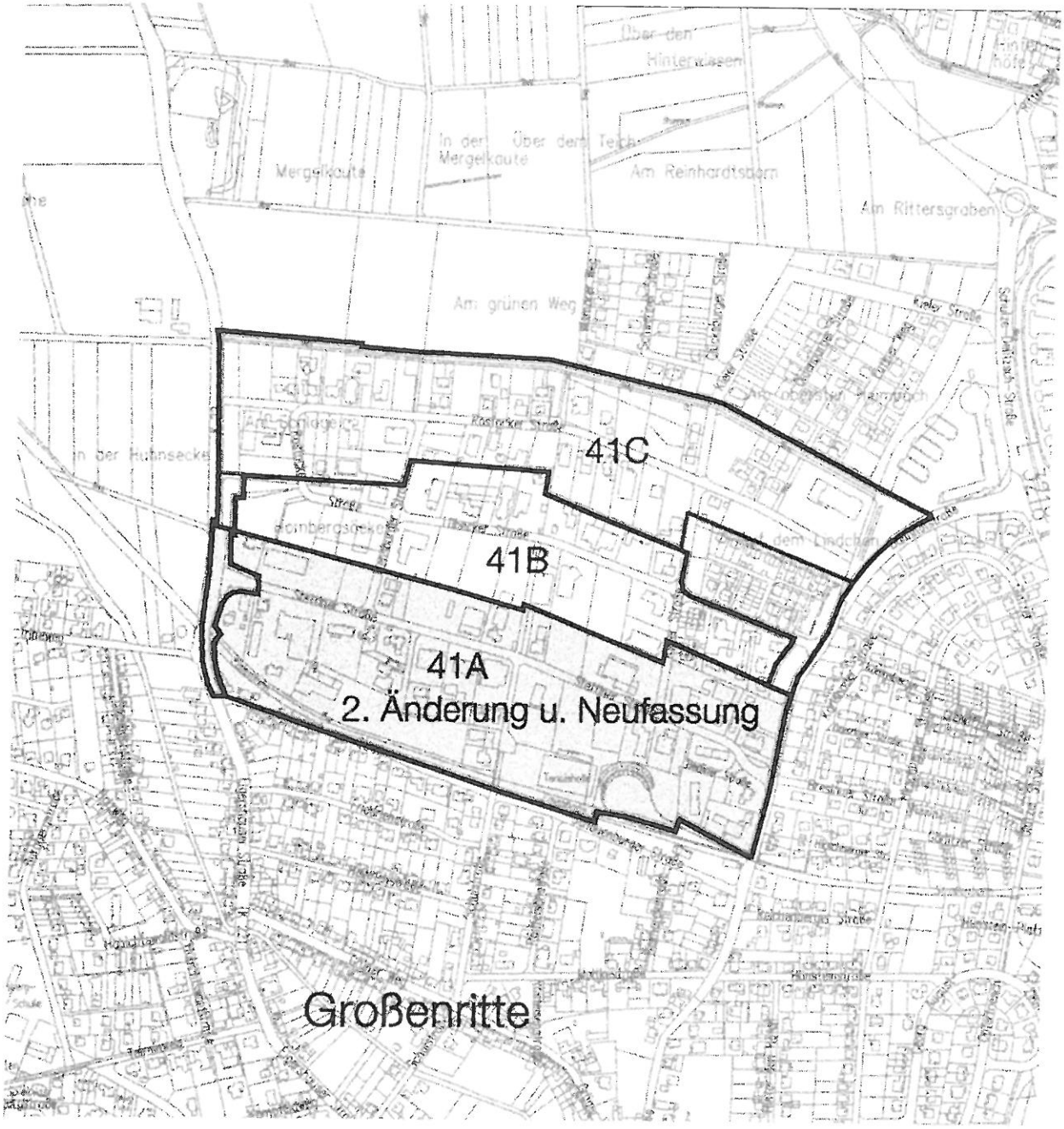
Stadt Baunatal

Umweltbericht und Begründung

Bebauungsplan Nr. 41 A „Gewerbegebiet Großenritte“, 2. Änderung und Neufassung, Stadtteil Großenritte



