

BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 5:

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / Eisenbahnstraße (ehemaliges Hirsch-Gelände)“

⇒ **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

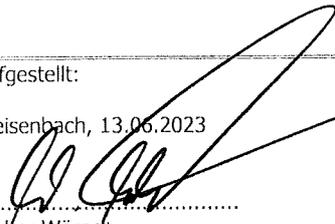
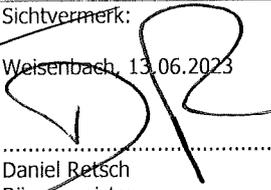
⇒ **Satzungsbeschluss**

a) SACHVERHALT

Durch Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14. Mai 2009 und öffentliche Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ am 20. Mai 2009 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan hatte Regelungen für die Grundstücke Flst. Nrn. 10 und 13/3 der Gemarkung Weisenbach zum Inhalt. Verbunden mit diesem Bebauungsplan war ein entsprechender Durchführungsvertrag, wobei die darin vereinbarten Fristen mehrfach verlängert wurden. Die letzte Frist zur Vorlage vollständiger genehmigungsfähiger Bauantragsunterlagen lief am 20. Mai 2019 aus. Auch veränderte sich zwischenzeitlich die Interessenlage des damaligen Antragstellers, so dass die Planung nicht mehr umgesetzt und diese beiden Grundstücke letztendlich verkauft wurden.

Nach den Bestimmungen des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB soll die Gemeinde den vorhabengezogenen Bebauungsplan aufheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag bestimmten Frist durchgeführt wird.

Die Vorhaben- und Planüberlegungen in diesem Bereich haben sich in den letzten Jahren geändert. Auch ist in der Eigentümerstruktur dieser genannten Grundstücke, aber auch des dazwischenliegenden weiteren Grundstücks Flst. Nr. 12 eine Veränderung eingetreten, welche eine gegenüber diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitergehende bauliche Nutzung ermöglicht.

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

Die Gemeinde Weisenbach hat ein starkes Interesse daran, dass die Flächen der genannten Grundstücke Flst. Nr. 10, Flst. Nr. 12 und Flst. Nr. 13/3 neu geordnet und zeitnah einer Bebauung zugeführt werden. Dies vor allem vor dem Hintergrund der Favorisierung der Innenentwicklung und der starken Nachfrage nach Wohnraum.

Die genannten Grundstücke liegen im Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit nach Aufhebung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 34 BauGB. Sofern für das neu geplante Vorhaben eine Beurteilung nach § 34 BauGB durch Einfügen in die Umgebungsbebauung nicht gegeben wäre, wäre im konkreten Fall durch den potentiellen neuen Investor eine Bauleitplanung für alle drei genannten Grundstücke im Wege eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beschreiten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach hat daher in der Sitzung vom 19. April 2023 beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ die Einleitung der Aufhebung unter Durchführung eines Verfahrens nach § 12 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB einzuleiten. Der Entwurf der Aufhebungssatzung sowie die Begründung wurden gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt.

Die beabsichtigte Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wurde nach entsprechender Bekanntmachung im Gemeindeanzeiger Nr. 17 vom 27. April 2023 im Zeitraum vom 5. Mai bis einschließlich 5. Juni 2023 offengelegt.

Von der Möglichkeit der Einsichtnahme wurde kein Gebrauch gemacht und es wurden auch keine Stellungnahmen abgegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden angehört und um Stellungnahme bis 26. Mai 2023 gebeten. Die Stellungnahmen ergeben sich aus der beigefügten Anlage 1. Anregungen und Bedenken wurden dabei nicht vorgebracht. Lediglich von Seiten des Landratsamts Rastatt wurden Hinweise gegeben. Diese Hinweise sowie die entsprechende Stellungnahme seitens der Gemeinde ergeben sich aus der beigefügten Anlage 1.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Hinweise entsprechend der vorgeschlagenen Stellungnahme der Gemeinde zu behandeln.

Da keine Bedenken und Anregungen eingegangen sind, ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht erforderlich.

