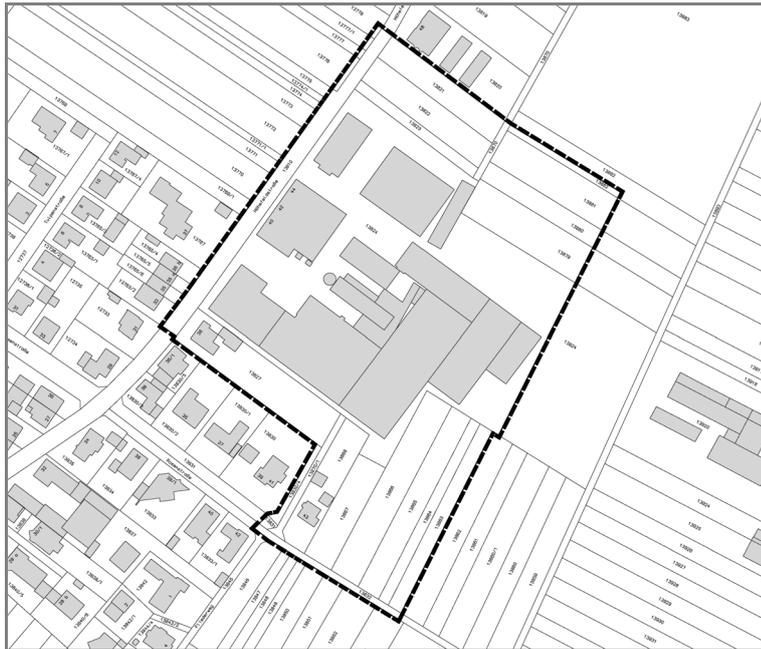


Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 80 “Breitwiesen Teil I”

Frühzeitige Beteiligung



Karlsruhe
Februar 2024

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 80 “Breitwiesen Teil I”

Frühzeitige Beteiligung

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

M.Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Weingarten (Baden)

im Februar 2024

Inhalt

Teil A	Bestandteile
A - 1	Planungsrechtliche Bestandsaufnahme
A - 2	Ziele der Planung
A - 3	Umweltbericht (Bestandsanalyse)
Teil B	Begründung
B - 1	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 2	Städtebauliches Konzept

Teil A - 1 Planungsrechtliche Bestandsaufnahme

Planungsrechtliche Bestandsaufnahme

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die überwiegend gewerblich genutzte Fläche zwischen Gewerbegebiet Höhefeldstraße und Wohnbebauung entlang der Rosenstraße soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen dieser Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde den nördlichen Siedlungsrand städtebaulich neu zu ordnen. Hierfür soll die bauplanungsrechtliche Grundlage insbesondere für die Entwicklung und Sicherung von Wohnflächen für die Gemeinde Weingarten geschaffen werden.

Um die zukünftigen Nutzungsoptionen des Plangebietes unter Berücksichtigung der Umgebung zu definieren und das Gebiet städtebaulich und funktional neu zu ordnen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes "Breitwiesen Teil I" erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits überwiegend bebaute Grundstücke, die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Da jedoch auch Flächen mit in den Geltungsbereich einbezogen werden, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, soll der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche dient zur Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereichs, der bereits mittelfristig im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde definiert wurde.

Dies bedeutet unter anderem, dass die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 36.295 m², wovon ca. 24.830 m² dem Innenbereich und ca. 11.465 m² dem Außenbereich zuzuordnen sind. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 13821, 13822, 13823, 13827, 13830/4, 13863, 13864, 13865, 13866, 13867, 13868, 13870/1 ganz und teilweise die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 13776, 13777, 13777/1, 13778, 13810 (Höhefeldstraße), 13824, 13831, 13832, 13870,

13879, 13880, 13881, 13882. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-1) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Gemeinde Weingarten im Mittelbereich Karlsruhe in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein entlang der Landesentwicklungssachse Karlsruhe - Bruchsal - Wiesloch/Walldorf - Heidelberg.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung sowie randlich teilweise als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt. Der Geltungsbereich liegt in einem Ausschlussgebiet für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan verläuft zudem eine nachrichtlich übernommene Darstellung mit der Zuweisung für einen "Neubau einer Eisenbahn-/Straßenbahnstrecke mit unbestimmter Trassenführung".