Inhaltsverzeichnis

Teil A

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

1 Einleitung 3
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplan-Änderung 3
1.2 Fachgesetze/ Fachpläne 5

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 6
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Erschließung 6
2.2 ÖPNV 6

Teil B

Begründung zur 2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 41 A „Gewerbegebiet Großenritte", Stadtteil Großenritte

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich 7

2 Ziele und Inhalte 9

Teil A

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplan-Änderung

1.1.1 Aufstellungsgrund

Am 11.07.2005 wurde die Aufstellung der 2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 41 A „Gewerbegebiet Großenritte" durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Das 2. Änderungsverfahren führt das im Jahre 1989 zur Aufstellung beschlossene 1. Änderungsverfahren fort, das damals zur Nachverdichtung der Erschließung aufgrund der kleinen Grundstückszuschnitte begonnen wurde.
Die Herstellung der Erschließungsanlagen wurde bereits während des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung abgeschlossen, so dass nun noch die rechtskonforme Abrechnungsgrundlage für den Erschließungsaufwand auf Grundlage des tatsächlichen Ausbaus herzustellen ist.
Wegen der damals noch nicht feststehenden Lage der Wendeschleife des Gleises für die Straßenbahnendhaltestelle verzögerte sich das Planungsverfahren.

Darüber hinaus erfolgte in der Zeit nach dem Aufstellungsbeschluss eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese Flächennutzungsplan-Änderung wurde 1994 rechtswirksam (Änderungs-Nr. 9 B), so dass durch die gebotene Anpassungspflicht des Bebauungsplanes an die vorbereitende Bauleitplanung die Ausweisungsinhalte hätten revidiert werden müssen.
So mündete das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes zunächst nur in die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 C „Gewerbegebiet Großenritte" erforderliche Gesamtbetrachtung des Radweges entlang der Elgershäuser Straße.

Die jetzt vorliegende 2. Änderung und Neufassung überdeckt wieder den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 A „Gewerbegebiet Großenritte" und schließt an die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 A inhaltlich an.

1.1.2 Die wesentlichen Änderungsinhalte

1.1.2.1 Entlang der Bahnhofstraße wird zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet als Pufferzone ein Mischgebiet ausgewiesen. Somit

ergibt sich eine Abstufung der Gebietstypen entsprechend der Flächennutzungsplanung, an die Anpassungspflicht bestand.
Für den Bereich nördlich der Stettiner Straße entsprechen die vorhandenen Nutzungen diesem Gebietstyp.
Der südlich der Wohnbebauung an der Berliner Straße liegende Zimmereibetrieb wäre im Mischgebiet neu nicht mehr genehmigungsfähig, genießt aber Bestandsschutz (Veränderung: Umwidmung von GE in MI).

1.1.2.2 Zwischen Stettiner Straße und Straßenbahnwendeschleife wird ein Parkplatz ausgewiesen. Hier soll für den Parkverkehr ein Angebot geschaffen werden. Dies war notwendig, da der große Bedarf an Stellplätzen durch Ärzte, Praxen und Sportangebote offenkundig wurde und nicht mehr im Straßenraum und auf den Stellplätzen der Vorhaben zufrieden stellend realisiert werden konnte. Teilweise wurden Ablösebeträge in den Bau des Parkplatzes eingebracht. Ein anderer Anteil der Parkplätze steht Benutzern der Straßenbahn als P & R-Parkplätze zur Verfügung (Veränderung: Umwidmung von GE - überbaubare Fläche – zu Parkplatz und Grün = bereits Bestand).

1.1.2.3 Nachverdichtung der Erschließung
Im Zuge der Vermarktung der gewerblichen Grundstücke wurde erkennbar, dass ein größerer Anteil kleingewerblicher Betriebe hier siedeln wollte und kleinere Betriebsgrundstücke erforderlich wurden. Um dies zu ermöglichen, wurde ein weiterer Stichweg von der Stettiner Straße Richtung Süden geführt. (Veränderung: Umwidmung von GE – überbaubare Fläche – in Straßenverkehrsfläche mit 5 m nicht überbaubarer GE-Fläche für den westlichen Stichweg = bereits Bestand).

