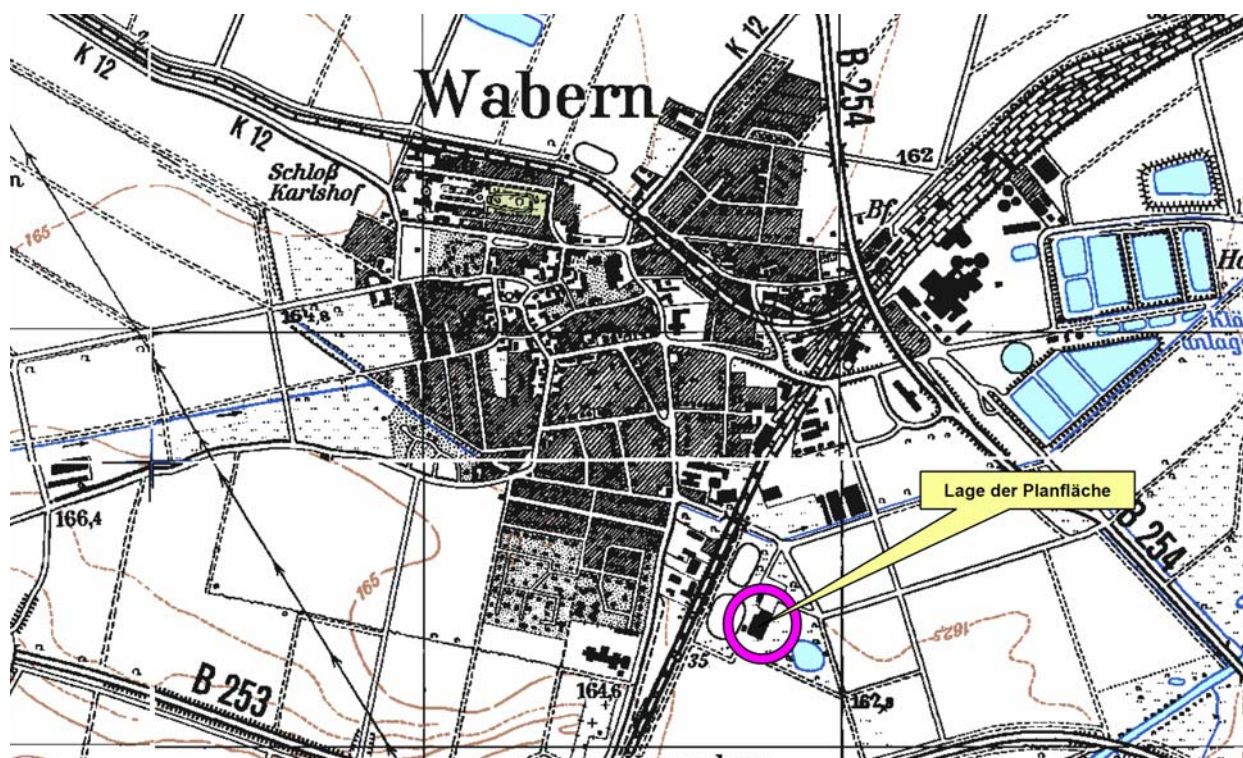


Gemeinde Wabern

Begründung mit textlichen Festsetzungen

zur 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Reiherwald“



0340 - Stand: 22.08.2018

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.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.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Flächennutzungsplan.....	5
2.2	Bebauungspläne	5
2.3	Schutzausweisungen	5
2.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	6
3.	Planungsziel und Konzept.....	6
3.1	Städtebauliche Entwicklung.....	6
3.2	Erschließung und Verkehr	6
3.3	Ver- und Entsorgung.....	6
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.	Hinweise.....	7
5.1	Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen	7
5.2	Umweltbezogene Informationen	7
	Verfahrensvermerke	8

