



BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 5:

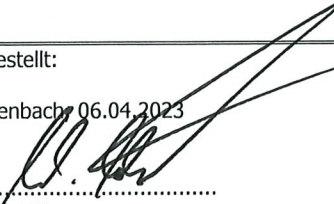

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“

⇒ Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes

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. Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1. Dieser Bebauungsplan hatte Regelungen zur Bebauung der Grundstücke Flst. Nrn. 10 und 13/3 der Gemarkung Weisenbach zum Inhalt. Verbunden mit diesem Bebauungsplan war ein entsprechender Durchführungsvertrag, nach welchem sich der damalige Vorhabenträger verpflichtete, binnen 12 Monate nach Inkrafttreten einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Auf Antrag des Vorhabenträger wurde diese Frist mehrfach dahingehend verlängert, dass der Vorhabenträger sich verpflichtete, innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für sein Vorhaben einzureichen. Diese Frist lief somit am 20. Mai 2019 aus. Zwischenzeitlich veränderte sich aber 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. Dies ist hier unzweifelhaft der Fall, zumal die Frist verlängert wurde und selbst die verlängerte Frist schon mehrere Jahre abgelaufen ist.

Aufgestellt: Weisenbach, 06.04.2023  Walter Wörner Hauptamtsleiter	Sichtvermerk: Weisenbach, 06.04.2023  Daniel Retsch Bürgermeister	Ausschuss genehmigt - abgelehnt am Gemeinderat genehmigt- abgelehnt am
--	---	---

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.

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.

Für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ kommt, da die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und die Fläche deutlich weniger als 20.000 m² umfasst, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Anwendung.

Im Hinblick auf die veränderten Rahmenbedingungen schlägt die Verwaltung die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ vor.

b) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ wird die Einleitung der Aufhebung unter Durchführung eines Verfahrens nach § 12 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB beschlossen.
2. Der als Anlage 2 beigefügte Entwurf der Aufhebungssatzung sowie der Begründung werden gebilligt.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt.

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Abgrenzung des Bebauungsplanes |
| Anlage 2 | Entwurf der Aufhebungssatzung sowie der Begründung |

Murg

Hauptstraße

B.462

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Hauptstrasse / Eisenbahnstrasse'

Bebauungsplan

Verfahrensstand

Entwurf

Projektnummer
04/07

Plannummer
04

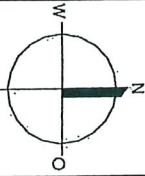
Index
Entwurf

Gezeichnet
**K. Donner
J. Klinka Schr.**

Datum
24.06.2008

Massstab
1:500

Blattgröße
62x30





SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „HAUPTSTRAßE / EISENBAHNSTRAßE“

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 ... 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,

Daniel Retsch
Bürgermeister

Murg

Hauptstraße

B 462

Eisenbahnstraße

Belzenweg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Hauptstraße / Eisenbahnstraße'

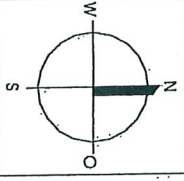
Bebauungsplan

Verfahrensstand

Entwurf

Projektnummer	Plannummer	Index
04/07	04	Entwurf

Gezeichnet	Datum
K. Donner J. Kinke Schr.	24.06.2008



Maßstab	Bichtgröße
1:500	62x30



BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „HAUPTSTRAÙE / EISENBHBNSTRASSE“ (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, 19. April 2023

Daniel Retsch
Bürgermeister

Murg

Hauptstraße

B 462

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Hauptstraße / Eisenbahnstraße'

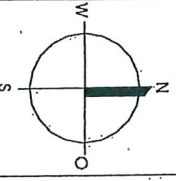
Bebauungsplan

Verfahrensstand

Entwurf

Projektnummer	Plannummer	Index
04/07	04	Entwurf

Gezeichnet	Datum
K. Donner J. Kinke Schr.	24.06.2008



Maßstab	Bildgröße
1:500	62x30

