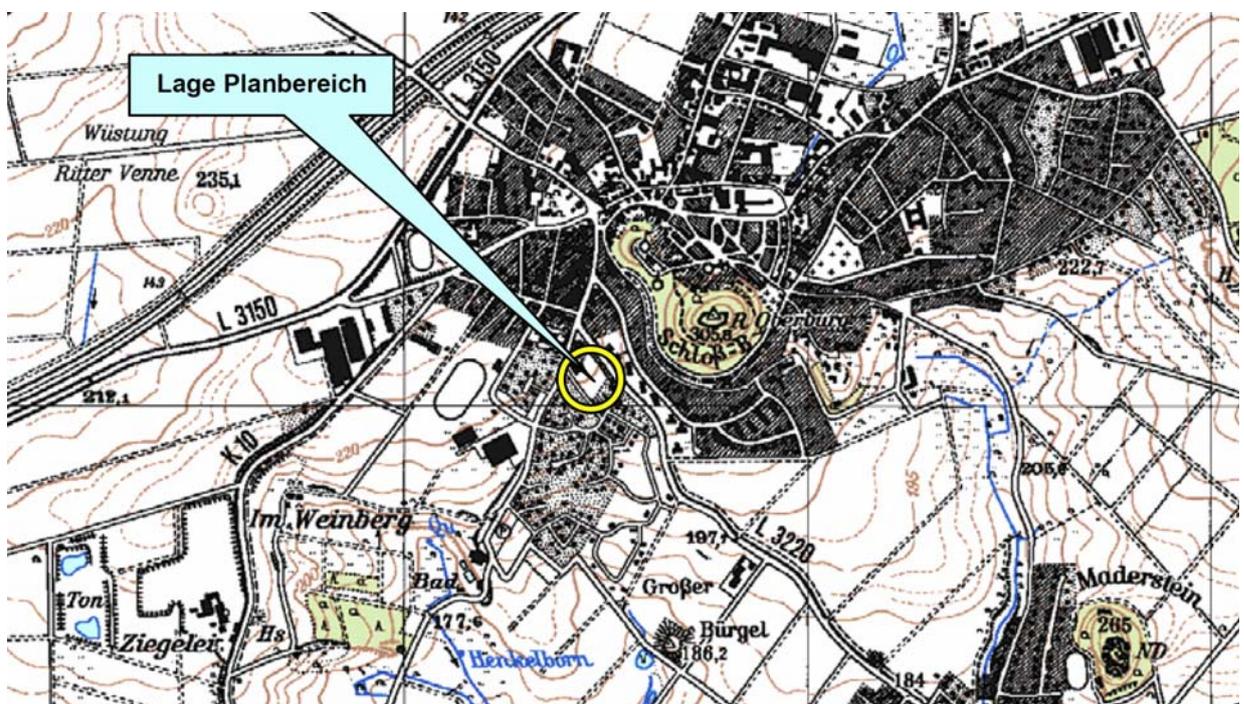


# Stadt Gudensberg, Kernstadt

Begründung zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/ Schwimmbadweg“



0024-3 - Stand: 17.07.2023

Übersichtsplan ohne Maßstab



**BÜRO FÜR STADTBAUWESEN**

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edemünde  
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	3
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Planverfahren.....	4
2.	Planungsziel.....	5
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Regionalplanung .....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Bebauungspläne .....	6
3.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	6
4.	Textliche Festsetzungen .....	7
	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB .....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB .....	7
5.	Hinweise.....	7
6.	Umweltbezogene Informationen.....	8
1.	Schutzgüter .....	8
	Präambel .....	9

## 1. Einführung

### 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, für einen Teilbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/Schwimmbadweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu modifizieren. Die Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt mit Bäckerei- und Metzgereibereich sowie Gaststätte“ des Sonstigen Sondergebietes soll korrigiert werden. Der Bäckerei- und Metzgereibereich im Gebäude des vorhandenen Lebensmittelmarktes stand seit mehreren Jahren leer.

Zur Standortbelebung plant der Gebäudeeigentümer/Investor, den Bäckerei- und Metzgereibereich an nicht störende Gewerbebetriebe oder Einzelhandel zu vermieten.

Zu diesem Zweck besteht die Notwendigkeit, bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend den Erfordernissen anzupassen.

### 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan ohne Maßstab

Das Verfahrensgebiet der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/ Schwimmbadweg“ befindet sich in Gudensberg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das in der Gemarkung Gudensberg in der Flur 9 liegende Flurstück 7/10.

Die Änderungsfläche wird im Nordosten durch die Landesstraße 3220 und ansonsten durch die vorhandene Bebauung begrenzt.

### **1.3 Planverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat in ihrer Sitzung am 30.03.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/Schwimmbadweg“ gefasst. Die Stadt Gudensberg hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Da die 3. Änderungsplanung der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Förderung der Innenentwicklung dient, wendet die Gemeinde das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten.

