BAROCK STADT RASTATT

...1...FERTIGUNG

SATZUNG

über die Aufhebung Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“ in Rastatt-Niederbühl

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat in der öffentlichen Sitzung am 09.12.2024 auf der Grundlage:

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist,
- des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) geändert worden ist, und
- des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229) geändert worden ist,

die Aufhebung der Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“ in Rastatt-Niederbühl als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand

Die Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ vom 01. August 1995 und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“ vom 07. Dezember 2000 in Rastatt-Niederbühl werden aufgehoben. Maßgebend ist der Geltungsbereich vom 13. März 2024, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Beigefügt ist, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

- die Begründung der Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“ in Rastatt-Niederbühl vom 26. März 2024

BAROCK STADT RASTATT

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Aufhebungssatzung treten die Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ vom 01. August 1995 und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“ vom 07. Dezember 2000 außer Kraft.
Die Rechtskraft des Bebauungsplans „Ehemaliges BASI-Gelände Teil B, 1. Änderung“ (rechtsverbindlich seit 13.12.1996) bleibt durch die Aufhebung der Bebauungspläne für den Teil A unberührt.

Rastatt, 12. 12. 2024

STADT 26 RASTATT

Monika Müller
Oberbürgermeisterin

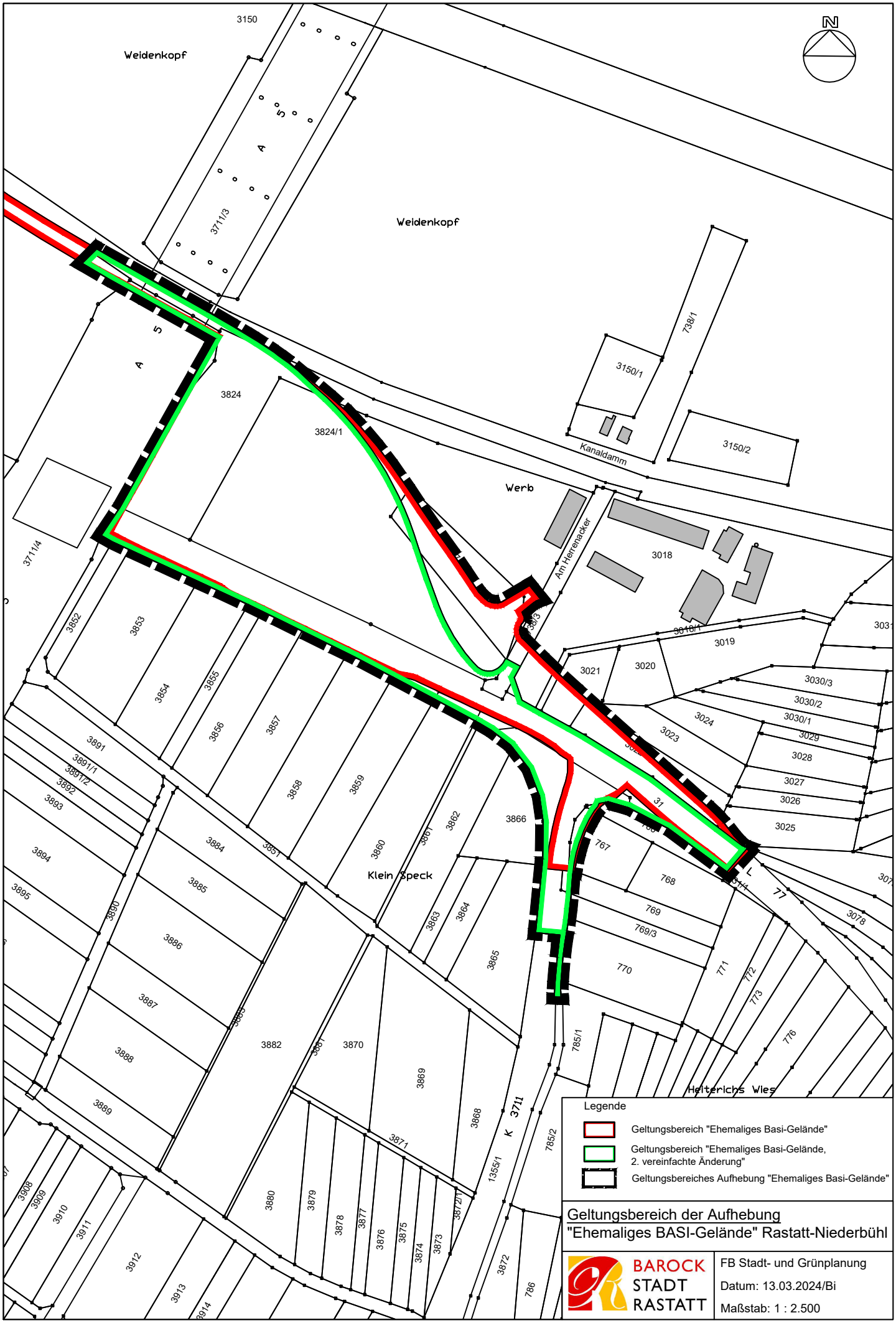
Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Aufhebungssatzung mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Rastatt, 12. 12. 2024

