



## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 245/2021

Abteilung:	4.1. Stadtplanung und Bauordnung	Erstelldatum:	29.06.2021
Verfasser:	Molzberger, Daniel	Aktenzeichen:	
Fachbereich:	Fachbereich 4	Auszüge	4.1. Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 1.3
OB:	Markus Ewald		

Gremium	Termin	Behandlung
Gemeinderat	19.07.2021	öffentlich

### Betreff

**Bebauungsplan/ örtliche Bauvorschriften "Trauben - Äußere Halde" -  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

### Beschlussvorschlag:

1. Das am 16.12.2019 eingeleitete Bebauungsplanverfahren „Trauben – Äußere Halde“ wird eingestellt.
2. Die Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplans „Trauben – Äußere Halde“ mit dem im Lageplan vom 05.07.2021 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen. Das Aufstellungsverfahren ist als beschleunigtes Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB (in der Fassung vom 23.06.2021) durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.
3. Die Aufstellung der gleichnamigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (6) LBO i.V.m § 13 BauGB mit gleichem Geltungsbereich wird beschlossen.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.**

**Finanzielle Auswirkung:**

Die unmittelbar durch den Bebauungsplan entstehenden Planungskosten werden entsprechend des Beschlusses zum Grunderwerb beim späteren Verkauf der Fläche an den ursprünglichen Eigentümer angerechnet.

**Vor-Einschätzung der Klimaauswirkung:**

- positiv
- negativ
- keine

**Sachverhalt:**

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 13.05.2019 zur „Entwicklung einzelner Wohnbauflächen nach § 13b BauGB“ wurde die Verwaltung beauftragt, in Kaufverhandlungen für das Flurstück Nr. 829/1 einzutreten und die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzubereiten.

Am 18.11.2019 hat der GR in seiner Sitzung die Verwaltung beauftragt, das Flurstück Nr. 829/1 zu erwerben. Darauf aufbauend soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Planungsrecht für eine Wohnbebauung und erforderliche Erschließungsflächen geschaffen werden.

Die Verwaltung hat in der Zwischenzeit die in den Anlagen 2-6 aufgeführten gutachterlichen Stellungnahmen zu den Themenbereichen Klima, Ökologie und Artenschutz, Geologie und Lärm eingeholt. Für keinen dieser Themenbereiche sind Sachverhalte ermittelt worden, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich entgegenstehen.

Am 23.06.2021 ist die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) in Kraft getreten, die die befristete Wiedereinführung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB beinhaltet. Der aktuelle § 13 b BauGB ist mit der vorigen Fassung identisch, lediglich die befristete Geltungsdauer wurde angepasst. Da juristisch noch keine Klarheit darüber besteht, ob ein nach der ursprünglichen Fassung eingeleitetes Verfahren (wie im vorliegenden Fall) nach den neuen Fristen (Satzungsbeschluss bis spätestens 31.12.2024) zu Ende geführt werden kann, empfiehlt die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss neu zu fassen.

## **Planungsziele**

Für die Bebauungsplanung werden folgende Planungsziele definiert:

- Entwicklung eines nachhaltigen Wohngebietes mit Flächen für die verkehrliche und technische Erschließung, das Bezug nimmt auf seine städtebauliche Umgebung.
- Das Plangebiet soll funktional, verkehrlich, strukturell und räumlich Verbindungen zu seiner näheren und weiteren Umgebung erhalten und entwickeln. Außerdem soll eine zukünftige Erschließung der östlich angrenzenden Flächen möglich bleiben.
- Im Plangebiet soll eine Einwohnerdichte von min. 90 Einwohner/ Hektar erreicht werden. Da aufgrund ökologischer und klimatischer Anforderungen eine großzügige Durchgrünung nachzuweisen ist, sind kompakte und flächeneffizient Baukörper erforderlich.
- Das Plangebiet soll vor dem Hintergrund der angespannten Wohnraumsituation in Weingarten entwickelt werden und attraktiven, ökologisch sinnvollen und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum ist anzuwenden.
- Das Plangebiet soll auf vielfältige Weise Inklusivität fördern und Barrieren reduzieren. Innen- und Außenräume sollen eine hohe Zugänglichkeit aufweisen und soziale Interaktion fördern sowie aktive Nachbarschaften begünstigen. Ein vielfältiges Wohnangebot soll geschaffen werden, um eine heterogene Bewohnerstruktur zu fördern.
- Öffentliche und private Freibereiche sollen eine gestalterische und funktionale Vielfalt aufweisen, so dass sie die Lebensqualität aller Bewohnergruppen verbessern und identitätsstiftend für das Quartier wirken.
- Der Begriff der Nachhaltigkeit soll in allen Planungsebenen und Fachplanungen Berücksichtigung finden und sparsamen Umgang mit dem Boden, Begünstigung der Artenvielfalt, Auswahl lokaler und nachhaltiger Materialien ebenso beinhalten wie Mobilitäts- und Energiekonzepte.
- Die Planungen sollen darauf abzielen die neue Bebauung zu verorten. Bestandsstrukturen, wie Gehölze und Vegetation sollen zur Durchgrünung des Gebiets beitragen und den Eingriff in die ökologische und klimatische Funktion der bislang unbebauten Wiese minimieren.
- Verkehrsflächen sollen so gestaltet werden, dass sie den Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer gerecht werden, im Besonderen sollen sie aber auch als Sozialräume nutzbar sein und dem Aufenthalt und Verweilen dienen können.

