

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1324/2021
Ortsbauamt



09.07.2021
AZ:
Kleebach, Jan Sören

Beschlussvorlage

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 78 "Ulmenplatz";
h i e r:
a) Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB
b) Beauftragung der Verwaltung mit der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie § 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.07.2021	Vorberatung	öffentlich

Anlagen: Synopse Vorabstimmung TÖB
zeichnerischer Teil
textlicher Teil
Vorhaben- und Erschließungsplan
Übersichtsplan Geltungsbereich
Fachbeitrag Schall
Fachbeitrag Artenschutz

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 78 „Ulmenplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB und § 13a BauGB.

2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat, die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 78 „Ulmenplatz“ mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften zu beauftragen. Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat, die beigelegten Unterlagen in der Fassung vom Juli 2021 als Vorentwurf zur Offenlage zu billigen.

Sachstandsbericht:

Das Plangebiet umfasst das Quartier "Waldbrücke – Ulmenplatz" im Nordwesten der Gemeinde Weingarten, im Ortsteil Waldbrücke. Dieses wird gebildet durch die Flurstücke Nr. 12482/31, 12482/32, 12482/33, 12482/34, 12482/35, 12482/36, 12482/37, 12482/38, 12482/43, 12482/44, 12482/45 und 12482/46 ganz und die Flurstück-Nr. 12482/39, 12482/40, 12482/41, 12482/42, 12511 (Straßenflurstück Ulmenplatz) und 12513 (Straßenflurstück Eichenweg) teilweise. Der Geltungsbe- reich umfasst ca. 4.915 m². Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbe- reiches ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

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

Die Fläche ist bislang durch den Bebauungsplan Nr. 32 „Waldbrücke Alter Teil“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften beplant. Diese Satzungen traten am 30.04.1975 in Kraft.

Bislang ist die Fläche mit Reihenhauszeilen in kommunalem Eigentum bebaut. Die- se Gebäude sind zum Abriss vorgesehen. Für die Neubebauung wurde ein Verga- beverfahren nach §18 VgV in Form eines sog. wettbewerblichen Dialogs mit inte- griertem Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Das Verfahren sowie die Dialoggespräche wurden unter Begleitung des Ingenieur- büros Modus Consult von einer Arbeitsgruppe durchgeführt, die sich aus Mitgliedern des Gemeinderates sowie einem Vertreter der Verwaltung zusammengesetzt hat.

Im Rahmen des wettbewerblichen Dialogverfahrens gingen nach der Veröffentli- chung bis zum 04.09.2020 insgesamt 11 Interessensbekundungen bei der Gemein- deverwaltung ein. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wurde die Aufgaben- stellung an alle Interessenten zur weiteren Bearbeitung zugesandt.

Bei der Submission am 22.09.2020 lagen 5 Angebote vor, die alle in die Wertung aufgenommen wurden. In der Sitzung des Gemeinderates am 26.10.2020 wurden auf Basis der definierten Bewertungsmatrix drei Bieter ausgewählt, die am weiteren Dialogverfahren beteiligt wurden.

Am 04.11.2020 sowie 18.11.2020 fanden die Dialoggespräche mit den Bietern statt, bei denen die städtebaulichen Entwürfe vorgestellt und diskutiert wurden. Die Bieter haben auf Grundlage der Gespräche ihre ersten Entwürfe entsprechend weiter überarbeitet.

Die finale Projektbeschreibung für das abschließende Angebot wurde vom Gemein- derat am 15.12.2020 beschlossen und den Bewerbern zur weiteren Bearbeitung übermittelt.

Bei der Submission am 18.01.2021 lag von allen drei Bewerbern jeweils ein finales Angebot mit städtebaulichem Entwurf vor, das auf Basis der Bewertungsmatrix so-

wie der Projektbeschreibung geprüft und bewertet wurde.

Das Angebot und der damit verbundene städtebauliche Entwurf der Firma Strenger Holding aus Ludwigsburg wurde auf Basis der Bewertungsmatrix mit der höchsten Punktzahl bewertet.

Eine entsprechende Vergabeentscheidung traf der Gemeinderat am 22.02.2021.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll nun die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Sieger-Wettbewerbsentwurfs herstellen. Dies führt zur Nachverdichtung mit Wohnnutzungen auf der bestehenden Fläche.

Vorab wurden verschiedene Behörden und Träger öffentlicher Belange vorzeitig beteiligt.

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:

x Nein:

Ja und zwar positiv:

Ja und zwar negativ: