



Stadt Hammelburg „ Amtsgericht „

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

Begründung

1 Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Hammelburg bemüht sich seit Jahren im Rahmen der Altstadtsanierung durch ihre Bauleitplanung die Altstadt von Hammelburg zu entwickeln und insbesondere Wohn- und Einzelhandelsnutzung hierin zu fördern.

Da das Amtsgericht vom Freistaat Bayern zum Verkauf angeboten wird, die Stadt selbst als Käufer aus verschiedenen Gründen nicht in Frage kommt, wurde für die Sicherung der altstadtgerechten Innenentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Mit dieser Aufstellung ist verbunden, das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Erhalt zu sichern und gleichzeitig altstadtgerechte bzw. soziale, kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung in der integrierten Lage zur Altstadt zu ermöglichen.

Da eine diesem Bestreben gegenläufige Entwicklung im Bereich des Amtsgerichtes nicht auszuschließen ist, entschloss sich die Stadt über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und den Beschluss einer Veränderungssperre eine planungsrechtlich überschaubare Situation zu schaffen.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat in seiner Sitzung am 28.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Amtsgericht“, Hammelburg beschlossen. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses wurde die Städtische Bauabteilung mit der Planung beauftragt.

3. Vorprüfung entsprechend § 13a (1) BauGB

Der Planungsbereich umfasst nur eine Innenbereichsfläche entsprechend § 34 BauGB. Das Planungsziel ist die Innenentwicklung, die geordnete Festsetzung der städtebaulichen Nachverdichtung und Maßnahme der städtebaulichen Gestaltung sowie die Sicherung der Fläche für die Ordnung und Herstellung notwendiger Parkflächen zur Entlastung des Altstadtkernes von Hammelburg.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als **20.000 m²**.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB (**Novelle 2007**).

4. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Amtsgericht“ der Stadt Hammelburg wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2. Änderung, der am 14.02.2006 vom Landratsamt Bad Kissingen unter der Nr. 40-6100 genehmigt wurde entwickelt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg stellt für das Plangebiet eine „Fläche für öffentliche Verwaltung“, ohne rechtskräftigen Bebauungsplan dar.

Über die textlichen Festsetzungen **B.1.** werden auf Grundlage des § 1 Abs.5 BauNVO von den im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten des § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Von der Art der baulichen Nutzungen setzt der Bebauungsplan ein beschränktes Mischgebiet (Mlb) fest. Diese abweichende Darstellung – im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Fläche für öffentliche Verwaltung“ dargestellt- wird nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Amtsgericht“ im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB redaktionell angepasst.

Damit ist dieses beschränkte Mischgebiet, dass aus dem der Bebauungsplan Amtsgericht entwickelt wurde, das einzige seiner Art im Stadtgebiet von Hammelburg.

Im beschränkten Mischgebiet sind danach (die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen) sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe Tankstellen aber auch Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind nicht zulässig.

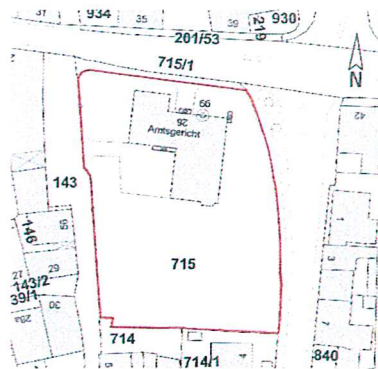
Ausschluss von Ausnahmen im Mischgebiet (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) danach sind (die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2. Nr.8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes nicht zulässig.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB **nicht** zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB **nicht** zur Anwendung. Durch den Eingriff sind keine Belange nach § 42 BNatSchG, nach dem geschützte Arten und europäisch geschützte Vogelarten zu berücksichtigen sind betroffen.

5. Lage

Das Plangebiet „Amtsgericht“ kann durch seine Nähe zum Stadtkern von Hammelburg, als eine Zentrumslage bezeichnet werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das nachfolgen beschriebene Gebiet:



a) südliche Begrenzung

entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 714 und 714/1, Gemarkung Hammelburg

b) westliche Begrenzung

entlang der Oberen Stadtmauer Fl. Nr. 143, westliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 715, Gemarkung Hammelburg

c) nördliche Begrenzung

entlang der Kissinger Straße, nördliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 715, Gemarkung Hammelburg

d) östliche Begrenzung

entlang der Friedhofstraße, östliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 715, Gemarkung Hammelburg

6. Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt **3.669 m²**

7. Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzungen setzt der Bebauungsplan ein beschränktes Mischgebiet (MIb) fest. Mit den zulässig festgesetzten Nutzungen soll das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Erhalt gesichert werden.

8. Maß der baulichen Nutzung

Die max. Zahl der Vollgeschosse wird auf **III** festgesetzt.

Dachgeschosse, die soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosse auf Landesrecht verweist und nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung Vollgeschosse sind, werden nicht auf die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.

Für First- und Wandhöhe sowie für Dachneigung, sind die bestehenden Maße einzuhalten.

9. Hinweise

Gebäudeänderungen dürfen nur in Absprache mit der unteren bzw. höheren Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden.

Verkehrsflächen sind versickerungsfähig auszugestalten.

Im **Erdgeschoss (EG)** des Gebäudes sind **Einzelhandelsbetriebe** mit einer **max. Verkaufsfläche (VKF) von 300 qm** zulässig.

Gemäß Einzelhandelskonzept, liegt das betroffene Grundstück im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Hammelburg. Die Warengruppen orientieren sich am Einzelhandelsgutachten der Stadt Hammelburg vom Juli 2008 (siehe S. 81 ff).


Das Schreiben des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, 96117 Memmelsdorf Referat B IV, Oberfranken/Unterfranken vom 20.01.2009 ist Bestandteil dieser Begründung

Hammelburg, den 14.12.2009
redaktionell geändert: 19.07.2010

I.A.

Gesehen:


W. Friedl
VFA


D. Mohr
Stadtbaumeister