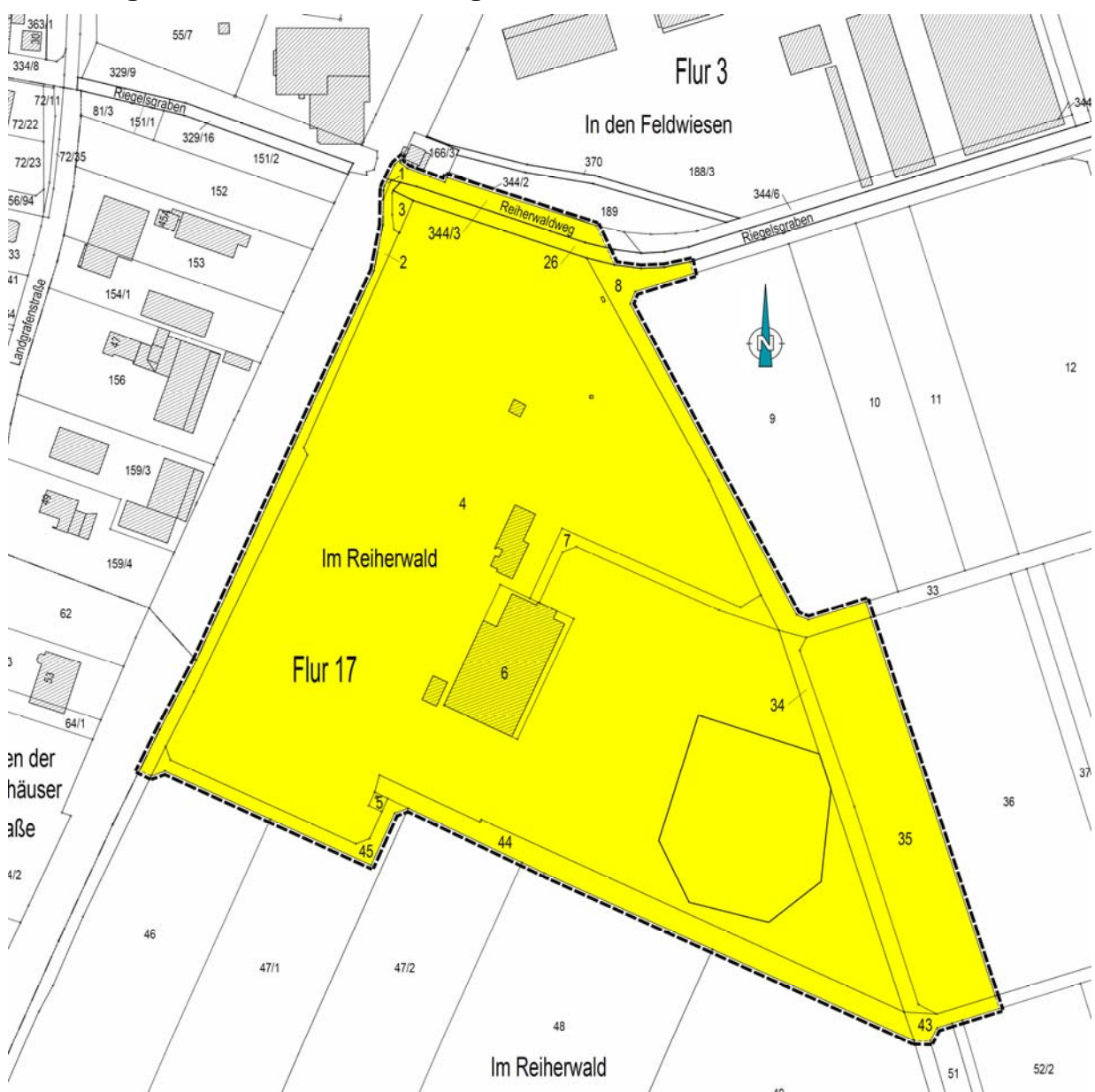
1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche aus, in der u. a. eine Tennishalle und Umkleidehäuser zulässig sind. Im Bereich der Grünfläche wurden zwei Sportplätze und ein Tennis- und Squash-Center errichtet.

Nach Verkauf der Immobilie soll diese zukünftig als Indoor-Spielplatz umgenutzt werden. Planungsziel ist daher die Nutzungsänderung einer bestehenden Tennis- und Squashhalle in einen Indoor-Spielplatz. Zur Umnutzung der Halle besteht die Notwendigkeit zur Korrektur der zulässigen Nutzung. Insofern ist eine 1. Änderungsplanung durchzuführen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan ohne Maßstab

Das ca. 8,8 ha große Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Wabern und umfasst die in der Gemarkung Wabern in der Flur 17 liegenden Flurstücke 1, 2 (tlw.), 3, 344/3, 26 (tlw.), 8 (tlw.), 4, 7, 634, 35, 43 (tlw. 43, 44, 5 und 45).

