

## BERATUNGSVORLAGE

**Aktenzeichen:** 621.41; 022.31:3-30.12  
**Sachbearbeiter:** Sabine Grunau  
**Telefon:** 0761 40161-54  
**E-Mail:** grunau@merzhausen.de  
**Datum:** 12.10.2018



### TOP 7

#### **Bebauungsplan 'Hexentalstraße-Öleweg' mit örtlichen Bauvorschriften**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB**

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzung:</b>	<b>Sitzungstag:</b>
Technischer Ausschuss	nichtöffentlich	11.10.2018
Gemeinderat	öffentlich	25.10.2018

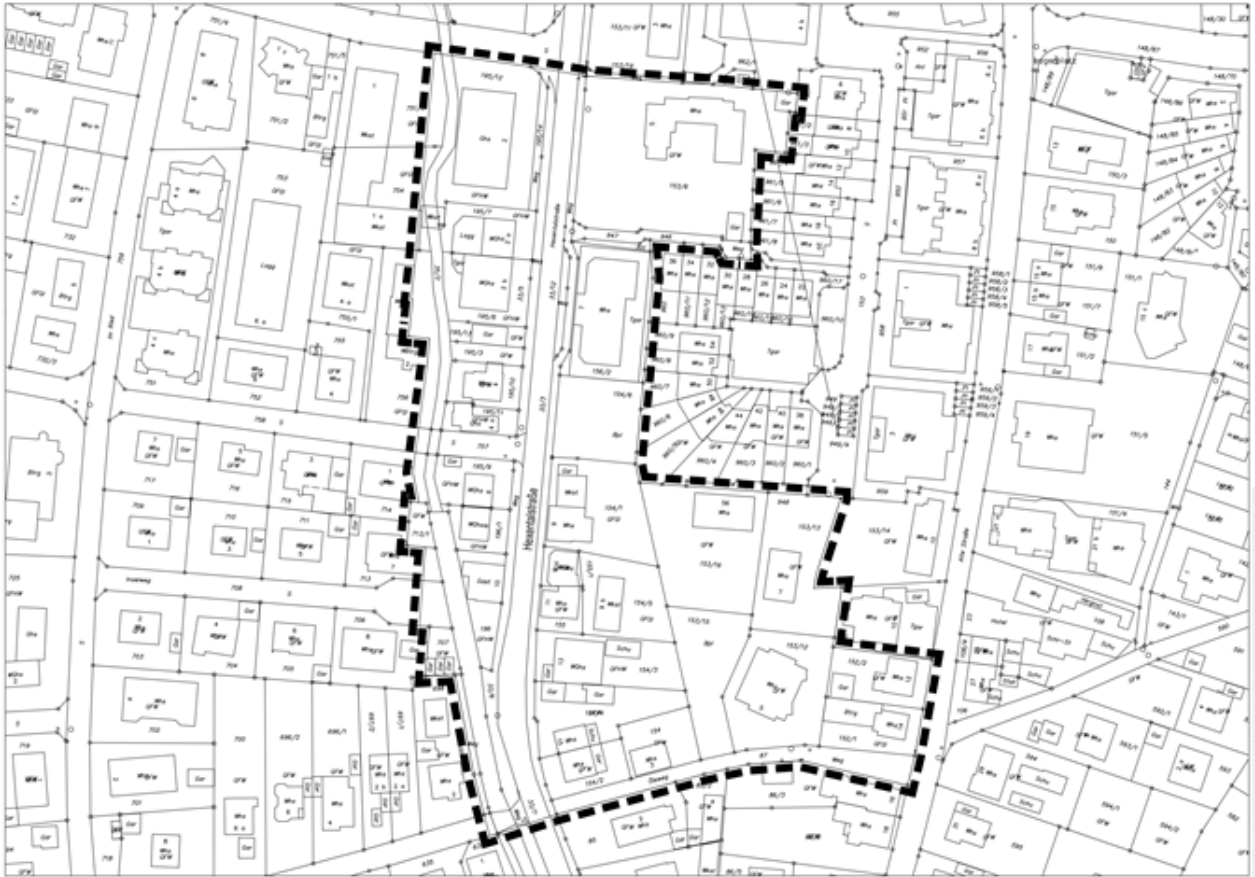
#### **Sachverhalt:**

Für einen überwiegend bebauten Bereich an der Hexentalstraße soll der Bebauungsplan „Hexentalstraße-Öleweg“ aufgestellt werden, um langfristig die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Insbesondere der Übergang vom urbanen Teil zum dörflichen Merzhausen kann so besser gesteuert werden. Der Technische Ausschuss empfiehlt daher dem Gemeinderat, die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungssperre, weil auf diese Weise eine Vielzahl von planungsrechtlichen Fragen in einem einzigen Verfahren abschließend beantwortet werden können. Dies entlastet Verwaltung und Gemeinderat in der Zukunft und schafft mehr Klarheit für die Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn.

Im Einzelnen werden u. a. die Straßenquerschnitte überprüft und an die zahlreichen Bedarfe angepasst (Straßenbahn, Radweg) sowie der Bereich entlang des Reichenbachs entwickelt (Fußwegevernetzung etc.). Hier können mithilfe eines Bebauungsplans auch die rechtlichen Grundlagen für ein Vorkaufsrecht der Gemeinde geschaffen werden. Des Weiteren sollen die Möglichkeiten und Grenzen der städtebaulichen Nachverdichtung mit Rücksicht auf eine nachbarschaftliche Verträglichkeit untersucht und festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, inwiefern die erhöhte Dichte durch geeignete Festsetzungen auf den Grundstücken selbst kompensiert werden kann. Das Gebiet soll sowohl hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Urbanes Gebiet, Allgemeines Wohngebiet) als auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Höhe, GRZ, GFZ) gegliedert werden. Welche Anzahl der Wohneinheiten aufgrund der verstärkten Nachverdichtung noch gebietsverträglich ist, lässt sich durch einen Bebauungsplan festlegen. Gleichzeitig können bereits bestehende, ausverhandelte und nach § 34 BauGB erteilte Baugenehmigungen durch den Bebauungsplan für die Zukunft im Sinne der Gemeinde abgesichert werden.

Da der Gemeinde im südöstlichen Geltungsbereich bereits Planungen vorliegen, die den Zielen der Bebauungsplanaufstellung entgegenstehen, soll der Aufstellungsbeschluss zugleich Grundlage für eine Veränderungssperre sein.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,46 ha und ergibt sich aus folgendem Planausschnitt:



Der Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Entsprechend wird auf den Umweltbericht und auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet, wobei jedoch eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden soll. Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen.

#### **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Die Planungskosten inklusive Nebenkosten belaufen sich auf ca. 40.000 Euro. Dieses Gesamtverfahren ist günstiger als mehrere Einzelverfahren. Dieser Betrag ist in den Haushaltsplan 2019 einzustellen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Hexentalstraße-Öleweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
2. Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB wird eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans „Hexentalstraße-Öleweg“ beschlossen.