

## Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Am **Dienstag 10.09.2024** um **19:00 Uhr** findet in der Mark-Twain-Stube des Rathauses, Hauptstraße 17, 69434 Hirschhorn, eine öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung mit nachfolgender Tagesordnung statt:

1. Mitteilungen
2. Evtl. Erwerb der Bahngrundstücke an der EÜ Langenthaler Straße/Hainbrunner Straße; Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre Bebauungsplan "Hainbrunner Straße"
3. Evtl. Erwerb der Bahngrundstücke an der EÜ Langenthaler Straße/Hainbrunner Straße; Beschluss einer Vorkaufrechtssatzung Bebauungsplan "Hainbrunner Straße"
4. Anfragen

Gemäß § 19 Abs. 2 Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hirschhorn (Neckar), enden Sitzungen spätestens um 22.00 Uhr. Sitzungen *können* nach Abschluss der Beratung des laufenden Tagesordnungspunktes unterbrochen werden, wenn nach 22.00 Uhr weitere Punkte auf der Tagesordnung stehen.

Die Sitzung würde dann am Folgetag um 19.00 Uhr oder zu einem noch zu bestimmenden Termin mit, an gleicher Stelle, der Beratung und Beschlussfassung der übrigen Tagesordnungspunkte fortgesetzt (GO § 19 Abs. 4).

Gemäß § 58 (6) HGO mache ich diese Sitzung bekannt.

Hirschhorn (Neckar) 02.09.2024

Kai Münch, Erster stellv. Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung

**Die Bevölkerung wird recht herzlich dazu eingeladen.**

28.08.2024

AZ: 6003/06 (AK)

## **Sitzungsvorlage**

### **Evtl. Erwerb der Bahngrundstücke an der EÜ Langenthaler Straße/Hainbrunner Straße; Beschluss einer Vorkaufrechtssatzung Bebauungsplan "Hainbrunner Straße"**

<b>Beratung erfolgt</b>	<b>TOP</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
Magistrat der Stadt Hirschhorn	4.	05.09.2024	NICHTÖFFENTLICH
Ausschuss für Stadtentwicklung	3.	10.09.2024	ÖFFENTLICH
Stadtverordnetenversammlung		26.09.2024	öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hainbrunner Straße“ in ihrer Sitzung am 25.07.2024 gefasst und wird voraussichtlich eine Satzung über eine Veränderungssperre am 26.09.2024 beschließen.

Städtebauliche Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, unter Abwägung der einschlägigen öffentlichen und privaten Belange sowie unter Berücksichtigung städtebaulicher Strukturen und Nutzungen im Umfeld, verbindliche Regelungen zur Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen zu schaffen. Gleichzeitig sollen ggf. erforderliche planungsrechtliche Festsetzungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz getroffen werden.

Für die innerörtlichen Baumaßnahmen an der Bahnlinie hatte die Deutsche Bahn die Grundstücke 352/7 und 352/12 (Flur 1) als Baustellenlager und Baustelleneinrichtungsfläche genutzt. Die Grundstücke stehen im Eigentum der Deutschen Bahn. Nach Abschluss der Bauarbeiten stehen die Grundstücke zum Wiederverkauf. Für den Verkauf ist die Deutsche Bahn an Vergabevorschriften gebunden und muss die Grundstücke ausschreiben. Ein Direktverkauf an einen Interessenten, auch an die Gemeinde ist rechtlich nicht möglich.

Die Fläche in zentraler Ortslage eignen sich für eine Nutzung durch die Gemeinde für notwendige Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kindergarten). Gleichzeitig liegen die Grundstücke teilweise in dem für den Mühlgraben amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus zeigen die Pläne des Hochwasserrisikomanagements (HWRM-Viewer) eine Gefährdung bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) und im Falle eines Extremhochwassers (HQ<sub>extrem</sub>).

Mögliche Inhalte und erkennbar zu beachtende Rahmenbedingungen für den aufzustellenden Bebauungsplan sind in der nachstehenden Abbildung dargestellt.

