

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Inez Göltenboth	Datum: 25.08.2017 AZ: 621.41
---	---------------------------------

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Umwelt und Technik	12.09.2017	Vorberatung

**Gegenstand der Vorlage**

**2. Änderung des Bebauungsplans "Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern" - Änderung des Geltungsbereichs; Vorberatung**

**Sachverhalt:**

Mit dem Bebauungsplan „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ ist 1979 die planungsrechtliche Grundlage geschaffen worden, im Bereich nördlich der Hauptstraße eine tiefgreifende städtebauliche Neuordnung im Sinne einer umfassenden Grundstücksneuordnung und einer städtisch geprägten Ersatzbebauung für den Gebäudebestand umzusetzen. Bestandteil dieser Planung war auch die Schaffung einer rückwärtigen, der Erschließung der Ersatzbebauung dienenden Querverbindung zwischen der Eisgasse und der Hauptstraße.

Das heutige Volksbankgebäude, das nördlich davon gelegene großen Wohn- und Geschäftshaus, sowie die Kronenstraße sind auf Grundlage dieser planerischen Vorstellung entstanden und Zeugnis für die damals beabsichtigte bauliche Dichte und städtebauliche Struktur. Die begonnene Entwicklung blieb danach jedoch stecken.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.02.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ gefasst.

Das Plangebiet für die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst den Bereich zwischen Hauptstraße/Kronenstraße/Eisgasse und dem Fußweg, der die Hauptstraße mit der Kronenstraße verbindet.

Anlass der Bebauungsplanänderung war einerseits das von der Verwaltung in diesem Bereich gesehene große städtebauliche Potential für eine weitere städtebauliche Entwicklung im Ortskern und andererseits die Erkenntnis, dass eine vollständige Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplans „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ aus heutiger Sicht nicht mehr möglich ist. Obschon einige der planerischen Zielsetzungen auch heute noch tragfähig und städtebaulich sinnvoll erscheinen, stehen einzelne Festsetzungen des alten Planungsrechts einer schrittweisen städtebaulichen Entwicklung entgegen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollte somit das langfristige Ziel einer städtebaulichen Neuordnung im Bereich der Kronen-/Hauptstraße/Eisgasse und dem Fußweg, der die Hauptstraße mit der Kronenstraße verbindet, vorangetrieben werden.

Zwischenzeitlich liegt nun vom neuen Eigentümer des Volksbank-Grundstücks Hauptstraße 24 als Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 133 und 138/1, eine Konzeption zur Neubebauung der Grundstücke vor. Damit haben sich die angestrebten Ziele, die einerseits durch die festgelegte Veränderungssperre und andererseits durch den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet wurden, als richtig herausgestellt und sind nunmehr auch in die richtigen Bahnen gelenkt.

Der Planbereich zur Bebauungsplanänderung soll daher zukünftig nur für den Bereich des der o.g. Flurstücke an der Ecke Haupt-/Kronenstraße/Eisgasse gelten.

Hierfür ist es notwendig, den am 03.02.2015 gefassten Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung hinsichtlich des Geltungsbereichs abzuändern. Zukünftig wird der Geltungsbereich zur Bebauungsplanänderung lediglich das Volksbank-Grundstück (Flst.-Nrn. 133 und 138/1) betreffen. Der genaue Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist dem beigefügten Abgrenzungsplan vom 01.09.2017 zu entnehmen.

Es sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist.

Weiterhin kann in diesem Zuge die im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ beschlossene Veränderungssperre aufgehoben werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat,

1. den Geltungsbereich des am 03.02.2015 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan vom 01.09.2017 zu ändern.
2. eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 erneut anzuhören.

#### **Finanzierung:** -

**Letzte Beratung:** GR öffentlich 03.02.2015

#### **Anlageverzeichnis:** -

Abgrenzungsplan vom 01.09.2017