STADT 26 RASTATT

Monika Müller
Oberbürgermeisterin



Legende

- Geltungsbereich "Ehemaliges Basi-Gelände"
- Geltungsbereich "Ehemaliges Basi-Gelände, 2. vereinfachte Änderung"
- Geltungsbereiches Aufhebung "Ehemaliges Basi-Gelände"

Geltungsbereich der Aufhebung "Ehemaliges BASI-Gelände" Rastatt-Niederbühl

BAROCK STADT RASTATT

FB Stadt- und Grünplanung

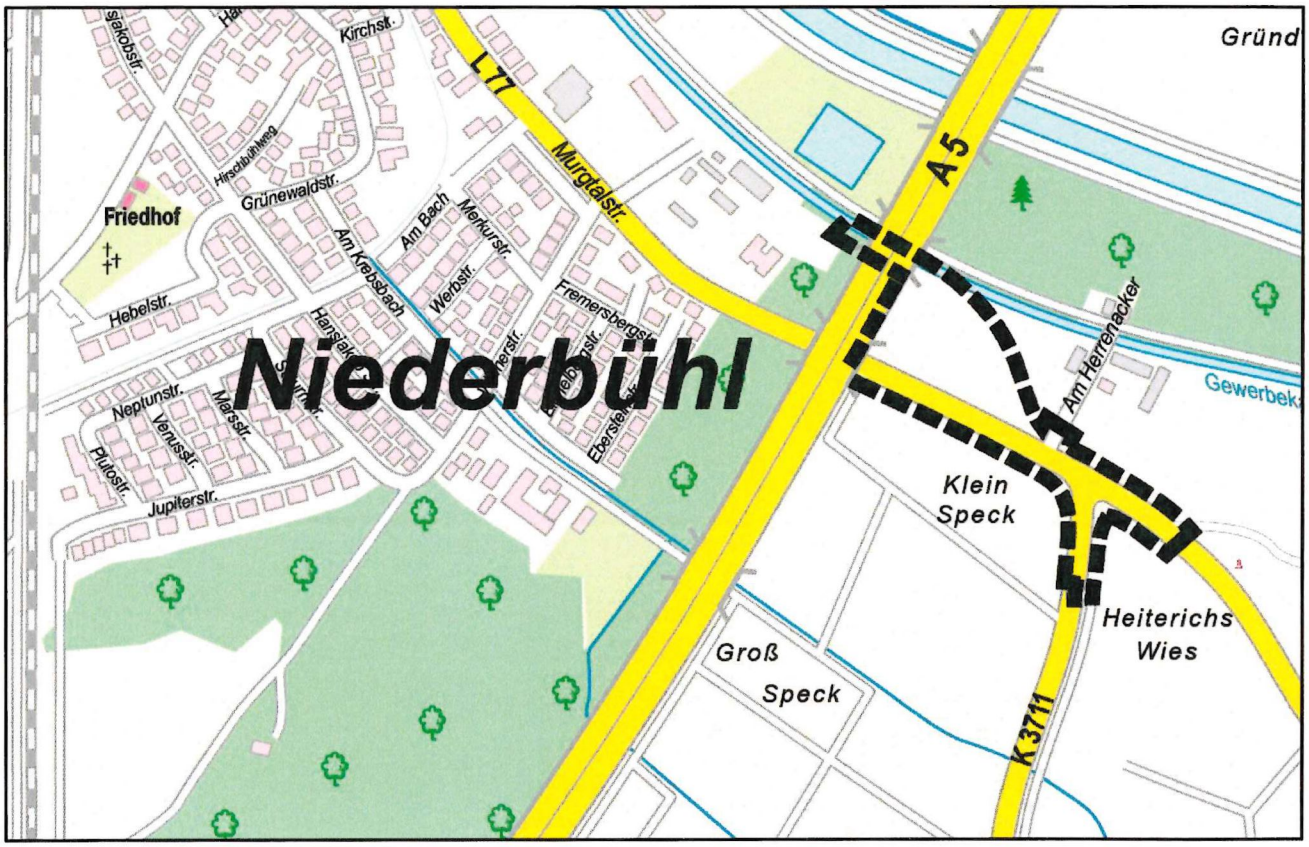
Datum: 13.03.2024/Bi

Maßstab: 1 : 2.500

Rastatt – Niederbühl

Begründung der Satzung über die Aufhebung der Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB



Stadtplanausschnitt mit dem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Inhalt

1. Übergeordnete Planungen 3
1.1. Regionalplan 3
1.2. Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan 3
2. Verfahrensart 4
3. Bisheriges Planungsrecht 4
3.1. Bebauungsplan „Ehemaliges BASI-Gelände“ (Ursprungsplan) 5
3.1.1. Ursprüngliche Planungsziele und Verfahren 5
3.1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebiets 5
3.1.3. Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Ehemaliges BASI-Gelände“ 6
3.2. Bebauungsplan „Ehemaliges BASI-Gelände 1. Vereinfachte Änderung“ 6
3.3. Bebauungsplan „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung“ 6
3.3.1. Planungsziele und Verfahren der 2. Vereinfachten Änderung 6
3.3.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebiets 7
3.3.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes 7
4. Geltungsbereich für die Aufhebung der der Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“ 7
5. Anlass der Aufhebung 9
5.1. Entwicklung des Gebiets 9
5.2. Gründe für die Planaufhebung 9
6. Auswirkungen der Planaufhebung 9
6.1. Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung 9
7. Berücksichtigung der Umweltbelange 10
8. Verfahrensvermerke 11

1. Übergeordnete Planungen

1.1. Regionalplan

Das Gebiet „Ehemaliges BASI-Gelände“ in Niederbühl befindet sich am östlichen Siedlungsrand und ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 als Regionaler Grünzug (Z) und Überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser (VBG) (G) dargestellt.

Der Aufhebung der Bebauungspläne stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.

