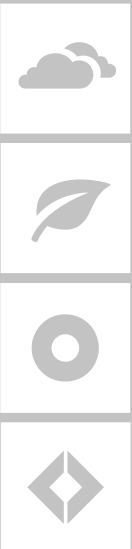


Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 74

“Gewerbegebiet Höhefeldstraße”

Frühzeitige Beteiligung



Karlsruhe
Mai 2024

Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 74

“Gewerbegebiet Höhefeldstraße”

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 Mai 2024

Inhalt

Teil A	Bestandteile
A - 1	Planungsrechtliche Bestandsaufnahme
A - 2	Ziele der Planung
A - 3	Umweltbericht (Bestandsanalyse)

Anlagen

B - 1	Kenndaten der Planung
B - 2	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 3	Planfestsetzungen im Vorentwurf
B - 4	Fachbeiträge Artenschutz

Teil A - 1 Planungsrechtliche Bestandsaufnahme

Planungsrechtliche Bestandsaufnahme

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das an der nördlichen Siedlungsgrenze gelegene Gewerbegebiet Höhefeldstraße liegt derzeit überwiegend im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. im Bereich einer Innenbereichssatzung. Um den Bestand zu sichern, planungsrechtlich zu steuern und die zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen wird die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits überwiegend bebaute Grundstücke, die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Für die Erweiterung werden jedoch auch Flächen mit in den Geltungsbereich einbezogen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Demnach ist unter anderem eine 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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 43.040 m² wird von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 13811, 13811/1, 13811/2, 13813, 13815, 13816, 13816/1, 13817, 13817/1, 13818, 13819, 13820 sowie 13888 ganz und Teile der Flurstücke Nrn. 13778, 13779, 13780, 13781, 13782, 13783, 13784, 13785, 13786, 13787, 13788, 13888/1, 13789, 13790, 13790/1, 13791, 13792, 13793, 13794, 13795, 13796, 13797, 13798, 13799, 13800, 13801, 13802, 13804, 13805, 13806, 13807, 13808, 13808, 13809, 13810 (Höhefeldstraße), 13870, 13882, 13883, 13884, 13885, 13887, 13892 und 14017. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Gemeinde Weingarten ohne zentralörtliche Funktion im Mittelbereich Karlsruhe in der Randzone um

den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein entlang der Landesentwicklungsachse 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 dargestellt. Der östliche Teil des Geltungsbereichs sowie ein kleiner Teilbereich im Süden liegt auf einer Freifläche ohne Bestimmung.

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Im Siedlungsbereich ist der Abbau von den Rohstoffen Kies und Sand ausgeschlossen. Die Gemeinde Weingarten liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser. Am Nordrand des Geltungsbereiches grenzt ein regionaler Grünzug an.

Im derzeitigen Entwurf des 4. Regionalplans (Stand Februar 2024) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung im Bestand dargestellt, die Fläche östlich wird bereits als Gebiet für regionalplanerisch abgestimmte Siedlungserweiterungen aufgenommen (siehe Abb. 1).

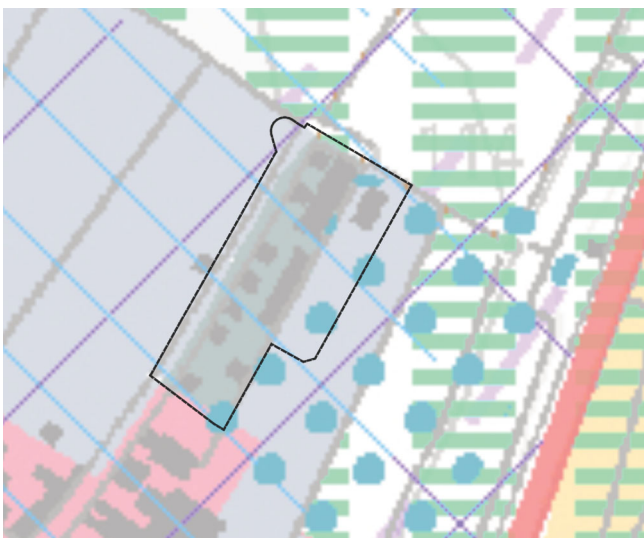


Abb. 1: Entwurf des 4. Regionalplan (Stand Februar 2024)

Zudem wird die Fläche als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie als Vorranggebiet für den Kaltluftabfluss aufgenommen. Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz dienen der Vermeidung und Minderung von Schadensrisiken. Es sollen hochwasserempfindliche bauliche

Anlagen dem Risiko entsprechend geplant und ausgeführt werden. Durch eine hochwasserangepasste Bauweise sollen Schadensrisiken reduziert werden. Bereits heute besteht ein Gewerbebau innerhalb der Fläche, die als Vorranggebiet für den Kaltabfluss mit aufgenommen ist.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im “Flächennutzungsplan 2030” des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (Stand August 2020, wirksam seit 3. Juli 2021) als bestehende gewerbliche Baufläche im Bestand und die östliche Erweiterung als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt. Zwischen gewerblicher Baufläche und gemischter Baufläche im Süden wird im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft im Bestand dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und der Tatsache, dass diese Fläche bereits heute bebaut ist, wird der Bebauungsplan dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Für Weingarten besteht weiterhin das Ziel einer behutsamen gewerblichen Weiterentwicklung und Förderung des Bestandes, der um Neuan siedlungen ergänzt werden kann.

