

Vorläufige Öffentliche Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Weingarten (Baden)
am Montag, 08.03.2021, in Weingarten (Baden)

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Eric Bänziger

Mitglieder

Herr Werner Burst
Frau Sonja Döbbelin
Herr Hans-Martin Flinspach
Frau Petra Frankrone
Frau Dr. Andrea Friebel
Herr Gerhard Fritscher
Herr Matthias Görner
Frau Sonja Güntner Urkundsperson
Herr Karlernst Hamsen
Frau Carolin Holzmüller
Herr Klaus Holzmüller
Herr Jörg Kreuzinger
Herr Timo Martin
Herr Philipp Reichert
Frau Marielle Reuter
Frau Friederike Schmid
Herr Wolfgang Wehowsky Urkundsperson

Protokollführung

Frau Antje Weber

von der Verwaltung

Herr Simon Geißler
Herr Jan Sören Kleebach
Herr Oliver Leucht
Herr Felix Maier

Entschuldigt fehlt:

Mitglieder

Herr Nicolas Zippelius Berufsbedingt abwesend

Beginn: 18:03 Uhr

Ende: 18:27 Uhr

Der Vorsitzende eröffnet die öffentliche Sitzung und stellt fest, dass die Einladung für die Sitzung mit elektronischem Brief vom 26.02.2021 ergangen ist. Die Tagesordnung war in der Turmberg Rundschau vom 04.03.2021 veröffentlicht. Die Sitzung ist

demnach form- und fristgerecht einberufen. Der Gemeinderat ist mit mehr als der Hälfte seiner Mitglieder anwesend und deshalb beschlussfähig.

BM Bänziger weist darauf hin, dass Ton-, Foto- und Filmaufnahmen während der Sitzung nicht gestattet sind.

Änderungen oder Ergänzungen zu der Tagesordnung werden nicht gewünscht.

Zu **Urkundspersonen** für die Niederschrift dieser Sitzung werden Gemeinderätin Sonja Güntner (GLW) und Gemeinderat Wolfgang Wehowsky (SPD) bestellt.

Tagesordnung:

- 1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75 "Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen"
- 2 Bebauungsplan Nr. 75 "Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen";
h i e r:
Erlass einer Veränderungssperre
- 3 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 74: Gewerbegebiet Höhefeldstraße"
- 4 Bebauungsplan Nr. 74: "Gewerbegebiet Höhefeldstraße";
h i e r:
Erlass einer Veränderungssperre

zu 1: **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75 "Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen"**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 75 „Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB. →FB 4 (Herr Kleebach)

einstimmig beschlossen Ja 17 Befangen 1

Namentliche Abstimmung

Eric Bänziger	Ja
Werner Burst	Ja
Sonja Döbbelin	Ja
Hans-Martin Flinspach	Ja
Petra Frankrone	Ja
Dr. Andrea Friebel	Ja
Gerhard Fritscher	Ja

Matthias Görner	Ja
Sonja Güntner	Ja
Karlernst Hamsen	Befangen
Carolin Holzmüller	Ja
Klaus Holzmüller	Ja
Jörg Kreuzinger	Ja
Timo Martin	Ja
Philipp Reichert	Ja
Marielle Reuter	Ja
Friederike Schmid	Ja
Wolfgang Wehowsky	Ja

Herr Oliver Leucht, Ortsbaumeister stellt den Sachverhalt zur Vorlage Nr. 1185/2021 wie folgt dar:

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 unbepannter 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 anzustoßenden 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.

GR Hamsen ist befangen und rückt vom Sitzungstisch ab.

GR Martin fragt, weshalb ein neuer Bebauungsplan erforderlich sei. Im bestehenden Bebauungsplan "Lohmühlwiesen" können die Änderungen eingearbeitet werden.

Bürgermeister Bänziger erklärt hierzu, dass es kostengünstiger sei, einen neuen Bebauungsplan mit geringerem Geltungsbereich zu erstellen.

