

Gemeinde Weingarten (Baden)
 Vorlage Nr.: 1105/2020/11
 Ortsbauamt



23.02.2024
 AZ:
 Senger, Miriam

Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 80 "Breitwiesen Teil I";
 h i e r:
 a) Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 12.12.2022;
 b) Beauftragung der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe mit einem Einzeländerungsverfahren des Flächennutzungsplans;
 c) Beauftragung der Verwaltung mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB**

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	07.12.2020	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	15.12.2020	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Technik	17.05.2022	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	10.10.2022	Entscheidung	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Technik	05.12.2022	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	12.12.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	27.03.2023	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Technik	09.05.2023	Vorberatung	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Technik	23.05.2023	Vorberatung	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Technik	07.08.2023	Vorberatung	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Technik	04.09.2023	von der Tagesordnung abgesetzt	nicht öffentlich
Gemeinderat	30.10.2023	Entscheidung	öffentlich
Gemeinderat	04.03.2024	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: A-3 Umweltbericht (Bestandsanalyse)
 B-1 Übersichtsplan Geltungsbereich
 B-2 Städtebauliches Konzept
 Weingarten_Breitwiesen Teil I_Frühzeitige

Beschlussvorschlag:

Auf Basis des Sachvortrags durch die Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 80 „Breitwiesen Teil I“ und der Ergebnisse der vorangegangenen Beschlüsse und Beratungen fasst der Gemeinderat nachfolgende Beschlüsse:

- 1. Der Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2022 nach § 13a bzw. § 13b zum allgemeinen Bebauungsplan Nr. 80 „Breitwiesen Teil I“ wird unter Anwendung des Regelverfahrens nach § 2 Baugesetzbuch geändert.**
- 2. Die Gebietsabgrenzung wird entsprechend den Vorberatungen und dem beigefügten Übersichtsplan geändert.**
- 3. Der Flächennutzungsplan ist folglich anzupassen. Ein Einzeländerungsantrag bei der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe ist zu stellen.**
- 4. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB beauftragt. Hierzu billigt der Gemeinderat folgende beigefügte Unterlagen in der Fassung vom Februar 2024:**
 - A - 1 Planungsrechtliche Bestandsaufnahme**
 - A - 2 Ziele der Planung**
 - A - 3 Umweltbericht (Bestandsanalyse)**
 - B - 1 Übersichtsplan Geltungsbereich**
 - B - 2 Städtebauliches Konzept**

Sachstandsbericht:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Breitwiesen Teil I" und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan gemäß § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung gefasst (allgemeiner Bebauungsplan). Zweck der städtebaulichen Planung ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Norden der Gemarkung Weingartens festzulegen, welche mit den angrenzenden Bebauungsplänen in Übereinstimmung zu bringen ist.

Dabei sollen die Ziele, insbesondere die Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum unter Einbeziehung der Wohnungsbaupolitischen Grundsätze der Gemeinde sowie die Beseitigung der Altlasten, auf dieser Fläche berücksichtigt werden.

Geltungsbereich:

Um im Südosten des Geltungsbereichs eine klare Grenze entsprechend dem Verlauf der Flurstücke zu erhalten, soll der Geltungsbereich geringfügig geändert und das bisher etwa

häufig eingeschlossene Flurstück mit der Nr. 13862 herausgenommen werden. Der weitere Geltungsbereich bleibt entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2022 unberührt. Maßgebend für die neue zeichnerische Abgrenzung ist der beigefügte Übersichtsplan.

Verfahrensart:

Für den benannten Bebauungsplan wurde ursprünglich die Anwendung eines kombinierten Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a und § 13b BauGB beschlossen.

Durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Juli 2023 zum § 13b Verfahren sowie die vom Bundestag in seiner Sitzung am 14.11.2023 getroffene Aufhebung des Verfahrens ist eine Änderung der Verfahrensart notwendig.

In gleicher Sitzung des Bundestags wurde eine "Heilungs- bzw. Reparaturmöglichkeit" für bereits begonnene Verfahren nach § 13b BauGB geschaffen (siehe §215a BauGB), die am 01.01.2024 in Kraft getreten ist. Da für das Verfahren des Bebauungsplans "Breitwiesen Teil I" nur die Aufstellung erfolgt ist, wird nun keine Heilung nach § 215a BauGB angestrebt, sondern es soll der Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2022 des Bebauungsplans "Breitwiesen Teil I" mit Umstellung auf das Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB geändert werden.

Durch Änderung des Verfahrens ist u.a. die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Durch die Änderung in das Regelverfahren ist auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Hier wird für das Plangebiet ein Mischgebiet dargestellt. Da die Gemeinde allerdings ein allgemeines Wohngebiet plant, entspricht der Bebauungsplan nicht mehr den Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Eine reine Berichtigung, wie sie bei Verfahren nach § 13a durchgeführt werden darf, ist im Regelverfahren nicht möglich. Somit ist der Flächennutzungsplan in Bezug auf die Art der Nutzung von der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe mittels einer Einzeländerung anzupassen.

Frühzeitige Beteiligung:

Für den benannten Bebauungsplan hat der Gemeinderat zuletzt in seiner Sitzung am 29.01.2024 die städtebaulichen Prämissen für einen Architektenwettbewerb definiert und dem

vom Investor vorgelegten Beteiligungsvorschlag zugestimmt.

Auf Basis dieser Prämissen und der vorangegangenen Beratungen im Gremium wurde vom Planungsbüro ein städtebauliches Konzept angefertigt.

Darüber hinaus liegt der Umweltbericht (Bestandsanalyse) für die frühzeitige Beteiligung vor.

Insofern soll nach Billigung der beigefügten Unterlagen die frühzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Die Unterlagen sollen für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt werden.

Stellungnahme zum Klimaschutz:

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