1.1.2.4 Wendeschleife der Straßenbahn
Mit Beschluss vom August 1993 wurde die Planung zum Bau der Straßenbahntrasse festgestellt und im Mai 1995 nach ca. 1 ½ Jahren Bauzeit in Betrieb genommen.
Teil der Planaufstellung war die Straßenbahnwendeschleife, die hier als Fläche für die Straßenbahn ausgewiesen wird (Veränderung: Umwidmung von GE – überbaubare Fläche – in „Fläche für die Straßenbahn" mit umfangreichen Grünelementen = bereits Bestand).

1.1.2.5 Beim Übergang von Gewerbe- zu Mischgebiet sind die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO zu beachten.

a) Im neuen Mischgebiet nördlich der Stettiner Straße wird die GRZ von 0,7 auf 0,6 und die GFZ von 1,4 auf 1,2 gesenkt.

b) Südlich der Stettiner Straße wird für das neue Mischgebiet das Nutzungsmaß des angrenzenden, bereits ausgewiesenen Mischgebietes übernommen, so dass hier die GRZ von 0,7 auf 0,4 und die GFZ von 1,4 auf 1,0 abgesenkt wird. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird von II auf III angehoben.

Für das Mischgebiet insgesamt wird die Festsetzung einer Höchstzahl von Wohnungen je Gebäude fallen gelassen.

1.1.3 Sonstige Festsetzungen

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben im Wesentlichen weiter bestehen und werden in der Neufassung aktualisiert und an die heutigen Festsetzungsregelungen angepasst. Dies betrifft insbesondere Basisregelungen zur Grünordnung, zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und gegebenenfalls zu deren Ersatzpflanzung.

Mit Rechtskraft der 2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 41 A wird der heutige Bebauungsplan Nr. 41 A „Gewerbegebiet Großenritte“, rechtskräftig seit 08.12.1983, ersetzt und tritt außer Kraft.

1.2 Fachgesetze/ Fachpläne

Grundsätzlich zu beachten sind die Inhalte der Raumordnung, die durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert werden.
Daneben bieten die Kommunalen Entwicklungsplanungen einen Rahmen, von dem nur in zu begründenden Ausnahmen abgewichen werden soll. Dies ist hier nicht der Fall.

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt die behördenverbindliche, vorbereitende Bauleitplanung dar, aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist.
Dies erfolgt hier in der Änderung der Ausweisung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet in der Angrenzung an ein vorhandenes Wohngebiet, da der Flächennutzungsplan diese Vorgaben macht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war hier ein Gewerbegebiet festgesetzt, das in der Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe dem Schutz des Wohnens schon weitgehend entsprach.
In der Umwidmung auf ein Mischgebiet wird die Zulassung der Wohnnutzung bis zur Gleichgewichtigkeit zwischen Wohnen und Gewerbe liberalisiert und die Nutzungsmaße der Inanspruchnahme von Boden reduziert, so dass hier auch baulich-räumlich die Voraussetzungen für eine städtebauliche Integration sich verbessern.
Die im Bestand zulässigerweise ausgeübten Nutzungen und errichteten Vorhaben genießen Bestandsschutz und können unbegrenzt weiter ausgeübt oder genutzt werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 41 A wurde von der Stadtverordnetenversammlung 1978 als Satzung beschlossen und 1983 vom Regierungspräsidium genehmigt und somit rechtskräftig.
Straßenbau, Verkauf und Besiedelung des ca. 12 ha großen Gebietes erfolgten in den folgenden Jahren, so dass von einem weitgehend besiedelten Bestand auszugehen ist.
Es siedelten sich hier überwiegend kleine und mittelständige Firmen an, die alle als emissionsarm einzustufen sind.
Die Nähe zur Wohnbebauung ist auf dieser Grundlage vertretbar und entspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer Nutzungsmischung mit dem Ziel, Arbeiten und Wohnen miteinander oder nah beieinander zu ermöglichen und somit Wege zwischen den Nutzungen zu reduzieren.
Die Umwidmung von GE zu MI setzt diesen Ansatz fort und entspricht der Idee eines umweltorientierten Städtebaus. Die Nachverdichtung der Erschließung diente der Ansiedlung kleinerer Betriebe, die die erwünschte Nutzungsmischung unterstützen.

