



Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“, 6. Änderung

Stadt Bad Karlshafen

Begründung

Stand | 23. Juni 2021



Träger der Planungshoheit:



Stadt Bad Karlshafen
Hafenplatz 8
34385 Bad Karlshafen

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel
www.anp-ks.de

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Planungsanlas, Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 2 | Verfahren..... | 4 |
| 2.1 | Verfahrenswahl..... | 4 |
| 2.2 | Verfahrensablauf..... | 4 |
| 3 | Planungsrechtliche Situation..... | 5 |
| 3.1 | Regionalplan und Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 3.2 | bestehender Bebauungsplan | 5 |
| 3.3 | Umwelt- und Naturschutz, Artenschutz | 6 |
| 4 | Inhalte des Bebauungsplans | 6 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 5 | Gesamtabwägung..... | 7 |

1 Planungsanlas, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die geplante Ansiedlung eines Sonderpostenbaumarktes im Einkaufszentrum Bad Karlhafens (Umnutzung eines bestehenden Gebäudes), der unter anderem den Teilbereich „Do-it-Yourself“ abdeckt. Der geplante Standort des Do-it-Yourself-Marktes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "An der Saline" und dort im Bereich der 2. Änderung. Diese setzt ein Sondergebiet "Ladengebiet" fest. Zulässig sind max. 4.000 m² Gesamtverkaufsfläche, diese sind für einzelne Sortimente genauer aufgeteilt und definiert. Außerdem soll vor dem Hintergrund sich wandelnder Sortimente in der Altstadt des Stadtteils Karlshafen ermöglicht werden, dass sich auch Betriebe im Bereich Garten und Freizeit (z.B. Blumenläden) ansiedeln können unter der Voraussetzung, dass keine Beeinträchtigung vorhandener Geschäfte erfolgt.

Betriebe der Bereiche Do-it-Yourself sowie Garten- und Freizeit sind jedoch bisher gemäß Bebauungsplan nicht zulässig. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die rechtliche Sicherung veränderter Sortimente bzw. Marktfelder, die sich aufgrund spezieller Nutzungsabsichten eines Sonderpostenbaumarktes sowie der Marktlage ergeben haben. Speziell geht es um die Zulässigkeit von Betrieben in den Markfeldern Do-it-Yourself-Baumärkten sowie Garten- und Freizeit (auch Blumenläden), die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zulässig sind. Zusätzlich wird die Festsetzung der Genehmigungsverfügung gestrichen, da die Sortimentsfestsetzungen regionalplanerisch abgestimmt sind.

Der bestehende Bebauungsplan wird deshalb bezüglich der Festsetzungen zu den Sortimenten geändert.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Saline“ (sowohl textliche als auch zeichnerische) bleiben erhalten.

2 Verfahren

2.1 Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird – dies ist hier der Fall. Es werden keine zusätzlichen Flächen durch die Bebauungsplan-Änderung ausgewiesen, lediglich das mögliche Sortiment der Läden wird geändert.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Da die Zulässigkeit der Nutzungen (= SO Ladengebiet) durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan begründet wird und die Änderung lediglich eine Änderung der zulässigen Nutzungen im Detail (=Sortimente) vorsieht, sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt.

Entsprechend § 13a BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird von einem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. Oktober 2020 gefasst. Die 1. Offenlage fand im April 2021 statt.

Erneute Offenlage

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich Anregungen und Bedenken, u.a. dass die Bezeichnung des Marktsegments „Do-it-Yourself“ in den textlichen Festsetzungen zu unbestimmt ist und sich daraus nicht eindeutig ableiten lässt, dass es sich dabei um einen Baumarkt handelt. Außerdem gab es die Kritik, dass die in der Änderung neue Festsetzung der ausnahmsweise zulässigen Blumenläden so formuliert für jeden Blumenladen ein Standort-Verträglichkeitsgutachten nach sich ziehen würde, was für einen kleinen Blumenladen unverhältnismäßig ist. Auch war die Größe der

Blumenläden nicht definiert. Die textlichen Festsetzungen mussten daraufhin geändert werden und die Begründung um entsprechende Erläuterungen ergänzt werden.

Dies erforderte eine erneute Offenlage, die vom 31. Mai 2021 bis einschließlich 14. Juni 2021 stattfand. Aufgrund des geringen, präzisierenden Umfangs der Änderungen wurde eine verkürzte Offenlage durchgeführt.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel (RP Kassel) ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der Nutzung (SO Einkaufszentrum) sondern lediglich eine Änderung bei den zulässigen Sortimenten.

Eine Änderung der Sortimentsfestsetzungen ist grundsätzlich möglich. Dies betrifft im Besonderen die Zulässigkeit von Do-it-Yourself-Märkten unter der Voraussetzung, dass die neu vorgesehenen Sortimente nicht in der Innenstadt Bad Karlshafens angeboten werden und es sich nicht um großflächigen Einzelhandel handelt.

In der Umgebung gibt es zwei Fachhändler im Bereich Baumarkt: einen Holz- und Baumarkt (auch Holzgroßhandel) in Beverungen und einen Baufachhandel in Trendelburg, der ebenfalls Baumarktartikel führt. Der geplante Markt in Bad Karlshafen ist dem Niedrigpreis-Segment zuzuordnen. Eine maßgebliche Prägung der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden durch die Baufachmärkte wird nach Rücksprache mit dem RP Kassel nicht gesehen. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Versorgungsbereiche ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Zu beachten ist bezüglich der Auswirkungen zudem, dass im Bebauungsplan Nr. 13 „An der Saline“ bei der Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung die Sortimentsauswahl generell einschränkt, nämlich dadurch dass durch ein Gutachten nachzuweisen ist, dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Ladengeschäfte in der Altstadt des Stadtteils Bad Karlshafen durch das jeweilige Bauvorhaben nicht erfolgt. Somit werden Geschäfte in der Altstadt Bad Karlshafens geschützt.