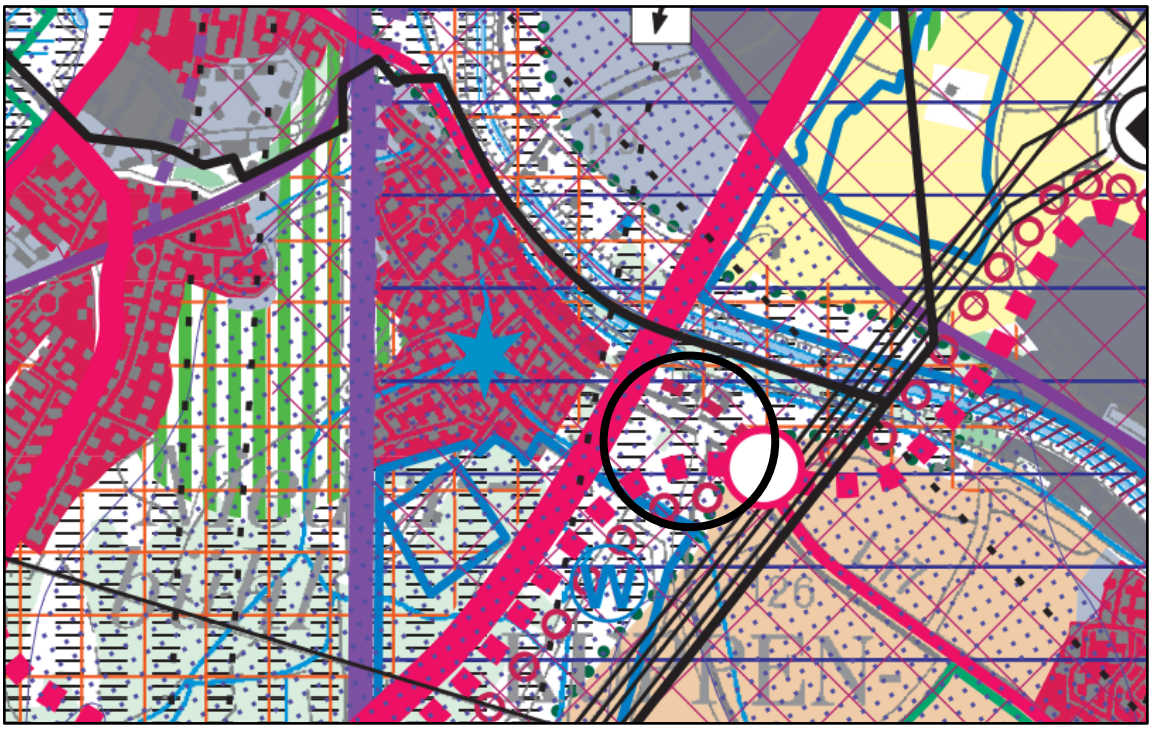


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

1.2. Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (3. Änderung, wirksam seit 6. Juli 2006) ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zusätzlich ist in dem Bereich eine sonstige örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstraße (geplant) nachrichtlich dargestellt. Im Landschaftsplan liegt das Gebiet außerhalb von Flächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege.

Der Aufhebung der Bebauungspläne steht nicht im Widerspruch mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (3. Änderung, wirksam seit 06.07.2006)

2. Verfahrensart

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB bzw. §13a Abs. 4 BauGB die gleichen Verfahrensvorschriften wie für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Aufhebung wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt.

3. Bisheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Ehemaliges BASI-Gelände“ ist in zwei räumlich gegliederten Abschnitten unterteilt. Der Teilbereich A, welcher aufgehoben werden soll, befindet sich östlich der Bundesautobahn BAB 5 und beinhaltet die Straßenplanung einer künftigen Ortsumgehung (der Landesstraße L-77), die jedoch mittlerweile eine andere Trassierung erhalten hat.

Der zweite Bereich, Teilbereich B befindet sich westlich der Autobahn BAB 5 und wurde teilweise durch die rechtskräftigen Bebauungspläne „Nahversorger Niederbühl“ (rechtskräftig seit dem 16.12.2013) und „Nördliche Weiherstraße“ (rechtsverbindlich seit dem

13.10.2018) überplant. Des Weiteren befindet sich im Teilbereich B die neue Trassierung der Landesstraße 77, Teile des Gewerbekanals sowie Wohnbauflächen.
Inhalt des Aufhebungsverfahrens ist nur der Teilbereich A östlich der Bundesautobahn. Die Rechtskraft des Bebauungsplans „Ehemaliges BASI-Gelände Teil B, 1. Änderung“ (rechtsverbindlich seit 13.12.1996) bleibt durch die Aufhebung der Bebauungspläne für den Teil A unberührt.

3.1. Bebauungsplan „Ehemaliges BASI-Gelände“ (Ursprungsplan)

3.1.1. Ursprüngliche Planungsziele und Verfahren

Durch den Ausbau der A5 ergab sich in den 1990ger Jahren die Möglichkeit, die geplante „L 77 neu“ abweichend von der ursprünglich planfestgestellten Trasse parallel zum Mühlkanal zu führen. Eines der Planungsziele des Bebauungsplans „Ehemaliges BASI-Gelände“ war es somit die geänderte Verkehrsführung östlich der A5 festzusetzen.

