



# BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 4:

## **Aufhebung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“**

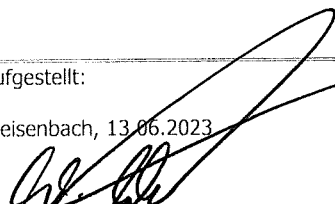
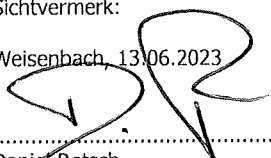
⇒ **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

⇒ **Satzungsbeschluss**

### a) SACHVERHALT

Für den „ehemaligen“ Bereich Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz) gibt es einen Teilbebauungsplan vom 11. Februar 1957, welcher durch das Landratsamt Rastatt mit Entschließung vom 18. Dezember 1958 festgestellt wurde. Dieser wenig umfangreiche Bebauungsplan hatte zum Ziel, die Grundstücke am südlichen Ortsausgang Richtung Freudenstadt bis zum bahneigenen Güterweg für die Bebauung zu erschließen. Damit würde eine „unschöne“, so die entsprechende Beschreibung im Textteil, Lücke im Ortsetter verschwinden. Um im dortigen Bereich eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wurden ein Aufbauplan sowie ein Lageplan erstellt und diesen durch entsprechende Genehmigung bzw. Feststellung des Landratsamts Rastatt Rechtskraft verliehen.

Die Entwicklung in diesem Bereich ist im Laufe der Jahrzehnte fortgeschritten und so wurde für den südlich an dieses Gebiet angrenzenden Bereich der Bebauungsplan „Zimmerplatz“ erlassen, welcher am 14. Mai 1992 rechtskräftig wurde. Infolge wurden der Lebensmitteleinzelhandelsmarkt und das Dienstleistungszentrum auf der Basis dieses Bebauungsplans „Zimmerplatz“ errichtet. Weitere Entwicklungsoptionen für den Gesamtbereich „Zimmerplatz“ werden aktuell geprüft und beplant. Da dieser Teil-Bebauungsplan „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ kein qualifizierter Bebauungsplan darstellt und nicht mit den aktuellen Überlegungen zur Entwicklung des Innenbereichs in Einklang steht, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 19. April 2023 die Einleitung der Aufhebung dieses Bebauungsplans unter Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen. Der damalige Entwurf der Aufhebungssatzung sowie die Begründung wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Verwaltung wurde mit der Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt.

Aufgestellt: Weisenbach, 13.06.2023  ..... Walter Wörner Hauptamtsleiter	Sichtvermerk: Weisenbach, 13.06.2023  ..... Daniel Retsch Bürgermeister	Ausschuss genehmigt - abgelehnt am ..... Gemeinderat genehmigt- abgelehnt am .....
--	---	---

Die Offenlage erfolgte nach Bekanntmachung im Gemeindeanzeiger Nr. 17 vom 27. April 2023 im Zeitraum von Freitag, 5. Mai bis Montag, 5. Juni 2023.

Von der Möglichkeit der Einsichtnahme wurde in diesem Zeitraum nur durch einen Anwohner Gebrauch gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 26. April 2023 angehört und um Stellungnahme bis zum 26. Mai 2023 gebeten.

Die im Zuge der Anhörung eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich aus der beigefügten Anlage 1. Lediglich von Seiten des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abt. 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen, und des Landratsamts Rastatt, Baurecht und Naturschutz, wurden Hinweise für zukünftige Vorhaben gegeben. Diese Hinweise werden entsprechend beachtet.

Eine Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander ist nicht erforderlich. Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes kann somit nach Anlage 2 beschlossen werden. Die entsprechende Begründung zur Aufhebung ergibt sich aus der Anlage 3.

#### b) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise von Seiten des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abt. 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen, und des Landratsamts Rastatt, Baurecht und Naturschutz, werden zukünftig entsprechend beachtet.
2. Nachdem keine Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden, ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht erforderlich.
3. Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ einschließlich der Begründung werden beschlossen.

