Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 0667/2019/2
FB 4 Ortsbauamt - Leitung

21.10.2019
AZ:
Scheil, Petra

Beschlussvorlage

Bebauungsplan 73 "Gartenstraße"
h i e r :
Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 und § 13a Bau GB
Beratung und Billigung der städtebaulichen Ziele für die Erarbeitung des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Bau GB i. V. m. § 13a BauGB
Empfehlung zur Vergabe der Planleistungen zur Erstellung des Bebauungsplans gemäß Angebot von Modus Consult vom 22.07.2019

Beratungsfolge	**Termin**		
Gemeinderat	21.10.2019	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: 2019-10-04 BPL 73 Angebot Modus Consult
AUT_ 2019-10-07 GIS_ report-4923567963744600067
AUT_2019-10-07_Flächenkonzept_beidseitige_Erweiterung

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der AUT empfiehlt dem Gemeinderat

1. **Die Aufstellung des Bebauungsplans 73 Gartenstraße gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Bau GB zu beschließen**

2. **Die städtebaulichen Ziele zu billigen und der Erarbeitung des Vorentwurfs zum BPL 73 „Gartenstraße“ zugrunde zu legen.**

3. **Das Planungsbüro Modus Consult auf der Grundlage des vorliegenden Angebotes vom 04.10.2019 in Höhe von 27.854,03 € mit der Erstellung des Bebauungsplans und den dazugehörigen Fachgutachten zu beauftragen**.

Sachstandsbericht:

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum, dem vorliegenden Bauinteresse von Anwohnern in der Gartenstraße 7 sowie der Maßgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ überlegt die Gemeinde Weingarten zunächst in Teilbereichen der Bahnhof-, Kanal- und Gartenstraße eine Innenentwicklung zu prüfen.

Die angedachte Überplanung des gesamten Bereichs bis hin zur Wilzerstraße wird zunächst zurückgestellt, da dieser Teil des Ortskerns im Bereich des HQ100 liegt. Gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) wird dieser Bereich bisher als festgesetztes Überschwemmungsgebiet gesehen, ohne dass es einer weiteren Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist es grundsätzlich untersagt, Gebäude oder andere bauliche Anlagen mit bodenrechtlicher Relevanz zu errichten oder zu erweitern (nach § 78 WHG, § 65 WG). Eine Ausnahmegenehmigung ist nur möglich, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Daher ist die Frage der Machbarkeit einer Nachverdichtung im Innenbereich des von der Wilzer-, Bahnhof-, Kanal- und Gartenstraße begrenzten Bereichs, von Seiten des Hochwasserschutzes als erster Schritt grundsätzlich zu klären.
Für diesen erweiterten Bereich wird Modus Consult ggf. eine Machbarkeitsstudie vorlegen.

Der geplante Aufstellungsbeschluss soll sich daher zunächst nur auf den im beigefügten Plan dargestellten Geltungsbereich beschränken.

Als städtebauliches Entwicklungsziel soll im Rahmen einer städtebaulichen Konzeption eine zurückhaltende Bebauung in der zweiten Reihe, die zu einer behutsamen Nachverdichtung mit eigenständiger Erschließung führen könnte unter Erhalt von ausreichend großen Gartenflächen untersucht werden.
Ebenso soll in diesem Zuge die auf einem kurzen Teilstück die mit 8 m sehr enge Kanalstraße dahingehend ertüchtigt werden, dass auf der westlichen und östlichen Seite die Bebaubarkeit mittelfristig soweit zurückgenommen wird, dass eine Straßenbreite von ca. 12,50 m realisiert werden kann. Aus diesem Grund soll der Geltungsbereich um die Flurstücke auf der östlichen Seite der Kanalstraße, die westlich des Bebauungsplans 59 „Kanalstraße-!mittendrin leben“ liegen, erweitert werden.
Eine Bebauung in zweiter Reihe entlang der Gartenstraße und der Kanalstraße sowie die Straßenraumverbreiterung der Kanalstraße kann als erste Stufe - unabhängig von der Frage der Nachverdichtung des Innenbereiches im gesamten Quartier- zeitnah entwickelt werden.

Aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung, der vorhandenen Nutzungen und des aktuellen Versiegelungsgrades soll als Gebietstyp ein urbanes Gebiet (MU)

gem. § 6a BauNVO mit einer GRZ von 0,6 gewählt werden. Die Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich soll in städtebaulich verträglichem Umfang ermöglicht werden. Die Bebauung in der zweiten Baureihe soll sich der ersten Baureihe deutlich unterordnen, damit sich die Nachverdichtung in das Erscheinungsbild des Ortes harmonisch einfügt und städtebaulich vertretbar ist. Die Gebäude in der 2. Reihe sollen das Gesamtmaß der Gebäude in der 1. Reihe nicht überschreiten. Dieses Maß ist als Ziel in der gesamten Innerortsentwicklung zu verfolgen. Gleichzeitig soll der vorhandene Grüngürtel in den hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität dauerhaft gesichert werden. Daher liegt auch ein besonderes Augenmerk auf der Bewahrung innerörtlich zusammenhängender grüner Gartenflächen, die auch eine zunehmende Vollversiegelung mit allen damit verbundenen, kleinklimatischen Nachteilen vermeidet.

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Stufe umfasst eine Fläche von etwa 26.215 m² mit den Flurstücken Nr. 4262/8,4262/6, 4277/3, 4277/2, 4277/1, 4254/1, 4254, 4264, 4267, 4252, 4253/2, 4253, 4253/9, 4253/8, 4253/10, 4253/3, 4253/11, 4253/5, 4253/4, 4253/6, 4252/1, 4253/7, 298, 299, 300/1, 300, 301, 295/1, 295/2 ganz, sowie die Flurstücke Nr. 4253/1 (Gartenstraße), 302 (Kanalstraße), 13499/2 (Mozartstraße) teilweise, sowie die Fläche, die durch den Beschluß des AUT am 09.09.2019 zu dem Geltungsbereich dazugeschlagen wurde. Sie umfaßt die Flurstücke Nr. 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 303/1, 311, 311/1, 311/2, 312/1, 312, 313, 314, 315, die sich östlich der Kanalstraße befinden.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan vom 07.10.2019.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage und kann demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Trotz Möglichkeit zum Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung, soll eine freiwillige frühzeitige Beteiligung stattfinden, um den Bürgern die Möglichkeit zu geben, sich rechtzeitig über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

Auch im Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine kurze Darstellung der Umweltbelange erforderlich. Diese wird im Rahmen der normalen Begründung vorgelegt. Dabei ist vor allem der Aspekt Artenschutz von besonderer Relevanz, da er nicht der Abwägung der Gemeinde unterliegt und mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden muss, dass keine streng oder besonders geschützten Arten betroffen sind. Diese Anforderung wird in der Regel mit einer Übersichtsbegehung durch einen Biologen erfüllt, der den weiteren Erhebungsbedarf klärt.
Da es sich hier um weitgehend bebaute Grundstücke mit gepflegten Gartenflächen und umfangreich versiegelten Hofflächen handelt, gehen wir vorläufig davon aus, dass die Übersichtsbegehung zur vollständigen Behandlung des Artenschutzes ausreichen kann.

Außerdem ist aufgrund der Lage im Ortskern und der anzunehmenden Verkehrsmenge in der Kanalstraße zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu tref-

fen sind, die als Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten wären. Die schalltechnische Prognose wird den Verkehrslärm aus Straßenlärm prüfen und feststellen, welche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Bebauungsplan vorzusehen sind.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24. 07. 2004, aktualisiert im Januar 2012, sowie seine Änderung, die sich gerade im Verfahren befindet, stellt den Planungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der FNP ist im Rahmen des Änderungsverfahrens ggf. als urbanes Gebiet (MU) anzupassen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wird gebeten, die städtebaulichen Ziele zu beraten und die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 und § 13a BauGB dem Gemeinderat zu empfehlen.
Die städtebaulichen Ziele werden in der Sitzung seitens des Planungsbüros Modus Consult auf Grundlage des beiliegenden Flächenkonzeptes umfassend vorgestellt und erläutert.

Haushaltsrechtliche Stellungnahme:

Die Maßnahme führt zu einer Ausgabe von 27.854,03 EUR lt. Angebot vom 04. Oktober 2019. Die Planungszeit ist für November 2019 bis Juni 2020 vorgesehen. Ein Haushaltsansatz für 2020 sollte berücksichtigt werden.
Die Maßnahme ist veranschlagt bei der Haushaltsstelle 1.6100.601000-Gartenstraße.
Die Deckung ist gewährleistet durch den Haushaltsansatz