2.2 ÖPNV

Die Straßenbahnverbindung nach Baunatal wurde 1995 eingeweiht. Seit dieser Zeit hat sich die Inanspruchnahme des ÖPNV mehr als verdoppelt, so dass bereits Nachverdichtungen des Angebotes erforderlich wurden.
Die Investitionen in den „Umweltverbund“, bestehend aus Bahnanbindung und Parkraumangeboten im Nahbereich der Haltestelle, waren im Sinne eines umweltorientierten Städtebaus geboten und sind aus dieser Sicht positiv zu bewerten.

Teil B

Begründung zur 2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 41 A „Gewerbegebiet Großenritte", Stadtteil Großenritte

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Großenritte, vom Wohnbereich getrennt durch die Gleise der KNE.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 41 B „Gewerbegebiet", Stadtteil Großenritte

im Osten: durch die Bahnhofstraße ausschließlich

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 2/33, 2/36 teilweise (ca. 95 m) und 2/37 teilweise (ca. 50 m), Flur 18, Gemarkung Großenritte, und die Nordgrenze der Schauenburger Straße bis zur Elgershäuser Straße (K 22)

im Westen: durch die Elgershäuser Straße (K 22) ausschließlich

Es liegt weitgehend im Bereich des durch Rechtsverordnung der Landesregierung förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches.

Übersichtsplan: Bebauungsplan Nr. 41 A „Gewerbegebiet Großenritte“, 2. Änderung und Neufassung

2 Ziele und Inhalte

Die wesentlichen umweltrelevanten Inhalte werden im Umweltbericht aufgeführt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle darauf verwiesen.
Darüber hinaus ist die Planänderung zur Begrenzung des Einzelhandels bedeutsam. Hier fließen die vorläufigen Erkenntnisse bezüglich der Rechtsprechung des VGH zum Einzelhandel ein.
Der ursprünglich seitens der Regionalplanung für dieses Gebiet angeregte vollständige Ausschluss des Einzelhandels erscheint nicht mehr festsetzbar zu sein.
Stattdessen wird hier über die Regelung einer ausnahmsweisen Zulassung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit ein Weg gesucht, die aktuelle Rechtsprechung unter Wahrung städtebaulicher Belange aufzugreifen.
Im Bebauungsplan wird dies als allgemeine Festsetzung formuliert.

Die GMA (Gesellschaft für Marktanalyse Ludwigsburg) hat in ihrer Untersuchung des Wirtschaftsraumes Baunatal einen Gliederungsvorschlag unterbreitet, welche Produkte für das Zentrum von Bedeutung sind und nur im Zentrum der Stadt angesiedelt werden sollten.

Für die Definition der Zentrenrelevanz wird diese Liste zugrunde gelegt.

Der GMA-Gliederungsvorschlag für Baunatal nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten	
Zentrenrelevante Sortimente	*Nicht zentrenrelevante* Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä. - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires - kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte)	- Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen - Möbel/Küchen/Büromöbel - Beleuchtungskörper - Teppiche/Bodenbeläge - Farben / Lacke / Tapeten - Haushaltsgroßgeräte - Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.

- Spielwaren und Bastelartikel	- Campingartikel
- Nähmaschinen und Zubehör u.ä.	- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren	- Kfz/Motorräder/Mopeds/Fahrräder, Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör
- Uhren, Schmuck	- großteilige Sportgeräte (incl. Fahrräder u. Zubehör)
- Elektrowaren/Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment)	
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.a.	
- Telekommunikations- und EDV-Bedarf	
- Musikalienhandel, Tonträger	
- optische und feinmechanische Erzeugnisse	
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör	
- Waffen und Jagdbedarf	

Baunatal, 13.12.2005

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

STADT BAUNATAL · 18 · LANDKREIS KASSEL

Schaub
Bürgermeister