

Stadt Gudensberg, Kernstadt

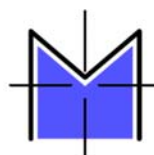
Begründung mit textlichen Festsetzungen

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhof/ Schwänheit“



0325 - Stand: 17.01.2018

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	3
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Planverfahren.....	3
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	4
2.1	Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bebauungspläne	5
2.4	Satzungen.....	5
2.5	Schutzausweisungen	5
2.6	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	5
3.	Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele	5
3.1	Städtebauliche Entwicklung.....	5
3.2	Erschließung und Verkehr	6
3.3	Ver- und Entsorgung.....	6
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	7
4.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB.....	7
4.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO	7
4.3.2	Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	7
4.4	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB.....	7
5.	Hinweise.....	7
5.1	Sicherung von Bodendenkmälern.....	7
5.2	Hinweise zu Satzungen	8
5.3	Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen	8
	Umweltbezogene Informationen	9
1.	Schutzgüter.....	9
2.	Städtebauliche Kenndaten.....	10

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Bahnhof/ Schwänheit“ weist im Bereich des Teilgebietes 5 (TG) eine Baufläche aus, die bislang noch nicht bebaut wurde. Die Flächenausweisung stand seinerzeit im Zusammenhang mit der Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes, das sich nördlich der ehemaligen Gudensberger Kleinbahntrasse erstreckt.

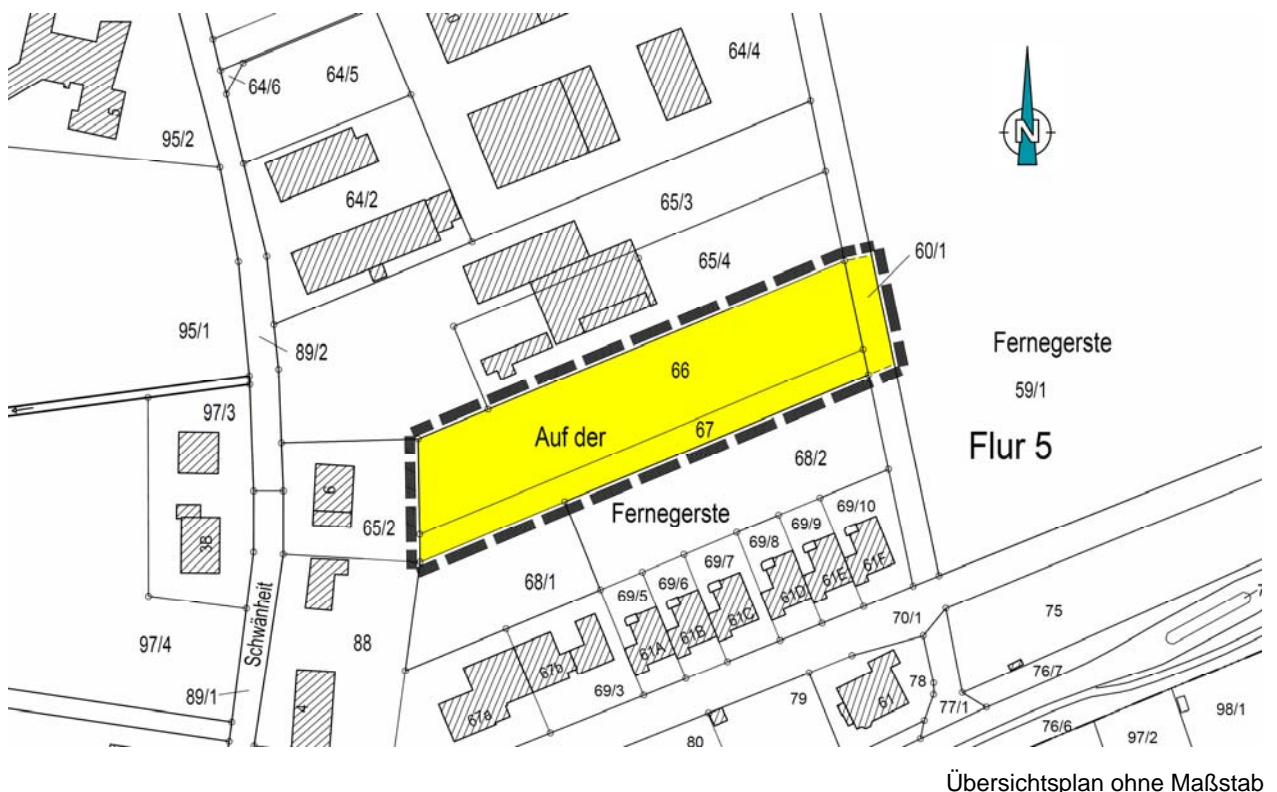
Aufgrund bestehender Verhältnisse wurde das TG 5 gem. § 8 BauNVO als emissionsarmes Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB festgesetzt.