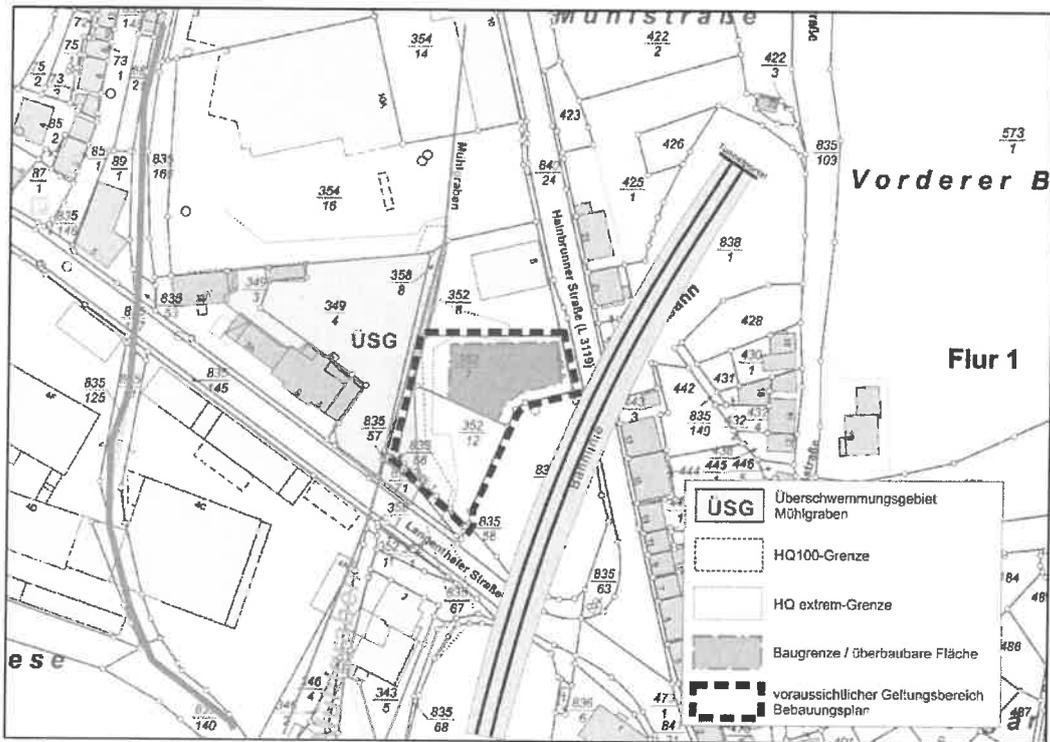


Abbildung 1: Skizze mit möglichen Planinhalten für den Bebauungsplan „Hainbrunner Straße“

Vergleichbar gut liegende Grundstücke sind für die Gemeinde nicht verfügbar, mit Blick auf die Sicherung von Hochwassergefahren können die Grundstücke ebenfalls Bedeutung haben. Zur Für das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes „Hainbrunner Straße“ soll für die zur Bebauung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und mit Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu belegenden Grundstücke ein Vorkaufsrecht für die Stadt Hirschhorn (Neckar) begründet werden.

**Beschlussvorschlag für den Magistrat und Afs:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, zur Sicherung der mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hainbrunner Straße“ verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen die in der Anlage aufgeführte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zu beschließen.

**Beschlussvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung:**

Die in der Anlage aufgeführte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB wird beschlossen.

	Abteilung F	Stadt-kasse	Abteilung H	Abteilung B	Abteilung O	Tourist Info
ges.: Bgm	Datum Handz.					

28.08.2024

AZ: 6003/06 (AK)

## **Sitzungsvorlage**

### **Evtl. Erwerb der Bahngrundstücke an der EÜ Langenthaler Straße/Hainbrunner Straße; Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre Bebauungsplan "Hainbrunner Straße"**

<b>Beratung erfolgt</b>	<b>TOP</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
Magistrat der Stadt Hirschhorn	3.	05.09.2024	NICHTÖFFENTLICH
Ausschuss für Stadtentwicklung	2.	10.09.2024	ÖFFENTLICH
Stadtverordnetenversammlung		26.09.2024	öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hainbrunner Straße“ in ihrer Sitzung am 25.07.2024 gefasst.

