

Bebauungsplan Nr. OW6 "In der Ortslage" und Nr. OW6a "Im Etzelchen" Stadtteil Oberwürzbach - Einleitung Aufhebungsverfahren und frühzeitige Beteiligungen

| | |
|---|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61) | <i>Datum</i> 09.09.2025 |
|---|----------------------------|

| | | | |
|---|--------------|------------|---|
| <i>Beratungsfolge</i> | | | |
| Ortsrat St. Ingbert-Oberwürzbach | Anhörung | 23.09.2025 | N |
| Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss | Vorberatung | 16.09.2025 | N |
| Stadtrat | Entscheidung | 07.10.2025 | Ö |

Beschlussvorschlag

1. Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. OW6 "In der Ortslage" einschließlich seiner Teiländerung Nr. OW6a "Im Etzelchen" im Stadtteil Oberwürzbach wird beschlossen. Der als Anlage 1 beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Teil des Beschlusses.
2. Der beigefügte Vorentwurf der Aufhebungssatzung, bestehend aus der Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 2), dem Satzungstext (Anlage 3) und dem Aufhebungsplan (Anlage 4) wird gebilligt. Die Anlagen 2 bis 4 sind Teil des Beschlusses.
3. Für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. OW6 "In der Ortslage" und seine Teiländerung Nr. OW6a "Im Etzelchen" wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Die Beschlüsse vom 17.06.2025 2025/1846 BV und 2025/1848 BV werden aufgehoben.

Sachverhalt

Der seit 1965 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. OW 6 "In der Ortslage" in St. Ingbert – Oberwürzbach sowie die seit 1981 rechtskräftige Teiländerung Nr. OW 6a "Im Etzelchen" wurde aufgrund in der Vergangenheit gestellter Bauanfragen sowie der Überprüfung aller potentiellen Wohnbauflächen im Rahmen der Erstellung des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes hinsichtlich seiner Notwendigkeit, seiner Aktualität und in Bezug auf zeitgemäßes Baurecht geprüft. Der Bebauungsplan sowie die Teiländerung werden den heutigen Ansprüchen, insbesondere im Umgang mit den in großen Teilbereichen des Bebauungsplanes liegenden Überschwemmungsflächen des Würzbaches nicht mehr gerecht. Auch die im Bereich der Teiländerung vorgesehene weitere Erschließung von Wohnbauflächen ist aufgrund der Topografie und Eigentumsverhältnisse perspektivisch nicht realisierbar.

Einerseits existieren Teilbereiche des Bebauungsplanes, die nach heutigem Kenntnisstand für eine Bebauung nicht mehr geeignet sind, andererseits haben sich Teilbereiche entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne

aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Situation vereinfacht und klargestellt. Zukünftig soll Baurecht nach § 34 BauGB gelten. Bauliche Veränderungen und Baumaßnahmen werden dann nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB bewertet.

Die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zurückgenommenen Wohngebietsflächen und damit verbundenen Wohneinheiten führen zu einer Verbesserung der Wohneinheitenbilanzierung im Stadtteil Oberwürzbach.

Da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. OW6 und die Teiländerung Nr. OW6a auch Bereiche entstehen, die zukünftig dem Außenbereich zuzuordnen sind, kann die Aufhebung der beiden Bebauungspläne nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und auch nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Daher werden die am 17.06.2025 gefassten Beschlüsse zur Aufhebung der beiden Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren (2025/1846 BV Anlage 5 und 2025/1848 BV Anlage 6) aufgehoben. Darüber hinaus können die beiden Bebauungspläne in einem gemeinsamen Verfahren aufgehoben werden.

Die Aufhebung erfolgt im regulären Verfahren einschließlich Umweltbericht. Die Unterlagen der Aufhebung werden im weiteren Verfahren ergänzt. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wird den Gremien das Ergebnis sowie der Entwurf der Aufhebungssatzung erneut zur Entscheidung vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Die Unterlagen zum Bauleitplanverfahren werden von der Verwaltung selbst erarbeitet und das Verfahren ebenfalls durch die Fachabteilung durchgeführt.

Anlage/n

| | |
|---|---|
| 1 | Anlage 1_Geltungsbereich Aufhebung OW6+OW6a |
| 2 | Anlage 2_Begründung+UB Aufhebung OW6+OW6a |
| 3 | Anlage 3_Satzung Aufhebung |
| 4 | Anlage 4_Aufhebungsplan OW6+OW6a |
| 5 | Anlage 5_2025_1846 BV |
| 6 | Anlage 6_2025_1848 BV |