

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan Nr. 146.1 „Nördlich der Eisenbahnstraße“ (Textliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 146 „Nördlich der Eisenbahnstraße“)**

### **1. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Nähe zum Stadtbahnhof in ca. 1,5 km Entfernung zur Innenstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146.1 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 mit einer Fläche von ca. 1 ha.

### **2. Übergeordnete Planungen**

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Inhalten des Regionalplans Nordhessen 2000, des gültigen Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans der Kreisstadt Eschwege.

### **3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren**

Durch die vorliegende Planung wird der seit dem 03.03.2011 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 146 „Nördlich der Eisenbahnstraße“ geändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 146.1 ergänzen lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 146, die weiterhin Bestand haben.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da sie der Innenentwicklung dient und da weder die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB vorbereitet oder begründet wird, noch Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

### **4. Veranlassung der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 146 sieht für das Tennishallengrundstück eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Büro- und Praxennutzung“ vor und setzt die nördlich angrenzende neu gebaute Erschließungsstraße als Straßenverkehrsfläche sowie die Böschungen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ fest.

Ein Sozialunternehmen im Bereich der Behindertenarbeit ist auf der Suche nach einem geeigneten Standort, um sein Angebot an Arbeitsplätzen für Menschen mit Handicap in Eschwege zu erweitern. Vorgesehen sind vorerst Werkstätten und Depots für unterschiedliche Arbeitsbereiche sowie ein Kreativlädchen mit Bistro.

Aufgrund der verfügbaren Flächen und Räumlichkeiten ist die Wahl auf das Grundstück der ehemaligen Tennishalle gefallen.

## 5. Zwecke, Ziele und Auswirkungen der Planung

Um die geplanten Nutzungen an diesem Standort zu realisieren, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 146 zu ändern. Die Änderung soll durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen erfolgen, damit auch „Anlagen für soziale Zwecke in Form von Werkstätten mit Nebenbetrieben für behinderte Menschen“ zulässig sind. Alle übrigen Festsetzungen sollen weiterhin gültig bleiben.

Der Bereich östlich des Schützengrabens ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 131 als Sondergebiet Stadtbahnhof 2 festgesetzt. Hier sind Büro, Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen, Parkhäuser, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für kulturelle kirchliche soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Stellplatzanlagen zulässig; Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses.

Westlich schließen sich die Tennisplätze samt Vereinsheim an, südlich davon das Sondergebiet Waldorf-Schuldorf. Im Norden hat sich das neue Ärztezentrum angesiedelt und westlich davon wurde ein neuer städtischer Kindergarten realisiert.

In 2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Westliche Bahnflächen“ für den sich weiter westlich daran anschließenden, überwiegend unbebauten Bereich beschlossen, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Ziel ist es, für diese Flächen ein Sondergebiet „Anlagen für gesundheitliche, soziale, sportliche Zwecke und Freizeitnutzungen sowie Büro- und Praxennutzungen“ zu entwickeln, in dem auch Räume und Gebäude für freie Berufe sowie die Hauptnutzungen ergänzende untergeordnete Nutzungen in Form z. B. von Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandel zulässig sein sollen, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und sowohl umsatz- als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sind.

Durch die Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 146 um die „Anlagen für soziale Zwecke“ werden die bisherigen städtebauliche Ziele nicht geändert, sondern im Kontext der angrenzenden Nutzungen weiterentwickelt.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft und auf die Umwelt werden nicht erwartet.

## 6. Festsetzungen und Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 146.1 ergänzen lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 146, die weiterhin Bestand haben.

Unter A 1.1 Art der baulichen Nutzung wird der zweiten Absatz um den fett gedruckten Text wie folgt ergänzt:

„Allgemein zulässig sind innerhalb des sonstigen Sondergebiets Anlagen für sportliche Zwecke und Freizeitnutzungen, Büro- und Praxennutzungen sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO **und Anlagen für soziale Zwecke in der Form von Werkstätten mit Nebenbetrieben für Menschen mit Behinderung**. Allgemein zulässig sind weiterhin Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 + 2 BauNVO.“

Um klarzustellen, dass die im dritten Absatz aufgeführten Nutzungen auch für die ergänzten „Anlagen für soziale Zwecke“ zulässig sind, wird dieser Absatz um den fett gedruckten Text wie folgt ergänzt:

„Allgemein zulässig sind weiterhin Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang (funktionelle Zuordnung) mit jeweils einer Sport- und Freizeiteinrichtung **oder einer Anlage für soziale Zwecke in der Form von Werkstätten mit Nebenbetrieben für Menschen mit Behinderung** stehen.

Allgemein zulässig ist weiterhin Einzelhandel mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang (funktionelle Zuordnung) zu einer Sport- und Freizeiteinrichtung **oder einer Anlage für soziale Zwecke in der Form von Werkstätt-**

**ten mit Nebenbetrieben für Menschen mit Behinderung** steht. Die Einzelhandelsbetriebe müssen im Verhältnis zur Sport- und Freizeiteinrichtung **oder einer Anlage für soziale Zwecke in der Form von Werkstätten mit Nebenbetrieben für Menschen mit Behinderung** sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein (sog. Annexhandel auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 150 m<sup>2</sup> pro Betrieb mit auf ihren Betrieb bezogenen Sortimenten).

Ausnahmsweise sind auf untergeordneten Flächen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zulässig.“

## **7. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die zulässige bauliche Nutzung wird lediglich ergänzt.

## **8. Umweltprüfung und Umweltbericht**

Von der Bebauungsplanänderung gehen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Aufgestellt:

Eschwege, den 13.09.2022

Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung

3.1 – BT