Städtebauliche Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, unter Abwägung der einschlägigen öffentlichen und privaten Belange sowie unter Berücksichtigung städtebaulicher Strukturen und Nutzungen im Umfeld, verbindliche Regelungen zur Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen zu schaffen. Gleichzeitig sollen ggf. erforderliche planungsrechtliche Festsetzungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz getroffen werden.

Für die innerörtlichen Baumaßnahmen an der Bahnlinie hatte die Deutsche Bahn die Grundstücke 352/7 und 352/12 (Flur 1) als Baustellenlager und Baustelleneinrichtungsfläche genutzt. Die Grundstücke stehen im Eigentum der Deutschen Bahn. Nach Abschluss der Bauarbeiten stehen die Grundstücke zum Wiederverkauf. Für den Wiederverkauf ist die Deutsche Bahn an Vergabevorschriften gebunden und muss den Verkauf der Grundstücke ausschreiben. Ein Direktverkauf an einen Interessenten, auch an die Gemeinde, ist rechtlich nicht möglich.

Die Fläche in zentraler Ortslage eignen sich für eine Nutzung durch die Gemeinde für notwendige Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kindergarten). Gleichzeitig liegen die Grundstücke teilweise in dem für den Mühlgraben amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus zeigen die Pläne des Hochwasserrisikomanagements (HWRM-Viewer) eine Gefährdung bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) und im Falle eines Extremhochwassers (HQ<sub>extrem</sub>).

Mögliche Inhalte und erkennbar zu beachtende Rahmenbedingungen für den aufzustellenden Bebauungsplan sind in der nachstehenden Abbildung dargestellt.

Zur Sicherung der mit der Planung verfolgten und oben beschriebenen städtebaulichen Planungsziele soll ergänzend zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan eine Veränderungssperre erlassen werden.

