



# BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 3:

## **Bebauungsplanverfahren „Hirsch-Areal“**

### **⇒ Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

#### a) SACHVERHALT

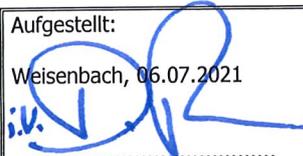
Für die städtebauliche Entwicklung des Areals des ehemaligen Gasthofes „Hirsch“ soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Hirsch-Areal befindet sich in Tallage im Ortskern zwischen Hauptstraße und Eisenbahnstraße. Gleichzeitig liegt das Areal auch im Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“.

Die städtebauliche Entwicklung des Hirsch-Areals hat eine hohe Bedeutung für die Gemeindeentwicklung und für das Ortsbild. Das Gelände des Hirsch-Areals soll in Richtung Wohnen entwickelt werden.

Die entscheidende Rolle der Bedeutung dieses Areals für die Gemeindeentwicklung liegt in der geringen Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen in ebenen Tallagen der Gemeinde Weisenbach, der räumlichen Lage im Ortskern mit entsprechender Infrastruktur im Umfeld und der hervorragenden Anbindung dieser Fläche an den unmittelbar benachbarten Haltepunkt der Stadtbahn.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll gewährleisten, dass das Areal baulich auf eine Weise neugestaltet wird, die der städtebaulichen Bedeutung sowie der Gestaltung des Ortsbildes dieser zentralen Fläche im Ortskern in der Nähe zur Pfarrkirche gerecht wird.

Der Bebauungsplan dient der baukulturellen Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie dem Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von im bisherigen Außenbereich gelegenen Flächen für die städtebauliche Entwicklung. Damit dient der Bebauungsplan auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einem Verzicht auf die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Dies geschieht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen als eine Maßnahme zur Innenentwicklung.

<p>Aufgestellt: Weisenbach, 06.07.2021 i.v.  ..... Walter Wörner Hauptamtsleiter</p>	<p>Sichtvermerk: Weisenbach, 06.07.2021  ..... Daniel Retsch Bürgermeister</p>	<p>Ausschuss genehmigt - abgelehnt am .....</p> <p>Gemeinderat genehmigt- abgelehnt am .....</p>
---	---	--

Das Neuordnungskonzept der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Bereich "Ortsmitte I" sieht auf den beiden Flurstücken 10 und 13/3 die Planung von Gebäuden vor. Um dieses Areal städtebaulich nach einheitlichen Grundsätzen neu ordnen zu können, ist die Einbeziehung des zwischen den beiden genannten Flurstücken liegenden Flurstücks 12 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

Ein qualifizierter Bebauungsplan muss nach § 30 Abs. 1 BauGB mindestens auch Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Da auf den Flurstücken 10, 12 und 13/3 selbst keine Festsetzung von Verkehrsflächen beabsichtigt ist, soll deshalb der vor den Flurstücken 12 und 13/3 gelegene Abschnitt des Flurstücks der Eisenbahnstraße (Flurstück 7/1) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen werden, auch wenn in diesem Straßenabschnitt im Zuge dieses Bebauungsplans baulich keine Veränderungen beabsichtigt sind.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hirsch-Areal“ soll der am 20.05.2009 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ aufgehoben werden.

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll entsprechend der städtebaulich beabsichtigten Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, da bereits der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich kleiner ist.

Durch den Bebauungsplan soll keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch die Verwirklichung des Bebauungsplans bestehen nicht.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB), bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können.

Im Gebiet des Bebauungsplans und auch in der übrigen Gemeinde Weisenbach ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Deshalb bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Deshalb darf der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, obwohl er nicht nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Bei der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

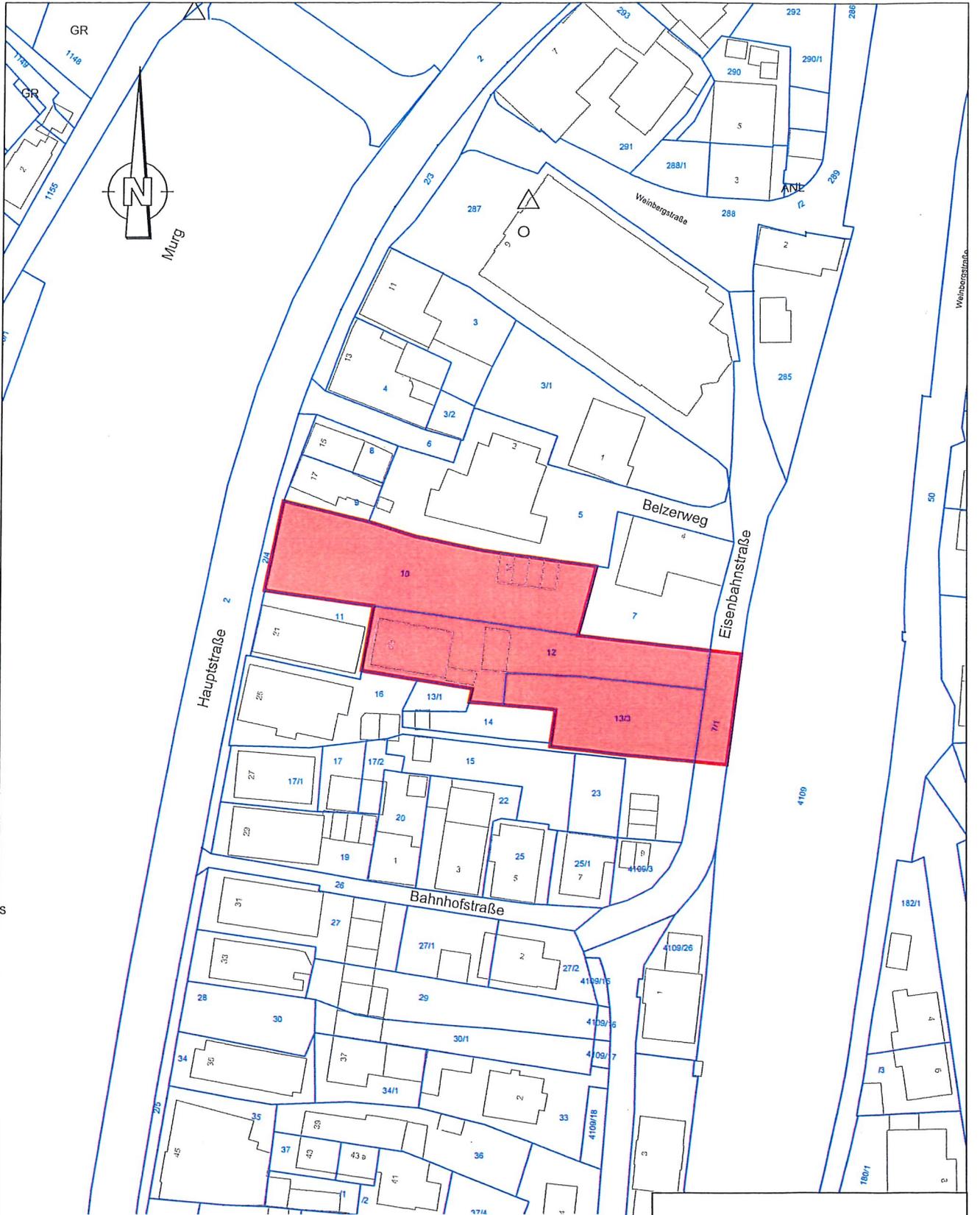
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Übersichtskarte in der Anlage ersichtlich.

#### b) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Gemeinderat Weisenbach beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplans „Hirsch-Areal“ durchzuführen. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern zwischen der Hauptstraße und der Eisenbahnstraße. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 10, 12 und 13/3 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 7/1.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.
3. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ aufgehoben werden.
4. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
  - Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung,
  - baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbilds
  - Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
  - Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen
5. Der Beschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

#### **Anlage**

Bebauungsplan „Hirsch-Areal“



Bebauungsplan  
 "Hirsch-Areal" der Gemeinde Weisenbach

Übersichtskarte

M 1 : 1.000

**baumeister**  
 ingenieurbüro gmbh bernburg  
 planung und beratung

steinstraße 3i  
 06406 bernburg (saale)  
 fon 03471 - 313 556  
 fax 03471 - 313 585  
 info@baumeister-bernburg.de  
 www.baumeister-bernburg.de