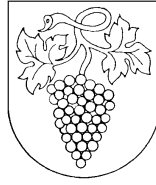


Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1185/2021
Ortsbauamt



26.02.2021
AZ:
Kleebach, Jan Sören

Beschlussvorlage

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75 "Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen"

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	08.03.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: Geltungsbereich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 75 „Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 BauGB.

Sachstandsbericht:

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Weingarten und umfasst die Flurstücke Nr. 3189/1 (Fußweg Bahnunterführung – Lohmühlwiesen), 3178, 3179, 3179/1, 3179/2, 3179/3, 19615, 3181, 3181/1, 3181/2, 3183, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189 und 13574 ganz und das Flurstück-Nr. 245/7 teilweise (Bahnhofstraße zwischen den Einmündungen der Ringstraße und der Schillerstraße). Der Geltungsbereich umfasst ca. 12.200 m². Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

Der Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24.07.2004, aktualisiert im Januar 2012, stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche Bestand, teilweise als Mischgebietsfläche dar. Im Flächennutzungsplan 2030 wird diese Darstellung fortgesetzt.

Die Fläche entlang der Bahnhofstraße ist teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 50 „Lohmühlwiesen (Altes Freibadgelände)“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften beplant. Diese Satzungen wurden am 22.05.2006 beschlossen und traten am 08.06.2006 in Kraft.

Das einstige Freibadgelände ist aufgrund der Satzungsregelungen als qualifizierter Bebauungsplan zu bewerten. Für die nun zur Änderung anstehende Teilfläche des Bebauungsplanes, bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht Teil des Freibadgeländes, bestehen jedoch nur einige wenige Regelungen, so dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Bauvorhaben sind daher in Bewertungskriterien ohne eigenständige Regelungen gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Flurstück 3189/1 (Fußweg) ist durch den Bebauungsplan Nr. 41 „Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße“ beplant, beschlossen als Satzung am 24.07.2017, in Kraft seit 28.07.2017.

Zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 50 „Lohmühlwiesen (Altes Freibadgelände)“ und Nr. 41 „Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße“ befinden sich einige Grundstücke, die bislang als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Diese Flächen werden zur Arrondierung einbezogen. Flurstück 3189/1 (Fußweg) und ein Teil der Bahnhofstraße werden zur weiteren Arrondierung und zur Definition der Erschließung in den Geltungsbereich aufgenommen.

Ziel der hier anzustößenden Aufstellung des Bebauungsplanes ist, eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in zweiter Reihe zu regeln und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorzubeugen. Um dieses Ziel zu erreichen soll der bisherige einfache Bebauungsplan durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant werden.

Die Grundfläche des Plangebietes und seine Lage ermöglichen ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Ausschlussgründe liegen nicht vor, daher wird dieses Verfahren gewählt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Stellungnahme zum Klimaschutz:
