



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Begründung

**zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Sandhaasstraße /
Mühlenbacherstraße“**

Haslach,

Bürgermeister:

Philipp Saar

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planänderung

Der Geltungsbereich des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sandhaasstraße / Mühlenbacherstraße“ weist eine Größe von ca. 2 ha auf. Dieser wird südlich durch die Mühlenbacher Straße und östlich durch die Grafenstraße begrenzt. Der Bebauungsplan wurde gemäß ortsüblicher Bekanntmachung am 26. Februar 1999 rechtsverbindlich. Seither wurden keinerlei punktuelle Änderungen vorgenommen. Alle Grundstücke sind bzw. wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten einer Bebauung zugeführt.

Im Bemühen um eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt den Kommunen, aufgrund ihrer Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der kommunalen Planungshoheit, eine entscheidende Schlüsselrolle zu. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, dem vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Weg einer flächenökonomischen und auf die Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan „Sandhaasstraße / Mühlenbacherstraße“ setzt für die Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Hauptgrundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden. Nahezu alle Grundstücke im Plangebiet (nachrichtlich: fast alle Gebäude bestanden bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes), weisen jedoch eine deutlich höhere GRZ auf (0,85 bis 1,0). Selbst im Wege einer punktuellen Bebauungsplanänderung könnte lediglich noch eine überbaubare Fläche von 0,8 generiert werden.

Der geltende Bebauungsplan lässt derzeit mit seiner gültigen GRZ von 0,4 und ließe auch nach einer Erhöhung der GRZ auf 0,8 keine Möglichkeiten der Nachverdichtung zu. Dies kann nur erreicht werden, wenn zukünftige Baumaßnahmen nach den Kriterien des § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung; insbesondere im Hinblick auf die Höhen, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche) zu bewerten sind. Das städtebaulich geordnete Gebiet bildet in seiner heutigen Ausprägung dann den Maßstab für weitere Baumaßnahmen (Umbauten, geringfügige Erweiterungen; Neubauten etc.). Für die im Geltungsbereich der Aufhebung betroffenen bebauten Grundstücke werden im Zusammenhang mit der genehmigten baurechtlichen Situation die Belange der Eigentümer nicht beeinträchtigt.

1.2 Planverfahren

Ziel des Verfahrens ist die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans „Sandhaasstraße – Mühlenbacherstraße“ (rechtskräftig seit 26.02.1999). Die weitere Entwicklung kann zukünftig über die Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB gesteuert werden. Die Art des Aufhebungsverfahrens richtet sich nach § 1 Abs. 8 BauGB. Dies bedeutet, dass das Aufhebungsverfahren in einem Regelverfahren, analog den §§ 2 ff. BauGB und nicht in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und auch nicht in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zur Aufhebungssatzung vom 23.10.2019 und umfasst folgende Flurstücke: 59, 59/1, 59/3, 60, 60/1, 60/4, 60/6, 61, 61/1, 61/2, 61/3, 62/1, 62/2, 62/4, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 72/1, 74, 75, 63 (Teil),

78, 78/3, 1373/1, 1373/12 und 1373.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Zusammen mit den Gemeinden Fischerbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach bildet die Stadt Haslach eine Verwaltungsgemeinschaft (VG Haslach-Umland). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Aufhebungssatzung als Grünfläche, Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

1.4 Umweltbelange

Bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen ist über die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, unter entsprechender Anwendung der §§ 19 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung zu entscheiden. Erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. §§ 18 ff. BNatSchG sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, sodass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB nicht zu entscheiden ist. Nachverdichtungen im Bestand dienen dem Schutz des Außenbereichs. Die Anwendung der Bilanzierung zur Bewertung von Ist- und Planungszustand wird nicht als notwendig angesehen. Die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen dieser Planung daher nicht erforderlich.

Die nördlich der Sandhaasstraße gelegenen Grünflächen liegen im Bereich der gemäß §19 DSchG durch die Satzung vom 1.12.1978 unter Schutz gestellten Gesamtanlage „Altstadt Haslach i.K.". Es handelt sich hier um erhaltenswerte Grünflächen, die den ehemaligen Bereich des Stadtgrabens noch ablesbar veranschaulichen und somit ein wichtiges Element des überlieferten geschützten Bildes der Altstadt von Haslach i. K. darstellen. Diese Flächen sind aus denkmalpflegerischer Sicht von Bebauung frei- und als Grünflächen zu erhalten. Dies berücksichtigend, ergibt sich auch bei Vollzug einer Bebauungsplan-Aufhebung keine Änderung bei der baulichen Nutzung. Es bedarf daher auch in diesem Punkt keiner naturschutzfachlichen Prüfung.

1.5 Entschädigungsansprüche

Entschädigungsansprüche gem. § 39 ff. BauGB und § 42 ff. BauGB ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht.

2. Hinweise

Landesamt für Denkmalpflege

Im Planungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege berührt. Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. §§ 2 und 19 DSchG:

- Sandhaasstraße 6, Villa von 1901, ehem. Entbindungsstation des ehem. Krankenhauses
- Grünflächen entlang der Sandhaasstraße

Die nördlich der Sandhaasstraße gelegenen Grünflächen liegen im Bereich der gemäß §19 DSchG durch die Satzung vom 1.12.1978 unter Schutz gestellten Gesamtanlage „Altstadt Haslach i.K.". Es handelt sich hier um erhaltenswerte Grünflächen, die den ehemaligen Bereich des Stadtgrabens noch ablesbar veranschaulichen und somit ein wichtiges Element des überlieferten geschützten Bildes der

Altstadt von Haslach i. K. darstellen. Diese Flächen sind aus denkmalpflegerischer Sicht von Bebauung frei- und als Grünflächen zu erhalten.

Archäologische Denkmalpflege

Das Gelände erstreckt sich teilweise in den Bereich des Kulturdenkmals nach § 2 DSchG „Mittelalterliche Altstadt Haslach i.K.". Bei den Gärten/Grünanlagen nördlich der Sandhaasstraße handelt es sich um die verfüllten Gräben der Stadtbefestigung:

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Aufgestellt, Haslach den 23.10.2019