3.2 bestehender Bebauungsplan

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“ setzt in einem Bereich von rund 9.000 m² „Sondergebiet – Ladengebiet“ fest und definiert die dort zulässige Art der baulichen Nutzung (vergleiche die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11). Betriebe der Marktfelder DIY (do it yourself) und Garten und Freizeit sind gemäß 2. Änderung im Sondergebiet nicht zulässig.

Die textliche Festsetzung zu der Art der baulichen Nutzung in diesem Sondergebiet wird durch diese 6. Änderung geändert. Alle anderen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit und sind dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der jeweiligen Änderung zu entnehmen.



3.3 Umwelt- und Naturschutz, Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es werden lediglich die zulässigen Sortimente geändert. In der Umsetzung der Planung ist die Umnutzung des bestehenden Gebäudes eines Lebensmittel-Discounters in einen Baumarktartikel-Discounter geplant. Somit werden im Sinne einer Innenentwicklung vorhandene Gebäude und Stellplätze genutzt, deren Umnutzung durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglicht wird.

4 Inhalte des Bebauungsplans

Sämtliche Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit, bis auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung: die 6. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die Änderung der Zulässigkeit von Verkaufssortimenten bzw. Marktfeldern im Sondergebiet - Ladengebiet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die grundlegende Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bleibt erhalten, daher wird im Folgenden nur auf die Änderungen des Bebauungsplanes eingegangen.

Sondergebiet Ladengebiet

- Da die festgesetzten Verkaufsflächen regionalplanerisch abgestimmt sind, entfällt zusätzlich die Festsetzung, dass durch ein unabhängiges Sachverständigengutachten nachzuweisen ist, dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Ladengeschäfte in der Altstadt des STT Karlshafen durch das jeweilige Bauvorhaben nicht erfolgt.
- Das bisher unzulässige Marktfeld Do-it-Yourself wird in der 6. Änderung des Bebauungsplanes als zulässiges Marktfeld festgesetzt, in Abgrenzung zu Fachmärkten mit dem Zusatz „Discounter“: mit Discounter ist im Zusammenhang mit Baumarkt gemeint, dass es sich um ein niedrigeres Preis-Segment und die Spezialisierung hauptsächlich auf Verbrauchsartikel handelt. Da das Marktfeld Do-it-Yourself rechtlich zu unbestimmt ist, wird es durch die Bezeichnung „Baumarkt“ eindeutig definiert. Zusätzlich wird die Anzahl der Do-it-Yourself-Baumärkte auf einen begrenzt. Dies soll dazu dienen, einen möglichen Vorteil auszuschließen, den bei begrenzter zur Verfügung stehender Fläche der erste Betreiber hätte. Den Nachfolgenden stünde dann nur noch ein geringerer Teil der ursprünglichen Fläche zur Verfügung.
- Die bisher unzulässigen Marktfelder Garten und Freizeit werden in der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit einer Fläche von bis zu 800m² als zulässig festgesetzt. Der bisherige Ausschluss der Marktfelder Garten und Freizeit wurde im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan im Zuge des interkommunalen Interessenausgleiches festgesetzt, um den Bestand von Unternehmen in diesem Marktfeld in der Nachbarstadt Trendelburg nicht zu gefährden. Dabei handelte es sich konkret um einen Standort im Ortsteil Deisel mit einer Verkaufsfläche von über 400 m², der dann im Jahre 2010 aufgegeben wurde. Der Grund für den Ausschluss der entsprechenden Marktfelder ist somit nicht mehr gegeben, so dass einer Zulässigkeit nichts mehr im Wege steht. Die Stadt Trendelburg hat in einer Stellungnahme zu dieser Bebauungsplan-Änderung keinerlei Einwendungen gegen die Zulässigkeit der Marktfelder mehr hervorgebracht.
- Zusätzlich wird auch ein Blumenladen als zulässig festgesetzt. Dies soll aber nur unter der Voraussetzung möglich sein, dass die Verkaufsfläche des Blumenladens auf 60 m² begrenzt ist.

Weitere Änderungen werden in der 6. Änderung des Bebauungsplanes „An der Saline“ nicht vorgenommen.

5 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Erweiterung des Angebotsspektrums innerhalb des Gebietes durch die Ergänzung der zulässigen Sortimente/Marktfelder
- Nachnutzung bestehender Gebäude
- Auswirkungen der Marktfeld-Erweiterung auf die Innenstadt Bad Karlshafens und der Nachbargemeinden

Mit der Bebauungsplan-Änderung erfolgt die Erweiterung des Angebotsspektrums, was zur Attraktivierung des Standortes führt und eine Nach- bzw. Umnutzung des Gebäudes eines Lebensmittel-Discounters ermöglicht.

Vor dem Hintergrund, dass die Marktfelder nicht mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Bad Karlshafen konkurrieren, dies durch entsprechende Auflagen gesichert ist (Erbringung eines Nachweises, dass keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt entstehen) und Auswirkungen auf die benachbarten Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind, wird dem Belang der Marktfelderweiterung Vorrang gegeben. Dadurch wird im Sinne einer Innenentwicklung aktuell die Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes ermöglicht und später die Ansiedlung weiterer Läden erleichtert.

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel,.....

Walberg

aufgestellt:

Stadt Bad Karlshafen

Bad Karlshafen,.....

Dittrich