Gemeinde Weingarten (Baden)		22.03.2021
Vorlage Nr.: 1098/2020/2		AZ:
Ortsbauamt		Kleebach, Jan Sören

Beschlussvorlage

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 72 "Sebold-Areal";
h i e r:
a) Billigung des Bebauungsplanentwurfs
b) Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und § 13a BauGB

Beratungsfolge	**Termin**		
Ausschuss für Umwelt und Technik	08.02.2021	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.03.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: Plankarte
Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung
Vorhaben- und Erschließungsplan
Übersichtsplan Geltungsbereich
Fachbeitrag Artenschutz
Fachbeitrag Schall

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Gemeinderat billigt nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 "Sebold-Areal" in der Fassung vom Januar 2021 zusammen mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften.
2. Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB mit den Planunterlagen in der Fassung vom Januar 2021.

Die Offenlage erfolgt nach dem Abschluss der hierfür erforderlichen Durchführungsverträge.

Sachstandsbericht:

Der Gemeinderat der Gemeinde Weingarten hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 "Sebold-Areal" im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde eine Veränderungssperre für dieses Gebiet beschlossen.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 07.12.2020 wurde der Bebauungsplan erstmals vorberaten. Am 08.02.2021 wurde der Bebauungsplan nach Änderung einiger Planungselemente erneut vorberaten. In dieser Sitzung hat der Ausschuss für Umwelt und Technik dem Gemeinderat die Kenntnisnahme der beigefügten Planunterlagen vom Januar 2021 und den Beschluss der Offenlage empfohlen.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum, dem vorliegenden Bauinteresse des Grundstückseigentümers, der Firma Pfirmann Industriebau GmbH & Co. KG sowie der Maßgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung soll im Bereich der „Alten Schreinerei“, Ringstraße Nrn. 95, 97, 99, 101 eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden. Geplant ist der Abriss der bestehenden Gebäude mit anschließender Neuerrichtung von Mehrfamilienhäusern sowie einem Spielplatz und den erforderlichen Stellplätzen.

Von Seiten der Gemeinde wurden die baulandpolitischen Grundsätze am 23.11.2020 beschlossen.

Der Aspekt des sozialen Wohnungsbaus wurde zwar mit dem Investor im Vorfeld besprochen, eine Regelung bei diesem Vorhaben ist jedoch noch nicht abgestimmt worden.

Die Vorgaben der Gemeinde diesbezüglich können aus Sicht des Investors aufgrund der Quartiersgröße und der Gebäudekonzeption nicht umgesetzt werden. Sofern von Seiten der Gemeinde eine andere Fläche angeboten werden kann, könnte an dieser Stelle eine entsprechende Bebauung für den sozialen Wohnungsbau durch den Investor als Kompensation hergestellt werden.

Im Rahmen des zu erstellenden Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist eine Regelung zum Thema Sozialer Wohnungsbau zu vereinbaren.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 38 "Bruch östlich I", letzte Änderung vom 28.07.1997, umfasst den westlichen Teil der neu zu überplanenden Fläche. Der Ostteil des Plangebietes ist bislang als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Fläche liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan soll 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 Vo-

raussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Die dennoch zu behandelnden Belange des Artenschutzes sowie die Frage der Lärmsituation sind durch entsprechende Gutachten Teil des Bebauungsplans. Der Planung stehen Ziele der Raumordnung oder der Flächennutzungsplan ebenfalls nicht entgegen, zumal die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die grundlegenden Festsetzungen lauten wie folgt:

GRZ	0,4
Geschossigkeit	3 VG (1. Reihe) bzw. 2 VG (3. Reihe), gemäß Grundsatzbeschluss GR
Gebäudehöhen	14,10 m (1. Reihe) bis 7,66 m (3. Reihe), gemäß Grundsatzbeschluss GR
Wandhöhen	9,77 m (1. Reihe) 9,39 (2. Reihe) bis 6,18 m (3. Reihe), gemäß Grundsatzbeschluss GR
Wohneinheiten	16
Stellplätze	32
Stellplätze/Wohneinheit	2
Besucherstellplätze	2
Wohneinheiten je Besucherstellplatz	8

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24.07.2004, aktualisiert im Januar 2012, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand dar und ist im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche im Bestand ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 3.650 m² und die Flurstücke Nr. 13376, 13376/1, 13376/2, 13376/3 und 13376/4 ganz sowie das Flurstück Nr. 13370 (Ringstraße) teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan vom 21.10.2019.

Insofern wird der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen.

Stellungnahme zum Klimaschutz: