



**Stadt Stadtallendorf
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 69 „Östlich der Neckarstraße, 1. Änderung“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB,

- Vereinfachtes Verfahren -

Januar 2019

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	2
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens	2
1.2	Planungsrechtlicher Rahmen	2
1.2.1	Verfahren	2
1.2.2	Verfahrensschritte	3
1.2.3	Begriffsdefinitionen	3
1.3	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	6
2.1.1	Flächennutzungsplan	6
2.1.2	Bebauungsplan Nr. 69 „Östlich der Neckarstrasse“	7
3	Änderungsinhalte	8
3.1	Naturschutzfachlicher Ausgleich	8

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25</i>	2
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (Stadtallendorf)</i>	4
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis</i>	4
<i>Abbildung 4: Ausschnitt – RPM 2010</i>	6
<i>Abbildung 5: Ausschnitt – Flächennutzungsplan</i>	6
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan - Bebauungsplan Nr. 69 „Östlich der Neckarstrasse“</i>	7

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

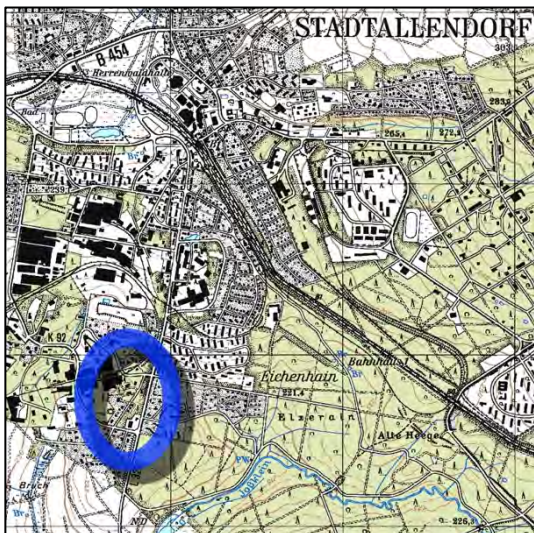


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat in ihrer Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 69 „Östlich der Neckarstraße, 1. Änderung“ in der Kernstadt gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Auf Grundlage des von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 11.11.2004 beschlossene „Innenstadt-konzept Stadtallendorf“ wurde 2008 mit dem Bebauungsplan Nr. 90 „Einkaufsbereich Untere Niederkleiner Straße“ u.a. der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) planungsrechtlich umgesetzt.

Diese Nutzungen sind nach unstreitiger Meinung in Rechtsprechung, Literatur und wissenschaftlicher Stadtforschung geeignet, den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ auszulösen und damit sowohl die Attraktivität, als auch die Funktionalität der Innenstadt einzuschränken.

Mit der aktuell vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll nun für einen weiteren Abschnitt zwischen der Niederkleiner Straße und der Neckarstraße, die o.g. städtebauliche Zielausrichtung planungsrechtlich umgesetzt werden.

Alle anderen Festsetzungen - zeichnerische wie textlich - werden unverändert übernommen.

1.2 Planungsrechtlicher Rahmen

1.2.1 Verfahren

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird ein Gebiet überplant, welches nahezu vollständig von einem Bebauungsplan überplant und in Nutzung ist.

Ziel dieser Änderung ist es, die Voraussetzungen zum Erhalt einer möglichst attraktiven verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Siedlungsbereich der südlichen Kernstadt zu ermöglichen. Eine weitergehende Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen und Gaststättenbetrieben die diesen Bereich versorgen, soll daher durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) gesteuert werden.

Der Gesichtspunkt der Schaffung von neuen Baurechten, die über das bisherige Maß hinausgehen, ist nicht Bestandteil der Planung.

Insofern wird gem. § 13 Abs. 1 BauGB *durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.*

Es wird daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.2.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2016
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___:___:_____
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___:___:_____

1.2.3 Begriffsdefinitionen

Nach Fickert/ Fieseler¹ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

¹ Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“²:

Typisch für Kerngebiete (MK) sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.³

Sex-Shops⁴:

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur“ durch das Warensortiment ohne sonstige Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (Stadtallendorf)

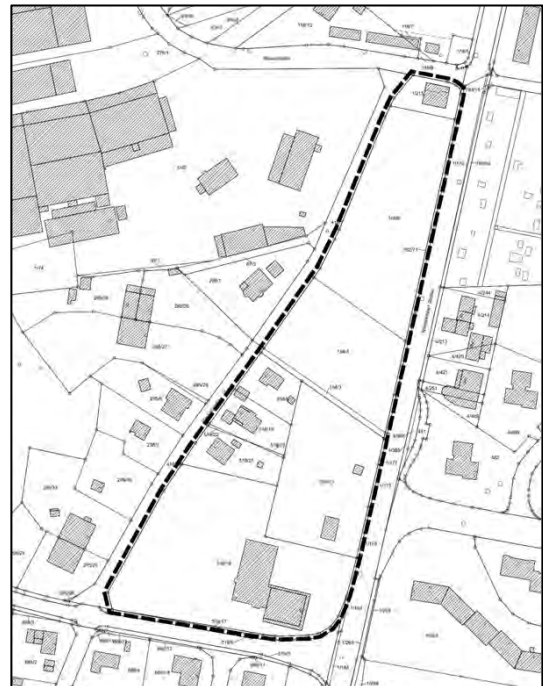


Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Kernstadt Stadtallendorf und bildet einen Nord-Süd-gestreckten Keil zwischen der *Neckarstraße* im Westen und der *Niederkleiner Straße* im Osten. Der räumlich Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 44 in der Gemarkung Stadtallendorf:

² aus: Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung

³ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

⁴ aus: Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung

1/206; 1/215; 154/3; 154/4; 518/6; 518/18; 518/19; 518/20; 518/21; 518/22; 518/23
und besitzt eine Größe von 2,6 ha.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird bestimmt durch die Funktion der *Niederkleiner Straße* als bedeutsame Verkehrsachse und dem damit verbundenen Nutzungsdruck im unmittelbaren Straßenrandbereich einerseits und dem insgesamt hohen Durchgrünungsanteil, der als deutlich sichtbares Zeichen der jüngeren Siedlungsgeschichte Stadtallendorfs (Entwicklung des DAG-Gebiets) die Identität dieses Quartiers bestimmt. Die dort vorzufindende Nutzungsstruktur ist – ebenfalls bedingt durch die DAG – stark durchmischt, sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht.

Die Nutzungsstruktur des Plangebietes ist heterogen geprägt. Entlang der *Niederkleiner Straße* sowie der *Neckarstraße* prägt der weitgehend zusammenhängende Waldgürtel das Erscheinungsbild. Inselartig befinden sich im Südosten ein gewerblich genutzter Bereich sowie im Westen eine Exklave von wenigen, auf die östliche Seite der *Neckarstraße* übergesprungenen Wohngrundstücken. Eingerahmt und gleichzeitig getrennt voneinander werden diese konkurrierenden Nutzungen durch den Waldgürtel (vgl. Abb. oben). Dieser bildet, auch in seiner nördlichen Verlängerung ein markantes Grünband, welches neben einer Funktion als *städtebaulich gliederndes Element im Sinne des § 50 BImSchG* zusätzlich zur Verbesserung des Klimas sowie des allgemeinen Wohn- und Arbeitsumfeldes i.S. des § 1 Abs. 5 BauGB beiträgt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

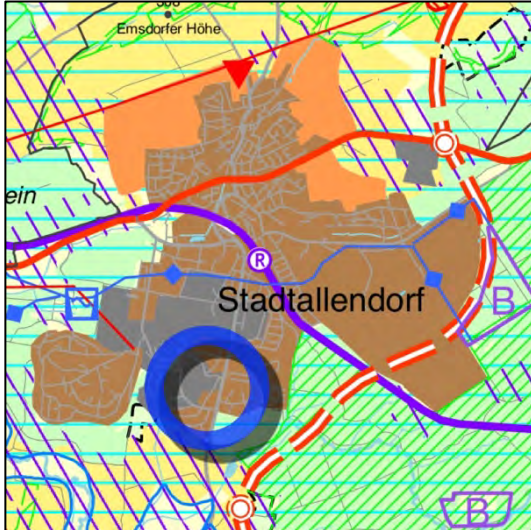


Abbildung 4: Ausschnitt – RPM 2010

Der RPM 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ bzw. im Nordwesten im Bereich der Stellplätze und des Immissionsschutzwalds auch als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand“ aus.

Diese Flächenausweisungen umfassen zum einen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Zum anderen umfassen sie, innerhalb der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“, aber auch Erhalt und Entwicklung bestehender Betriebe sowie Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

Die Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden somit durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden somit durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

2.1.1 Flächennutzungsplan



Abbildung 5: Ausschnitt – Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet überwiegend als „gemischte Baufläche“ (M), den Bereich des „eingeschränkten Gewerbegebiets“ als „gewerbliche Bauflächen“ (G) dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.1.2 Bebauungsplan Nr. 69 „Östlich der Neckarstraße“

