

Stadt Vellmar

Bebauungsplan Nr. 2 „In dem Bäumchen“, 3. Änderung“

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch

Begründung



Inhalt

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Anlass, Grundlagen, Ziele | 3 |
| 2 | Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandübersicht..... | 3 |
| 3 | Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen..... | 4 |
| 3.1 | Planungserfordernis | 4 |
| 3.2 | Ziele der Raumordnung..... | 4 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 4 | Planaufstellungsverfahren..... | 8 |
| 5 | Inhalt des Änderungsplanes..... | 9 |

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Nach dem Wegzug eines Bau- und Gartenmarktes aus der Berliner Straße 10 bis 14 in Vellmar wurde der dadurch entstandene Leerstand nachvermietet. Heute werden die Gebäude durch gewerbliche Freizeitanbieter (Trampolinpark, Fitnessstudio) genutzt.

Die Neunutzung ist unter Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „In dem Bäumchen“, 2. Änderung (2005) genehmigt worden. Der bestehende Bebauungsplan setzt den Planbereich ein „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt“ fest.

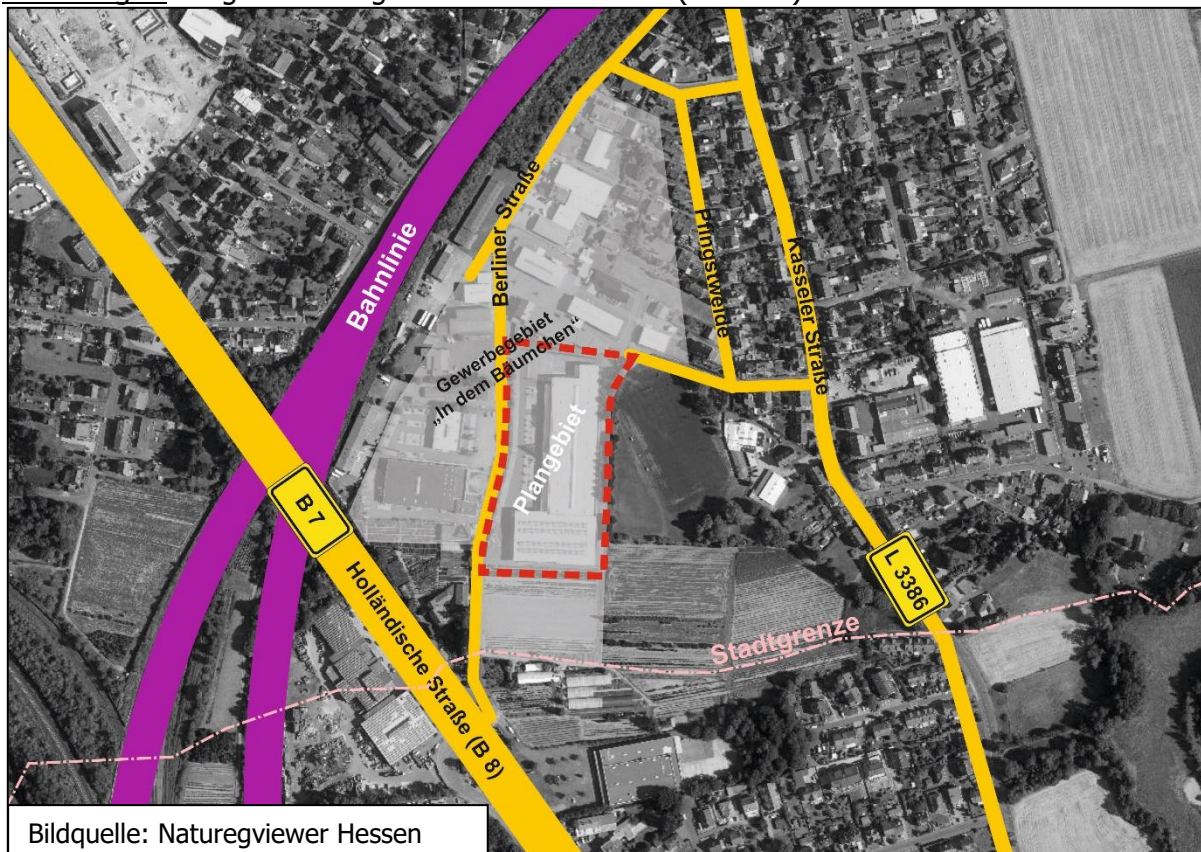
Im Sondergebiet regelt allein der Bebauungsplan den Umfang allgemein zulässiger Nutzungen und ggf. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen. Die Zulässigkeit von allgemeinen Gewerbebetrieben ist nicht Teil der geltenden Bebauungsplanfestsetzungen. Daher waren die Befreiungen sowohl für den Trampolinpark als auch für das Fitnessstudio erforderlich, da beide Nutzungen als gewerbliche Anlagen gelten, die in dem abschließenden Katalog zulässiger Nutzungen im Bebauungsplan nicht aufgeführt sind.

Die Befreiungen konnten unterdessen zugelassen werden, weil sich die Nachnutzung des Bau- und Gartenmarktes in die städtebaulichen Strukturen der gewerblich dominierten Quartiers im Bereich um die Berliner Straße einfügt.

Die Nutzungsgenehmigungen sind zeitlich befristet. Für eine dauerhafte planungsrechtliche Zulassung der Gewerbenutzung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Für die städtebauliche Entwicklung ist es wichtig, das Entstehen von Leerständen zu vermeiden. Es liegt im Interesse der Stadt Vellmar, den Katalog zulässiger Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu öffnen bzw. in die Art der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes aus den 1960er Jahren zurückzuführen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandübersicht

Abbildung 1: Lage des Plangebiets und Strukturen (Bestand)



Das Plangebiet umfasst den als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt festgesetzten Bereich des Bebauungsplanes „In dem Bäumchen, 2. Änderung“ (2005) an der Berliner Straße im Süden des Stadtgebiets Vellmar. Südlich des Plangebiets und auf den Grundstücken westlich der Berliner Straße setzt der Bebauungsplan „In dem Bäumchen“ (1965) Gewerbegebiet fest, z.T. mit der näheren Zuweisung „gärtnerische Nutzung“.

Bis auf die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 129/1, 130/1, 131/2/, 161/4 sind die Gewerbegebietsflächen vollständig bebaut.

Das Plangebiet ist ca. 17.625 qm groß.

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Planungserfordernis

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Vorhaben zulässig, wenn sie den getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Ist ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung als Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiet festgesetzt, sind die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften über die im jeweiligen Baugebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen maßgebend. Ist ein Sondergebiet festgesetzt, regelt der Bebauungsplan mit einem Festsetzungskatalog allein und abschließend die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen und deren Nutzung.

Nach dem Wegzug des Bau- und Gartenmarktes aus der Berliner Straße in Vellmar hat die erfolgreiche Nachvermietung die Entstehung eines dauerhaften großvolumigen Leerstands mit entsprechenden städtebaulichen Negativwirkungen verhindert. Weitere, ergänzende Nutzungen des bestehenden Gebäudekomplexes stehen in Aussicht.