#### Anlagen

Anlage 1	Stellungnahmen
Anlage 2	Aufhebungssatzung
Anlage 3	Begründung

<b>Bebauungsplan „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“  Auswertung der im Zuge des Aufhebungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden  und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden  im Zuge der Anhörung nach § 3 Abs. 2 BauGB</b>		
<b>Behörde / Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Gemeinde bzw. Abwägung</b>
Regierungspräsidium Karlsruhe - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Belange der Raumordnung sind nicht betroffen; es werden keine Anregungen vorgebracht	
Regierungspräsidium Karlsruhe - Regionales Mobilitätsmanagement	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Regierungspräsidium Karlsruhe - Umwelt	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Regierungspräsidium Karlsruhe - Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerberecht, Preisrecht	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Regierungspräsidium Stuttgart - Recht und Verwaltung / Denkmalpflege	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Belange nicht betroffen	
Landratsamt Rastatt - Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Landratsamt Rastatt - Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren	I. Baurecht: Keine Bedenken Hinweis: Zukünftige Vorhaben müssten nach § 34 BauGB beurteilt werden.	Wird entsprechend beachtet
	II. Naturschutz: Keine Bedenken Hinweis: Im Falle einer künftigen Bebauung muss dennoch der Artenschutz berücksichtigt werden.	Wird entsprechend beachtet
	III. Umweltamt: Keine Einwendungen	
	IV. Straßenbauamt: Keine Einwände	
Regionalverband Mittlerer Oberrhein - HAUS DER REGION	Regionalplanerische Belange werden nicht berührt	
Polizeipräsidium Offenburg	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	

<b>Forstamt - Bezirksleitung Gaggenau - Naturschutzbeauftragter</b>	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
<b>Gemeinde Forbach</b>	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
<b>Stadt Gernsbach</b>	Belange der Stadt Gernsbach nicht berührt	
<b>Stadt Baden-Baden</b>	Keine Anregungen und Bedenken	
<b>Gemeinde Loffenau</b>	Keine Bedenken	
<b>Karlsruher Verkehrsverbund GmbH</b>	Keine Einwände oder sonstigen Anmerkungen	
<b>Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH</b>	Keine Einwände oder sonstigen Anmerkungen	
<b>DB Regio AG</b>	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
<b>badenova AG &amp; Co. KG</b>	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
<b>badenova NETZE GmbH</b>	Keine Einwände oder Bedenken	
<b>Netze BW GmbH</b>	Keine Einwände	
<b>EnBW Energie Baden-Württemberg AG</b>	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
<b>Vodafone GmbH / Unitymedia</b>	Keine Einwände	
<b>Telekom Deutschland GmbH</b>	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
<b>IHK Karlsruhe</b>	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
<b>HWK Karlsruhe</b>	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
<b>NABU Baden-Württemberg</b>	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
<b>BUND Baden-Württemberg e.V.</b>	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
<b>Landschaftserhaltungsverband Landkreis Rastatt e.V.</b>	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
<b>Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.</b>	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	



# **SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SÜDLICHER ORTSAUSGANG (ZIMMERPLATZ)“**

---

Nach den §§ 10, 13 und 13 a BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 GemO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach in öffentlicher Sitzung am 22. Juni 2023 die Aufhebung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ vom 11. Februar 1957, festgestellt durch Entschließung des Landratsamts Rastatt am 18. Dezember 1958 als Satzung beschlossen.

## **§1 Gegenstand**

Der Bebauungsplan „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ wird hiermit aufgehoben.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ maßgebend.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 11. Februar 1957.