## **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist im „Lageplan zum Aufstellungsbeschluss“ vom 05.07.2021 dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstückes 829/1 mit einer Fläche von 17.273 m<sup>2</sup>.

## **Verfahrensart**

Die Aufstellung des Bebauungsplans begründet sich durch die Schaffung von Wohnnutzung im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Da die Grundfläche der Wohnnutzung weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB.

## **Bündnis für bezahlbarer Wohnraum**

Das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum wird Anwendung finden.

## **Bürgerbeteiligung und Bürgerinformation**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, könnte formal auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Die Verwaltung empfiehlt jedoch, sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen und zu informieren. Es ist beabsichtigt, zusätzlich zu der öffentlichen Auslegung der vorhandenen Unterlagen und Gutachten, eine Bürgerinformationsveranstaltung mit Impulsvorträgen und Bürgerworkshop zu veranstalten.

### Strukturkonzepte:

Als Grundlage für einen Bürgerworkshop könnten von der Verwaltung erarbeiteten Strukturkonzepte dienen. Diese werden vor dem Hintergrund der vorliegenden Gutachten erstellt und sollen in einem ersten Schritt die Bebaubarkeit des Grundstücks ausloten, sowie dabei helfen die Dichte und das Maß der baulichen Nutzung besser beurteilen zu können. Die Strukturkonzepte sollen aber nicht einem detaillierten städtebaulichen Entwurfsprozess vorgreifen oder diesen ersetzen.

### Impulsvorträge:

Die Verwaltung schlägt vor im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung Impulsvorträge zu organisieren, in denen zu relevanten Themenbereichen Experten referieren und gelungene Beispiele präsentieren können.

Hierfür bieten sich beispielsweise folgende Themen an:

- Natur und Landschaft
- Freiflächengestaltung
- Dichte/ Maß der baulichen Nutzung
- Wohnformen, Baugruppe, Mehrgenerationenhaus
- Quartiersbildung/ Quartiersmanagement
- Mobilität
- Ökologisches Bauen
- ...

### Bürgerworkshops:

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung könnte, im Anschluss an die Impulsvorträge, ein Bürgerworkshop stattfinden bei dem Teilnehmergruppen gebildet werden, die sich zu den jeweiligen Themen mit den Experten austauschen und Vorschläge und Anregungen für das Plangebiet erarbeiten, um den Planungsprozess konstruktiv zu bereichern.

## **Anlagen:**

- Anlage 1      Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2021, Geltungsbereich
- Anlage 2:      Fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der  
Planung „Trauben – Äußere Halde“ in Weingarten  
iMA Richter & Röckle, Freiburg (10. Juni 2021)
- Anlage 3      Artenschutzrechtliche Beurteilung BP „Trauben - Äußere Halde“, Flst. 829/1 und  
Teilfläche 824/1, Weingarten  
J. Opitz, Markdorf (25.11.2020)
- Anlage 4      Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse – Ergebnis nach den Fledermausdetektor-  
begehungen  
L. Ramos, Ravensburg (20.12.2020)
- Anlage 5      Geotechnische Einschätzung der Baugrundverhältnisse  
Dr.-Ing. Georg Ulrich – Geotechnik GmbH, Leutkirch (29.01.2021)
- Anlage 6      Schalltechnische Machbarkeitsstudie – Bauleitplanung „Trauben – Äußere Halde“  
Ita Ingenieurgesellschaft mhH, Wiesbaden (26.04.2021)