Eine weitere Aussprache erfolgt nicht. Die Gremiumsmitglieder fassen diesen Beschluss einstimmig.

zu 2: **Bebauungsplan Nr. 75 "Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen";
h i e r:
Erlass einer Veränderungssperre**

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung wird eine Veränderungssperre für den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 75 „Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen“ auf Grundlage des § 14 BauGB i.V.m. § 16 BauGB mit dem folgenden Inhalt als Satzung beschlossen: Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen im gesamten Geltungsbereich der Veränderungssperre nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Ebenso dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. Der Geltungsbereich ist mit dem der Bebauungsplanänderung deckungsgleich. →FB 4 (Herr Kleebach)

einstimmig beschlossen Ja 17 Befangen 1

Namentliche Abstimmung

Eric Bänziger	Ja
Werner Burst	Ja
Sonja Döbbelin	Ja
Hans-Martin Flinspach	Ja
Petra Frankrone	Ja
Dr. Andrea Friebel	Ja
Gerhard Fritscher	Ja
Matthias Görner	Ja
Sonja Güntner	Ja
Karlernst Hamsen	Befangen
Carolin Holzmüller	Ja
Klaus Holzmüller	Ja
Jörg Kreuzinger	Ja
Timo Martin	Ja
Philipp Reichert	Ja
Marielle Reuter	Ja
Friederike Schmid	Ja
Wolfgang Wehowsky	Ja

Herr Oliver Leucht, Ortsbaumeister, erläutert den Sachverhalt zur Vorlage Nr. 1186/2021 wie folgt:

Der Gemeinderat hat am 08.03.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2. Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB für den Bereich „Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen“ beabsichtigt die Gemeinde Weingarten, im Rahmen einer städtebaulichen Konzeption eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in zweiter Reihe zu regeln und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorzubeugen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, zur Sicherung der vorgenannten Änderung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der Änderung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB i.V.m. § 16 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.200 m² und 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 Eimündungen der Ringstraße und der Schillerstraße). Der Geltungsbereich der Veränderungssperre stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überein. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

GR Hamsen ist befangen und rückt vom Sitzungstisch ab.

Der Beschluss wird ohne Aussprache einstimmig gefasst.

zu 3: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 74: Gewerbegebiet Höhefeldstraße"

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 74 „Gewerbegebiet Höhefeldstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. →FB 4 (Herr Kleebach)

einstimmig beschlossen

Herr Oliver Leucht, Ortsbaumeister stellt den Sachverhalt zur Vorlage Nr. 1187/2021 wie folgt dar:

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Weingarten und umfasst die Flurstücke Nr. 13811, 13811/1, 13811/2, 13813, 13815, 13816, 13816/1, 13817, 13817/1, 13818, 13819, 13820, 13821, 13822, 13823, 13870 (Graben) und 13888 ganz, die Flurstücke-Nr. 13883 (nur auf Höhe der Flurstücke 13815 und 13813), 13884, 13885 und 13887 teilweise, jeweils bis zur gedachten Verlängerung der Grenze zwischen den bestehenden Flurstücken 13888 und 13888/1 (50 m hinter der jeweiligen Grenze zum Flurstück 13870), sowie die Flurstücke 13810 (Höhefeldstraße) und 13892 (Wirtschaftsweg) teilweise – jeweils im Bereich der zur Überplanung anstehenden Grundstücksflächen. Damit reicht der Bebauungsplan ebenso weit wie die bestehende Innenbereichssatzung Nr. 57 „Firma Häcker“. Der Geltungsbereich umfasst ca. 38.500 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 die Flächen entlang der Höhefeldstraße als Flächen für Gewerbe (Bestand) sowie Mischgebietsflächen (Bestand) dar. Die südöstlich angrenzenden Flächen werden auf einer Tiefe von 50 m als Flächen für Gewerbe (Planung) dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan als bestehende Gewerbeflächen dargestellten Areale sind aktuell dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzurechnen, die Erweiterungsflächen zum größten Teil dem Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Ausnahme ist der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 57 „Firma Häcker“, als Satzung beschlossen am 24.06.2013, rechtskräftig seit 04.07.2013. Dieser befindet sich im Bereich der Flächen für Gewerbe (Planung), jedoch legt die benannte Satzung die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest und begründet somit die Beurteilung nach § 34 BauGB.