Entsprechend den Zielen der Stadt Gudensberg sowie eines Vorhabenträgers soll der Teilbereich des TG 5 in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Gudensberg und umfasst die in der Gemarkung Gudensberg in der Flur 5 liegenden Flurstücke 66, 67 und 60/1 (tlw.).

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die vorhandene Bebauung, im Osten durch Flächen der Landwirtschaft, im Süden und Westen durch die vorhandene Bebauung.



1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat in ihrer Sitzung am 25.01.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhof/ Schwänheit“ gefasst.

Die Stadt Gudensberg hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Stadt das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt ist

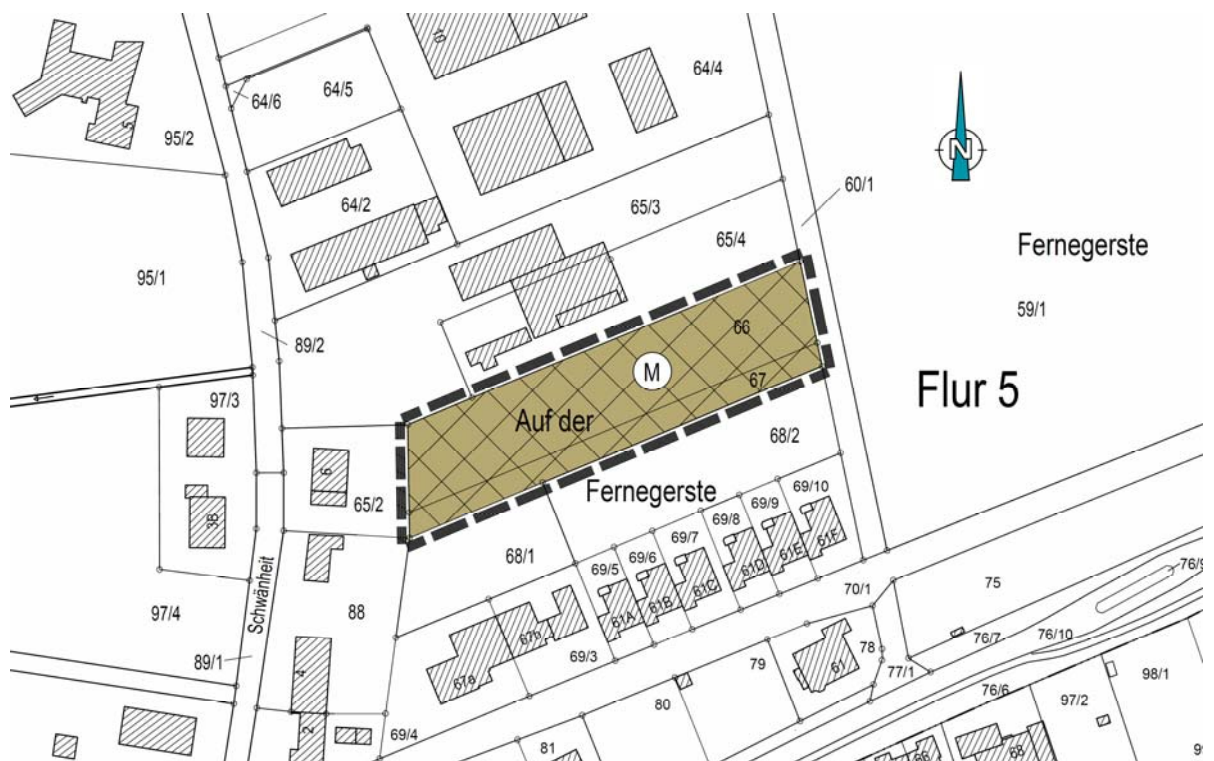
2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Nach der Änderung

Ausweisung im Rahmen der Berichtigung



2.3 Bebauungspläne

Der Planbereich tangiert eine Teilfläche (TG 5) des seit dem 01.02.1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhof/ Schwänheit“.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33 „Bahnhof/ Schwänheit“

2.4 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über Stellplätze und Garagen“ der Stadt Gudensberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2.5 Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG HE) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 DSchG HE unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2.6 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele

3.1 Städtebauliche Entwicklung

Die Flurstücke 66 und 67 sollen an einen Interessenten veräußert werden. Dieser möchte auf dem erschlossenen Gelände ein Wohnhaus und eine Lagerhalle mit Werkstattbereich errichten. Der Betrieb bietet technische Dienstleistungen in der Lebensmittelwirtschaft an.

Um das Grundstück entsprechend den Interessen und Betriebserfordernissen des Kaufinteressenten bebauen zu können, besteht die Notwendigkeit zur Ausweisung einer Mischgebietsfläche.