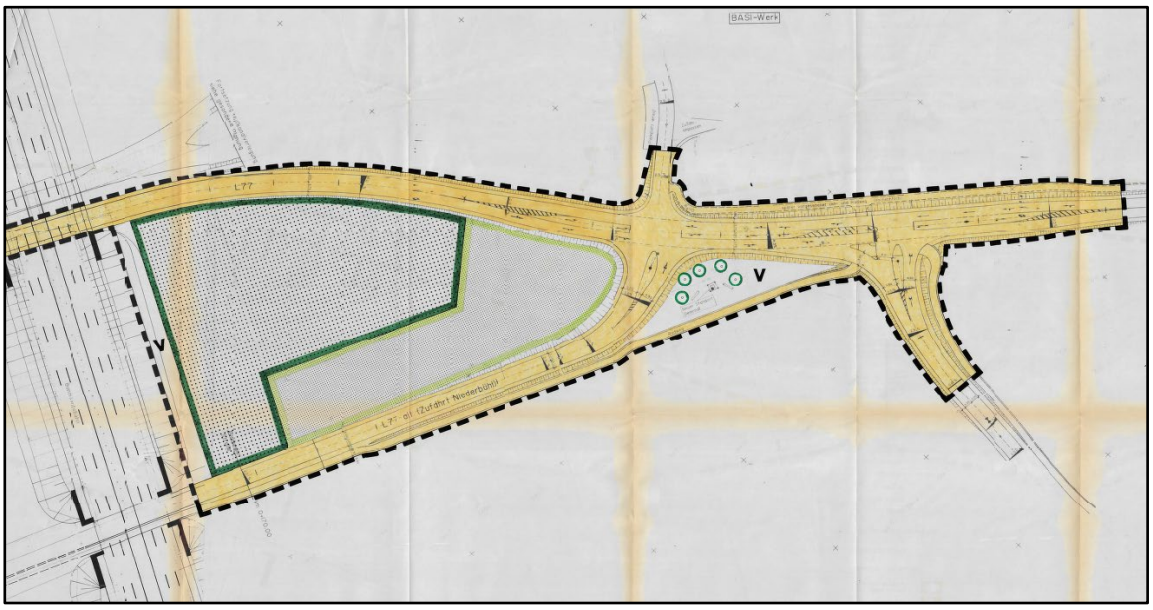


Abbildung 3: Bebauungsplan „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ (Rechtskraft am 01. August 1995)

3.1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges BASI-Gelände“ Teil A umfasst den Bereich zwischen L77 Murgtalstraße im Süden, der Bundesautobahn 5

im Westen und dem Gewerbekanal im Norden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges BASI-Gelände“ lagen:

- eine Teilfläche der Verkehrsfläche L77 Murgtalstraße (Flst. Nr. 31),
- Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 3824, 3824/1, 3157/1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ umfasste eine Fläche mit einer Größe von 25.549 m².

3.1.3. Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Ehemaliges BASI-Gelände“

Das Plangebiet „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ setzt Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen fest.
Des Weiteren wurde ein neuer Standort für das Denkmal sowie einige Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt.

3.2. Bebauungsplan „Ehemaliges BASI-Gelände 1. Vereinfachte Änderung“

Der Bebauungsplan „Ehemaliges BASI-Gelände 1. Vereinfachte Änderung“ (Rechtsverbindlich seit 13.12.1996) bezieht sich nur auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Ehemaliges BASI-Gelände“ Teilbereich B (Baugrundstück Murgtalstr. 89). Die Rechtskraft des Bebauungsplans „Ehemaliges BASI-Gelände Teil B, 1. Änderung“ bleibt durch die Aufhebung der Bebauungspläne für den Teil A unberührt.

3.3. Bebauungsplan „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung“

3.3.1. Planungsziele und Verfahren der 2. Vereinfachten Änderung

Aufgrund einer Änderung der Straßenplanung östlich der Autobahn war eine Anpassung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ erforderlich. Dazu wurde ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Die Änderung bezog sich vor allem auf den Anschlussbereich der L77 neu an die L77 alt, womit die L77 neu auf kürzerem Weg und damit baukostengünstiger in die L77 alt eingeschleift werden sollte. Der Bebauungsplan „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung“ ist am 07. Dezember 2000 in Kraft getreten.

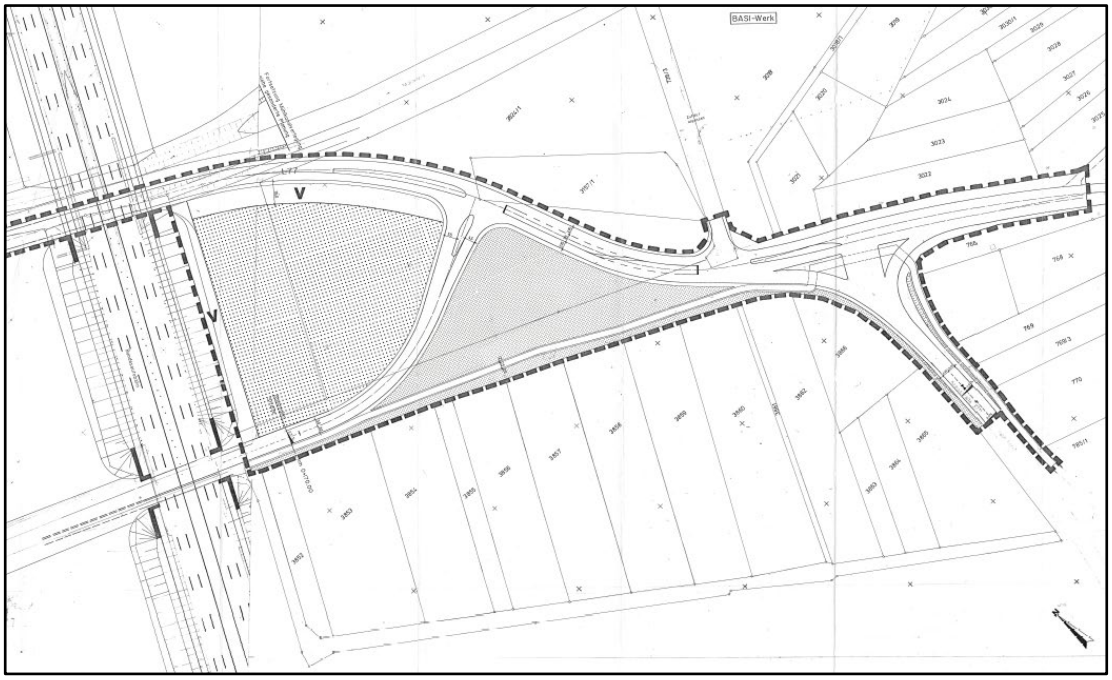


Abbildung 4: Bebauungsplan „Ehemaliges BASI-Gelände, 2. Vereinfachte Änderung“ (Rechtskraft am 07. Dezember 2000)

3.3.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Zuge der 2. Vereinfachten Änderung geringfügig verändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“ umfasste eine Fläche mit einer Größe von ca. 26.000 m².

3.3.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung“ setzt Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen fest.
Der Bebauungsplan „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung“ ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 7. Dezember 2000 in Kraft getreten.

4. Geltungsbereich für die Aufhebung der der Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“

Die Geltungsbereiche der „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“ sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Der Geltungsbereich für die vorliegende Aufhebung des Teilbereichs A wird nachfolgend mit einer schwarzen Signatur umrandet.

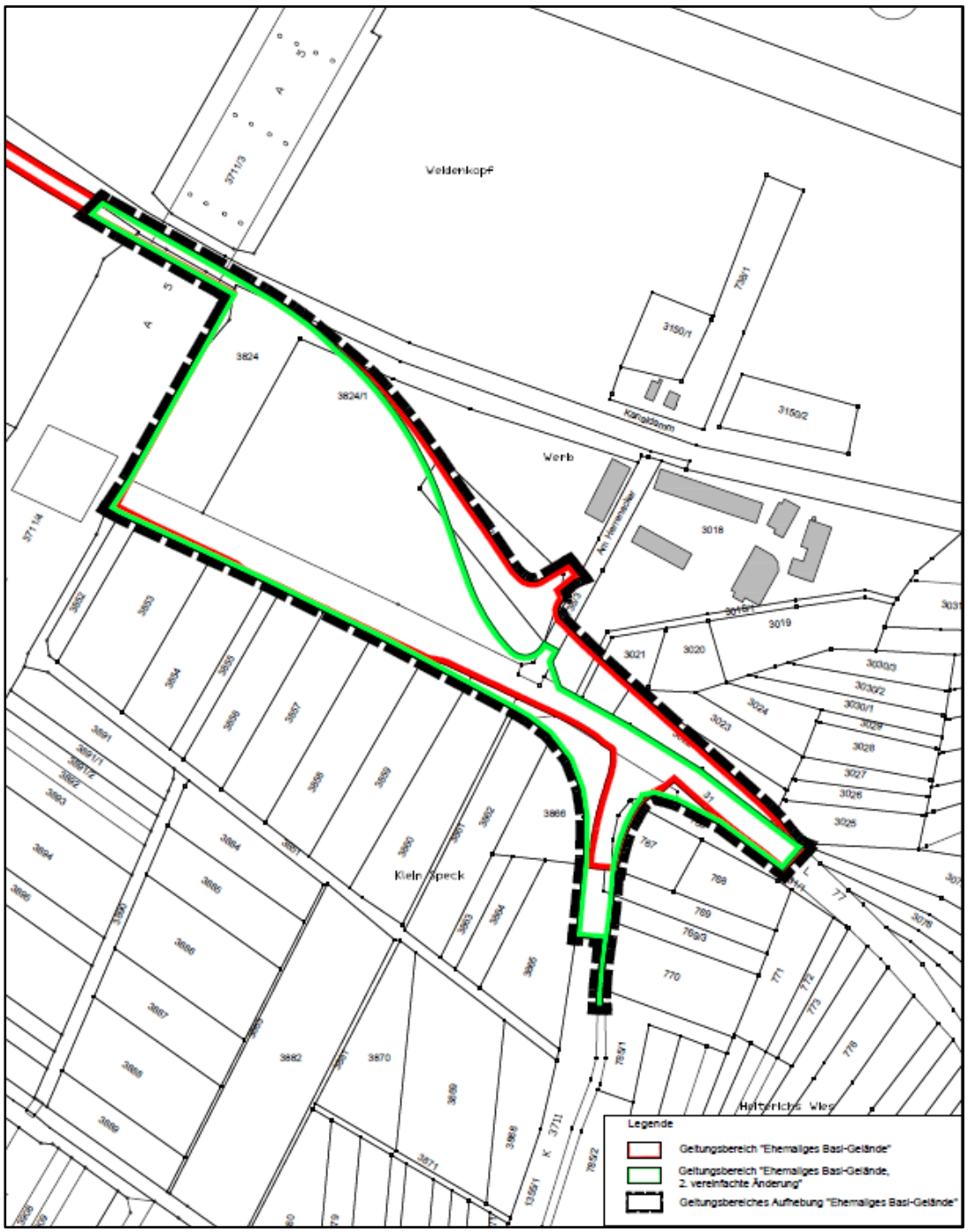


Abbildung 5: Geltungsbereich der Aufhebung - Überlagerung beider Geltungsbereiche

5. Anlass der Aufhebung

5.1. Entwicklung des Gebiets

Seit Inkrafttreten der Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“ wurde ein neuer Trassenverlauf der L77 geplant, dieser sieht keine Verlegung des Gewerbekanals vor und die Anbindung ist westlich der A5 Autobahn vorgesehen. Statt der Verkehrsfläche hat sich im Plangebiet zwischenzeitlich Waldfläche sowie ein Biotop entwickelt. Die restliche Fläche wird Landwirtschaftlich genutzt.

5.2. Gründe für die Planaufhebung

Beide Bebauungspläne haben eine Trassenführung der L77 vorgesehen, welche in dieser Form nicht mehr umsetzbar ist. Durch die Aufhebung der Bebauungspläne würde die Fläche innerhalb der Privilegierungszone für Photovoltaikanlangen im Außenbereich liegen. Diese Zone wurde Ende 2022 eingeführt und umfasst Bereiche entlang von Autobahnen und Schienenwegen. Dadurch wäre die Förderung erneuerbarer Energien in diesem Bereich einfacher und effizienter zu gestalten.

Bei den vorliegenden Bebauungsplänen handelt es sich um eine Angebotsplanung, die auf die Umsetzung und Realisierung angelegt ist. Die bauplanerische Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes ist jedoch nicht gegeben, wenn ihm auf unabsehbare Zeit unüberwindliche rechtliche oder tatsächliche Hindernisse entgegenstehen. In diesem Sinne erfüllen die Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“ mangels Vollziehbarkeit ihre Aufgabe nicht, die bauliche und sonstige Nutzung der Flurstücke planerisch zu leiten. Die Aufhebung der Bebauungspläne ist daher erforderlich, um an dieser Stelle Rechtsklarheit bezüglich der künftigen städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

6. Auswirkungen der Planaufhebung

6.1. Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung

Nach Aufhebung der Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung Teil A“ richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Die Rechtskraft des Bebauungsplans „Ehemaliges BASI-Gelände Teil B, 1. Änderung“ (rechtsverbindlich seit 13.12.1996) bleibt durch die Aufhebung der Bebauungspläne für den Teil A unberührt.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufhebung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 4 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

Dennoch wurden nachfolgend die Umweltbelange berücksichtigt, indem als Beurteilungsgrundlage der planungsrechtliche Ist-Zustand (Festsetzungen der Bebauungspläne) sowie der tatsächliche Ist-Zustand, der dem zukünftigen Zustand nach Aufhebung der Bebauungspläne (Plan-Zustand) entspricht. Der planungsrechtliche Ist-Zustand weist einen deutlich höheren Versiegelungsgrad auf, welcher die Naturräume mit Verkehrsfläche zerschneidet. Der derzeitige Ist-Zustand des Plangebiets dagegen ist hauptsächlich durch Waldnutzung geprägt und weist ein Biotop vor.

Mit Aufhebung der Bebauungspläne sind keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen verbunden; somit werden auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie Maßnahmen zur Umweltüberwachung erforderlich. Im Plangebiet sind gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne keine Maßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Bereichen des Bebauungsplanes vorgesehen. Im Teilbereich A war der Ausgleich des geplanten Eingriffs ausschließlich teilbereichsintern geregelt. Da weder der Eingriff noch der Ausgleich jemals umgesetzt wurden, ergeben sich durch die Aufhebung der Bebauungspläne Teil A keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange.
Nach Aufhebung der Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände Teil A“ und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. vereinfachte Änderung Teil A“ richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB. Bei in diesem Rahmen zulässigen Bauvorhaben sind die natur-/ artenschutzrechtlichen Vorgaben und sonstigen umweltrelevanten fachgesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien entsprechend zu berücksichtigen.

8. Verfahrensvermerke

Die Bebauungspläne „Ehemaliges BASI-Gelände“ und „Ehemaliges BASI-Gelände 2. Vereinfachte Änderung“ wurden im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben.

1. Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und der Veröffentlichen (Offenlage) des Entwurfes der Aufhebungssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 19. Mai 2024

2. Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses am 27. Mai 2024

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Einstellen ins Internet auf die Homepage der Stadt Rastatt sowie Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 27. Mai bis zum 28. Juni 2024

4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24. Mai 2024 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen am 28. Juni 2024. Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 12. Juli 2024 bis zum 12. August 2024 verlängert.

5. Abwägung und Beschluss der Aufhebungssatzung in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 09. Dezember 2024

6. Bekanntmachung des Beschlusses der Aufhebungssatzung und Rechtskraft der Aufhebungssatzung am 18. 12. 2024