Die Verwaltung schlägt daher weiter vor, die Satzung über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ gemäß der beigefügten Anlage 2 sowie der entsprechenden Begründung hierzu gemäß der beigefügten Anlage 3 zu beschließen.

b) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend beachtet.
2. Eine Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander ist, da keine Anregungen und Bedenken eingegangen sind, nicht erforderlich.
3. Die Satzung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ gemäß Anlage 2 wird mit der entsprechenden Begründung (Anlage 3) beschlossen.

Anlagen

Anlage 1	Stellungnahmen
Anlage 2	Aufhebungssatzung
Anlage 3	Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße/Eisenbahnstraße“ 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		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde bzw. Abwägung
Regierungspräsidium Karlsruhe - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Belange der Raumordnung sind nicht betroffen	
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 - Stadtсанierung, 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	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Landratsamt Rastatt - Amt für Flurneueordnung, Geoinformation und Vermessung	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Landratsamt Rastatt - Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren	<p>I. Baurecht: Keine Bedenken Hinweis:</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der nun aufgehoben werden soll, sah eine schlüssige und sinnvolle Innenraumentwicklung vor. Auch durch die Einbeziehung einer Parkfläche konnte der fortwährenden Stellplatzproblematik Rechnung getragen werden.</p> <p>Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für künftige Vorhaben das Gebot des Einfügens in die Umgebungsbebauung</p>	<p>Der Parkraumproblematik ist sich die Gemeinde Weisenbach bewusst. Sobald sich Möglichkeiten zur Abhilfe anbieten, wird die Gemeinde Weisenbach diese aufgreifen und nach Möglichkeit Parkraum schaffen!</p> <p>Wird entsprechend beachtet!</p>

	<p>nach § 34 BauGB anzuwenden. Sollte ein zukünftiges Vorhaben nicht dem Einfügen in die Umgebungsbebauung entsprechen, müsste Baurecht durch einen speziell auf das Vorhaben abgestimmten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.</p> <p>II. Naturschutz: Keine Bedenken Hinweis: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde bislang nicht realisiert, so dass auch keine Ausgleichsverpflichtungen gemäß Festsetzungen im B-Plan bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer künftigen Bebauung des Geländes dennoch der Artenschutz zu berücksichtigen ist.</p> <p>III. Umweltamt: Keine Einwände</p> <p>IV. Straßenbauamt: Keine Einwände</p>	<p>Wird entsprechend beachtet!</p>
Regionalverband Mittlerer Oberrhein - HAUS DER REGION	Keine Einwände	
Polizeipräsidium Offenburg	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Forstamt - Bezirksleitung Gaggenau - Naturschutzbeauftragter	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Gemeinde Forbach	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Stadt Gernsbach	Belange werden nicht berührt	
Stadt Baden-Baden	Keine Anregungen und Bedenken	
Gemeinde Loffenau	Keine Bedenken	
Karlsruher Verkehrsverbund GmbH	Keine Einwände oder sonstigen Anmerkungen	
Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH	Keine Einwände oder sonstigen Anmerkungen	
DB Regio AG	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
badenova AG & Co. KG	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
badenova NETZE GmbH	Keine Einwände	
Netze BW GmbH	Keine Einwände	
EnBW Energie Baden-Württemberg AG	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Vodafone GmbH / Unitymedia	Keine Einwände	

Telekom Deutschland GmbH	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
IHK Karlsruhe	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
HWK Karlsruhe	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
NABU Baden-Württemberg	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
BUND Baden-Württemberg e.V.	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Landchaftserhaltungsverband Landkreis Rastatt e.V.	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	
Landesnatorschutzverband Baden-Württemberg e.V.	Keine Rückmeldung bis zum Fristende (26.05.2023)	



SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „HAUPTSTRAÙE / EISENBHBNSTRAÙE“

Nach den §§ 10, 12 Abs. 6, 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 am 20. Mai 2009 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 25. Juni 2008 als nachfolgende Satzung beschlossen:

§1 Gegenstand

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 25. Juni 2008 wird hiermit aufgehoben.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans maßgebend. Er umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 10 und 13/3 der Gemarkung Weisenbach.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan vom 24. Juni 2008, der Bestandteil der Satzung ist.

