

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Inez Göltenboth	Datum: 18.09.2017 AZ: 621.41
---	---------------------------------

Beratungsfolge	Termin	
Gemeinderat	10.10.2017	Beschluss

**Gegenstand der Vorlage**

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

**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 große 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.

Weiterhin ist es vorgesehen, die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da die Änderung des Bebauungsplans einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Unterstützung der Neuordnung des Bereichs zwischen Haupt-/Kronenstraße/Eisgasse dient und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Darüber hinaus darf ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nur dann durchgeführt werden, wenn darin weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und auf die Durchführung der Umweltprüfung verzichtet werden.

Aufgrund der hier städtebaulich sensiblen Situation und der Tatsache, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und die Verfahrensart verändert wird, soll nun, trotz der Möglichkeit auf Verzicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im beschleunigten Verfahren, eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2017 den Sachverhalt zur Änderung des Bebauungsplans vorberaten und dem Gemeinderat die Empfehlung ausgesprochen, einerseits den Geltungsbereich entsprechend dem Abgrenzungsplan vom 01.09.2017 abzuändern und andererseits eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt,

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. das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen und
3. eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 erneut anzuhören.

**Finanzierung:** -

**Letzte Beratung:** AUT 12.09.2017 öffentlich

**Anlageverzeichnis:** Abgrenzungsplan vom 01.09.2017