## **§3 Inkrafttreten**

Diese Aufhebungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

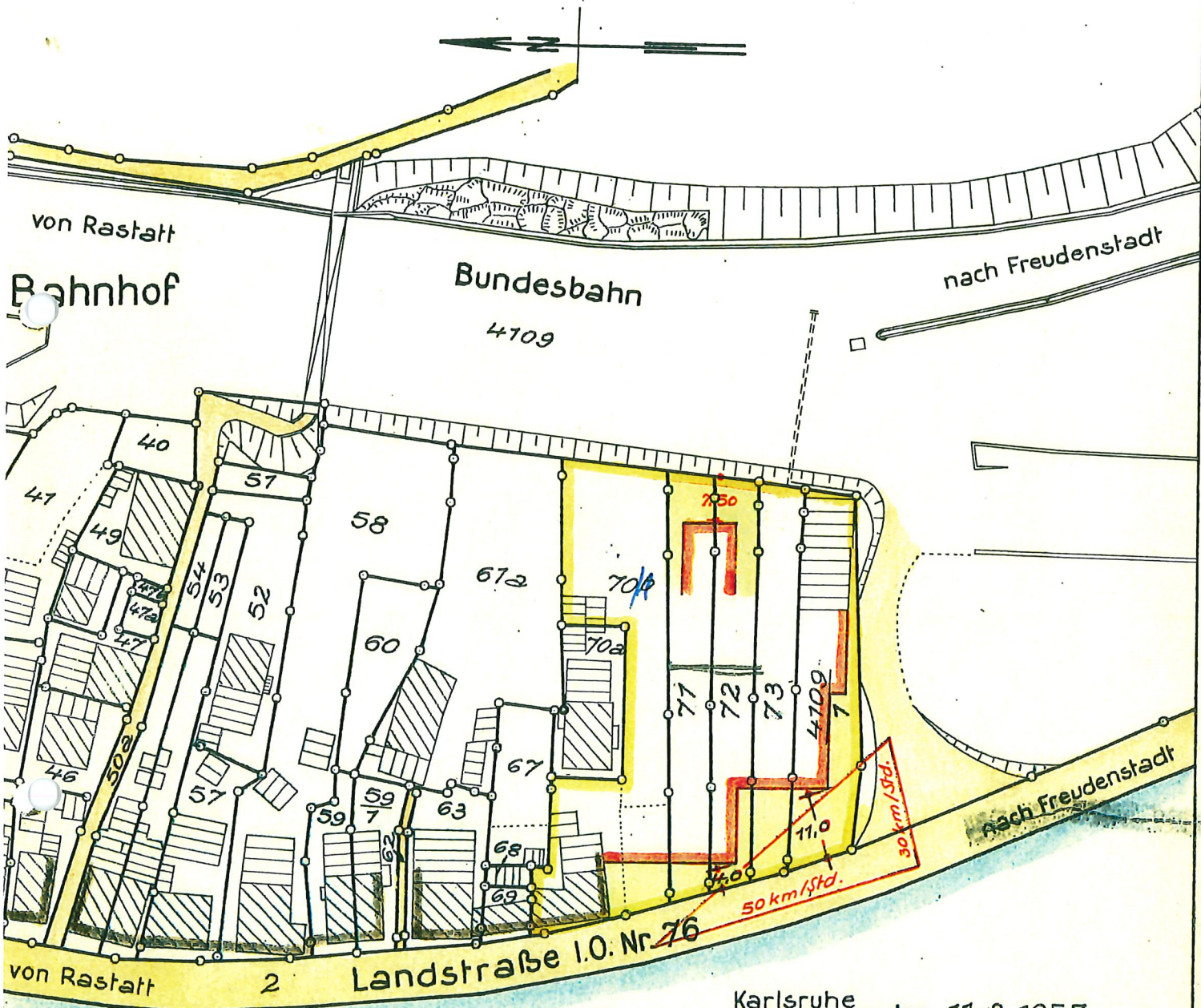
Weisenbach, 22. Juni 2023

Daniel Retsch  
Bürgermeister



# Lageplan.

Maßstab 1:1000  
Bauflichtenplan



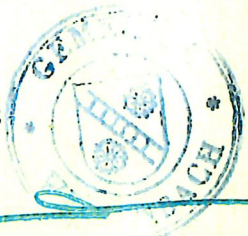
Karlsruhe  
Weisenbach, den 11. 2. 1957

Der Planfertiger:




*Schick*

Der Bürgermeister:

*[Signature]*



## Zeichenerklärung:

-  Bestehende Bauflucht
-  Neue Bauflucht zur Festlegung
-  Begrenzung des Plangebietes





# **BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SÜDLICHER ORTSAUSGANG (ZIMMERPLATZ)“**

---

## **1. Lage und Geltungsbereich mit Plan**

Der Bebauungsplan „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ umfasst einen Teilbereich des zwischen der Bundesstraße und der Eisenbahnstraße liegenden Areals unmittelbar angrenzend an die Straße Am Zimmerplatz. Der Geltungsbereich ist aus dem als Anlage beigefügten Lageplan (Baufluchtenplan) im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

## **2. Ursprüngliche Ziele**

Der Bebauungsplan „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ stammt aus dem Jahr 1957 und wurde durch das Landratsamt Rastatt am 10. Dezember 1957 genehmigt und am 18. Dezember 1958 festgestellt. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes war es Ziel, die Grundstücke am damaligen südlichen Ortsausgang gegen Freudenstadt bis zum bahneigenen Güterweg für die Bebauung zu erschließen.

## **3. Grad der Realisierung**

Von den Möglichkeiten des Bebauungsplanes wurde lediglich das heute bestehende Wohngebäude Hauptstraße 77 realisiert. Eine weitergehende Realisierung ist im Laufe der Jahrzehnte nicht erfolgt.

## **4. Anlass der Aufhebung**

Im Laufe der Jahrzehnte seit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ergaben sich umfangreiche Veränderungen. Das im Süden und Osten an den Bebauungsplan angrenzende damalige Bahngelände wurde weiterentwickelt. Für den südlich angrenzenden Bereich trat am 14. Mai 1992 der Bebauungsplan „Zimmerplatz“ in Kraft. Dieses Gelände wurde entsprechend dieses Bebauungsplanes erschlossen und bebaut und erfüllt heute mit dem Einkaufsmarkt und dem Dienstleistungszentrum eine wichtige infrastrukturelle Funktion in der Gemeinde. Aufgrund dieser Entwicklung ist die durch den Bebauungsplan „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ vorgesehene Bebauung nicht mehr zweckmäßig, zumal in diesem Bereich Entwicklungen zur Stärkung des Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbereichs vorgesehen sind.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Zweckbestimmung der Aufhebungssatzung liegt im Entzug der durch den Bebauungsplan „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ geschaffenen Baurechte. Mit der Aufhebung dieses Bebauungsplans gilt für eine weitere Entwicklung der § 34 BauGB, da durch die Bebauung des Bereichs „Zimmerplatz“ aus dem 1957 als „Südlicher Ortsausgang“ bezeichneten Bereich heute ein Innenbereich nach § 34

BauGB geworden ist. Hier ist eine Stärkung des Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbereichs wünschenswert. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfordert ein Einfügen in die Umgebungsbebauung im Zuge der Innenentwicklung. Sollte ein zukünftiges Vorhaben nicht einem Einfügen in die Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB entsprechen, so müsste Baurecht durch einen speziell auf das Vorhaben fokussierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

## **6. Verfahren**

Der Bebauungsplan „südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ umfasst deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann dieser Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB daher im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgehoben werden. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem wird nach § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, abgesehen.

