

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE CALDEN

**Begründung zum
Bebauungsplan
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20
„Gewerbegebiet Zehnthöfe“,
Ortsteil Calden
der Gemeinde Calden**

Stand: Oktober 2009

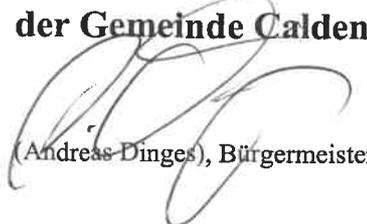
Dipl.-Ing. Michael Kranixfeld

Architekt, Stadtplaner und Bauingenieur
34587 Felsberg/Hessen
Obere Birkenallee 3
Telefon 05662/6646
Telefax 05662/6893

*5.10.
2009*



**Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Calden**


(Andreas Dinges), Bürgermeister

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

• Planungsanlass und städtebauliche Beurteilung i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnthöfe“ wurde von der Gemeindevertretung am 19.02.2001 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung am 22.06.2001 in Kraft gesetzt. Die Erschließungsanlagen nach § 123 BauGB sind hergestellt und benutzbar.

Bisher sind jedoch die von dem Bebauungsplan erfassten Grundstücke unbebaut. Sie befinden sich noch in Privateigentum und sollen nunmehr zumindest teilweise einer Bebauung zugeführt werden: Von der **part AG**, Hildesheimer Straße 2, 37581 Bad Gandersheim, wurde inzwischen eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines neuen ALDI - Marktes auf dem von dem Bebauungsplan erfassten Grundstück Gemarkung Calden, Flur 4, Flst. 81/1 an der Görlitzer Straße gestellt, die von der Unteren Bauaufsichtsbehörde noch nicht abschließend entschieden ist bzw. deren Entscheidung zurückgestellt wurde, da die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Nutzungsart „GE-Gebiet“ dem mit der Bauvoranfrage verfolgten Nutzungszweck entgegenstehen und geprüft werden sollte, ob die Umsiedlung des ALDI - Marktes standortverträglich im Sinne der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, des Regionalplanes Nordhessen 2000 und des § 11 Absatz 3 BauNVO ist. Dieses Gutachten liegt inzwischen vor: **Negative städtebauliche Auswirkungen sind nach dem Ergebnis dieses Gutachtens durch den beabsichtigten Standortwechsel des ALDI - Marktes für den Ortsteil Calden und darüber hinaus für das Einzugsgebiet des**

Grundzentrums Calden nicht zu erwarten.

Der bisherige Standort von ALDI im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Sondergebiet Zehnthöfe“ soll entfallen und auf eine Teilfläche des Grundstückes Flst. 81/1 verlagert werden.

Auf das Standortgutachten der *CIMA Beratung + Management*



GmbH wird verwiesen. Darin heißt es auf Seite 8:

„Das geplante Vorhaben reagiert auf die Markterfordernisse im Lebensmitteleinzelhandel.

Für leistungsfähige Lebensmitteldiscounter stellt eine Verkaufsfläche von 600 qm VK heute keine Grundlage mehr dar. Somit ist das Erweiterungsgesuch auf 900 qm VK verständlich, folgerichtig und notwendig, um den Betrieb Aldi am Standort Calden zu halten.

Der Standort an sich zeichnet sich durch eine integrierte, aber verkehrsgünstige Lage aus. Eine direkte Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete ist gegeben.“

und auf Seite 28, unter dem Kapitel **4.5 Abschließende Bewertung und Empfehlung** :

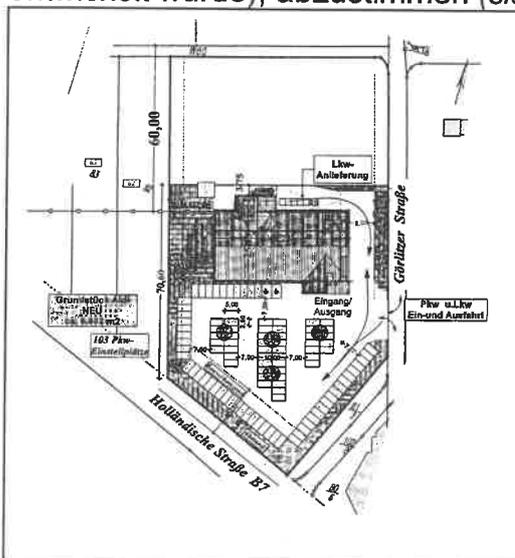
„Insgesamt betrachtet trägt das Vorhaben somit deutlich zur **Verbesserung der Versorgung im periodischen Bedarf** der Gemeinde bei. **Negative städtebauliche Auswirkungen** für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebietes **sind nicht zu erwarten**.

Das Vorhaben **entspricht den Aussagen aus dem Einzelhandelserlass des Landes Hessen (2007). Insbesondere wurde dabei die Anlage 2 „Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten betr. großflächige Einzelhandelsvorhaben“ angewendet.**“

2. ÄNDERUNG EINES TEILBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 „GEWERBEGEBIET ZEHNTHÖFE“

Um die Genehmigungsvoraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden:

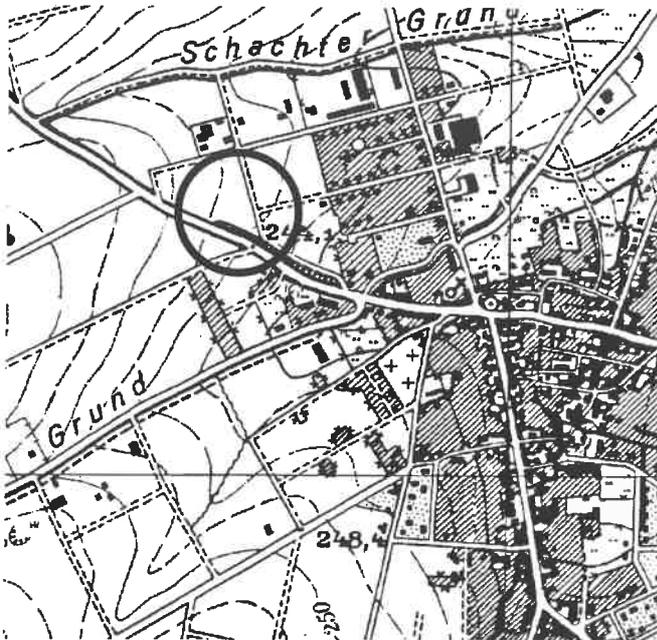
- Statt bisher GE-Gebiet nach § 8 BauNVO wird Sondergebiet Lebensmittel - Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Änderungsbereich festgesetzt.
- Die Textfestsetzungen zu den Verkaufsflächen sind im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Verträglichkeitsgutachtens der CIM Beratung + Management GmbH anzupassen. Die Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter ist auf max. 900 m² zu begrenzen; die Nettonutzfläche soll 1200 m² nicht überschreiten.
- Die sonstigen Festsetzungen im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes sind auf die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nach Maßgabe des der Bauvoranfrage beigegebenen Lageplanentwurfs, Stand 06.08.2007 (der inzwischen weiterentwickelt wurde), abzustimmen (siehe nachstehenden Abdruck des Lageplanes).



Lageplan zum Vorhaben :

ALDI Calden, Görlitzer Straße,
Stand 06. 08. 2007

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene Abweichung vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung bei der nächsten Änderung des F-Plans angepasst.



Lage des Plangebietes und Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich am Nordwestrand von Calden, grenzt unmittelbar nördlich an die Bundesstraße Nr. 7 sowie westlich an die Görlitzer Straße und umfasst den südlichen Teilbereich des Flurstückes 81/1 im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnhöfe“. Hinsichtlich der Erschließung wird auf den mit dem Investor, der Part AG, 37581 Bad Gandersheim, Hildesheimer Straße 2, abgeschlossenen Erschließungs-

und Städtebaulichen Vertrag verwiesen.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH:

Nach § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG

nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2 a BauGB:

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a Abs. 2 BauGB und damit auch die Voraussetzungen zum Verzicht auf die an sich nach § 2 Abs. 4 BauGB obligatorische Umweltprüfung sind gegeben:

- Der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannte Schwellenwert für die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (weniger als 20.000 m²) wird nicht erreicht bzw. überschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.
- Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7. b) BauGB (FFH -Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen, folglich auch nicht beeinträchtigt.

Dipl.-Ing. Michael Kranixfeld
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
Obere Birkenallee 3
34587 Felsberg/Hessen
Telefon : 05662/6646
Fax : 05662/6893

**Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Calden**

(Andreas Dinges), Bürgermeister