Bahnhofsumfeld“. Für das Sanierungsgebiet wurden Sanierungsziele in einem Rahmenplan definiert, der 2006 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Im Rahmenplan sind für das Sanierungsgebiet u.a. als Ziele definiert, dass ungenutzte und brachliegende Grundstücke in dem Bereich, in dem das Plangebiet liegt, zu Baugrundstücken entwickelt werden sollen, dass der Werrauferebereich als Entwicklungsimpuls genutzt und die Erschließung verbessert werden soll. Ein weiterer zentraler Baustein des Rahmenplans ist – neben den Zielen – ein Nutzungskonzept, das den einzelnen Flächen eine Nutzung als Entwicklungsziel zuweist. In dem Rahmenplan wird der Bereich nördlich der Randbebauung der Niederhoner Straße und dem Werraufer als zu entwickelndes „Werra-Ufer-Quartier“ definiert, in dem ein lebendiges, durchmisches Wohnquartier entstehen soll. Für das Plangebiet werden Stadtvillen, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser sowie Altenwohnen als Entwicklungsziel angegeben.

In der Fortschreibung der Sanierungsrahmenplanung aus dem Jahr 2017 heißt es: „Im Quartier zwischen der Niederhoner Straße und der Werra [wird] entsprechend den Zielen der Rahmenplanung ... im Rahmen des Stadtumbaus eine Wohnbaulandentwicklung vorbereitet“.

Der derzeit gültige Bebauungsplan lässt Nutzungen für das Plangebiet zu, die den Sanierungszielen widersprechen. So ist dort derzeit eine gewerbliche Nutzung zulässig, die eine Entwicklung des

Bereichs zu einem Wohnquartier – die bereits im Gange ist - beeinträchtigen würde. Zur Sicherung der Sanierungsziele soll deshalb im Plangebiet ein Sanierungsbebauungsplan aufgestellt werden, der den Entwicklungszielen des Rahmenplans entspricht.

Bisher ist es gelungen, das ehemals brach gefallene Umfeld in diesem Bereich durch den Neubau von Stadtvillen westlich des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 130.1 aufzuwerten. Auch nördlich des Geltungsbereiches sollen in naher Zukunft weitere Stadtvillen realisiert werden. Ebenso ist beabsichtigt, die „ehemalige Stockfabrik“ nordwestlich des Geltungsbereiches für hochwertiges Wohnen zu sanieren. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, diese positive Entwicklung fortzusetzen und gleichzeitig zum Teil bisher zulässige Nutzungen, die den angestrebten Gebietscharakter jedoch negativ beeinträchtigen, auszuschließen. Ziel ist es in diesem Bereich das Wohnen zu stärken. Daher werden bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen; diese sind nur noch ausnahmsweise zulässig, um über diese Ausnahmeregelung für jeden Einzelfall im Detail zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben der angestrebten Entwicklung des Gebietes nicht zuwiderläuft.

Es wurden die nach BauNVO allgemein im WA zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen, da diese in der Regel größere Flächen in Anspruch nehmen und nicht der Zielsetzung für die Entwicklung dieses Bereiches entsprechen.

Ähnliches gilt für die nicht zugelassenen als Ausnahme in der BauNVO aufgeführten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Es ist entsprechend den Zielen der Sanierung eine andere städtebauliche Ausrichtung mit Schwerpunkt Wohnen geplant. Diese neue Ausrichtung ist durch die zuvor bereits erwähnten Wohnbauprojekte im Umfeld des Geltungsbereiches bereits in der Planung bzw. Umsetzung. Nun soll auch für das bisher noch nicht umgenutzte Areal innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 130.1 das Baurecht dahingehend geändert werden, dass auch hier die Entstehung einer attraktiven Wohnnutzung sichergestellt ist.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Areal überwiegend als SOH, Sondergebiet Handel, dargestellt; nur ganz kleine Teilflächen als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (vgl. Planzeichnung unter 1.).

Wie bisher dargelegt soll der bisher im Umfeld erfolgten positiven städtebaulichen Entwicklung gefolgt werden und auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung der Schwerpunkt im Bereich der Wohnbebauung liegen.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung entsprechend angepasst; es erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche.

5. Zwecke, Ziele und Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauungsplan-Änderung Nr. 130.1 sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um nördlich des Stadtbahnhofes ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln.

6. Festsetzungen und Planinhalte

Da zur Zeit weder ein Investor feststeht noch eine konkrete städtebauliche Planung vorliegt, werden lediglich die aus städtebaulicher Sicht zwingend erforderlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt - um möglichst offen zu sein für künftige Konzepte. Gleiches gilt für die Erschließung. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die entsprechend der städtebaulichen Konzeption erforderlichen Erschließungsstraßen zulässig.

Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse, wobei auch die Realisierung eines Staffelgeschosses über dem 3. Vollgeschoss zulässig ist, sofern dieses Staffelgeschoss kein Vollgeschoss ist.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a Nr. 1 BauGB besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung keine Ausgleichserfordernis, wenn, wie hier der Fall, die Grundflächen unter 20.000 m² festgesetzter Grundfläche bleiben.

Im Plangebiet sind besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG nicht anzutreffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend versiegelt und erfährt bereits durch die mit der neuen Nutzung einhergehende Entsiegelung in größeren Teilbereichen eine entsprechende Aufwertung.

8. Umweltprüfung und Umweltbericht

Von der Bebauungsplanänderung gehen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Aufgestellt:

Eschwege, den 00.00.2020
Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung
3.1 – Du