



## Beschlussvorlage

XIX. Wahlperiode 2021 - 2026

Datum	Drucksachenummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 06.07.2021	85/GV/XIX	Amt III-Rm/pa
Federführendes Amt	Bauamt	
Beteiligte/s Amt/Ämter		
Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Gemeindevorstand	12.07.2021	beschließend
Ausschuss für Umwelt, Bau und Infrastruktur	25.08.2021	vorberatend
Gemeindevertretung	03.09.2021	beschließend

### Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Glashütten Bebauungsplan Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“

#### Beschlussvorschlag:

- (1) Es wird beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Glashütten, Flur 2, die Flurstücke 294/1 teilweise, 345/3 teilweise, 510/4 teilweise (Schulstraße), 511/2, 511/4, 511/6, 511/8, 511/9, 512, 513/4, 514/2, 514/5-514/7, 514/9-514/17, 514/20-514/23, 515/2, 515/3, 516/1, 516/2, 517, 518/6-518/10, 538/1 teilweise (Schloßborner Weg) sowie in der Flur 4 die Flurstücke 294/1 teilweise (Limburger Straße) und 345/3 teilweise (Limburger Straße).
- (2) Mit dem Bebauungsplan sollen im Bereich des Plangebietes Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (3) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes soll der bislang für den Bereich maßgebliche und als funktionslos erachtete Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 aufgehoben und vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 10 neu ersetzt werden. Darüber hinaus sollen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich auch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 neu ersetzt werden.
- (4) Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

- (5) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Erläuterungen:**

Für den Bereich zwischen der Schloßborner Straße im Südosten und der Schulstraße im Nordwesten besteht bislang der Bebauungsplan Nr. 10 aus dem Jahr 1964, der für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet „Öffentliche Gebäude“, ein Sondergebiet „Kurheime“ sowie ergänzend Reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962 festsetzt.

Da die konkrete Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich deutlich von den getroffenen Festsetzungen abweicht und der Bebauungsplan auch nicht mehr mit seinem ursprünglichen Planziel umsetzbar ist, wird dieser nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises und der Kommunalaufsicht sowie auch der Gemeindeverwaltung als funktionslos erachtet.

Die damaligen Festsetzungen wurden nicht in der ursprünglich vorgesehenen Form umgesetzt und werden es auch künftig nicht mehr. Zwar besteht formal keine sog. behördliche Normverwerfungskompetenz, jedoch sind funktionslos gewordene Bebauungspläne nach der einschlägigen Rechtsprechung und städtebaurechtlichen Kommentierung regelmäßig von den Gemeinden aufzuheben; das entsprechende Änderungs- oder Aufhebungsverfahren ist unverzüglich einzuleiten und in angemessener Zeit zu Ende zu führen, sodass rechtmäßige Zustände geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ sollen daher im Bereich des Plangebietes Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes soll der bislang für den Bereich maßgebliche und als funktionslos erachtete Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 aufgehoben und vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 10 neu ersetzt werden. Darüber hinaus sollen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich auch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 neu ersetzt werden, dessen Geltungsbereich den nördlichen Bereich des Plangebietes überlagert. Im Zuge der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes von 2014 wurden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (hier: Mischgebiet) in Verbindung mit Festsetzungen zur Steuerung und zum Ausschluss von Vergnügungsstätten beidseits der Limburger Straße getroffen, während sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach Maßgabe des § 34 BauGB ergibt.

Bei einem Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Neuordnung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen jedoch auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sorgfältig erhoben und in die Abwägung eingestellt werden. Hierzu wird als Grundlage ein entsprechender Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Zunächst soll nur der Aufstellungsbeschluss gefasst und das Bauleitplanverfahren somit formal eingeleitet werden. Nach Abstimmung und Ausarbeitung der Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes werden diese vor Durchführung der Offenlegung nochmals zur Beratung in den Geschäftsgang der zuständigen Gremien gegeben und entsprechend vorgestellt.

Thomas Ciesielski  
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr
- (2) Schreiben an Hochtaunuskreis vom 28.06.2021 und Anlagen