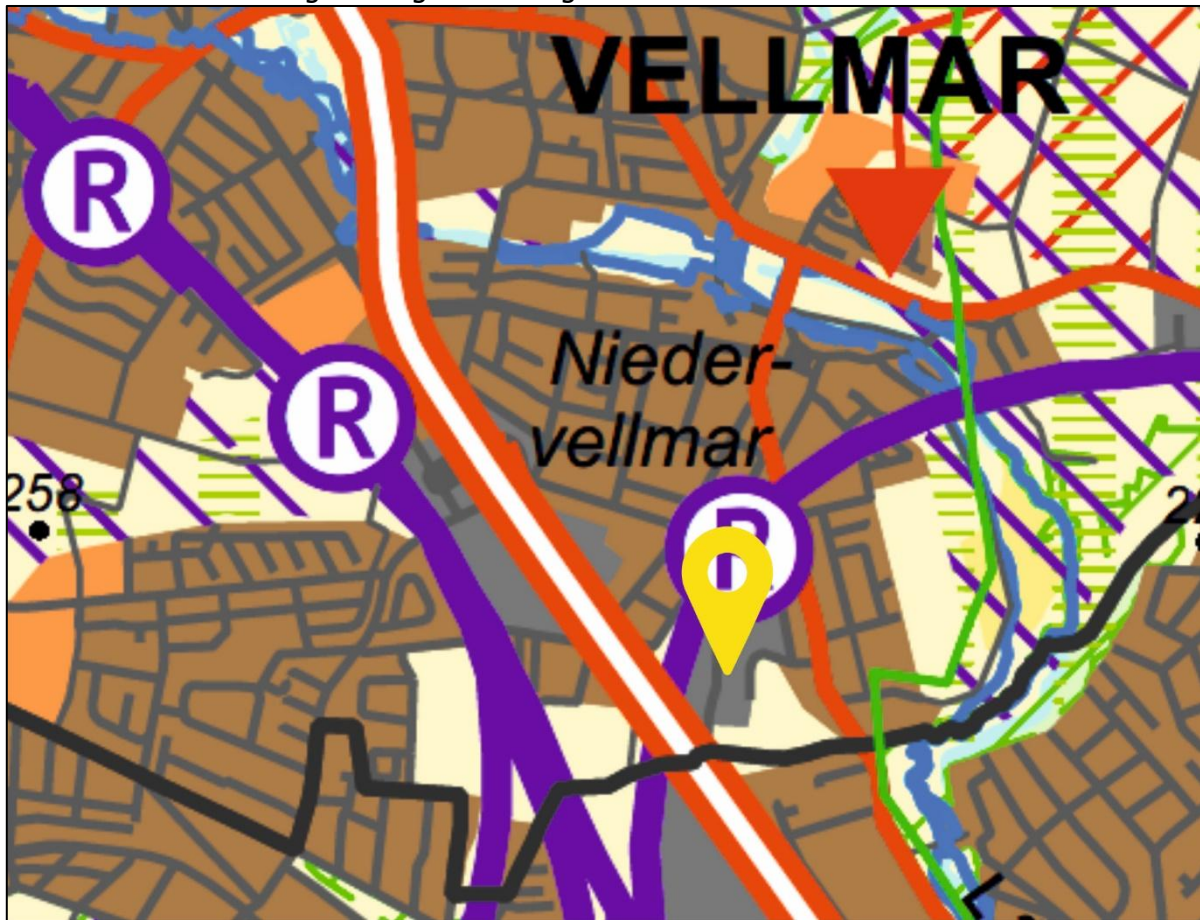
Es liegt im städtebaulichen Interesse der Stadt Vellmar, Leerstandbildung zu vermeiden und im Falle aufgegebener Nutzungen die Eigentümer der Immobilien in der Nachvermietung zu unterstützen. Dementsprechend wurde die Zustimmung für die gewerbliche Nachnutzung des Bau- und Gartenmarktes mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „In dem Bäumchen, 2. Änderung“ erteilt. Aufgrund der in den Genehmigungen enthaltenen Befristungen ist für eine dauerhafte gewerbliche Nachnutzung der Liegenschaften die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ziel ist es, mit der Bebauungsplanänderung möglichst flexible Rahmenbedingungen für städtebauliche und planungsrechtlich angepasste Folgenutzungen zu schaffen.

3.2 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Vellmar sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Nordhessen festgelegt, für die städtebauliche Fragestellung ist der Regionalplan Nordhessen aus dem Jahr 2009 maßgebend.

Danach liegt der Planbereich innerhalb von *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand*. Der Bebauungsplan ist an die Raumordnungsziele angepasst.