Laut Raumnutzungskarte liegt die Gemeinde Weingarten innerhalb des Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen sowie im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Im derzeitigen Entwurf des Regionalplans 2022 (Stand Februar 2021) entfällt die nachrichtliche Übernahme der Trassenführung. In der Umgebung wird nördlich und südlich vom Plangebiet ein Gebiet für Kaltluftabfluss dargestellt (Vorranggebiet).

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im "Flächennutzungsplan 2030" des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (Stand August 2020, wirksam seit 3. Juli 2021) als bestehende gemischte Baufläche und im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan und soll im Parallelverfahren angepasst werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Ein kleiner Teilbereich des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 26.09.2019 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 69 "Höhefeldstraße/Burgstraße" (siehe Abb. 1). Für den größeren Bereich des Plangebiets liegt derzeit kein Bebauungsplan vor, die baurechtliche Beurteilung erfolgt daher nach den Vorgaben des § 34 bzw. § 35 BauGB.



Abb. 1: Überlagerung Geltungsbereich des BPlans Nr. 80 mit dem rechtskräftigen BPlan Nr. 69

Nördlich vom Plangebiet befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 74 "Gewerbegebiet Höhefeldstraße" in Aufstellung.

3.5 Mehrfachbeauftragung

Für das Plangebiet sollen im Zuge einer Mehrfachbeauftragung, eine Art Architektenwettbewerb, Entwürfe für städtebauliche Konzepte erarbeitet werden.

Als Grundlage für die städtebaulichen Konzepte dienen die städtebaulichen Planungsprämissen, welche die Gemeinde für das Plangebiet beschlossen hat (s. Teil A-2, 5. Grundzüge der Planung).

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das Plangebiet ist relativ ebenerdig und liegt auf einem Höhengniveau von ca. 110 m über NN.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 20.02.2024), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ₁₀, HQ₅₀ und HQ₁₀₀ vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb der Überflutungsflächen von Extremhochwasser (HQ_{extrem}). Kleine Teilbereiche sind davon nicht betroffen. Der südwestliche Bereich befindet sich innerhalb eines geschützten Bereichs bei HQ₁₀₀.

4.3 Mobilität

4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Höhefeldstraße an die Burgstraße und damit an die Bundesstraße B 3 und die Landstraße L559 angebunden. Es ist somit eine innerörtliche, regionale sowie überregionale Erreichbarkeit gegeben.

Am Fahrbahnrand der Höhefeldstraße und der Rosenstraße wird zum Teil straßenbegleitend geparkt, sofern es die Straßenbreite erlaubt. Es befinden sich hier jedoch keine eingezeichneten oder optisch abgegrenzten Parkplätze im öffentlichen Straßenraum.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Weingarten Burgstraße" südlich vom Plangebiet liegt ca. 400 m entfernt. Diese wird von den Buslinien 120 (Weingarten – Staffort – Spöck), 122 (Blankenloch – Weingarten, Schulverkehr) und 159 (Weingarten (/Wössingen) - Jöhlingen - Berghausen) bedient. Die Linie 122 fährt an Schultagen von Weingarten über Staffort bis ins Schulzentrum Blankenloch. Lediglich die Linie 159 fährt auch außerhalb der Schulzeiten und bindet Weingarten an

Jöhlingen und Berghausen an. Das Busangebot wird zudem in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen durch das flexible On Demand-Angebot KVV.MyShuttle ergänzt.

Über den ca. 750 m entfernten Bahnhof können die Stadtbahnlinien S 3 (Heidelberg - Karlsruhe), S 31 (Odenheim - Karlsruhe) und S 32 (Menzingen - Karlsruhe) genutzt werden, die u.a. auch an das Oberzentrum Karlsruhe anbinden. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

4.4 Technische Erschließung

Die versiegelte Fläche im Plangebiet war zum größten Teils bebaut, weshalb in diesem Bereich bereits Leitungen in den Straßenzügen vorhanden sind. Die nicht versiegelten Flächen sind diesbezüglich zu prüfen.

