



BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 6:

Bebauungsplan „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“

⇒ **Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes**

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 (Anlage 1) sowie ein Lageplan (Anlage 2) erstellt und diesen durch entsprechende Genehmigung bzw. Feststellung des Landratsamts Rastatt Rechtskraft verliehen.

Aus dem Lageplan sind die Begrenzung des Plangebietes sowie die Festlegung entsprechender Baufluchten ersichtlich.

In jener Zeit grenzte östlich und südlich an diese Grundstücke ausschließlich Bahngelände an.

Die Entwicklung ist jedoch im Laufe der Jahrzehnte fortgeschritten und so wurde für den südlich an dieses Gebiet angrenzende Bereich der Bebauungsplan „Zimmerplatz“ erlassen, welcher am 14. Mai 1992 rechtskräftig wurde. In Folge wurden der Lebensmitteleinzelhandelsmarkt und das Dienstleistungszentrum auf der Basis dieses Bebauungsplanes „Zimmerplatz“ errichtet.

Weitere Entwicklungsoptionen für den Gesamtbereich „Zimmerplatz“ werden aktuell geprüft und beplant.

<p>Aufgestellt:</p> <p>Weisenbach, 11.04.2023</p>  <p>.....</p> <p>Walter Wörner Hauptamtsleiter</p>	<p>Sichtvermerk:</p> <p>Weisenbach, 11.04.2023</p>  <p>.....</p> <p>Daniel Retsch Bürgermeister</p>	<p>Ausschuss genehmigt - abgelehnt</p> <p>am</p> <p>Gemeinderat genehmigt- abgelehnt</p> <p>am</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der Teil-Bebauungsplan „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ stellt keinen qualifizierten Bebauungsplan dar und steht mit den aktuellen Überlegungen zur Entwicklung des Innenbereichs nicht im Einklang.

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ 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.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ in die Wege zu leiten.

b) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt:

1. Für den Bebauungsplan „Südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ wird die Einleitung der Aufhebung unter Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.
2. Der als Anlage 3 beigefügte Entwurf der Aufhebungssatzung sowie die 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

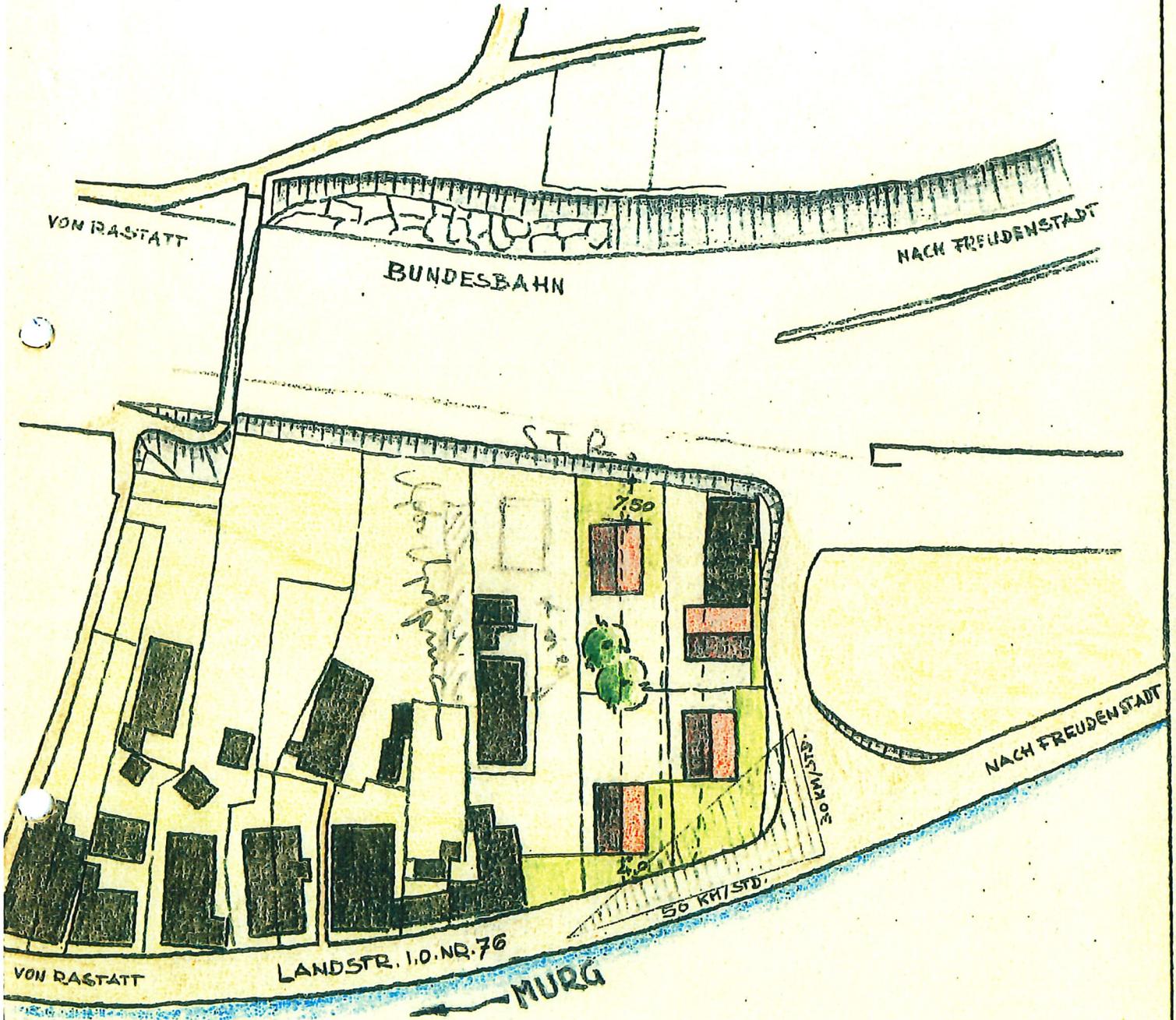
Anlage 1	Aufbauplan
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Entwurf der Aufhebungssatzung sowie der Begründung

GEMEINDE WEISENBACH. AUFBAUPLAN.

BEILAGE 2
FERTIGUNG 2

Anlage 1

NORD



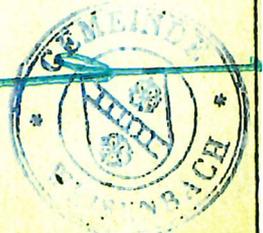
KARLSRUHE/WEISENBACH, DEN 11. 2. 1957

DER PLANFERTIGER:

Schmitt

DER BÜRGERMEISTER:

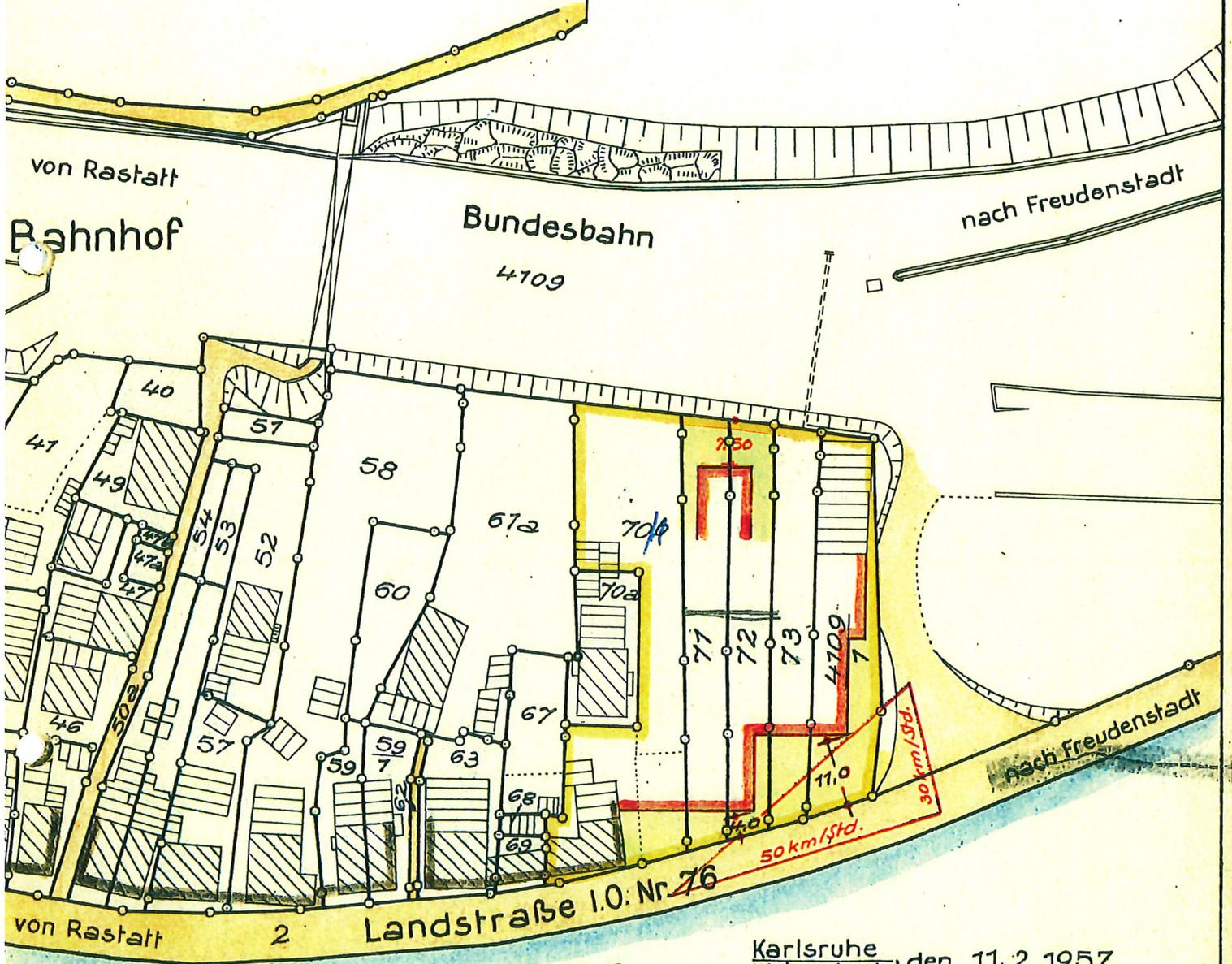
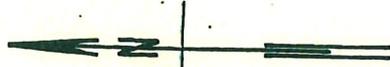
[Handwritten signature]



Lageplan.

Maßstab 1:1000

Baufluchtenplan



von Rastatt
Bahnhof

Bundesbahn
4709

nach Freudenstadt

nach Freudenstadt

von Rastatt

Landstraße I.O. Nr. 76

Murg

Karlsruhe
Weisenbach, den 11. 2. 1957

Der Planfertiger:

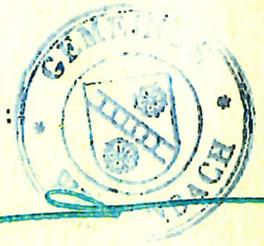
Schütz

Zeichenerklärung:

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

Der Bürgermeister:

[Signature]





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 ... 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