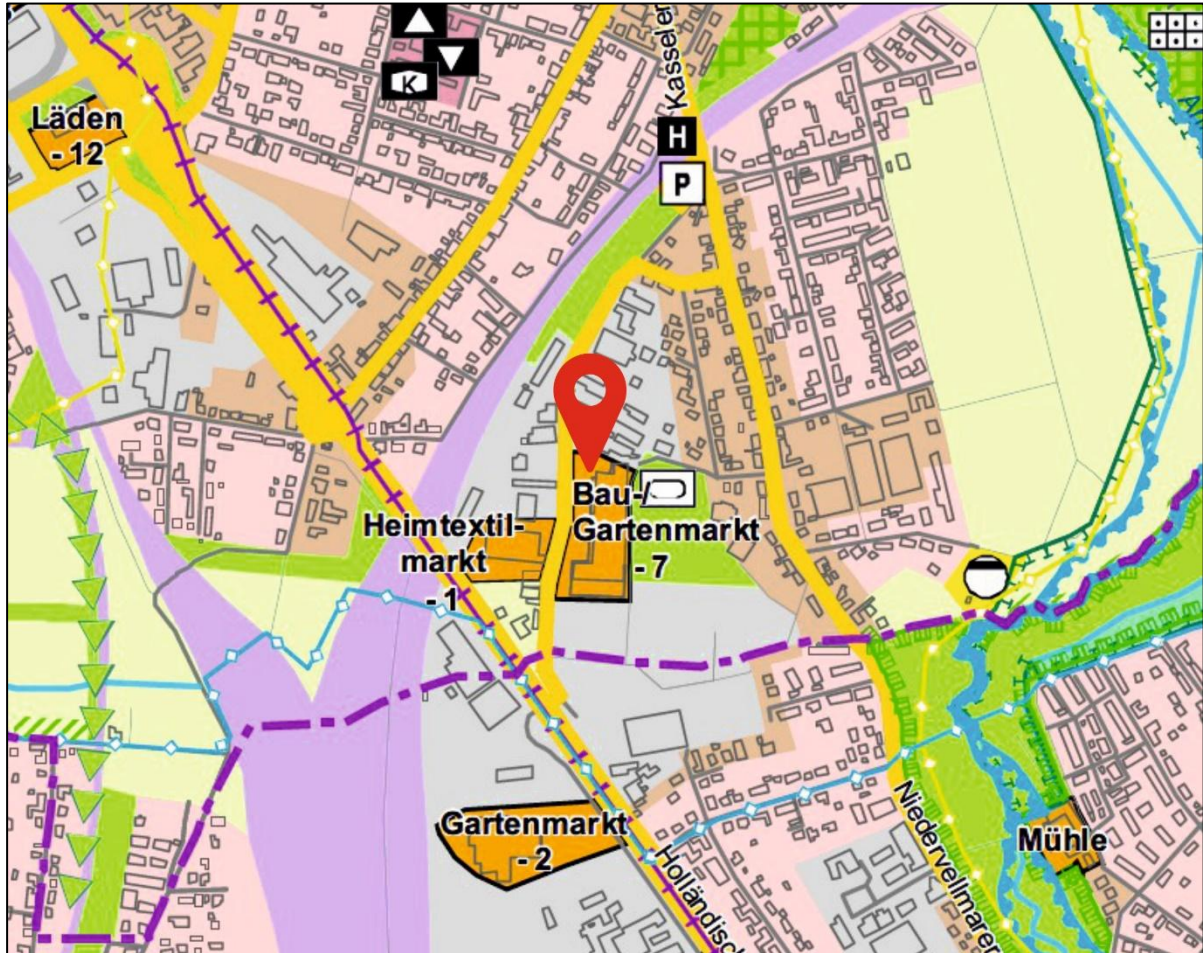
Abbildung 2: Regionalplan Nordhessen 2009 (Karte Ost, unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) stellt im Planbereich Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt dar, korrespondierend mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „In dem Bäumchen, 2. Änderung“.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan ZRK mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



3.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Quartier um die Berliner Straße ist seit den 1960er Jahren beplant. Der Ursprungsplan „In dem Bäumchen“ wurde nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Kassel am 14. Oktober 1965 rechtskräftig. Dieser Plan ersetzt einen Vorläufer-Bebauungsplan aus dem Jahr 1964.