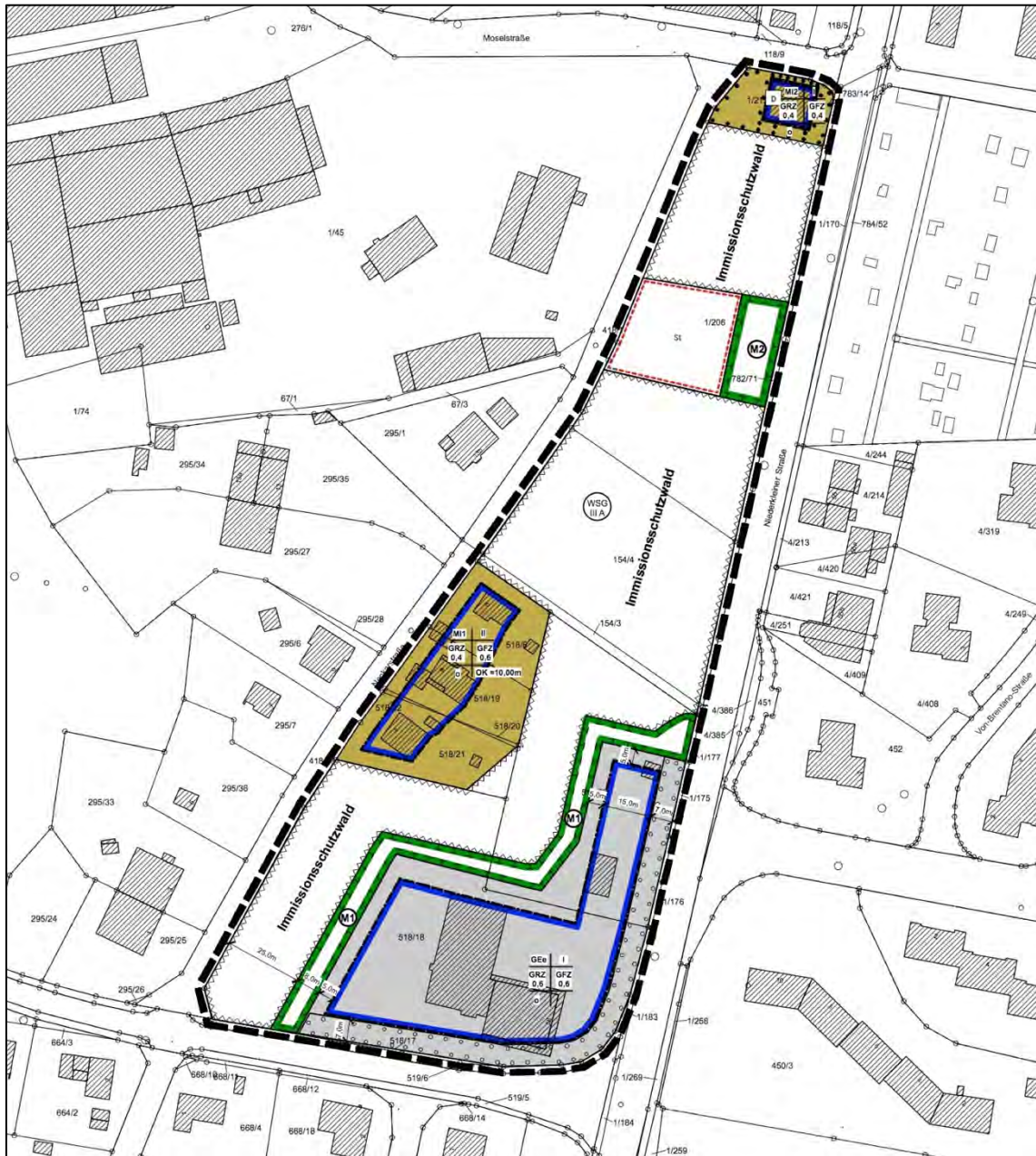


Abbildung 6: Bebauungsplan - Bebauungsplan Nr. 69 „Östlich der Neckarstraße“

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 „Östlich der Neckarstraße“ (Rechtskraft: 16.07.2002). Dieser setzt im Süden ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) fest, im Westen und Norden „Mischgebiete“ (MI1 und MI2). Die bewaldeten Flächen dazwischen werden als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Immissionsschutzwald“ festgesetzt, welche im Norden von „Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze“ unterbrochen werden. Darüber hinaus werden auch zwei Flächen für die Anpflanzung von Gehölzstrukturen festgesetzt (M1: Krautreicher Waldsaum, M2: Baumreiche Hecke).

3 Änderungsinhalte

Wie bereits im nördlichen Teil der Niederkleiner Straße i.R. der Bebauungspläne Nr. 90 „Einkaufsbereich Untere Niederkleiner Straße“ sowie Nr. 18 „Iglauer Weg“ umgesetzt, soll auch hier im südlichen Abschnitt der Niederkleiner Straße zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ sowie zur Vermeidung zusätzlicher Konflikte mit den Nutzungen im Plangebiet der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) sowie jedweder Vergnügungsstätte (z.B. Nachtlokale, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros) bestimmt werden. Dazu wird, abweichend vom Zulässigkeitskatalog des § 6 und § 8 BauNVO, für die „Mischgebiete“ (MI1 und MI2) wie auch das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ (GEe) gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) festgesetzt.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen sowie alle zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und werden nachrichtlich im Planteil übernommen.

3.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Eine Änderung bzw. Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichskonzeption ist jedoch nicht erforderlich, da der Eingriffsumfang sich an der festgesetzten Grundflächenzahl, die den zulässigen Rahmen definiert, orientiert und auch in Bezug auf landschaftsbildrelevante Parameter (z.B. Gebäudehöhe, Dachform) keine Änderung erfolgt.

Nachteilige Folgen in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte auf Grundlage dieser Änderungsinhalte liegen demzufolge auch nicht auf der Hand.

Auf Grundlage der Inhalte der vorliegenden vereinfachten Bebauungsplanänderung entsteht somit kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.