

STADT BOIZENBURG/ELBE



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans

Nr. 25.1.2. "Ostufer – Klingbergstraße"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung –Entwurf

August 2012

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	Planungsstand	3
2.	Anlass der 1. vereinfachten Änderung	3
3.	Planunterlage.....	4
4.	Änderungen.....	4
5.	Auswirkungen der Änderungen	5

Anlage

- Planzeichnung M 1 : 500 oder in Teilen im Format A3

1. Planungsstand

Der Bebauungsplan Nr. 25.1.2 „Ostufer – Klingbergstraße“ ist seit dem 13.07.2006 rechtskräftig. Die Fläche umfaßt ca. 0,59 ha. Das Plangebiet liegt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteils der historischen Altstadt der Stadt Boizenburg/Elbe.

2. Anlaß der 1. vereinfachten Änderung

In den Textfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25.1.2 „Ostufer – Klingbergstraße“ sind die als Ausnahmen zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen.

Dazu gehören Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, weiterhin Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen.

Da sich gezeigt hat, daß sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25.1.2 „Ostufer – Klingbergstraße“ aufgrund der Altstadtrandlage der Klingbergstraße, der hohen Verkehrsbelastung, der geringen Aufenthaltsqualität der Gehwegbereiche sowie der allgemein komplizierten Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung, bestehende Gewerberäume für Einzelhandel und Gastronomie schwer vermietbar sind, soll die Möglichkeit eröffnet werden, diese für Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3, Ziffer 2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu nutzen.

Die Einrichtung von Vergnügungsstätten soll dabei auf die Nutzung vorhandener Gewerberäume in Erdgeschoßzonen beschränkt werden. Eine Umnutzung von Wohnungen zur Nutzung als Vergnügungsstätte nach § 4a Abs. 3, Ziffer 2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll nicht erfolgen. Die geänderten Textfestsetzungen (Entwurf) drücken diese Regelungsabsicht aus.

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 25.1.2 soll nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Ergänzung der Art der Nutzung des Besonderen Wohngebietes führen nicht zur grundlegenden Änderung des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet.

- Es erfolgt keine Änderung des Geltungsbereiches.
- Es erfolgt keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Es erfolgt keine Änderung der Verkehrserschließung des Plangebietes.

Durch die geplante Ergänzung der zulässigen Nutzungen werden gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Des weiteren ergeben sich nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder nach Landesrecht erforderlich machen. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind keine nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen – keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Demzufolge konnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

3. Planunterlage

Die Änderungen im Rahmen dieser 1. vereinfachten Änderung werden in der Planzeichnung wie folgt vorgenommen und dokumentiert:

- Eintragung der geänderten Textfestsetzung mit Kenntlichmachung des ergänzten Festsetzungstextes;
- Ergänzung der ‚Rechtsgrundlagen‘ und ‚Hinweise‘ durch: „Spielverordnung – SpielV – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2006 (BGBl. I S. 280)“
-

4. Änderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3, Ziffer 2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzt.

Die Einrichtung von Vergnügungsstätten soll auf die Nutzung vorhandener Gewerberäume in Erdgeschoßzonen beschränkt werden. Eine Umnutzung von Wohnungen zur Nutzung als Vergnügungsstätte nach § 4a Abs. 3, Ziffer 2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht zulässig.

Die geltende Textfestsetzung lautet:

„1. In dem Besonderen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)“

Die ergänzte Textfestsetzung der 1. Änderung lautet:

„1. In dem Besonderen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3, Ziffer 1. und 3. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3, Ziffer 2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Erdgeschossen der Wohn- und Geschäftshäuser zulässig; die Umnutzung von Wohnungen zu Vergnügungsstätten im vorgenannten Sinne ist unzulässig.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)“

Für die Einrichtung von Vergnügungsstätten gelten die Regelungen der Spielverordnung – SpielV – insbesondere I. § 1 Abs. 1, Ziffer 2. Sowie § 2 Abs. 2.

5. Auswirkungen der Änderungen

Es wird davon ausgegangen, daß durch die geplante Ergänzung der zulässigen Nutzungen keine negativen Beeinträchtigungen der bestehenden und zulässigen Nutzungen, insbesondere des Wohnens, zu erwarten sind.

Boizenburg,

.....

Bürgermeister