Am 16. August 1991 wurde ein erster Änderungsplan aufgestellt. Er enthält als Textplan eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung und bestimmt erstmalig die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für Möbel, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf sowie KFZ-bezogenen Einzelhandel.

Mit Datum 10. Oktober 2005 wurde der zweite Änderungsplan rechtskräftig, der als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 8.300 qm die Rechtsgrundlage für den inzwischen aufgegebenen Bau- und Gartenmarkt bildet.

Abbildung 4: „In dem Bäumchen“, 14.10.1965 mit Darstellung des Geltungsbereichs des dritten Änderungsplans

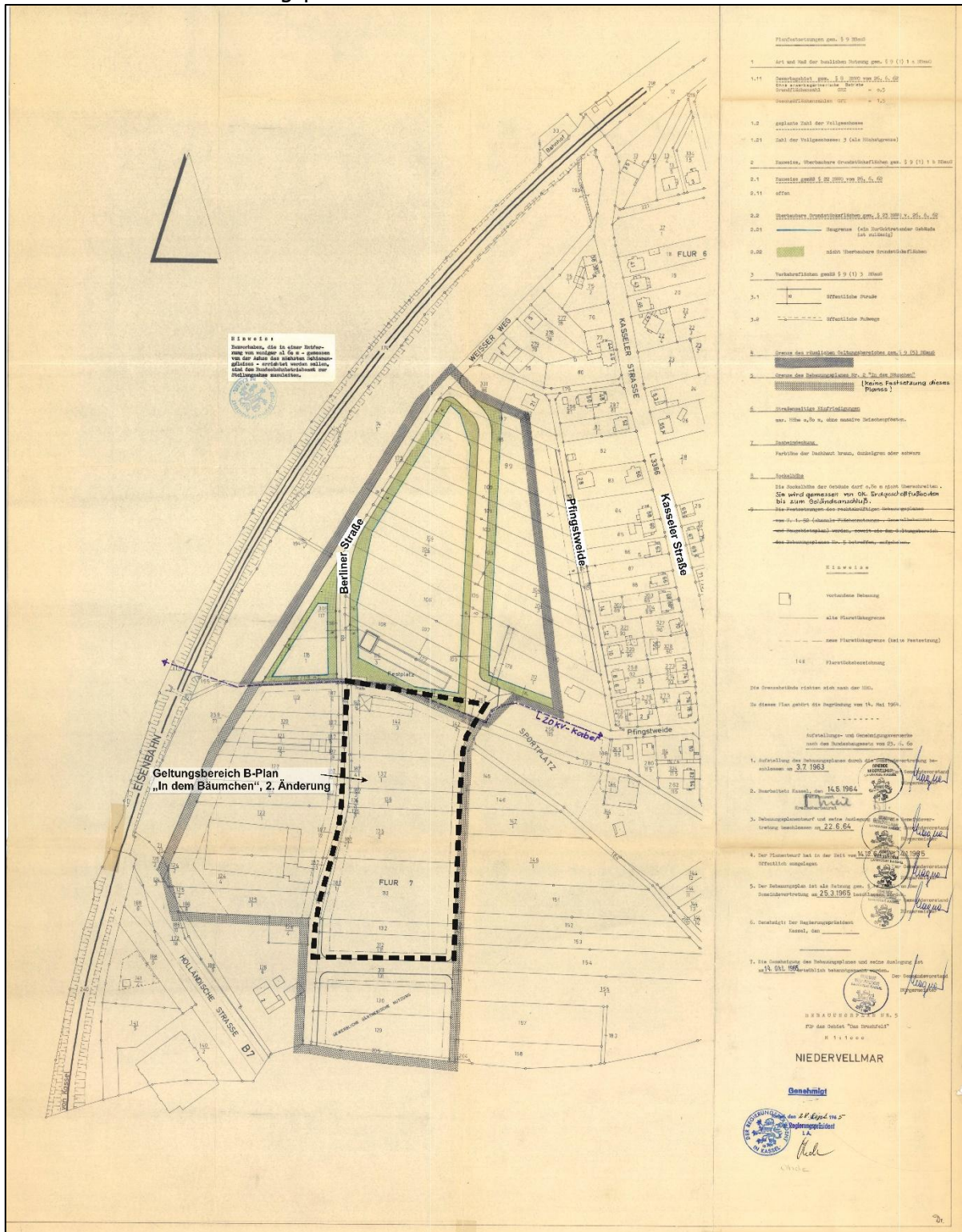
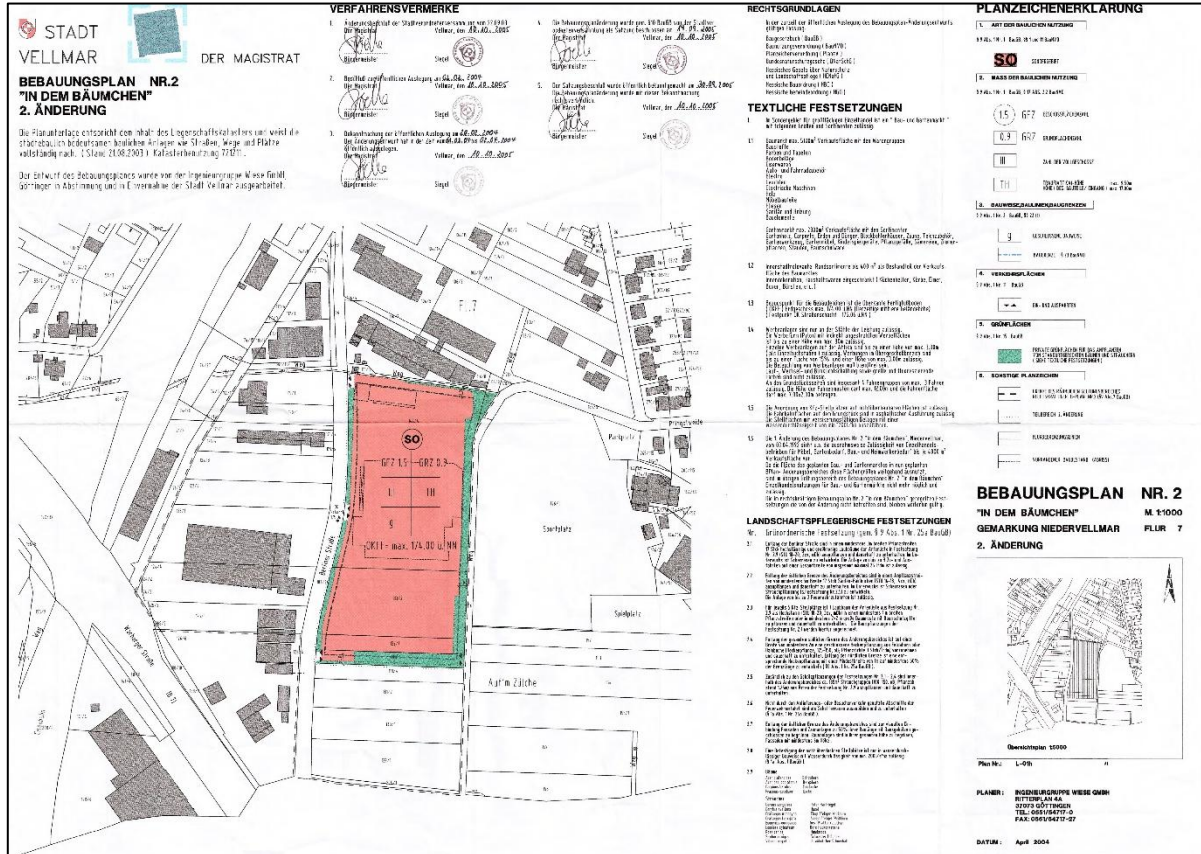