Westlich des Geltungsbereichs wird ein Suchraum für Kompensationsflächen Priorität 1 dargestellt. Diese werden aus dem Landschaftsplan übernommen und dienen der Bewältigung der Eingriffsregelung auf Bebauungsplanebene. Da Kompensationsmaßnahmen nicht zwingend im Bereich des Eingriffs umgesetzt werden müssen, ergibt sich die Möglichkeit, sie in einen großräumig funktionalen Zusammenhang einzubinden. Hierfür werden mit den Suchräumen für Kompensationsflächen Bereiche festgelegt, in denen eine Aufwertung besonders effektiv ist und/oder weitreichende positive Wirkungen hat. Sie führen zu einer fachlich gebotenen Einbindung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen in einen räumlich-funktionalen Zusammenhang.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das bestehende Gewerbegebiet ist überwiegend dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, die östliche Erweiterungsfläche ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die erstmalige östliche Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgte durch die Innenbereichssatzung Nr. 57 “Firma Häcker” (rechtskräftig seit 04.07.2013, Abb. 1). Durch die Einbeziehungssatzung wird die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bezogen und begründet somit die Beurteilung nach § 34 BauGB.

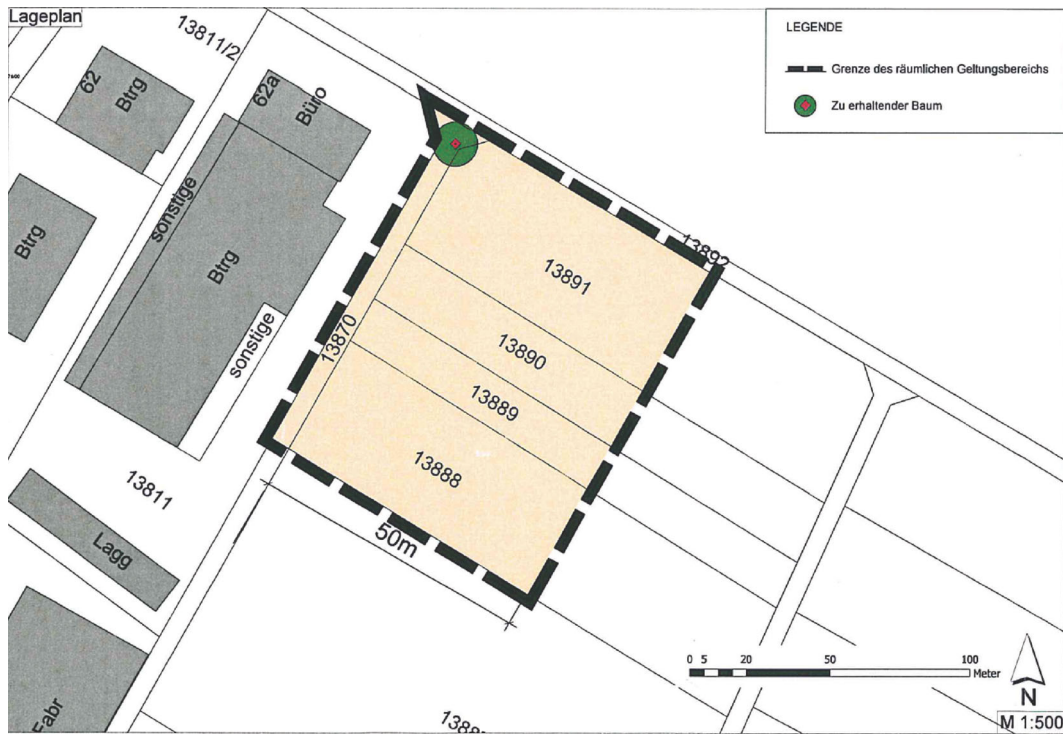


Abb. 2: Innenbereichssatzung "Firma Häcker"

Südlich vom Plangebiet befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 80 "Breitwiesen Teil I" in Aufstellung.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das Plangebiet ist relativ ebenerdig und liegt auf einem Höhengniveau von ca. 110 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 30.04.2024), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ_{10} , HQ_{50} und HQ_{100} vorhanden.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der Überflutungsflächen von Extremhochwasser (HQ_{extrem}).

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 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.My-Shuttle 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.

Über den S-Bahnhof Weingarten (Baden) bestehen Anbindungen über die S 3 nach Karlsruhe bzw. Bruchsal/Heidelberg/Mannheim und über die S 31/32 nach Karlsruhe bzw. Bruchsal/Kraichtal.

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

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Somit liegen im Bereich der Straßen und Wege Leitungen vor.