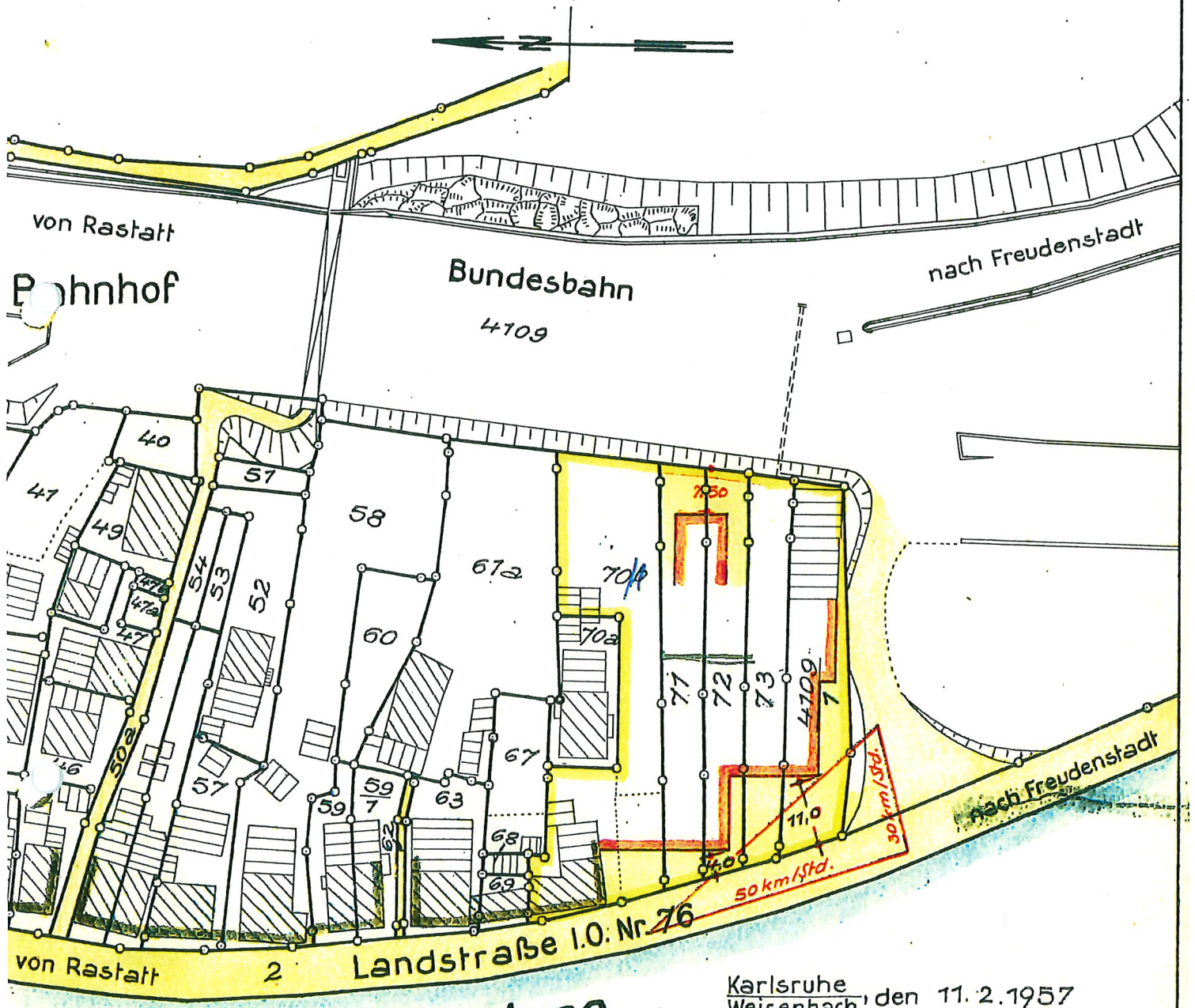
Weisenbach, 22. Juni 2023

Daniel Retsch  
Bürgermeister

# Lageplan.

Maßstab 1:1000

Baufluchtenplan






Karlsruhe, den 11. 2. 1957

Der Planfertiger:

*Schick*

## Zeichenerklärung:

-  Bestehende Bauflucht
-  Neue Bauflucht zur Festlegung
-  Begrenzung des Plangebietes

Der Bürgermeister:

*hoy*