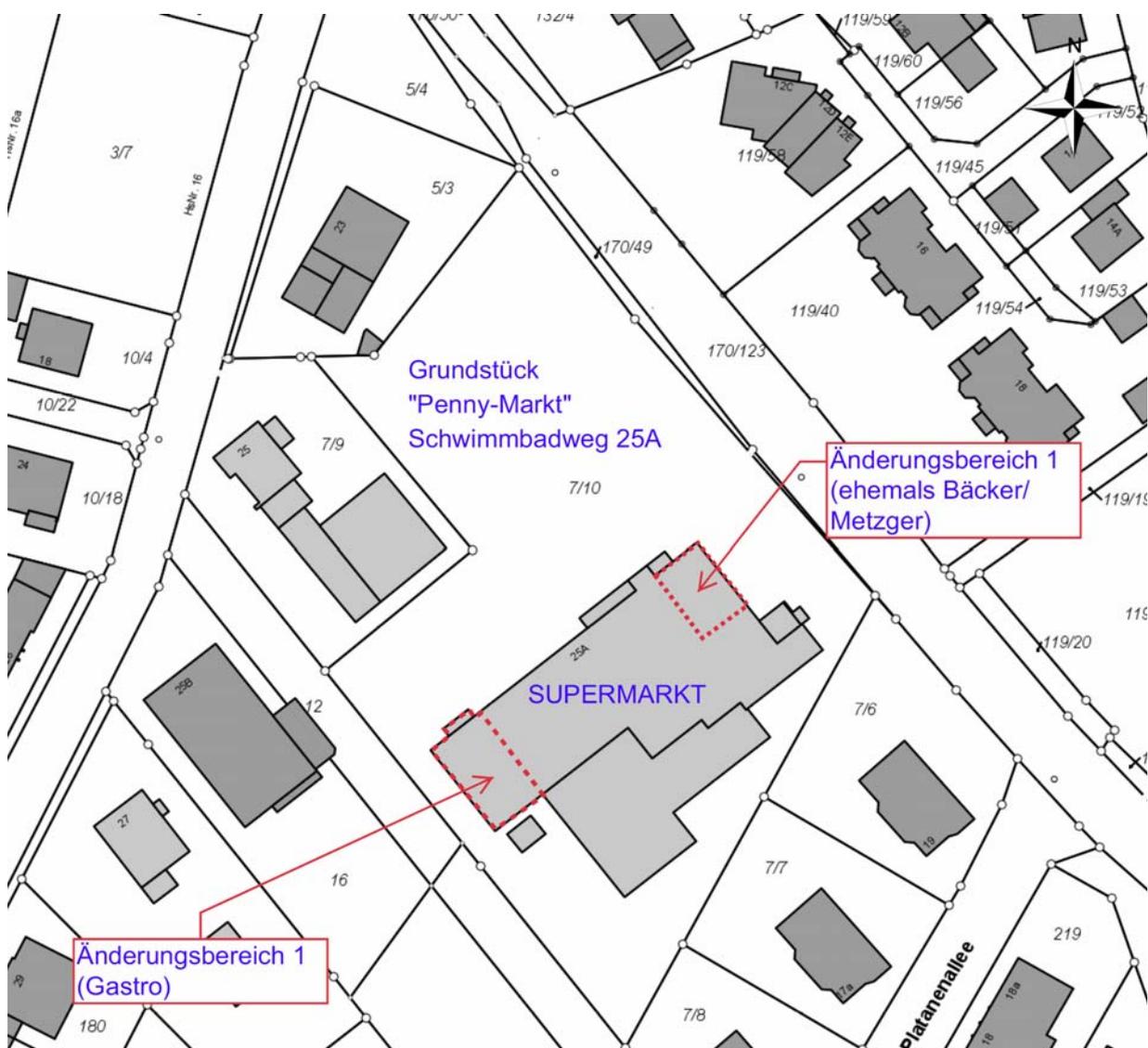
Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## 2. Planungsziel

Der Bäckerei- und Metzgereibereich im Gebäude des vorhandenen Lebensmittelmarktes Schwimmbadweg 25a stand seit mehreren Jahren leer.

Zur Standortbelebung plant der Gebäudeeigentümer/Investor, den Bäckerei- und Metzgereibereich an nicht störende Gewerbebetriebe oder Einzelhandel zu vermieten. Da eine entsprechende Vermietung aufgrund der bestehenden Festsetzungen bauplanungsrechtlich nicht zugelassen werden kann, wird die bisherige Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes neu festgesetzt.

Im Zuge dessen bietet es sich an, gleichzeitig die bauplanungsrechtliche Festsetzung für den Gebäudeteil der Gaststätte anzupassen. Dies hat den Vorteil, dass in der Zukunft auch eine andere Nutzung des Gaststättenbereichs möglich wäre, falls es hier zu einer Nutzungsänderung kommen sollte. Planungen dafür sind derzeit nicht bekannt.