4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen: ein Produktionsbetrieb für Eingangsmattensystemen und ein Produktionsbetrieb für Holz- und Metallbau. Insbesondere im südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes befinden sich Wohngebäude (Betriebsleiterwohnen).

Durch das Plangebiet verläuft der Heuburgwiesengraben, der im Bereich des Plangebietes verdolt ist. Beim Heuburgwiesengraben handelt es sich um ein Gewässer zweiter Ordnung mit einer wasserwirtschaftlichen untergeordneten Bedeutung. Es liegt kein Gewässerrandstreifen vor.

4.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Südlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Die Räumlichkeiten des ehemaligen Trautweinareals werden u.a. als Lagerfläche, für eine Kampfsportschule und für eine Autowerkstatt genutzt. Im August 2022 fand 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. Innerhalb diesen Bereichs findet derzeit eine Umplanung statt. Die Fläche soll für die Wohnraumentwicklung genutzt werden.

Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich. Auf der westlichen Seite der Höhefeldstraße befindet sich zudem ein landwirtschaftliches Gebäude.

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 gewerblichen Bauflächen im Bereich der Höhefeldstraße hergestellt werden. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist dem Innenbereich zuzuordnen, die südöstliche Erweiterungsfläche dem Außenbereich.

Des Weiteren sollen folgende Planungsgrundsätze für die Bebauungsplanung berücksichtigt werden:

- ▶ Städtebauliche Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe durch Regelung der Art und Maß der baulichen Anlagen.
- ▶ Ausweisung von optionalen Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe.
- ▶ Konfliktfreie Eingliederung des Baugebietes in die umgebende Nutzungsstruktur.
- ▶ Verlegung des Entwässerungsgrabens "Heuburgwiesengraben" mit Aufwertung und Entwicklung eines Gewässerrandstreifens.
- ▶ Sicherung und Verbesserung der verkehrlichen Erschließung durch Straßenverbreiterung und Herstellung eines Wendehammers.
- ▶ Regelung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum.

6. Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan sichert überwiegend die bereits vorhandenen Bestandsflächen. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches wird eine Erweiterungsfläche ermöglicht. Im Zuge der planungsrechtlichen Sicherung soll der durch das Plangebiet verlaufende und verdolte Heuburgwiesengraben an den östlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt werden und die Grünstrukturen neugestaltet und aufgewertet werden. Obwohl rechtlich nicht notwendig soll in diesem Bereich ein "Gewässerrandstreifen" zur Abgrenzung zur gewerblichen bzw. Gemischten Baufläche entstehen.

Da sich bereits heute im südlichen Teilbereich die Betriebsleiterwohnungen befinden, soll hier ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Die nördlichen Flächen werden als gewerbliche Flächen gesichert.

Die Höhefeldstraße soll nach Westen hin geringfügig verbreitert werden und mit einem Wendehammer abschließen. Zur Erschließung des östlich im Plangebiet liegenden Betriebes wird – wie im Bestand bereits durchgeführt – der nördliche vorhandene Weg genutzt. Dieser wird geringfügig auf 4,0 m vergrößert.

7. Mobilität

7.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die Höhefeldstraße wird im Bereich des Geltungsbereiches auf 9,0 m erweitert und in einem Wendehammer nördlich enden. Der nördlich verlaufende Weg wird geringfügig auf 4,0 m erweitert. Im Bereich der Höhefeldstraße sollen öffentliche Stellplätze integriert werden.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhaben erfordert derzeit keinen zusätzlichen Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs.

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.

9. Grünordnung und Artenschutz

Die versiegelte Fläche ist heute bereits überwiegend bebaut und ist bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Die Fläche ist gemäß der gewerblichen Nutzung stark versiegelt. Für die Teilbereiche, die dem Außenbereich zuzuordnen sind erfolgt eine weitere Versiegelung. Planerisches

Ziel ist es den Heuburgwiesengraben, zu verlegen und gestalterisch und artenschutzrechtlich aufzuwerten. Ein Gewässerrandstreifen soll angedacht werden, obwohl hier nur eine untergeordnete wasserrechtliche Bedeutung vorliegt und rechtlich kein Gewässerrandstreifen erforderlich ist. Der Bebauungsplan wird insektenfreundliche Beleuchtungen festsetzen und grünordnerische Festsetzungen treffen.

Neben dem Umweltbericht und der Umweltprüfung sind auch artenschutzrechtliche Belange zu untersuchen und zu bewerten (siehe A-3 Umweltbericht und B-4 Fachbeiträge Artenschutz).

Teil A - 3 Umweltbericht (Bestandsanalyse)

Teil B - 1 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Gewerbegebiet	24.725
Mischgebiet	8.220
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.365
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg'	545
Öffentliche Gründfläche mit der Zweckbestimmung 'Entwässerungsgrün'	6.185
Summe	43.040

Tab. 1: Kenndaten der Planung

Teil B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 3 Planzeichnungen im Vorentwurf

Teil B - 4 Fachbeiträge Artenschutz

