

Stand: 08.04.2013

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg

Bebauungsplan „Untere Gasse - Sonnhalde“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt:

TEIL 1	EINLEITUNG.....	3
KAP. 1	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	<i>Anlass der Aufstellung</i>	3
1.2	<i>Art des Bebauungsplanes.....</i>	3
1.3	<i>Verfahrensart.....</i>	4
1.4	<i>Aufstellungsverfahren.....</i>	4
KAP. 2	ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANUNG	5
2.1	<i>Ziele und Zwecke</i>	5
2.2	<i>Erforderlichkeit der Planung.....</i>	5
KAP. 3	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	6
3.1	<i>Räumlicher Geltungsbereich.....</i>	6
3.2	<i>Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung</i>	7
KAP. 4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE PLANUNGEN.....	7
4.1	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	7
4.2	<i>Sonstige übergeordnete Planungen.....</i>	7
TEIL 2	PLANUNGSBERICHT.....	8
KAP. 5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	8
5.1	<i>Bebauung.....</i>	8
KAP. 6	AUSWIRKUNGEN.....	9
KAP. 7	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	9

Teil 1 Einleitung

Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung am 26.04.2012 beschlossen, für den Bereich zwischen der „Unteren Gasse“ und der „Sonnhalde“ einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB aufzustellen.

Planungsziel ist, den Bereich des südöstlichen alten Stadtkerns von Mahlberg zwischen der „Unteren Gasse“ und der „Sonnhalde“ mit den Grundstücken Flst.-Nr. 48, 49, 50, 51, 53 und 54 mit einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB, der die Art der baulichen Nutzung festlegt, zu überplanen und so im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Bebauungsplangebietes westlich und östlich des Plangebietes eine einheitliche Planungssituation herzustellen sowie den Wohnbestand zu sichern.

Um das Planungsziel während der Erstellung des Bebauungsplans „Untere Gasse - Sonnhalde“ zu schützen, ist beabsichtigt, mit einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB den momentanen, tatsächlichen Zustand festzuschreiben. Zur Sicherung des mit Beschluss vom 26.04.2012 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens „Untere Gasse - Sonnhalde“ hat der Gemeinderat am 07.05.2012 beschlossen, im Bereich des Bebauungsplans „Untere Gasse - Sonnhalde“ zur Sicherung seiner Ziele in der Bauleitplanung eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Veränderungssperre bewirkt, dass tatsächliche Veränderungen im betroffenen Gebiet nicht zulässig sind. Sie hat die Wirkung einer generellen Bausperre: Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig.

Gemäß § 17 (1) BauGB tritt eine Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft, kann aber um ein Jahr verlängert werden. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Veränderungssperre gemäß § 17 (3) BauGB um ein weiteres Jahr verlängern.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 30 (1) BauGB zunächst zu prüfen, ob es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Für die weiteren Festsetzungen ist anschließend auf der Grundlage der Innenbereichsvorschrift (§ 34 (1) BauGB) zu prüfen, ob das Bauvorhaben sich hinsichtlich der im Bebauungsplan nicht normierten planungsrechtlichen Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes wird gewählt, weil nur die Art der baulichen Nutzung geregelt werden soll. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.3 *Verfahrensart*

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

1.4 *Aufstellungsverfahren*

Am 26.04.2012 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Untere Gasse - Sonnhalde“ gefasst. Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.

Zur Sicherung der Planung wurde am 07.05.2012 vom Gemeinderat der Erlass einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Untere Gasse - Sonnhalde“ beschlossen. Diese Veränderungssperre ist am 19.05.2012 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 20.12.2012 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.12.2012 wurde vom 14.01.2013 bis zum 18.02.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 04.01.2013 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB erfolgte gemäß § 4a (2) BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.01.2013 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.12.2012 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgendem Punkt geändert: Das Kulturdenkmal „Stauferstraße Nr. 6“ sowie die Lage des Plangebietes innerhalb des geschützten Bereichs der Altstadt Mahlberg wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zu einer erneuten Auslegung bestand jedoch kein Anlass, weil die vorgenommenen Änderungen keine erkennbaren Beeinträchtigungen bringen. Der Bebauungsplan wurde nur in Punkten geändert, zu denen die betroffenen Bürger sowie Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.04.2013 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.04.2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Kap. 2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

2.1 Ziele und Zwecke

- Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet
- Verhinderung möglicher Verschlechterungen des Gebiets
- Erhaltung und Erneuerung des Wohnungsbestandes
- Aufwertung und Stärkung der Funktionalität des Ortszentrums

Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet haben sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes als störend für die Wohnnutzung erwiesen. Hinzu kommt, dass für die Wohnnutzung im Plangebiet aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse bereits ein erhöhtes Störpotential besteht. Um den Wohnungsbestand nicht durch weitere potentielle Konflikte zu gefährden, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Regelung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich zwischen ‚Staufersstraße‘, ‚Sonnhalde‘ und ‚Untere Gasse‘. Eingeraht wird das Plangebiet durch die Bebauungspläne „Sonnhalde Ost“ bzw. „Sonnhalde West“. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird diese Lücke zwischen den beiden Bebauungsplänen geschlossen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 2.100 m².

