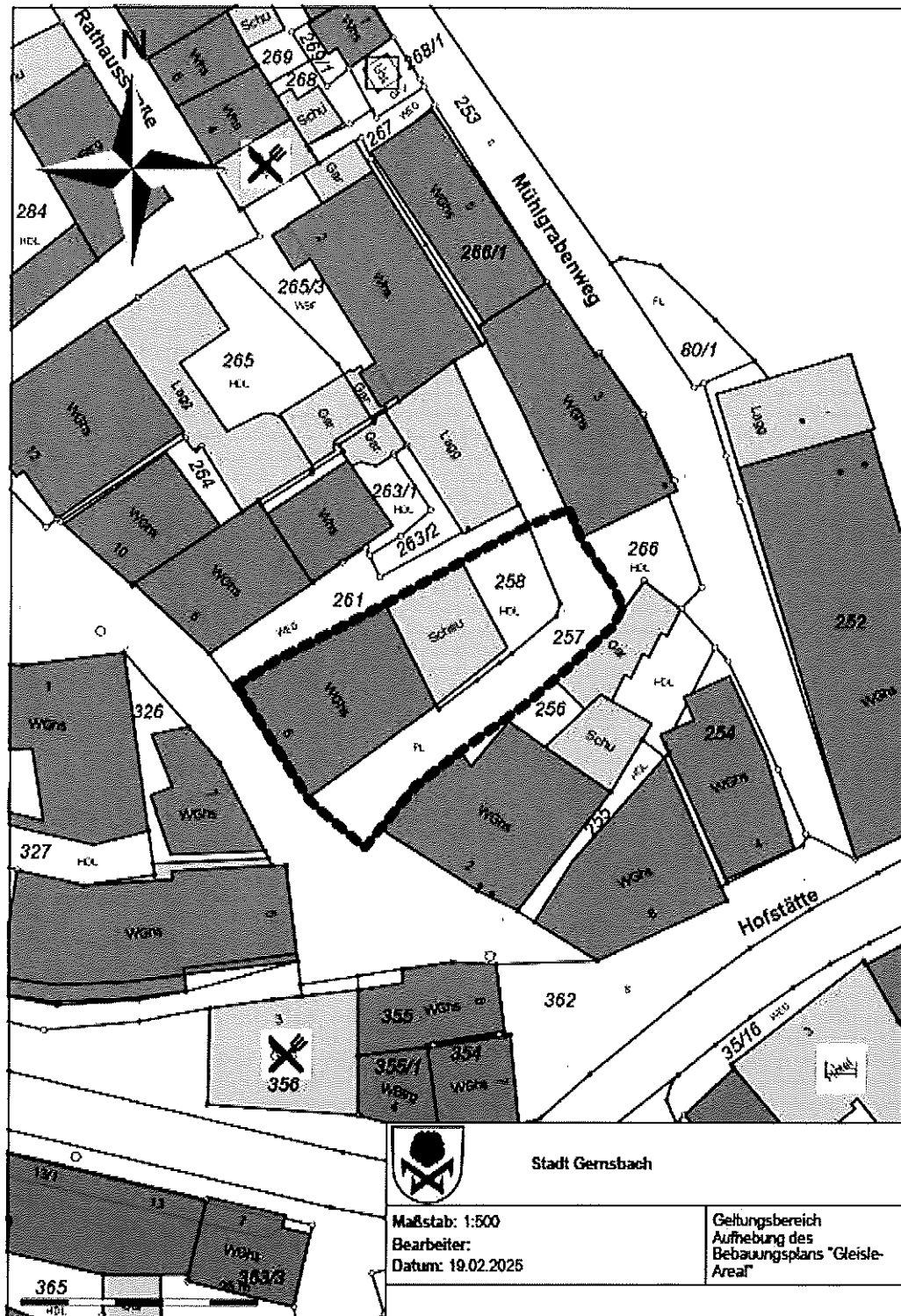


Begründung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gleisle-Areal“

1. Lage und Geltungsbereich mit Übersichtsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gleisle-Areal“ umfasst die umgrenzten Grundstücke Flst. Nr. 257 und 258, Gemarkung Gernsbach. Der Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan vom 19. Februar 2025 ersichtlich.



2. Ursprüngliche Ziele und Inhalte

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gleisle-Areal“ ist am 3. August 2017 in Kraft getreten. Ein Investor beabsichtigte die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten.

3. Grad der Realisierung und Bestand

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde die Baugenehmigung für das Vorhaben am 7. Mai 2020 erteilt. Im Folgenden wurde im ersten Schritt die historische Stadtmauer instandgesetzt. Für eine weitere Baufreigabe fehlten noch Unterlagen. Dennoch wurden im Januar 2024 weitere Bauarbeiten unerwartet und ohne vorherige Meldung aufgenommen, sodass der schriftliche Baustopp verhängt wurde. Trotz der Anordnung zur Baueinstellung wurden die Bauarbeiten weiterhin fortgesetzt. Inzwischen ist die Baustelle versiegelt und die Baugenehmigung erloschen.

4. Anlass der Aufhebung

In seiner Sitzung am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gleisle-Areal“ als Satzung beschlossen. Im Durchführungsvertrag vom 24. Juli 2017 wurden für das Gesamtvorhaben folgende Durchführungsfristen bestimmt. Der nachfolgenden Tabelle kann ebenso der aktuelle Bearbeitungsstand ersehen werden:

Einreichung des vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags bis spätestens 03.11.2017	tatsächliche Einreichung des Bauantrags am 05.04.2018
Baubeginn bis spätestens 14.12.2020	archäologische Untersuchungen in den Jahren 2020 und 2021 sowie Sanierung der Stadtmauer von April bis Juli 2022
Fertigstellung des Vorhabens bis spätestens 14.06.2022	Stand Juni 2025: Versiegelung der Baustelle und Erlöschen der Baugenehmigung

Der Vorhabenträger hat sich als unzuverlässiger Vertragspartner erwiesen und sich nicht gewissenhaft um eine zeitnahe Fertigstellung des Vorhabens bemüht. Aus diesem Grund ist es angemessen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, um die städtebauliche Entwicklung des „Gleisle-Areals“, welches ein Schlüsselgrundstück in der historischen Altstadt darstellt, zügig zu forcieren. Infolgedessen hat der Gemeinderat am 24. Februar 2025 im Hinblick auf die dringend notwendige Entwicklung des wertvollen innerörtlichen Potenzials den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst.

5. Baurechtliche Grundlagen nach der Aufhebung

Nach der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gleisle-Areal“ wird die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Folglich besteht keine verbindliche Bauleitplanung mehr, sodass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung beurteilt.

6. Entschädigungsansprüche

Nach § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde einen nicht fristgerecht umgesetzten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Dies gilt insbesondere für Bebauungspläne deren Inkrafttreten bereits längere Zeit zurückliegt und Durchführungsfristen großzügig verlängert worden sind. Dabei können Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde aus der Aufhebung nach den Bestimmungen des § 12 Abs. 6 S. 2 BauGB nicht geltend gemacht werden.

7. Verfahren

Die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gleisle-Areal“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 12 Abs. 6 S. 3 BauGB. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Gernsbach, den 20.10.2025



Julian Christ
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Gernsbach, den 28.10.2025



Julian Christ
Bürgermeister