

**Aufstellung des Bebauungsplans "Husarenhof"**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	05.10.2021	Beschlussfassung	öffentlich

**I. Sachverhalt**

Bislang wurden Bauvorhaben im Husarenhof nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt. Aufgrund einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung muss künftig davon ausgegangen werden, dass der Husarenhof ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB darstellt. Dies hat zur Folge, dass künftige Bauanträge für Grundstücke innerhalb des Bebauungszusammenhangs im Husarenhof baurechtlich genehmigungsfähig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauung einfügen.

Eine Ordnung und Steuerung der künftigen Bebauung im Husarenhof ist nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Die Verwaltung schlägt vor, das Büro AGOS, Arbeitsgruppe Objekt + Stadtplanung, Stuttgart, mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzepts und der Bebauungsplanung zu beauftragen. Im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzepts sollen zunächst die Möglichkeiten und Zielkonflikte für die städtebauliche Ordnung des Husarenhofs aufgezeigt werden. Die Ergebnisse hieraus bilden die Grundlage für den danach zu erstellenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften. Das Büro AGOS hat bereits Erfahrungen mit vergleichbaren Aufgabenstellungen. Das Honorarangebot ist als nichtöffentliche Anlage 2 beigefügt.

**II. Beschlussvorschlag**

1. Für den im Lageplan vom 13.09.2021 (Anlage 1 zur Vorlage 158/2021) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt, wenn und sobald ein vom Gemeinderat beschlossenes Rahmenkonzept für die städtebauliche Ordnung des Gebiets und die Steuerung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung vorliegt.
3. Das Büro AGOS, Arbeitsgruppe Objekt + Stadtplanung, Stuttgart, wird auf der Grundlage des Honorarangebots vom 20.09.2021 mit dem städtebaulichen Konzept und der Bebauungsplanung „Husarenhof“ beauftragt.

### III. Begründung

#### Ziele und Zwecke der Planung:

Mit dem Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan „Husarenhof“ soll das Verfahren zur städtebaulichen Entwicklung der bislang unbeplanten Grundstücke im Husarenhof eröffnet werden. Ziel und Zweck des Bebauungsplans sind insbesondere die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Klarstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit baulicher Nutzungen, die verbindliche Steuerung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung und die Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Das Planaufstellungsverfahren soll in einem ersten Schritt mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans und der Festlegung des Geltungsbereichs eingeleitet werden. Im weiteren Verfahren soll in Zusammenarbeit mit dem Büro AGOS, Arbeitsgruppe Objekt + Stadtplanung, Stuttgart, zunächst eine städtebauliche Konzeption für die künftige städtebauliche Ordnung des Husarenhofs erarbeitet werden, welches vom Gemeinderat zu beschließen ist und auf dessen Grundlage die Entwurfsunterlagen und die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan ausgearbeitet werden. In diesem Zusammenhang sollen die Eigentümer der Grundstücke im Husarenhof und die Bürgerschaft frühzeitig beteiligt und einbezogen werden. Auf der Basis dieses städtebaulichen Konzepts wird dann auch festgelegt, ob die Größe des im Lageplan vom 13.09.2021 dargestellten Geltungsbereichs mit dieser Abgrenzung so weiterverfolgt werden soll oder ob der Geltungsbereich verkleinert wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes „Husarenhof“ (Neufassung) umfasst folgende Grundstücke Flst.-Nrn. bzw. Teile der Grundstücke Flst.-Nrn. der Gemarkung Besigheim:

2878, 2878/1, 2878/2, 2878/3, 2923, 2929, 2931, 2932, 2940, 2946, 2950, 2995, 2996, 2997, 3000, 3000/1, 3003, 3008, 3008/1, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3014/1, 3014/2, 3015, 3015/1, 3016, 3017, 3017/1, 3018, 3019, 3020, 3023, 3030/1, 3044/1.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 13.09.2021 (Anlage 1) maßgebend.

Das Flst. Nr. 3029 (Husarenhof 27 und 27/1) wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Husarenhof“ integriert, weil es für dieses Grundstück bereits einen Bebauungsplan („Husarenhof 1 – Sondergebiet Landwirtschaft“) gibt.

#### Anlagen:

Anlage 1: Lageplan der Stadt Besigheim (Bebauungsplan „Husarenhof“ – Geltungsbereich) vom 13.09.2021

Anlage 2: Honorarangebot des Büros AGOS vom 20.09.2021 mit Referenzen (nichtöffentlich)

### IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

#### Ortsbild / Siedlungsentwicklung:

Die historisch gewachsenen Siedlungsflächen sind zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln durch Einpassung von Neubauvorhaben nach Art und Umfang in das Stadtbild sowie Ausbau der Infrastruktur. Die Schließung von Baulücken, die Verminderung von Leerständen durch Modernisierung und die Aktivierung von Flächen mit Funktionsverlust sind voranzutreiben.

## **V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Die Honorarkosten für die Stufe 1 (Bestandsplanung, Städtebauliche Konzeption, Bürgerbeteiligung) sind im Ergebnishaushalt 2022 zu finanzieren. Die Honorarkosten für die Stufe 2 (Bebauungsplanung) im Ergebnishaushalt 2023.