4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt. Die Räumlichkeiten des ehemaligen Trautweinareals werden u.a. als Lagerfläche, für eine Kampfsportschule und für eine Autowerkstatt genutzt. Im August 2022 fand jedoch ein Großbrand nach einem Blitzeinschlag statt, bei dem ein Großteil der Gebäude auf dem Gelände abgebrannt ist. Die restlichen bestehenden Gebäude werden zum Teil weiterhin gewerblich genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich zwei Wohnhäuser, eins entlang der Höhefeldstraße und eins an der Rosenstraße.

Ein Teilbereich des Plangebietes ist dem Außenbereich zuzuordnen und wird landwirtschaftlich genutzt. Durch das Plangebiet verläuft der z.T. verdohlte Entwässerungsgraben "Heuburgwiesengraben".

4.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich neben Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen. Nördlich schließt sich ein Gewerbegebiet an, direkt

angrenzend an den Geltungsbereich zum Plangebiet befinden sich hier insbesondere Wohngebäude, nordwestlich und östlich schließen landwirtschaftliche Grünflächen an.

Teil A - 2 Ziele der Planung

Ziele der Planung

5. Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der Höhefeldstraße und Rosenstraße hergestellt werden. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist dem Innenbereich zuzuordnen, der durch die angestrebte Nachverdichtung, den Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert.

Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung den nördlichen Siedlungsrand neu zu definieren. Geplant ist ein attraktives Wohngebiet in direktem Anschluss an die bestehenden Wohngebiete im Süden. Dabei soll die Verträglichkeit zukünftiger Planungen geregelt und eine zeitgemäße und verdichtete Wohnbauentwicklung ermöglicht werden.

Konkret wurden von der Gemeinde folgende städtebaulichen Prämissen als Grundlage für die Mehrfachbeauftragung beschlossen:

- ▶ Allgemeines Wohngebiet
- ▶ Zufahrt über Höhefeldstraße und zweite Zufahrt von der Rosenstraße
- ▶ 2 VG + DG im Randbereich
- ▶ 3 VG + DG oder 4 VG + FD im Kern
- ▶ GRZ 0,4
- ▶ GFZ 0,8 bzw. 1,2
- ▶ Stellplätze: 1 Stellplätze bei Wohnungen unter 40 m²
1,5 Stellplätze bei Wohnungen mit 40-65 m²
2 Stellplätze bei Wohnungen größer als 65 m²
- ▶ 25 % geförderter Wohnraum als Mietwohnraum

Des Weiteren sollen folgende Planungsgrundsätze für die Bebauungsplanung berücksichtigt werden:

- ▶ Bauordnungsrechtliche Entwicklung und Sicherung eines attraktiven Wohngebietes sowie Fortentwicklung der Ortsstruktur im direktem Anschluss an die bestehenden Misch- und Wohngebiete.
- ▶ Schaffung von preisgünstigem Wohnraum durch Angebot von sozial geförderten Mietwohnungen.
- ▶ Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere im Anschluss an die Umgebungsbebauung sowie zum Ortsrand hin.
- ▶ Die möglichst konfliktfreie Eingliederung des Baugebietes in die umgebende

Nutzungsstruktur.

- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Überprüfung und Beseitigung von ehemaligen Altlasten um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.
- ▶ Sicherung und Neugestaltung von Grünstrukturen.
- ▶ Erarbeitung eines verkehrlichen Gesamtkonzeptes bezüglich künftiger Anbindung an die Umgebung sowie die Vernetzung mit der Umgebungsbebauung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.

6. Nutzungskonzept

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung soll für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept in Abstimmung mit der Gemeinde Weingarten und dem Investor erarbeitet und mit Hilfe einer ausgewählten Fachjury bewertet werden. Hierfür wurde eine erste städtebauliche Konzeption erstellt und seitens des Gemeinderates städtebauliche Eckpunkte festgelegt, die den Rahmen für die städtebauliche Gestaltung des Quartiers bilden sollen. Für das Plangebiet sollen neben Reihenhäuser insbesondere Mehrfamilienhäuser, grüne Freibereiche sowie ein Quartiersplatz vorgesehen werden. Die genaue Ausgestaltung soll nun vertiefend durch die Mehrfachbeauftragung erfolgen.