Die Tiefe der Fläche für Gewerbe Planung im Flächennutzungsplan sowie die Tiefe der Innenbereichssatzung Nr. 57 „Firma Häcker“ sind Grundlage für die Begrenzung des Bebauungsplanes auf der von der Höhefeldstraße abgewandten Seite.

Ziele der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes sind unter anderem:

- Städtebauliche Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe durch Regelung der zulässigen Nutzung und Maß der baulichen Anlagen
- Ausweisung einer Erweiterungsfläche der bestehenden Betriebe unter Berücksichtigung der Verlegung des Entwässerungsgrabens "Heuburgwiesengraben"

Die Ratsmitglieder fassen diesen Beschluss ohne Aussprache einstimmig.

**zu 4: Bebauungsplan Nr. 74: "Gewerbegebiet Höhefeldstraße";
 h i e r:
 Erlass einer Veränderungssperre**

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung wird eine Veränderungssperre für den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbegebiet Höhefeldstraße“ auf Grundlage des § 14 BauGB i.V.m. § 16 BauGB mit dem folgenden Inhalt als Satzung beschlossen: Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen im gesamten Geltungsbereich der Veränderungssperre nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Ebenso dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. Der Geltungsbereich ist mit dem des Bebauungsplanes deckungsgleich. →FB 4 (Herr Kleebach)

einstimmig beschlossen

Herr Oliver Leucht, Ortsbaumeister erläutert den Sachverhalt zur Voralge Nr. 1188/2021 wie folgt:

Zur städtebaulichen Klarstellung hat der Gemeinderat am 08.03.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2. Abs. 1 BauGB für den Bereich „Gewerbegebiet Höhefeldstraße“ beschlossen.

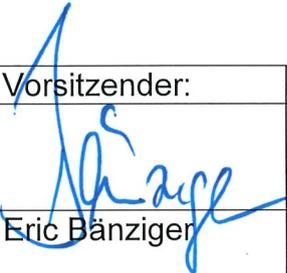
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gewerbegebiet Höhefeldstraße“ beabsichtigt die Gemeinde Weingarten unter anderem:

- Städtebauliche Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe durch Regelung der zulässigen Nutzung und Maß der baulichen Anlagen
- Ausweisung einer Erweiterungsfläche der bestehenden Betriebe unter Berücksichtigung der Verlegung des Entwässerungsgrabens „Heuburgwiesengraben“

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, zur Sicherung des vorgenannten Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der Bebauungsplanung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB i.V.m. § 16 BauGB als Satzung zu beschließen.

13811, 13811/1, 13811/2, 13813, 13815, 13816, 13816/1, 13817, 13817/1, 13818, 13819, 13820, 13821, 13822, 13823, 13870 (Graben) und 13888 ganz, die Flurstücke-Nr. 13883 (nur auf Höhe der Flurstücke 13815 und 13813), 13884, 13885 und 13887 teilweise, jeweils bis zur gedachten Verlängerung der Grenze zwischen den bestehenden Flurstücken 13888 und 13888/1 (50 m hinter der jeweiligen Grenze zum Flurstück 13870), sowie die Flurstücke 13810 (Höhefeldstraße) und 13892 (Wirtschaftsweg) teilweise – jeweils im Bereich der zur Überplanung anstehenden Grundstücksflächen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überein. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

Der Beschluss wird ohne Aussprache einstimmig gefasst.

Vorsitzender:	Urkundspersonen:		Protokollführer:
			
Eric Bänziger	Sonja Güntner	Wolfgang Wehowsky	Antje Weber
Bürgermeister	Gemeinderat	Gemeinderat	Verwaltung