

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1099/2020/2
Ortsbauamt



22.03.2021
AZ:
Kleebach, Jan Sören

Beschlussvorlage

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 71 "Schlimm-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 Gemeinderat	08.02.2021 22.03.2021	Vorberatung Kenntnisnahme	nicht öffentlich öffentlich

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Gemeinderat billigt nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Schlimm-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. 71 "Schlimm-Areal" im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und § 13a BauGB 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Schlimm-Areal" in Weingarten möchte die Gemeinde Weingarten als Planungsziel der großen Nachfrage nach Wohnraum, dem vorliegenden Bauinteresse des Grundstückseigentümers, sowie der Maßgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprechend im Bereich südlich der Ringstraße zwischen Breslauer Straße und Königsberger Straße eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

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

Der Aspekt des sozialen Wohnungsbaus wurde mit dem Investor im Vorfeld angesprochen, im Rahmen des Vorhabens soll im Bereich der Mehrfamilienhäuser insgesamt 30% der Wohnfläche als sozialer Wohnungsbau ausgeführt werden.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 28 "Richtäcker Teil III", 3. Änderung, rechtskräftig seit 16.03.1989, umfasst den Großteil des bestehenden Plangebietes und soll in diesem Teilbereich neu überplant werden.

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 Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. 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	0,45 im Vorhabengebiet, 0,4 in den Arrondierungsflächen
Geschossigkeit	3 VG + SG (1. Reihe), 2 VG + SG (2. Reihe), gemäß Grundsatzbeschluss
Wandhöhen	10,74 m (1. Reihe) 7,51 m (2. Reihe),

	gemäß Grundsatzbeschluss
Gebäudehöhen	13,16 m (1. Reihe), 10,12 m (2. Reihe), gemäß Grundsatzbeschluss
Wohneinheiten	55 (12 Reihenhäuser, 43 Geschoss- wohnungen)
- davon förderfähig und barrierefrei	3
- davon förderfähig, nicht barrierefrei	7
- davon barrierefrei, nicht förderfähig	4
Wohnfläche Reihenhäuser	2246 m ²
Wohnfläche Geschosswohnen	3.061 m ²
- davon förderfähig und barrierefrei	214 m ² (7,0 %)
- davon förderfähig, nicht barrierefrei	778 m ² (25,4 %)
- davon barrierefrei, nicht förderfähig	303 (9,9 %)
Stellplätze	83,5
Stellplätze/Wohneinheit	2 je Reihnhaus, 1,5 je Wohnung
Besucherstellplätze	5,5
Wohneinheiten je Besucherstellplatz	10

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. Ein Teilbereich der Königsberger Straße wird im nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit zum größeren Teil 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. 9.600 m² und die Flurstücke Nr. 13367/36, 13367/47, 13367/48, 13367/63, 13367/92 und 13367/94 sowie teilweise die Flurstück 13364, 13370 und 13473. Die im Aufstellungsbeschluss noch genannten Flurstücke Nr. 13367/44 und 13367/45 wurden zwischenzeitlich mit dem früheren Flurstück Nr. 13367/36 zum neuen Flurstück Nr. 13367/36 vereinigt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan vom 22.01.2021.

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:
