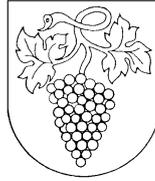


Gemeinde Weingarten (Baden)  
Vorlage Nr.: 1713/2022/4  
Ortsbauamt



03.04.2023  
AZ:  
Kleebach, Jan Sören

## Beschlussvorlage

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 75 "Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen";**

**h i e r:**

**a) Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**b) Satzungsbeschluss**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>		
Ausschuss für Umwelt und Technik	07.11.2022	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	16.01.2023	Entscheidung	nicht öffentlich
Gemeinderat	30.01.2023	Entscheidung	öffentlich
Gemeinderat	03.04.2023	Entscheidung	öffentlich

**Anlagen:** 01 Synopse Offenlage  
02 Planfestsetzungen  
03\_Textteil  
04 Übersichtsplan Geltungsbereich  
05 Städtebauliches Konzept  
06 Fachbeitrag Schall

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen aus der Offenlage sowie den Entwurf zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75 „Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu zur Kenntnis und beschließt:**

- 1. Der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 wird gefolgt.**

- 2. Der Beschluss der abschließenden Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB aller im Zuge der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen gem. beigefügter Synopse wird vorgenommen.**
- 3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 75 „Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen“ in der Fassung vom März 2023 zusammen mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird gefasst.**

<b>Sachstandsbericht:</b>
---------------------------

Der Gemeinderat der Gemeinde Weingarten hat in seiner Sitzung am 08.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen“ in Weingarten gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan gemäß § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung beschlossen.

Dem Ausschuss für Umwelt und Technik wurde am 17.05.2021 die Eigentümerbefragung vorgestellt, am 11.10.2021 folgten deren Ergebnisse. Vor allem wurden Wünsche hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum sowie den Grünflächen geäußert.

Den Offenlagebeschluss hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.01.2023 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 10.02.2023 bis einschließlich 12.03.2023 statt.

Das Ergebnis der Beteiligungsverfahren liegt inzwischen vor und ist mit entsprechenden Behandlungsvorschlägen den beigefügten Unterlagen zu entnehmen. Die Stellungnahmen sind vollumfänglich in ihrem genauen Wortlaut enthalten. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Aufgrund der Stellungnahmen wurde ein Teil des Wegeflurstück 3189/1 aus dem Geltungsbereich herausgenommen (Standort Lärmschutzwand), die Festsetzung über Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm klargestellt, die Begründung insbesondere hinsichtlich der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung angepasst und Hinweise zum Baugrund, zu Altlasten und Bodenschutz, zu Kampfmittelbelastung, zum Brandschutz, zu bestehenden Leitungen im Plangebiet sowie zu Einschränkungen durch Bahnanlagen und -betrieb ergänzt.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, der in der Synopse vorgeschlagenen Behandlung der Stellungnahmen zu folgen, die abschließende Abwägung der Belange vorzunehmen sowie den Satzungsbeschluss zu fassen.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Weingarten und umfasst die Flurstücke Nr. 3178, 3179, 3179/1, 3179/2, 3179/3, 19615, 3181, 3181/1, 3181/2, 3183, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189 und 13574 ganz und die Flurstücke Nr. 3189/1 (Fußweg Bahnunterführung – Lohmühlwiesen) und 245/7 (Bahnhofstraße zwischen den Einmündungen der Ringstraße und der Schillerstraße) teilweise. Der Geltungsbereich umfasst ca. 12.800 m<sup>2</sup>.

Der Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, rechtsgültig seit dem 03.07.2021, stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche Bestand, teilweise als gemischte Baufläche dar.

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 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.

<b>Stellungnahme zum Klimaschutz:</b>
---------------------------------------

- Nein:
- Ja und zwar positiv:
- Ja und zwar negativ: