

**Beschlussvorlage**

Drucksache-Nr.

**21.188**

Dienststelle

Fachgebiet Stadtplanung

Datum

26.05.2021

Beratungsfolge	öff	nichtöff.	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Haueneberstein	X		07.06.2021
Bau- und Umlegungsausschuss	X		17.06.2021
Gemeinderat	X		28.06.2021

**Betreff**

**Bebauungsplan Ortsmitte Haueneberstein**

**a) Aufstellungsbeschluss**

**b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**c) Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB**

**Beschlussvorschlag**

- a) Der Gemeinderat **beschließt**, gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch den Bebauungsplan „**Ortsmitte Haueneberstein**“ entsprechend dem im Lageplan vom 26.05.2021 abgegrenzten Bereich (Anlage 1) aufzustellen.
- b) Der Gemeinderat **beschließt** die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit.
- c) Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

**Beratungsergebnis**

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Ja	Anzahl Nein	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (siehe Protokoll)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hat die Beschlussvorlage **finanzielle Auswirkungen** oder werden Finanzmittel bewirtschaftet?  nein  **ja, weitere Ausführungen**

Es handelt sich um einen  Grundsatzbeschluss (Kostenschätzung)  
 Baubeschluss (Kostenberechnung)

Gesamtkosten/-einnahmen der Maßnahme **insgesamt:**  
 Kosten/Einnahmen der Maßnahme **im Haushaltsjahr:** 2000,00

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?  
 ja, Haushaltsansatz insgesamt: 240.000 bei  
     Sachkonto: 443610000  
     Kostenstelle / Investition: 261000000  
 Ist der Ansatz ausreichend bzw. werden die geplanten Einnahmen erreicht?  
 ja  nein, überplanmäßige Auszahlung  
     Höhe von  
     Deckung bei  
     Sachkonto:  
     Kostenstelle / Investition:  
 erwartete Mindereinnahme:  
 nein: Ist eine außerplanmäßige Auszahlung erforderlich?  
 nein  ja bei  
     Sachkonto:  
     Kostenstelle / Investition:  
     Deckung durch  
     Sachkonto:  
     Kostenstelle / Investition:

Auswirkungen auf künftige Ergebnishaushalte, gibt es jährliche Folgekosten?  
 nein  ja,      Personalkosten  
                                  Sachkosten  
                                  Abschreibungen

Feststellungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme (Raumprogramme, Kennzahlen, u.ä.):

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse, Förderprogramme)?  
 nein  ja,  
     Name:  
     Höhe:  
     Sachkonto  
     Kostenstelle  
 Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?  
 nein  ja

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Auswirkungen auf den **Klimaschutz:**  positiv  keine  negativ

**Kurzbeschreibung des Sachverhalts:**

Innerhalb des im Lageplan vom 26.05.2021 dargestellten Geltungsbereiches besteht derzeit Planungsrecht nach § 34 BauGB. Die Fläche befindet sich teilweise innerhalb des Bebauungsplanes „Ausschluss von Vergnügungsstätten Haueneberstein“ (i.K. 15.04.2010).

Mit dem beantragten Bebauungsplanverfahren sollen zum einen für die erhaltenswerte Bebauung bestandssichernde Festsetzungen getroffen werden und zum anderen Möglichkeiten für neue Entwicklungen bei Abgang vorhandener Bausubstanz untersucht werden.

Im Weiteren sollen Festsetzungen zu Größe und Lage der Baufenster, Firstrichtung und Gebäudehaupttrichtung, Höhenlage und Gesamthöhe künftiger Bebauung, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sowie eine Beschränkung der Bebauungstiefe in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Darüber hinaus sollen auch gestalterische Vorgaben gemacht werden, mit denen z.B. Dachformen, Fassadenfarben, mögliche Dachaufbauten aber auch Freiflächengestaltungen geregelt werden. Genehmigte Bauten, die diesen Festsetzungen nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz.

Ohne Bebauungsplan sind maßstabssprengende Nachverdichtungstendenzen zu befürchten.

Das Verfahren soll aufgrund der geringen Größe des Plangebietes als Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung findet nicht statt. Aufgrund des öffentlichen Interesses wird eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

**Ausführliche Begründung:**

Mit dem beantragten Bebauungsplanverfahren sollen zum einen für die erhaltenswerte Bebauung bestandssichernde Festsetzungen getroffen werden, zum anderen Möglichkeiten für neue Entwicklungen bei Abgang vorhandener Bausubstanz und bei Entwicklung von unbebauten Flächen untersucht werden.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung aus. Mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Gewerbebetrieben, z. B. Autohandel und Gastronomie sowie Wohnen ist der Gebietscharakter als Mischgebiet nach § 6 BauNVO einzustufen.

Derzeit liegen Bauanträge, Bauvoranfragen und informelle Anfragen vor, die sich nach Einschätzung der Verwaltung negativ auf die Gestaltung der Ortsmitte Haueneberstein auswirken können. Darüber hinaus liegt ein verkehrstechnischer Entwurf hinsichtlich der Verkehrsführung und Umgestaltung des Parkplatzes gegenüber des Hauenebersteiner Rathauses vor (siehe Vorlage DS 16.274 „Umgestaltung der Ortsmitte in Haueneberstein“).

Im Hinblick auf die o.g. Ausführungen liegt ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB vor, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, das Ortsbild auch für kommende Generationen attraktiv zu erhalten und zu gestalten sowie Fehlentwicklungen entgegenzusteuern.

Der Geltungsbereich des Lageplanes vom 26.05.2021 befindet sich teilweise innerhalb des Bebauungsplanes „Ausschluss von Vergnügungsstätten Haueneberstein“ (i.K. 15.04.2010).

Im aufzustellenden Bebauungsplan sollen Festsetzungen zu Größe und Lage der Baufenster, Firstrichtung und Gebäudehaupttrichtung, Höhenlage und Gesamthöhe künftiger

Bebauung, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sowie eine Beschränkung der Bebauungstiefe sowie Regelungen zulässiger Nutzungen im Mischgebiet in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Darüber hinaus sollen auch gestalterische Vorgaben getroffen werden, mit denen z.B. Dachformen, Fassadenfarben, mögliche Dachaufbauten aber auch Freiflächengestaltungen geregelt werden.

Genehmigte Bauten, die diesen Festsetzungen nicht entsprechen, genießen Bestandschutz.

Es besteht aktuell für dieses Gebiet Planungsrecht nach § 34 BauGB sowie in Teilbereichen im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzung nach § 30 BauGB. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben gemäß den Einfügekriterien zu beurteilen ist. Für das Stadtbild bedeutende gestalterische Ansprüche, wie z. B. Dachform, Gebäudestellung, Fassadenfarben etc., können nicht gefordert werden. Mit zeitgemäßen Baurecht im Rahmen eines Bebauungsplanes kann die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke über die Regularien des § 34 BauGB hinaus geregelt werden.

Die Grundflächen der Bestandsgebäude im Geltungsbereich betragen knapp 10.000 m<sup>2</sup>. Die Summe der zulässigen Grundflächen entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen. Das Aufstellungsverfahren kann daher gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Damit können der Umweltbericht, der naturschutzrechtliche Ausgleich und die zusammenfassende Erklärung entfallen.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung und des hohen öffentlichen Interesses wird das Verfahren zweistufig durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll die Öffentlichkeit über die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes bereits frühzeitig informiert und beteiligt werden.

Der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss ist Voraussetzung um die planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente - Zurückstellung von Bauanträgen und Veränderungssperre- erlassen zu können. Genehmigte Bauvorhaben genießen weiterhin Bestandschutz.

#### Anlagen

Anlage 1      Lageplan mit Geltungsbereich vom 26.05.2021