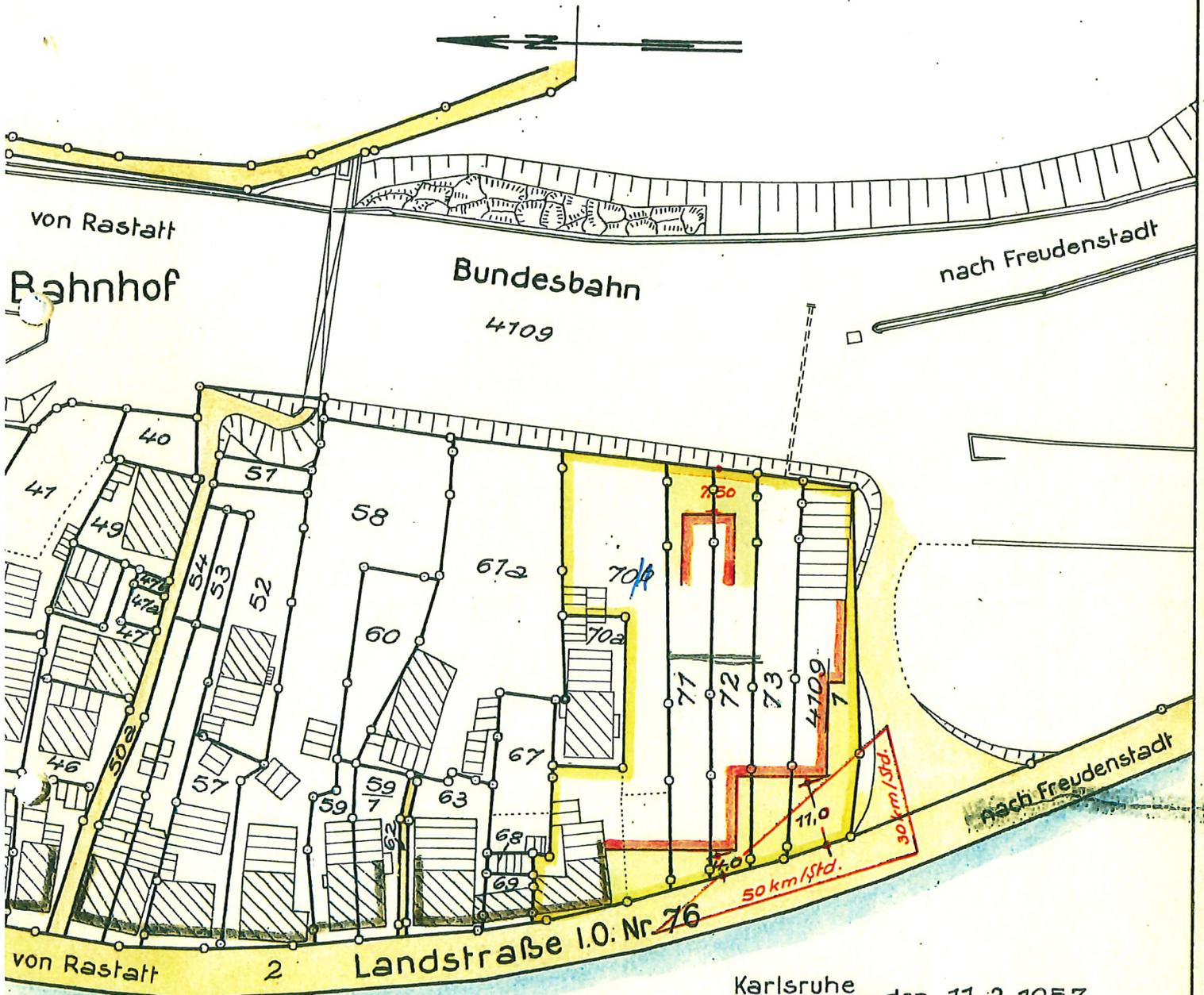
Diese Aufhebungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Weisenbach,

Daniel Retsch
Bürgermeister

Lageplan.

Maßstab 1:1000
Bauflichtenplan



← Murg

Karlsruhe
Weisenbach, den 11. 2. 1957

Der Planfertiger:

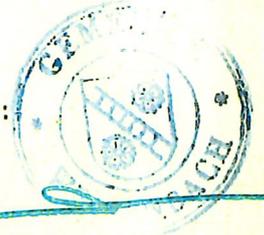
Schick

Zeichenerklärung:

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

Der Bürgermeister:

[Signature]



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

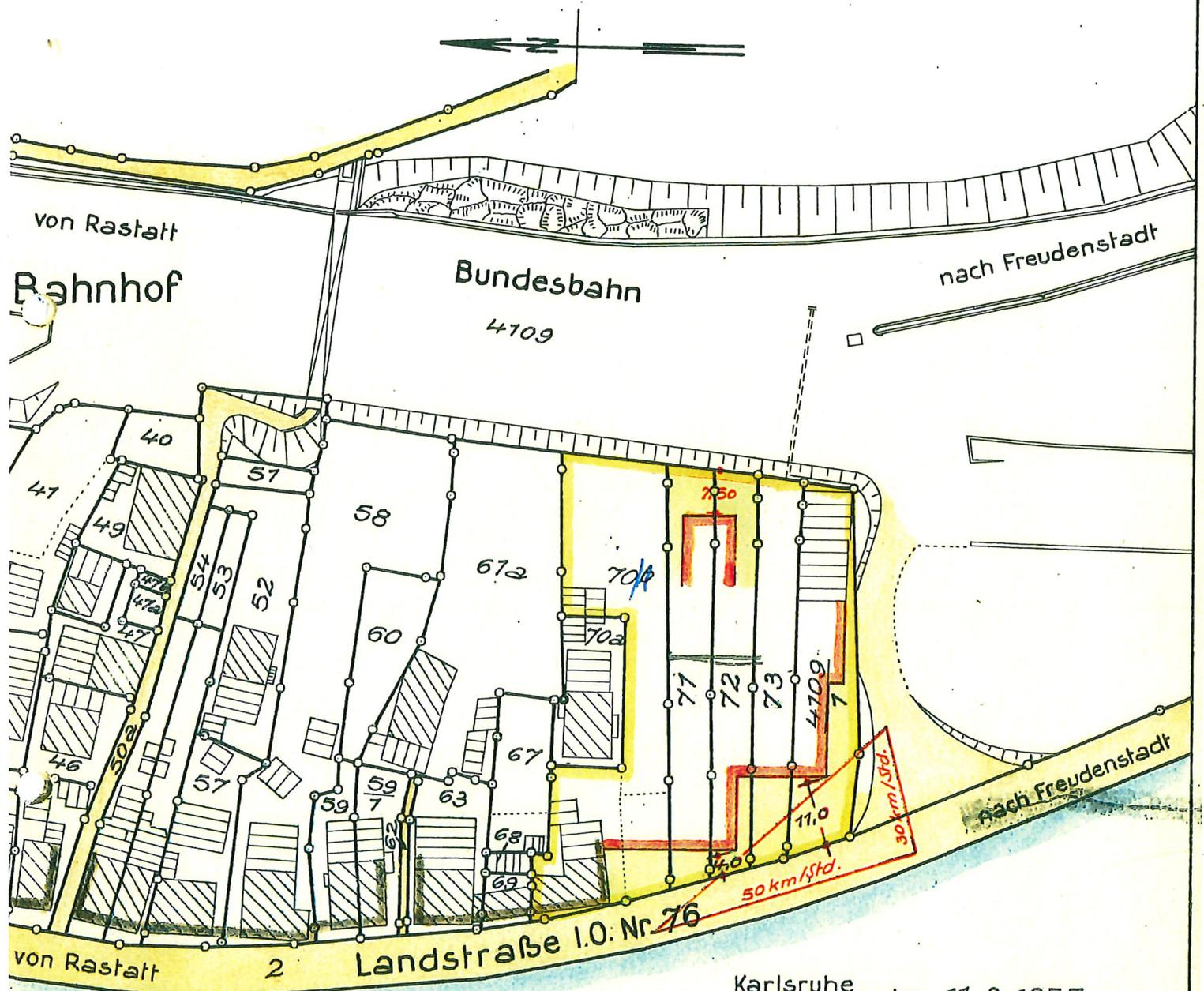
Der Bebauungsplan „südlicher Ortsausgang (Zimmerplatz)“ umfasst deutlich weniger als 20.000 m². Als Maßnahme der Innenentwicklung kann dieser Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB daher im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgehoben 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, 19. April 2023

Daniel Retsch
Bürgermeister

Lageplan.

Maßstab 1:1000
Baufluchtenplan



← Murg

Karlsruhe
Weisenbach, den 11. 2. 1957

Der Planfertiger:

Schick

Zeichenerklärung:

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

Der Bürgermeister:

huy