Die Anlage mit den Sport- und Freizeiteinrichtungen wird im Norden und Osten durch den „Reiherwaldweg“, im Süden durch Wirtschaftswege und im Westen durch die Bahntrasse „Kassel-Marburg-Gießen-Frankfurt“.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern hat in ihrer Sitzung am 30.08.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Reiherwald“ gefasst. Die Gemeinde Wabern hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Gemeinde das Verfahren gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) an. 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 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

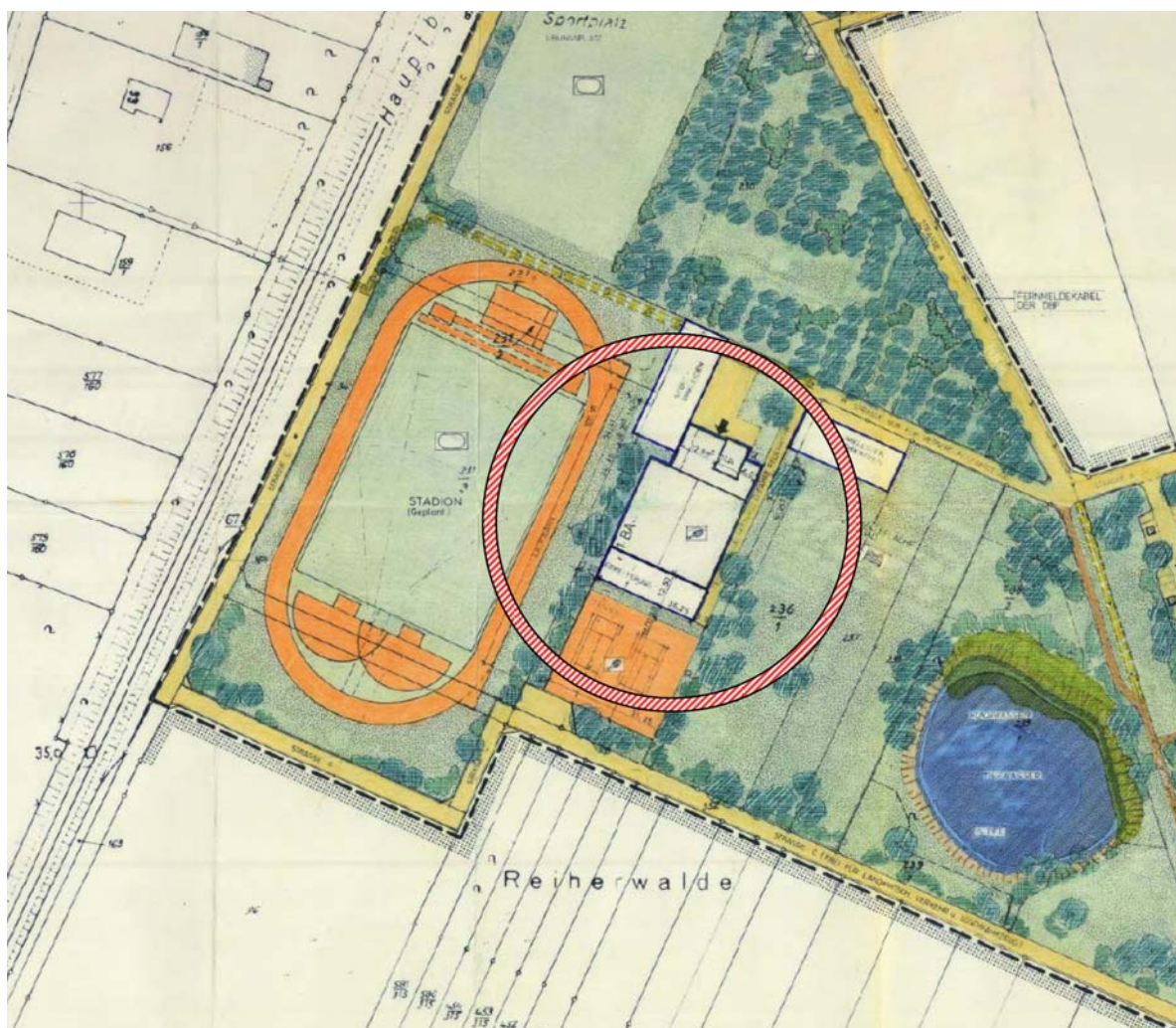
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Sportanlagen) dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungspläne

Die Änderung erstreckt sich auf den mit Verfügung vom 17.03.1983 durch das Regierungspräsidium Kassel genehmigten Bebauungsplan Nr. 6 „Im Reiherwald“.



