

Beschlussvorlage

Vorlage: 126/2026

Bereich: Bau- und Umweltamt
Verfasser: Halblaub, André

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße II im Ortsteil Edingen – Teiländerungsplan VII (Mannheimer Str. 20)“, – Rückversetzung des Bebauungsplanverfahrens – Beschlussfassung über die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB-

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	22.07.2026	Entscheidung	öffentlich

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.05.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße II im Ortsteil Edingen – Teiländerungsplan VII (Mannheimer Str. 20)“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Vorbereitung der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde festgestellt, dass die derzeit geltende Gestaltungssatzung „Hauptstraße II im Ortsteil Edingen“ Regelungen enthält, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans widersprechen.

Die Gestaltungssatzung wurde auf Grundlage von § 74 LBO erlassen und enthält örtliche Bauvorschriften, insbesondere zu Dachformen, Dachneigungen, Fassadengestaltung, Materialien etc. Diese Vorgaben sind mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften nicht vereinbar.

Da die Gestaltungssatzung weiterhin rechtswirksam ist, würde bei Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Normenkollision entstehen. Zur Herstellung rechtssicherer Planungsverhältnisse ist daher zunächst die Aufhebung der Gestaltungssatzung für den

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Da der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bislang nicht öffentlich bekannt gemacht wurde und der Bebauungsplan daher gemäß § 10 Abs. 3 BauGB noch nicht in Kraft getreten ist, soll das Verfahren in einen früheren Verfahrensstand zurückversetzt werden. Hierdurch kann die erforderliche Aufhebung der Gestaltungssatzung in das Verfahren einbezogen und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Es soll folgender Passus unter den örtlichen Bauvorschriften in den Textteil des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden:

„Mit Aufstellung des Bebauungsplans sind in dessen Geltungsbereich die örtlichen Bauvorschriften der Bau- und Gestaltungssatzung von 1984 vollumfänglich nicht mehr anzuwenden.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:“

Da es sich hierbei um eine planungsrechtlich relevante Änderung handelt, welche die Interessen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange erneut betreffen kann, ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sind ebenfalls erneut einzuholen. Gemäß § 4a Abs. 3 S.3 BauGB soll jedoch die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

Die geänderten Planinhalte betreffen:

- Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften der Bau- und Gestaltungssatzung von 1984 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anregungen und Stellungnahmen können nur zu diesen ergänzten Teilen abgegeben werden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße II im Ortsteil Edingen – Teiländerungsplan VII (Mannheimer Str. 20)“ in den Verfahrensstand vor der öffentlichen Auslegung zurückzusetzen. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die geänderten Planinhalte betreffen:

- Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften der Bau- und Gestaltungssatzung von 1984 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anregungen und Stellungnahmen können nur zu diesen ergänzten Teilen abgegeben werden. Diese sind in den Planunterlagen rot hervorgehoben.

Gemäß § 4a Abs. 3 S.3 BauGB soll die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Die erneute Auslegung findet daher vom 03.08.2026 bis einschließlich 31.08.2026 statt. Wenn der Zeitraum nicht eingehalten werden kann, kann die Verwaltung einen anderen, gleich langen Zeitraum bestimmen.

Anlagen

Abwägung_4178 BP Mannheimer Straße 20 - Behandlung Anregungen Erneute Offenlegung

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse_4178 BP Mannheimer Straße 20 - Anlage 4 - Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Baupläne_Ansichten_4178 BP Mannheimer Straße 20 - Anlage 3c - VEP Ansichten

Baupläne_Ebenen_4178 BP Mannheimer Straße 20 - Anlage 3a - VEP Ebenen -1 bis 2

Baupläne_Schnitte_4178 BP Mannheimer Straße 20 - Anlage 3b - VEP Schnitt

Begründung_4178 BP Mannheimer Straße 20 - Anlage 1 - Begründung

Lageplan_4178 BP Mannheimer Straße 20 - Anlage 2a - Lageplan

Textfestsetzung_4178 BP Mannheimer Straße 20 - Anlage 2b - Textteil