3.2 Erschließung und Verkehr

Der Standort wird über die Kasseler Straße erschlossen. Die zu dem Grundstück (TG 5) führende Wegeparzelle 60/1, die zum Teil bereits ausgebaut ist, wird endausgebaut und mit einer Wendeanlage versehen. Diese ermöglicht ein Wenden für Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW bis 22 to.

Stellplätze

Die erforderliche Stellplatzanzahl für Besucher und Mitarbeiter wird auf eigenem Grundstück entsprechend den Vorgaben der „Stellplatzsatzung“ der Stadt Gudensberg errichtet.

3.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen städtischen Anlagen sichergestellt.

Der Standort kann mit **Erdgas** versorgt werden. Zu diesem Zweck ist das vorhandene Leitungsnetz der EnergieNetz Mitte GmbH zu erweitern.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird ebenfalls durch Ausbau des vorhandenen Anlagennetzes der EnergieNetz Mitte GmbH sichergestellt.

Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird im Mischsystem in das vorhandene, gemeindeeigene Kanalnetz in die zentrale Kläranlage abgeleitet. Die Anlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ohne Probleme aufnehmen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Änderungen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhof/ Schwänheit“ sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Änderung der Art der baulichen Nutzung
2. Wegfall der Fläche „fr“ sowie der Einzelbaumpflanzbindung
3. Ausweisung einer Wendeanlage im Bereich der Stichstraße
4. Korrektur von Maßen der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird folgende Nutzung zugelassen: **Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

▪ **Zulässige Grundflächenzahl** gem. § 19 BauNVO

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt derzeit 0,8.

Im Rahmen der Änderungsplanung wird die **GRZ** festgesetzt auf: **0,60**

▪ **Zulässige Geschossflächenzahl** gem. § 20 BauNVO

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt derzeit 1,2.

Im Rahmen der Änderungsplanung wird die **GFZ** festgesetzt auf: **1,20**

▪ **Zahl der Vollgeschosse** gem. § 16 (2) 3 BauNVO

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse liegt derzeit bei
und bleibt unverändert.

II

▪ **Höhe baulicher Anlagen** gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Die festgesetzte Firsthöhe liegt derzeit bei
und bleibt unverändert.

12,0 m

Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländehöhe gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

4.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

4.3.1 **Bauweise** gem. § 22 BauNVO

Die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzte eine offene Bauweise
und bleibt unverändert.

o

4.3.2 **Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Die geplante Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

5. Hinweise

5.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.

5.2 Hinweise zu Satzungen

Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatzsatzung“ der Stadt Gudensberg in der jeweils gültigen Fassung.

5.3 Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhof/ Schwänheit“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Festsetzungen des seit dem 01.02.1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhof/ Schwänheit“, die von der 4. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Umweltbezogene Informationen

Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

1. Schutzgüter

1.1. Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Der Änderungsbereich ist über das Straßennetz erschlossen. Das nördliche Teilstück der Stichstraße wird entsprechend den Festsetzungen der Änderungsplanung ausgebaut. Gegenüber der ursprünglichen Planung bleibt der Erschließungsumfang vom Grundsatz unverändert.

Die geplante Bebauung mit dem zu erwartenden, geringen Anliegerverkehr verursacht keine nachhaltigen Belastungen, so dass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Umweltverschmutzung

Durch bauliche Erweiterungsmaßnahmen können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

1.2. Schutzgut Boden/ Grundwasser

Boden

Das Teilgebiet 5 liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, der bereits zu einer Bebauung und Erschließung geführt hat. Durch eine Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 verringert sich der mögliche Bodeneingriff.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während privaten Bautätigkeiten.

Erkenntnisse über Bereiche mit Altablagerungen liegen nicht vor.

Grundwasser

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

1.3. Schutzgut Klima

Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

1.4. Schutzgut Vegetation und Fauna

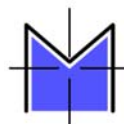
Das Teilgebiet 5 liegt im Bereich der bebauten Ortslage und ist im Bebauungsplan Nr. 33 „Bahnhof/ Schwänheit“ als überbaubare Gewerbefläche ausgewiesen.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 ergeben sich in Folge der 4. Änderungsplanung keine weiteren Auswirkungen.

2. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m ²	Bestand		Planung	
	m ²	%	m ²	%
3.682,00				
Straßenverkehrsfläche	180,00	4,89%	346,50	9,41%
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	210,00	5,70%	0,00	0,00%
Gewerbefläche, überbaubar gem. GRZ	2.634,00	71,54%	0,00	0,00%
Gewerbefläche, nicht überbaubar	658,00	17,87%	0,00	0,00%
Mischgebietsfläche, überbaubar gem. GRZ	0,00	0,00%	2.001,20	54,35%
Mischgebietsfläche, nicht überbaubar	0,00	0,00%	1.334,30	36,24%
Summe	3.682,00	100,00%	3.682,00	100,00%

Aufgestellt am 17.01.2018 durch:



B Ü R O F Ü R S T A D T B A U W E S E N
 Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
 Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
 Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de