Lage des Tennis- und Squash-Centers im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Reiherwald“

2.3 Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG HE) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 DSchG HE unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen/ Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Konzept

3.1 Städtebauliche Entwicklung

Die Grundkonzeption und die damit verbundenen Ziele des Bebauungsplanes bleiben unverändert. Der Bebauungsplan umfasst den Sportplatz am Reiherwald und die Tennishalle. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zulässig: Tennisplätze, Freibad, Sportplätze sowie Gebäude (wie z.B. Tennishalle, Umkleidehäuser).

Die vorhandene Tennis- und Squashhalle, die in den 1980er Jahren errichtet wurde, wurde Anfang August 2018 veräußert.

Die Investoren wollen in dem bestehenden Gebäudekomplex einen Indoor-Spielplatz errichten. Nach dem derzeitigen Stand der Planung sind ein Kletterpark, Trampoline und ein 3D-Labyrinth vorgesehen. In das Labyrinth soll eine Klein-Fahrradbahn integriert werden.

Der zweite Teil der Halle soll als Mehrzwecksporthalle genutzt werden, in der Tennis, Volleyball und Basketball möglich sind. Durch Verlegung von künstlichen Eisplatten wird darüber hinaus Schlittschuhfahren ermöglicht. In der Halle können zukünftig Einzelkämpfe in den Sportarten klassischer Kampf, Freistilkampf, Judo oder Karate durchgeführt werden.

3.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der im Plangebiet vorhandenen Anlagen ist durch bestehende Erschließungsanlagen vorgegeben. Das bestehende Erschließungsnetz bleibt unverändert. Auf dem Grundstück befinden sich in ausreichender Zahl die erforderlichen Besucherparkplätze.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Anlagen sind an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Änderungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Reiherwald“ werden die innerhalb der „Öffentlichen Grünfläche“ zulässigen Nutzungen wie folgt ergänzt:

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zulässig sind:

Tennisplätze, Freibad, Sportplätze sowie Gebäude, die der öffentlichen Grünfläche entsprechen – Mehrzwecksporthalle/Indoorhalle und Umkleidehäuser.

In der Mehrzwecksporthalle/ Indoorhalle werden Hallensportarten sowie ein Indoorspielplatz mit entsprechenden Spiel- und Freizeitelementen zugelassen.

Bisherige Festsetzungen, die modifiziert wird:

Zulässig sind:

Tennisplätze, Freibad, Sportplätze sowie Gebäude, die der öffentlichen Grünfläche entsprechen – Tennishalle und Umkleidehäuser

5. Hinweise

5.1 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Reiherwald“ tritt am Tag nach der Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit Rechtskraft der 1. Änderungsplanung treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 13.05.1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Reiherwald“ außer Kraft.

5.2 Umweltbezogene Informationen

Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13 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.

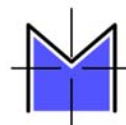
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Schutzgüter

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Reiherwald“ werden die innerhalb der „Öffentlichen Grünfläche“ zulässigen Nutzungen ergänzt. Die geplanten Nutzungsänderungen vollziehen sich innerhalb der bestehenden Gebäudesubstanz.

Die Änderung führt zu keiner Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter. Negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden. In Folge der Änderungsplanung entstehen keine Flächenveränderungen.

Aufgestellt am 22.08.2018 durch:



B Ü R O F Ü R S T A D T B A U W E S E N

Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde

Tel. 05665/9690110 - Fax 05665/9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern hat in ihrer Sitzung am 30.08.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Reiherwald“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2018 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 00.00.2018 bis 00.00.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2018 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Reiherwald“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2018 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Wabern, den _____

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern am 00.00.2018 beschlossenen Satzung.

Wabern, den _____

Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ 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.

Wabern, den _____

Bürgermeister