§3 Inkrafttreten

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

Weisenbach, 22. Juni 2023

Daniel Retsch
Bürgermeister



Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hauptstrasse / Eisenbahnstrasse

Verfahrensstand	Entwurf		
Projektnummer	Plannummer	Index	Entwurf
04/07	04		
Massstab	1:500	Blattgrösse	62x30
Datum	24.06.2008		
		Gezeichnet K. Donner J. Klinke Schr.	

BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „HAUPTSTRAÙE / EISENBahnSTRAÙE“ (AUFHEBUNGSSATZUNG)

1. Lage und Geltungsbereich mit Plan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ umfasst die in Weisenbach zwischen Hauptstraße und Eisenbahnstraße gelegenen Grundstücke Flst. Nrn. 10 und 13/3. Der Geltungsbereich ist aus dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1:500 vom 24.06.2008 ersichtlich.

2. Ursprüngliche Ziele und Inhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ ist am 20. Mai 2009 rechtskräftig geworden. Mit ihm sollten die Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der Grundstücke Flst. Nrn. 10 und 13/3 geschaffen werden.

3. Grad der Realisierung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ wurde bis dato nicht realisiert. Vom ursprünglichen Vorhabenträger besteht, da dieser zwischenzeitlich die Grundstücke an die Gemeinde Weisenbach veräußert hat, auch kein Interesse mehr an der Realisierung.

Auch die Gemeinde Weisenbach hat kein Interesse an einer Bebauung auf der Basis dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie ist in Verbindung mit dem dazwischenliegenden Grundstück Flst. Nr. 12 an einer optimierten Nutzung des Gesamtareals interessiert.

4. Anlass der Aufhebung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ ist am 20. Mai 2009 in Kraft getreten. Seine Zweckbestimmung lag in der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Bauvorhaben ehemaliges „Hirsch-Gelände“ auf den Grundstücken Flst. Nrn. 10 und 13/3 entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers in der Fassung vom 25. Juni 2008.

Im Durchführungsvertrag vom 23. bzw. 28. März 2009 verpflichtete sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens und der Einreichung eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung.

Trotz zweimaliger Verlängerung dieser Frist bis zum Mai 2019 wurde kein Bauantrag eingereicht. Der Vorhabenträger hat vom Vorhaben Abstand genommen und die Grundstücke zwischenzeitlich weiterveräußert.

Wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, ist der dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrundeliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufzuheben (§ 12 Abs. 6 BauGB).

5. Ziele und Zwecke der Aufhebung

Die Zweckbestimmung der Aufhebungssatzung liegt im Entzug der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ geschaffenen Baurechte. Der Vorhabenträger hat diese Baurechte verwirkt, indem er mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 20. Mai 2009 in Verzug gekommen ist.

6. Auswirkungen der Aufhebung

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ entfallen die Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Bau- und Erschließungspflichten entsprechend dem Durchführungsvertrag vom 23. bzw. 28. Mai 2009 werden gegenstandslos.

Aus der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Entschädigungsansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

7. Verfahren

Aufgrund der Größe des Gebiets mit weniger als 20.000 m² kann die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Hierfür gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Insoweit kann nach § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, abgesehen.

Weisenbach, 22. Juni 2023

Daniel Retsch
Bürgermeister



Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Hauptstrasse / Eisenbahnstrasse'

Verfahrensstand

Entwurf

Projektnummer

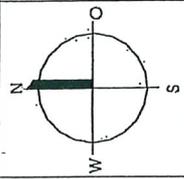
04/07

Plannummer

04

Index

Entwurf



Gezeichnet

**K. Donner
J. Klinke Schr.**

Maßstab

1:500

Blattgröße

62x30

Datum

24.06.2008