

Bebauungsplan der Innenentwicklung "Husarenhof"

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

- Billigung des Planentwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	30.01.2024	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 05.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Husarenhof“ im Normalverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (Vorlage 158/2021). Da die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen, wird vorgeschlagen, dieses Verfahren anzuwenden und die Beschlusslage entsprechend anzupassen.

In der Sitzung am 02.05.2023 wurde dem städtebaulichen Konzept als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs „Husarenhof“ zugestimmt (Vorlage 050/2023). Auf dieser Grundlage hat das von der Stadt beauftragte Büro AGOS, Arbeitsgruppe Objekt + Stadtplanung, Stuttgart den als Anlage zu dieser Vorlage beigefügten Bebauungsplanentwurf erstellt. Herr Breuninger wird in der Sitzung die Unterlagen erläutern.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Beschluss des Gemeinderats vom 05.10.2021 wird dahingehend geändert, dass der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Husarenhof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 20.11.2023.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Husarenhof“ in der Fassung vom 20.11.2023 wird gebilligt und dessen Veröffentlichung im Internet sowie dessen öffentliche Auslegung gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB).

III. Begründung

Ziele und Zwecke der Planung, Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der ursprünglich aus einzelnen Hofanlagen bestehende Weiler Husarenhof hat sich zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt. In einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung wurde diesbezüglich formuliert: „Ein Bebauungszusammenhang i.S. des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist eine aufeinander folgende Bebauung, die trotz vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.“

Eine Ordnung und Steuerung der künftigen Bebauung im Husarenhof ist nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Dabei soll der traditionelle dörfliche Charakter erhalten und gestärkt werden und eine bauliche Arrondierung der einzelnen Anwesen ermöglicht werden, sofern die bestehenden Grundstücke und deren Zuschnitte dies erlauben. Eine flächige Siedlungserweiterung bzw. eine strukturelle Nutzungsänderung wird mit der Bebauungsplanung nicht angestrebt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans sind insbesondere die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Klarstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit baulicher Nutzungen, die verbindliche Steuerung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung und die Vermeidung von Nutzungskonflikten. Insofern sollen Möglichkeiten eröffnet werden, bereits augenscheinlich vorhandene Baulücken zu schließen und Anbauten bzw. Ersatzneubauten verbindlich zu steuern und zu regeln. Der Bebauungsplan dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Zudem beträgt die Grundfläche, die von baulichen Anlagen (Bestand und Planung) überdeckt werden darf ca. 15.000 m². Dieser Wert liegt unter den nach § 13 a Abs. 1 BauGB vorgegebenen 20.000 m². Die Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ist gegeben.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Husarenhof“ wird als Baubauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Wegen den Belangen des Umweltschutzes wird auf die Faunistische Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Prüfung und auf den Bericht zur Schutzgutbetrachtung und Grünordnung sowie auf die Begründung zum Bebauungsplanentwurf verwiesen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 29.06.2022 fand in der Stadthalle Alte Kelter eine Informationsveranstaltung statt, bei der über die Ziele der Bebauungsplanung informiert wurde. In den darauffolgenden Wochen wurden mit interessierten Eigentümern Einzelgespräche geführt und das Ergebnis, soweit es mit den Zielen der Planung vereinbar war, in das städtebauliche Konzept „Husarenhof“ eingearbeitet, welches am 02.05.2023 beschlossen wurde.

Im weiteren Verfahren wird der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20.11.2023 sowie alle vorliegenden Untersuchungen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht. Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen durch jedermann (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) abgegeben werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden alle Unterlagen im Rathaus Besigheim öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt und deren Stellungnahmen eingeholt.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung vom 20.11.2023
- Faunistische Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 22.12.2022
- Bericht zur Schutzgutbetrachtung und Grünordnung vom 16.11.2023
- Schalltechnische Untersuchung vom 31.10.2023

Bisherige Beratungen:

GR 02.05.2023 (Vorlage Nr. 050/2023 - Zustimmung zum städtebaulichen Konzept)

GR 10.05.2022 (Vorlage Nr. 158/2021/1 - nichtöffentlich)

GR 05.10.2021 (Vorlage Nr. 159/2021 - Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet „Husarenhof“)

GR 05.10.2021 (Vorlage Nr. 158/2021 - Aufstellung des Bebauungsplans „Husarenhof“)

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept**Ortsbild / Siedlungsentwicklung:**

Die historisch gewachsenen Siedlungsflächen sind zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln durch Einpassung von Neubauvorhaben nach Art und Umfang in das Stadtbild sowie Ausbau der Infrastruktur. Die Schließung von Baulücken, die Verminderung von Leerständen durch Modernisierung und die Aktivierung von Flächen mit Funktionsverlust sind voranzutreiben.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Honorarkosten und die Kosten für die Untersuchungen sind im Ergebnishaushalt 2023 auf der Seite 166 eingestellt.