

Stadt Meisenheim

Aufhebung des Bebauungsplans „Zwischen Raumbacher Straße und Bundesbahnstrecke“

**Beteiligung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen
durch den Stadtrat der Stadt Meisenheim
in der Sitzung am
21.07.2021**

Stand: 25.06.2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachstehende Stellungnahmen vorgetragen:

1	Kreisverwaltung Bad Kreuznach – Amt Bauen und Umwelt	16.06.2021
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Als Untere Bauaufsichtsbehörde: Grundsätzlich sollten die im verbindlichen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegten Unterlagen immer identisch mit der voraussichtlichen Endfassung sein, somit auch alle Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen und Ausfertigungsvermerke enthalten. Die Rechtsgrundlagen fehlen und sind für die Endfassung nachzutragen.	Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt, die Rechtsgrundlagen sind bei der Endfassung enthalten.
II.	Als Untere Naturschutzbehörde: Es bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planänderung, da Belange des Naturschutzes nicht oder nur in geringem Umfang betroffen sind.	Kenntnisnahme.
III.	Zum gegenwärtigen Planungsstand werden keine Bedenken geäußert durch: Untere Landesplanungsbehörde	Kenntnisnahme.
<p><u>Beschlussvorschlag</u> Die Rechtsgrundlagen liegen der Endfassung bei.</p> <p>Abstimmungsergebnis: <input type="checkbox"/> einstimmig _____ Ja- Stimmen _____ Nein-Stimmen _____ Enthaltungen</p>		

Seitens der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen.

1	Verschiedene Anlieger	19.06.2021
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Mit Schreiben vom 5.10.2020 hatten die Anlieger der Straße „An der Molkerei“ ausführlich zu dem Vorhaben der Stadt, den o.a. Bebauungsplan aufzuheben, Stellung genommen. Mit Bedauern haben wir zur Kenntnis nehmen müssen, dass die Mehrheit des Stadtrates die Argumente nicht aufgegriffen hat und an dem Vorhaben festhalten will. Wir halten es für problematisch, dass der Stadtrat trotz ungeklärter Fragen und erheblicher Risiken für die Anlieger durch eine Bebauungsplanaufhebung auf sein Gestaltungsrecht als Träger der Bauleitplanung verzichten und der Baugenehmigungsbehörde die weiteren Entscheidungen überlassen will.</p>	<p>Durch die Aufhebung ist die Genehmigungsbehörde an die umliegende Bebauung gebunden. Art und Maß der baulichen Nutzung haben sich zukünftig den Maßstäben nach § 34 BauGB anzupassen. An der Aufhebung wird festgehalten.</p>
<p><u>Beschlussvorschlag</u> Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. An der Aufhebung wird festgehalten.</p> <p>Abstimmungsergebnis: <input type="checkbox"/> einstimmig _____ Ja- Stimmen _____ Nein-Stimmen _____ Enthaltungen</p>		
II.	<p>Zur Wahrung unserer Interessen halten wir es deshalb weiterhin für notwendig, die weitere Bebauung über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes verlässlich abzusichern, dies um so mehr, als zu unserem Erstaunen bei dem Gelände der ehemaligen Molkerei ein Besitzerwechsel hin zu einem Bauunternehmen stattgefunden haben soll und dann auch dort an den Bestandsgebäuden erhebliche Änderungen (vor allem bei der Gebäudehöhe) ohne Einflussmöglichkeiten des Stadtrates möglich werden.</p>	<p>Im Zuge der Planungshoheit der Stadt wurde bereits darüber diskutiert, inwieweit eine Änderung gegenüber der Aufhebung des Bebauungsplanes infrage kommt und abgestimmt. Der Stadtrat hat sich gegen eine Änderung und für die Aufhebung entschieden um die zukünftige Bebaubarkeit der bisher nicht überbauten Grundstücke zu gewährleisten. An der Aufhebung wird festgehalten.</p>
<p><u>Beschlussvorschlag</u> Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. An der Aufhebung wird festgehalten.</p> <p>Abstimmungsergebnis: <input type="checkbox"/> einstimmig _____ Ja- Stimmen _____ Nein-Stimmen _____ Enthaltungen</p>		

III.	<p>Die uns durch den Stadtbürgermeister zugeleiteten Pläne mit einer Bebauung mit zwei Doppelhäusern würden zwar sicherlich nicht zu einer unverträglichen Beeinträchtigung unserer Bebauung führen. Es gibt aber keine Gewissheit, dass diese Pläne vom Immobilienmakler auch tatsächlich so umgesetzt werden. Denn dieses Konzept entspricht schon nicht mehr dem Vorhaben, das 2020 als Bauvoranfrage bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht worden war (damals Einzelhausbebauung). Ein belastbarer städtebaulicher Vertrag, der wenigstens ein Mindestmaß an Bindung des Immobilienmaklers an das vorgelegte Baukonzept bringen könnte, wurde nach unserer Kenntnis bislang nicht abgeschlossen. Was ein angekündigter privatrechtlicher Vertrag (siehe Pressebericht) bewirken kann, ist uns unklar. Sollte auch der Immobilienmakler nach Aufhebung des Bebauungsplanes seine beiden Grundstücke veräußern, hätte der Stadtrat ohne weitere Einflussmöglichkeiten dann den Weg für eine unkontrollierte bauliche Entwicklung vor allem bei den Gebäudehöhen zu Lasten und zum Schaden der Anlieger bereitet.</p>	<p>Mögliche Eigentumsverhältnisse der bisher unbebauten Grundstücke sind nicht Gegenstand der Aufhebung des Bebauungsplanes.</p> <p>Durch die Aufhebung wird ein Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB geschaffen, sodass sich die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen muss. Hierdurch ergeben sich Spielräume und Schranken im Zuge der Bebaubarkeit, die im Zuge von Bauvorhaben zu beachten sind.</p> <p>An der Aufhebung wird festgehalten.</p>
<p><u>Beschlussvorschlag</u> Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. An der Aufhebung wird festgehalten.</p> <p>Abstimmungsergebnis: <input type="checkbox"/> einstimmig ____ Ja- Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		