Abbildung 4: Bebauungsplan „In dem Bäumchen, 2. Änderung“, 10.10.2005



4 Planaufstellungsverfahren

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „In dem Bäumchen“ werden die Voraussetzungen für eine flexible Nutzung der in seinem Geltungsbereich liegenden Grundstücke geschaffen. Die Grundstücke sind bebaut und waren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „In dem Bäumchen, 2. Änderung“ aus dem Jahr 2005 genutzt.

Inhaltlich umfasst die Planänderung die Festsetzung als Gewerbegebiet und damit eine Rückführung der Bestimmungen auf das ursprüngliche Entwicklungsziel des Bebauungsplanes von 1965. Damit wird der Rahmen für eine dem gewerblichen Umfeld angepasste, dauerhafte Nutzung geschaffen.

Planungsrechtlich dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, in dem der Leerstand des Bau- und Gartenmarktes rechtskonform einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Zur Erleichterung und Verkürzung von Verfahrens- und Verwaltungsabläufen wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die nach dem Bebauungsplan zulässige maximale Grundfläche beträgt in der Summe ca. 14.300 qm. Sie liegt unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Prüfungen angewendet werden darf.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.
Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB,
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.

Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Aktuell stellt die Stadt Vellmar keine weiteren Planungsverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB auf.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

Technisch wird das vereinfachte Verfahren in der Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Veröffentlichung im Internet (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative BauGB) durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden durch schriftliche Information über das Änderungsverfahren parallel beteiligt, ihnen wird während der Frist der Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5 Inhalt des Änderungsplanes

Inhaltlich beschränkt sich die Änderung des Bebauungsplanes auf die Neufestsetzung als Gewerbegebiet.

Zulässig sind darin nach der allgemeinen Zweckbestimmung, „Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe“, die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen.

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- ~~3. Vergnügungsstätten.~~

Verstärkt ist die Tendenz zu beobachten, dass zunehmend Spielotheken, Wettbüros, Internet-café's u.ä. Betriebe leer stehende Gebäude übernehmen. Gewerbegebiete erleiden damit deutliche Funktionsverluste, die es zu vermeiden gilt.

Dieser Entwicklung wird zur Vermeidung von Fehlentwicklungen mit dem Ausschluss jedweden „Rotlichtgewerbes“ und mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgebeugt¹.

Abgesehen von den beschriebenen Nutzungsausschlüssen besteht keine Veranlassung, weitere der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen auszuschließen.

Redaktionell angepasst wird der Verlauf der Baugrenzen auf die Außenkanten der genehmigt errichteten baulichen Anlagen im Geltungsbereich.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes „In dem Bäumchen, 2. Änderung“ sind von der dritten Bebauungsplanänderung unberührt.

¹ Vergnügungsstätten als Unterart von Gewerbebetrieben sind Betriebe, die ausschließlich oder vorwiegend der Unterhaltung des Publikums zur Befriedigung des Spiel- und Geselligkeits- und/oder des Sexualtriebs dienen (z.B.: Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen, Kinos, Peep-Shows, Striptease- oder Table-Dance-Bars u.a.m.).

Bordelle sind nach der Rechtsprechung (BVerwG, 25.11.1983, 4 C 21.83) als „Gewerbebetriebe aller Art“ einzustufen und sind deshalb auch in den Festsetzungen entsprechend zu differenzieren. Den ausgeschlossenen Anlagen ist gemeinsam, dass sie u.a. durch Lärmbelästigungen und erhöhte Verkehrsaufkommen regelmäßig negative Auswirkungen für die unmittelbare Nachbarschaft mit sich bringen.