

## Neu-Bekanntmachung

### Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

### Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“;

### Öffentliche Bekanntmachung der 2. Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

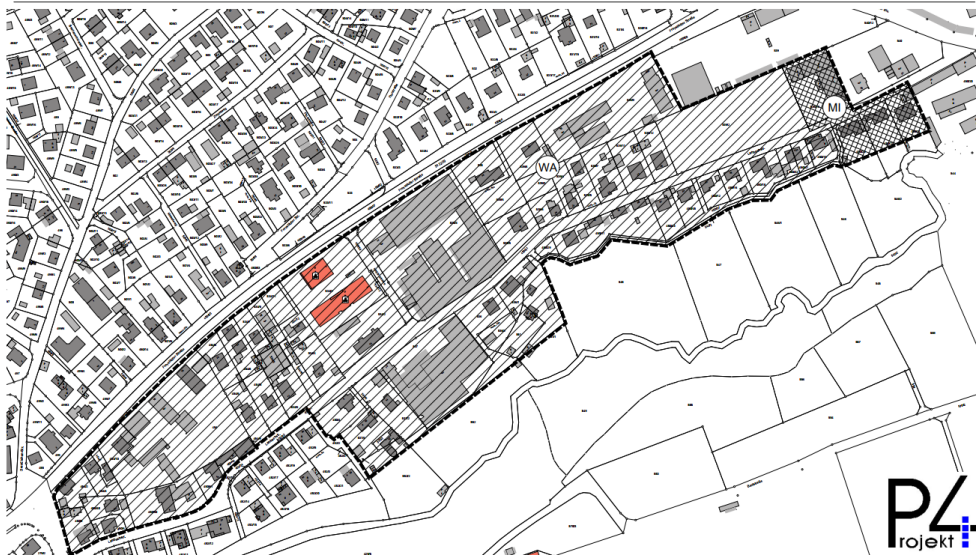
Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 25.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 16.09.2021 durch die Flurnummern 450/21, 450/22 und 450/23 der Gem. Hilpoltstein ergänzt und der Aufstellungsbeschluss erneut gefasst.

Aufgrund weiterer Untersuchungen des Plangebiets sind städtebauliche Konflikte im östlichen Bereich des Geltungsbereichs aufgetreten. Durch den Betrieb der kommunalen Bauhöfe zeigt sich nach Einschätzung des Planungsbüros sowie die des Landratsamtes Roth ein Nutzungsverhältnis ähnlich eines Gewerbes. Um an der Planungsabsicht eines Allgemeinen Wohngebiets festhalten zu können, muss zwischen dem Gewerbebereich der Bauhöfe und dem Allgemeinen Wohngebiet im Westen ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Um dieses Mischgebietstypisch zu gestalten, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Flurnummer 539/13 Gem. Hilpoltstein erweitert. Dieser Beschluss wurde in der Sitzung am 24.03.2022 gefasst. So würde nach Westen hin eine Nutzungsgliederung bzw. Gebietsstaffelung von Gewerbenutzungen über Mischgebiet als Puffer zur östlich angrenzenden Wohnnutzung im WA erfolgen.

Die Flurnummern 539/13, 450/21, 450/22 und 450/23 werden in den weiteren Planungen daher nun als Mischgebiet dargestellt. Dieser Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Bebauungsplan Nr. 33 Lohbach-/ vorläufiger Geltungsbereich und Abgrenzung der beabsichtigten Gebietsarten (M 1: 3.000)



Projekt 4 Stadt + Freiraumplanung allersberger Straße 185/ L1a 90461 Nürnberg (0 911) 47440 81 info@peojek4.net https://www.peojek4.net

07.03.2022

Geltungsbereich (Übersichtsplan, ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen der Johann-Friedrich-Straße im Westen, der Freystädter Straße in Norden, sowie von Teilbereichen beidseits der Lohbachstraße, gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke Nrn. 450/31, 454/2, 450/5, 450/40, 454/4, 450/6, 454/7, 454/10, 450/60, 450/61, 454, 450/46, 454/3, 454/6, 454/9, 454/8, 454/5, 534/7, 534/9, 534/6, 534/5, 534/10, 534/11, 534/12, 534/4, 534/3, 534/2, 534/13, 450/50, 535/3, 535/5, 535/6, 535, 539/8, 539/3, 539/6, 539/4, 539/5, 539/7, 539/11, 539/12, 539/9, 539/2, 450/19, 450/41, 450/32, 450/18, 450/16, 450/12, 450/37, 542/2, 450/45, 450/43, 450/11, 450/29, 551/1, 551, 536/1, 536/2, 536, 537, 537/2, 552/2, 552, 537/3, 537/4, 450/4, 537/5, 450/21, 450/22, 450/23, 539/13 Gemarkung Hilpoltstein. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,58 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans kann im Rathaus I, Zimmer 001, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein, während folgender Zeiten

**Mittwoch, 04.05.2022 bis einschließlich Freitag, 10.06.2022**

**im Rathaus 1, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein, EG Zimmer 001,**

bzw. auf der Internetseite der Stadt unter <https://www.hilpoltstein.de/leben/bauen-wohnen/bauleitplanung/> eingesehen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, sollen die betroffenen Flächen ein Bauleitplanverfahren durchlaufen, mit dem Ziel ein „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem beabsichtigten Plangebiet handelt es sich um ein sich im Umbruch befindliches Quartier. Durch unmittelbare Nachbarschaften von großflächigem Gewerbe und Wohnnutzung bestand eine Gemengelage. Nach Aufgabe von Gewerbenutzungen im Gebiet, verbunden mit teilweise Gebäudeleerstand, soll die Art der zulässigen Nutzungen neu geregelt werden und verträgliche Nutzungszuordnungen gewährleistet werden. Es ist beabsichtigt für die Fläche ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde damit erforderlich und dient dem Zweck der Sicherung und geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich. Daneben soll der Bebauungsplan dazu beitragen, die Inhalte des vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (SEK) zu berücksichtigen und umzusetzen.

### Hinweise:

Für diesen Bereich wurde gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Diese wird separat bekannt gemacht.

Hilpoltstein, 25.04.2022

*Markus Mahl*

Markus Mahl  
Erster Bürgermeister

(Siegel)

Ortsüblich bekannt gemacht durch  
Anschlag an allen Amtstafeln

angeheftet am: 25.04.2022

abgenommen am: 10.06.2022