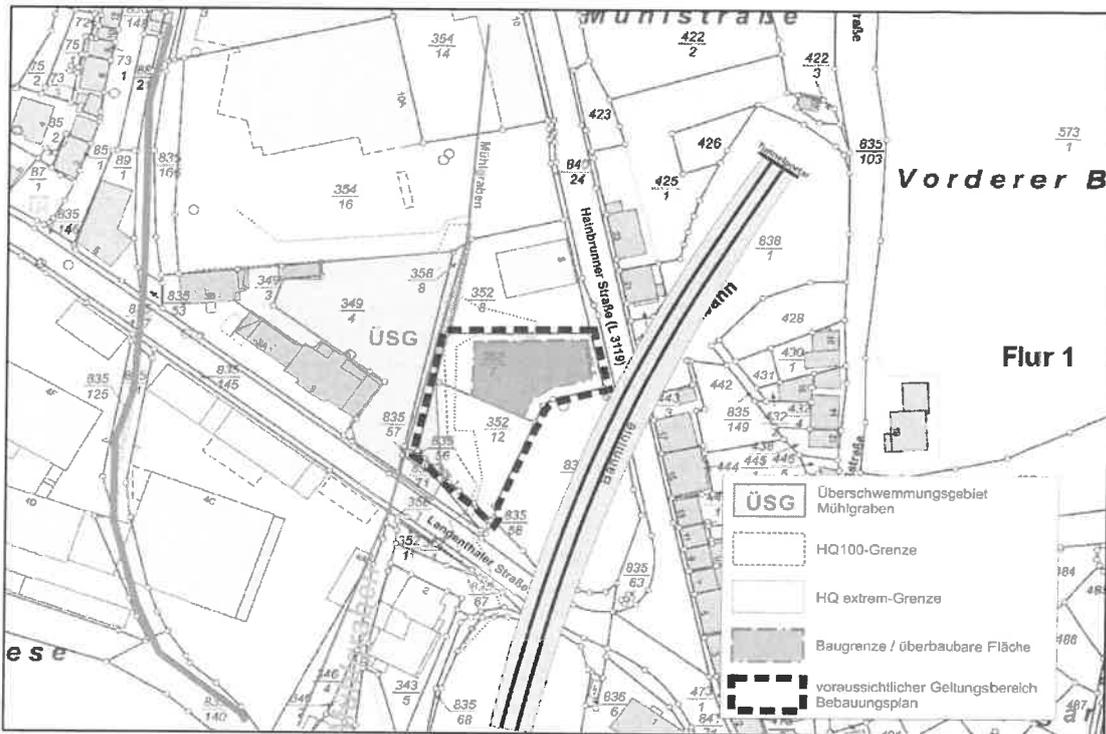
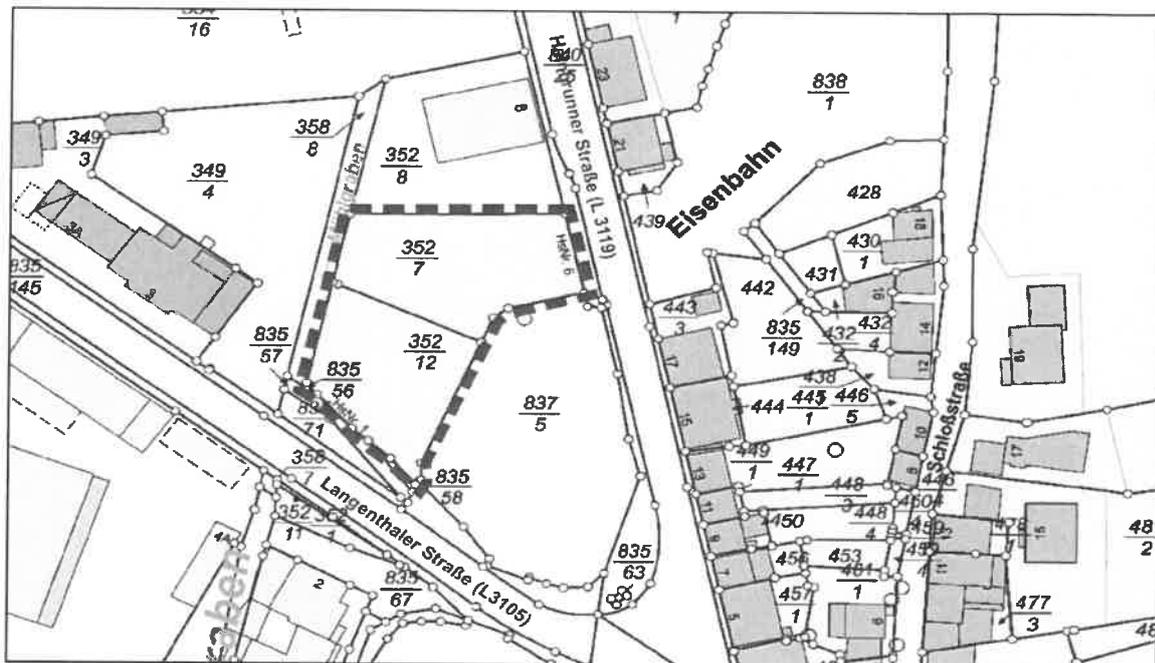


Abbildung 1: Skizze mit möglichen Planinhalten für den Bebauungsplan „Hainbrunner Straße“

**Übersichtskarte:**

Der Geltungsbereich für den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan „Hainbrunner Straße“ umfasst die in der nachstehenden Darstellung abgegrenzten Flächen.



**Beschlussvorschlag für den Magistrat und AfS:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, zur Sicherung der mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hainbrunner Straße“ verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen die in der Anlage aufgeführte Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB als Satzung zu beschließen.

**Beschlussvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung:**

Die in der Anlage aufgeführte Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB wird als Satzung beschlossen.

	Abteilung F	Stadt-kasse	Abteilung H	Abteilung B	Abteilung O	Tourist Info
ges.: Bgm	Datum Handz.					