3.2 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Stadt Mahlberg, etwa 100 m östlich des Rathauses.

Geprägt wird das Plangebiet durch die teilweise sehr dichte Wohnbebauung der Altstadt von Mahlberg.

Im Plangebiet liegt das Baudenkmal Stauferstraße 6 (Flst.-Nr. 54). Es handelt sich um das „Haus der Bürgerwehr“ aus dem 17. Jahrhundert mit mittelalterlichem Kern. Das Kulturdenkmal wird nachrichtlich gemäß § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb des nach § 2 DSchG geschützten Gebiets der Altstadt Mahlbergs. Maßnahmen, die Bodeneingriffe mit sich bringen, sind in diesem Bereich deshalb im Vorfeld mit der Denkmalpflege abzustimmen. Durch ggf. vorzunehmende Sondagen oder Grabungen im Vorfeld einer Bebauung können zusätzliche Kosten für Vorhabenträger entstehen.

Die Nutzung im Plangebiet wird überwiegend durch Wohnen geprägt. In der „Sonnhalde“ haben sich jedoch zwei Beherbergungsbetriebe entwickelt, die sich gegenüber der Wohnnutzung als störend herausgestellt haben.

Kap. 4 Flächennutzungsplan und andere Planungen

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet.

Es handelt sich bei dem allgemeinen Wohngebiet aber nur um eine untergeordnete Fläche innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche des Stadtkerns. Trotz der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleibt dieser in seinen Grundzügen unberührt. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen und bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Kernstadt“. Ziele der Sanierung sind die Sicherung und Erneuerung des Wohnungsbestandes sowie die Aufwertung und Stärkung der Funktionalität des Ortszentrums.

Teil 2 Planungsbericht

Kap. 5 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 *Bebauung*

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Der planerische Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dient der Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur des Plangebiets. Der Charakter des Gebiets entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen und den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen dient. Mögliche Verschlechterungen und Änderungen des bisher unbeplanten Gebiets sollen verhindert werden. Die Erhaltung des Wohnungsbestandes im Ortszentrum ist ein städtebauliches Ziel vornehmen der Stadt Mahlberg. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Kernstadt“. Ziele der Sanierung sind die Sicherung und Erneuerung des Wohnungsbestandes sowie die Aufwertung und Stärkung der Funktionalität des Ortszentrums. Durch den Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht zulässigen Beherbergungsbetriebe wird der Wohncharakter des Gebiets gesichert und gestärkt.

Die Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient zudem der Entlastung eines vorbelasteten Gebiets. Aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse besteht für Wohnnutzungen bereits ein erhöhtes Störpotential. Betriebe des Beherbergungsgewerbes haben sich im Plangebiet als störend erwiesen. Der Wohnungsbestand soll nicht durch weitere potentielle Konflikte gefährdet werden. Die Planung soll dabei auch die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf den ruhenden und fließenden Verkehr gewährleisten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans herrscht aufgrund der historischen Gebäude- und Straßenstruktur ein Mangel an öffentlichem Parkraum. Dieser soll nicht durch weitere gewerbliche Nutzungen verschärft werden.

Der Ausschluss weiterer in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen ist zur Erfüllung der planerischen Ziele nicht erforderlich. Die kleinteilige Bebauung und die Größe der Grundstücke im Plangebiet werden der Realisierung von sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen regelmäßig im Wege stehen.

Im Plangebiet vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits vorhandene Beherbergungsbetriebe, die bestandskräftig genehmigt sind bzw. im Falle der Genehmigungsfreiheit rechtmäßig errichtet wurden, genießen Bestandsschutz. Sie sind weiterhin zulässig. Dabei umfasst der Bestandsschutz auch Maßnahmen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Modernisierung, die der Erhaltung oder zeitgemäßen Nutzung des vorhandenen Bestandes dienen. Darüberhinausgehende Maßnahmen und Betriebserweiterungen sind hingegen unzulässig.

Kap. 6 Auswirkungen

Durch die Aufstellung werden im Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Die im Plangebiet bereits vorhandenen, Beherbergungsbetriebe, die bestandskräftig genehmigt sind bzw. im Falle der Genehmigungsfreiheit rechtmäßig errichtet wurden, genießen Bestandsschutz. Diese Beherbergungsbetriebe sind weiterhin zulässig. Dabei umfasst der Bestandsschutz auch Maßnahmen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Modernisierung, die der Erhaltung oder zeitgemäßen Nutzung des vorhandenen Bestandes dienen. Darüberhinausgehende Maßnahmen und Betriebserweiterungen sind hingegen unzulässig.

Der Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verändert. Bauvorhaben müssen sich auch zukünftig nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen

Kap. 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Erschließungsmaßnahmen oder bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Mahlberg, den 08.04.2013

Dietmar Benz
Bürgermeister



Lauf, 08.04.2013 Kr/la

zink
INGENIEURE

Poststr. 1 • 77886 Lauf • 07841 703-0
Fax 07841 703-80 • info@zink-ingenieure.de