Die Höhenentwicklung soll im Randbereich im Anschluss an die bestehende südliche und nördliche Bebauung und zum Ortsrand hin maximal 2 Vollgeschosse aufweisen. Im Inneren des Quartiers sollen je nach Dachausführung maximal drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss oder maximal vier Vollgeschosse mit Flachdach und ohne Staffelgeschoss entstehen dürfen.

7. Mobilität

7.1 Fließender und ruhender Verkehr

Neben der Höhefeldstraße soll eine zweite Zufahrt zum Gebiet über die Rosenstraße erfolgen. Die genaue Ausgestaltung bzw. Zufahrtssituation soll im weiteren Verfahren ergänzt werden.

In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan soll eine erhöhte Stellplatzverpflichtung geregelt werden. Dabei soll sich an folgende Stellplatzanforderungen orientiert werden:

- ▶ Wohnungen unter 40 m² 1 Stellplatz,
- ▶ bei Wohnungen 40 m² - 65 m² 1,5 Stellplätze,
- ▶ bei Wohnungen größer als 65 m² 2 Stellplätze.

Zur Beurteilung des zusätzlichen durch die Planung entstehenden Verkehrsaufkommens wird im weiteren Verfahren ein Fachbeitrag Verkehr erstellt. Als Grundlage für die Beurteilung muss eine aktuelle Verkehrszählung und Verkehrsprognose erstellt werden, die für den Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit herangezogen wird.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhaben erfordert derzeit keinen zusätzlichen Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der geplanten Wohnbauflächen kann über eine Haltestelle im Plangebiet angedacht werden.

7.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

8. Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur über die angrenzenden Erschließungsstraßen sind zu prüfen. Die Versorgung der neuen Gebäude ist über die Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich möglich.

Für das Plangebiet soll eine Regenwasserversickerung und -nutzung ermöglicht werden und, – falls wasserrechtlich und technisch möglich – eine Einleitung in den durch das Plangebiet verlaufenden Entwässerungsgraben vorgesehen werden. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung soll neben der Regenwasserbewirtschaftung auch ein Energiekonzept für das Plangebiet erarbeitet werden.

9. Schallschutz

Das Plangebiet liegt potenziell im Einwirkungsbereich von Verkehrsanlagen (Straßen- und Schienenverkehr) sowie zu bestehenden Gewerbebetrieben. Im Plangebiet selbst sollen keine das Wohnen störende Nutzungen vorgesehen werden. Im Rahmen eines Fachbeitrags Schalls werden im weiteren Verfahren neben dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm auch Untersuchungen und Bewertungen zum Gewerbelärm erfolgen. Der Bebauungsplan hat dafür Sorge zu tragen, dass die im Plangebiet ankommenden Geräuscheinwirkungen verträglich sind, d.h. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm oder die Orientierungswerte der DIN 18500 eingehalten werden.

10. Grünordnung und Artenschutz

Die versiegelte Fläche ist heute bereits überwiegend bebaut und ist faktisch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB zu einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird somit in diesem Bereich eine Entsiegelung vorgenommen. Für die Teilbereiche, die dem Außenbereich zuzuordnen sind erfolgt eine Versiegelung. Im Rahmen der weiteren Planungen wird ein städtebauliches Konzept erstellt, welches unter anderem auch begrünte Freibereiche vorsehen soll.

Neben dem Umweltbericht und der Umweltprüfung sind auch artenschutzrechtliche Belange zu untersuchen und zu bewerten. Nach erstmaliger Begehung wird von einem Potenzial für Fledermäuse, gebäudebewohnende Vogelarten und Reptilien ausgegangen. Weitere Untersuchungen erfolgen im Laufe des Verfahrens und werden als Anlage zum Entwurf beigelegt.

Teil A - 3 Umweltbericht (Bestandsanalyse)

Teil B - 1 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 2 Städtebauliches Konzept

