



**Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 03.06.2014

Vorlagen Nr.

36/2014

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Bahnhofbereich Ehrenstein, 2. Änderung", Ortsteil Ehrenstein

- Änderungsbeschluss
- Aufhebung der Veränderungssperre

Beschlussantrag:

Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans (Abtrennungsbeschluss)
Zustimmung zur Aufhebung der Veränderungssperre

Vorberatungen

Gemeinderat
22.01.2013
24.01.2014

Empfehlung der Vorberatung:

Aufstellung Bebauungsplan
Verlängerung Veränderungssperre


Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachvortrag:

Über den Bahnhofsbereich Ehrenstein zwischen der Ehrensteiner Straße, Marktplatzbereich, Hummelstraße wurde erstmalig ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Datum vom **20.07.2007** aufgestellt.

Eine erste Änderung des Bebauungsplans ist mit Datum vom 23.09.2008 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch erfolgt, wobei Änderungen bezüglich der Ausweisung eines Kreisverkehrs im westlichen Bereich, Querschnittsänderung bei den geplanten Brückenbauwerken und ein Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich festgesetzt worden sind. Bei der ersten Änderung ist der Ausgangsbauungsplan aufgehoben und durch eine neue Planung mit Datum vom 23.09.2008 zur besseren Klarstellung und Übersicht ersetzt worden.

Im Rahmen eines Normenkontrollantrages ist das Verfahren durch den Verwaltungsgerichtshof überprüft worden, wobei festgestellt worden ist, dass eine umfassende Aufhebung des Bestandsbebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch nicht möglich ist und diese erste Bebauungsplanänderung aufgehoben wird. Daher ist der Bebauungsplan weiterhin in der ursprünglichen Fassung **rechtskräftig**.

Aus Rechtssicherheitsgründen wurde nun im Rahmen einer zweiten Änderung der Bebauungsplan verfahrenstechnisch neu aufgestellt, dabei wurden die bisherigen Planungen insgesamt wie bisher festgesetzt und übernommen werden. Zusätzlich wurde der Geltungsbereich im Bereich der geplanten Bahnunterführung am Bahnhof Ehrenstein erweitert.

Zur Sicherung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde mit Beschluss vom 15.02.2011 eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch erlassen, welche am 18. Februar 2011 in Kraft getreten ist.

Die Veränderungssperre wurde mit Gemeinderats-Beschluss vom 27.01.2013 um ein Jahr verlängert und mit Beschluss vom 21.01.2014 um ein weiteres Jahr verlängert (siehe Sitzungsvorlage vom 27.01.2014).

Die Veränderungssperre ist erneut mit Normenkontrollantrag (Az. 8 S 174/12) vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg angegriffen. Eine Verhandlung ist zum 12.06.2014 terminiert.

Hierzu liegt eine Verfügung des Verwaltungsgerichtshofs mit Datum vom 12.05.2014 vor, in welcher die Voraussetzungen zur weiteren Verlängerung der Veränderungssperre angezweifelt werden.

Städteplanerisch ergibt sich derzeit folgende Sichtweise:

1. Nachdem sich die Beratungen und Verhandlungen in Bezug auf die **Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs** in der „Hummelstraße“ und die **Frage einer Über- oder Unterführung** über die Eisenbahnlinie Ulm-Sigmaringen immer wieder hingezogen haben, fiel die **politische Entscheidung** in der Angelegenheit am 08.04.2014 (Gemeinderats-Beschluss) für eine Unterführung.
2. Damit wäre ingenieurfachlich zu klären, ob die **geplante Unterführung** von dem rechtsverbindlichen **Bebauungsplan** „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ getragen wird. Eine **Vorprüfung** hat dies ergeben. Die Folge hiervon ist, dass in **näherer Umgebung** des „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ **kein Planungsbedarf** insbesondere **kein Bedarf** zu einer **Bebauungsplanänderung** besteht.
3. Ein **Planungsänderungsbedarf** bestünde möglicherweise in Bezug auf das Baufenster vor dem Bahnhofsgebäude. Eine **Aufhebung des Baufensters** – entschädigungslos (§ 39 ff BauGB) ist jedoch noch nicht möglich, da aufgrund des Verfahrensverlaufs die maßgebliche 7-Jahresfrist noch nicht abgelaufen ist.

In der Angelegenheit ist deshalb **politisch** zu entscheiden, ob darüber hinaus noch Planungsbedarf im Ostbereich des **Bebauungsplans** „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ besteht. Wäre dies nicht der Fall, besteht nur noch Planungsbedarf im Westbereich des **Bebauungsplans**.

Soweit im **Beschluss** des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg der **Bebauungsplan** „Bahnhofsbereich Ehrenstein 1. Änderung“ für **nichtig** erklärt wurde, kann dieser Bereich in aller Ruhe in Rechtsverbindlichkeit entsprechend den Maßgaben des VGH geführt werden.

Folge hiervon ist:

1. Eine Fortführung des **Bebauungsplanverfahrens** im Westbereich – unter Findung einer sachgerechten Abgrenzung – ist nicht mehr notwendig. Das **Bebauungsplanverfahren** kann also **eingestellt** werden.
2. Herzu ist zunächst ein **Abtrennungsbeschluss** erforderlich, in einen Bereich in dem die Planungen eingestellt werden und in einem weiteren Bereich in dem die Planungen (im Ostbereich an der Osttangente) fortgeführt werden.
3. Sodann ist ein **Beschluss** in Bezug auf die **Teilaufhebung oder Gesamtaufhebung der Veränderungssperre** (die Veränderungssperre dürfte im Osten nicht mehr erforderlich sein) erfolgen.

Insofern wird empfohlen, vorausgesetzt der politische Wille zur Akzeptanz des Baufensters vor dem Bahnhof besteht weiterhin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der **räumliche Geltungsbereich** des **Bebauungsplanverfahrens** "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 1. Änderung" wird entsprechend Lageplan **Anlage 1** in einen Ost- und Westteil aufgetrennt.

2. Das **Bebauungsplanverfahren** für den Ostteil wird als **Bebauungsplan** "Bahnhofbereich Ehrenstein, 1. Änderung (Ostteil)" weitergeführt.
3. Das **Bebauungsplanverfahren** für die **übrigen Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens** "Bahnhofbereich Ehrenstein, 1. Änderung" wird eingestellt.
4. Die bestehende **Veränderungssperre** für den räumlichen Geltungsbereich des **Bebauungsplans** "Bahnhofbereich Ehrenstein" wird **aufgehoben**.



Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen: Lageplan

Gemeinde Blaustein
Gemarkung Ehrenstein
Alb-Donau-Kreis
Änderung des Aufstellungsbeschlusses
Bebauungsplan
„Bahnhofsbereich Ehrenstein - 2. Änderung“
M 1:2000 ,03.06.2014