Umnutzungsbereiche innerhalb des Gebäudes „Schwimmbadweg 25 A“

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplanung

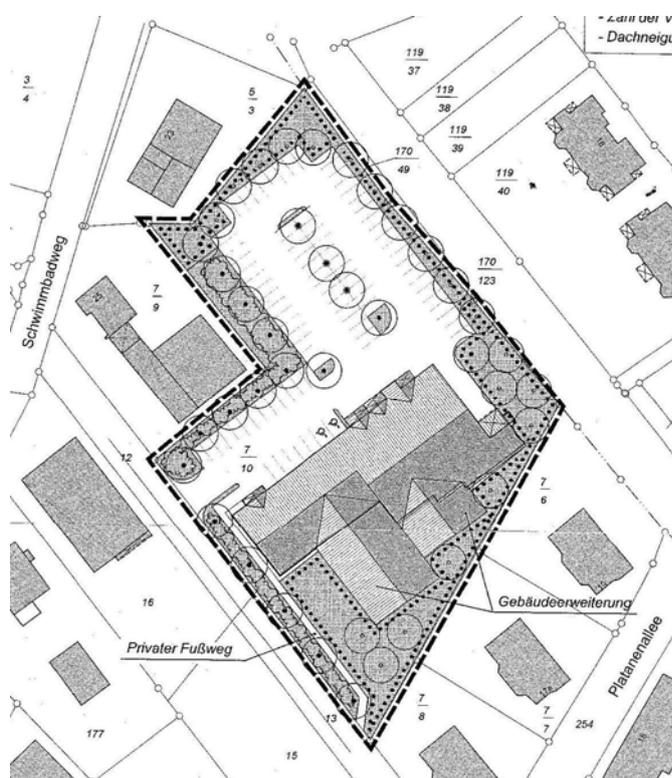
Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt ist.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Planbereichsfläche als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.

#### 3.3 Bebauungspläne

Mit der 3. Änderung soll die seit dem 07.09.2001 rechtskräftige 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/Schwimmbadweg“ teilweise in seinen Festsetzungen geändert werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Plan „1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Madener Straße/ Schwimmbadweg“

#### 3.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen/ Untersuchungen liegen nicht vor.

## 4. Textliche Festsetzungen

### Allgemeines

Im Rahmen der 3. Änderungsplanung wird die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes der seit dem 07.09.2001 rechtskräftigen 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/Schwimmbadweg“ geändert.

## Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

#### Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt und Gewerbebetriebe“

In Anlehnung an § 6 BauNVO werden folgende Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Bisherige Festsetzung, die entfällt:

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt mit Bäckerei- und Metzgerbereich sowie einer Gaststätte“

## 5. Hinweise

### 5.1 Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung der 3. Änderung der seit dem 07.09.2001 rechtskräftigen 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/Schwimmbadweg“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen der seit dem 07.09.2001 rechtskräftigen 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/Schwimmbadweg“, die von der 3. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

## 6. Umweltbezogene Informationen

Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13a 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.

Die Durchführung erfolgt im vereinfachten Verfahren. 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.

### 1. Schutzgüter

#### 1.1. Schutzgut Mensch

##### Verkehrslärm

Der Änderungsbereich ist über das ausgebaute Straßennetz erschlossen.

Das mit der vorgesehenen Nutzungsergänzung verbundene Verkehrsaufkommen wird sich nach derzeitigem Kenntnisstand vom Grundsatz nicht erhöhen. Nutzungsänderungen erstrecken sich im Bereich des vorhandenen Gebäudes.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen sowie des aus dem Plangebiet hervorgerufene Verkehrsaufkommen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine nachhaltigen Belastungen verursacht. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.

##### Umweltverschmutzung

Durch Umbaumaßnahmen im Bereich des Bestandsgebäudes können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

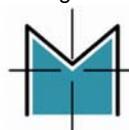
Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

#### 1.2. Schutzgüter

In Folge der 3. Änderungsplanung und bei Nachnutzungen im Bestand ergeben sich keine schädlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter.

---

Aufgestellt durch:



**BÜRO FÜR STADTBAUWESEN**

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde

Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/ Schwimmbadweg“, Kernstadt, bestehend aus vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gudensberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Magistrat der Stadt Gudensberg  
Bürgermeisterin

## Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat in ihrer Sitzung am 30.03.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/ Schwimmbadweg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2023 öffentlich bekannt gemacht.

## Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/ Schwimmbadweg“ unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2023 öffentlich bekannt gegeben.

## Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/ Schwimmbadweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

## Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Madener Straße/ Schwimmbadweg“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gudensberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Magistrat der Stadt Gudensberg  
Bürgermeisterin

---

## Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 00.00.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Hinweis zur Bekanntmachung

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis

des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Gudensberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Magistrat der Stadt Gudensberg  
Bürgermeisterin