

Gemeinde Weingarten  
Kreis Karlsruhe

# B E G R Ü N D U N G

für die Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes „HÖHEFELD“  
(Bereich Rosenstraße Südseite)  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

---

PLANUNG:

**BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG**

HANGARTER + PARTNER . ARCHITEKTEN . STADTPLANER . BDA  
76316 MALSCH, GRÜNE GÄRTEL 12, TEL. (07246) 1777, FAX (07246) 5640

## 1.0 Planungsgrundlagen Planungsziele

Die Gemeinde Weingarten verfügt über einen Bebauungsplan für einen Teilbereich des Gewannes Höhefeld im Nordwesten des im Zusammenhang bebauten Ortes. Dieser Plan (Plan-datum vom 08.01.1954) wurde mit Beschluß des Gemeinderates am 18. Mai 1954 festgestellt und vom Landratsamt Karlsruhe am 20. Mai 1954 genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde somit vor dem einheitlichen Städtebaurecht auf Bundesebene (Bundesbaugesetz von 1960) auf der Grundlage des Aufbaugesetzes erstellt.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt sind die Grundstücke südlich der Rosenstraße, östlich der Neue Bahnhofstraße, nördlich der Silberstraße und beiderseits des Nelkenweges.

Als Maß der baulichen Nutzung werden vom Bebauungsplan im wesentlichen vorgegeben:

Geschoßzahl: an jedem Straßenzug 2-geschossig  
Dachneigung: bei allen Gebäuden nicht über 30° gegen die Horizontale

Firstlänge bei Walmdächern: nicht unter 3,00 m

Dachaufbauten: Dachaufbauten und Gaupen sind grundsätzlich nicht erlaubt.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Diesem Ziel dient auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 und der Erweiterung der Bodenschutzklausel tritt an die Stelle der Außenentwicklung nunmehr vorrangig die **Innenentwicklung**. Mit der Änderung des Baugesetzbuches 2006 wird die Aufstellung und das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung deutlich erleichtert (§ 13a BauGB).

Zu den Bebauungsplänen der Innenentwicklung zählen u. a. Bebauungspläne, die der **Nutzung von Innenentwicklungspotentialen** in bestehenden Gebieten dienen.

### Ziele der städtebaulichen Planung

- Erneuerung und Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz zur Deckung eines zusätzlichen Bedarfs an Wohnfläche.
- Schutz der städtebaulichen Einheit vor einer unkontrollierten Nachverdichtung.
- Erhalt der innenliegenden Garten- und Grünflächen.

Mit der Einbeziehung der Grundstücke Flst. Nr. 13756/4 bis 13756/11, südlich der Rosenstraße, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert werden.

Da bereits Nachfragen zur Deckung eines zusätzlichen Bedarfs an Wohnbauflächen vorliegen, soll die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die rechtliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Nutzung der Innenentwicklungspotentiale bilden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

## 2.0 Verfahren

Da die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Höhefeld“ (Bereich Rosenstraße Südseite) vom 18. Mai 1954 der baulichen Ergänzung dient und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, kann die Änderung und Erweiterung im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nach § 13a BauGB erfolgen. Mit der vorgesehenen baulichen Ergänzung wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bewirkt.

Bei einer Nettobaulandfläche von ca. 26.500 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21 ergibt sich eine Grundfläche von ca. 5.565 m<sup>2</sup> im Bestand.

Mit Festsetzung der im allgemeinen Wohngebiet (WA) höchstmöglichen Grundflächenzahl von 0,4 ließe sich eine Grundfläche von max. 10.600 m<sup>2</sup> erreichen, d. h. es könnte mit der baulichen Ergänzung eine zusätzliche Grundfläche von max. 5.035 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Die in § 13a Abs. 1, Ziffer 1 BauGB genannte Begrenzung von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, wird somit nicht annähernd erreicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

### 3.0 Bauliche Nutzung Nachverdichtung

Die besondere Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird beibehalten, bzw. für die Erweiterungsfläche entlang der Rosenstraße festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die Bebauung des Quartiers erfolgte nach dem System der Randbebauungsweise, dadurch entstand im Inneren ein Freiraum von ca. 80 / 110 m.

In der offenen Bauweise wurden überwiegend Doppelhäuser errichtet, neben freistehenden Gebäuden wurde auch eine Hausgruppe realisiert.

Für eine bauliche Ergänzung bieten sich unter Beachtung der Grundstücksverhältnisse folgende Maßnahmen an:

- A - Anbau / Erweiterungsbau an das bestehende Wohngebäude und / oder Neubau in 2. Reihe
  - Rosenstraße Flst. Nr. 12703 - 12708
  - Grundstückstiefe ca. 50 - 60 m
  - Silcherstraße Flst. Nr. 12714 - 12719
  - Grundstückstiefe ca. 50 - 65 m
  - Rosenstraße Flst. Nr. 13756/4 - 13756/11
  - Grundstückstiefe ca. 50 m
- B - Anbau / Erweiterungsbau an das bestehende Wohngebäude
  - Grundstücke beiderseits des Nelkenweges
  - Grundstückstiefe ca. 40 m
- C - Bei den übrigen im Geltungsbereich liegenden Grundstücken, erlauben die Grundstücksverhältnisse An- bzw. Erweiterungsbauten an das bestehende Gebäude in geringerem Umfang.

Als Sonderfall kann bei der Flst. Nr. 12726 (ca. 1.100 m<sup>2</sup>) ein separates freistehendes Wohngebäude errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Wandhöhe (WH), sowie durch Dachform und Dachneigung geregelt.

Die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) wird grundsätzlich beibehalten.

Die LBO 95 legt in § 37 Abs. 1 fest, daß bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ein geeigneter Stellplatz / Wohnung herzustellen ist. Diese Stellplatzverpflichtung berücksichtigt nicht den tatsächlichen Bedarf.

Durch eine Verdichtung der Bebauung im Planungsgebiet wird ein größeres Verkehrsaufkommen verursacht, das dort ausgeglichen werden soll, wo es entsteht. Verkehrsfluß und -sicherheit würden durch zusätzliche parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum erheblich beeinträchtigt. Aus diesen Gründen wird im Planungsgebiet für neuerrichtete Gebäude die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß § 74 Abs. 2, Ziff. 2 LBO erhöht. (§ 2 Abs. 3 der örtlichen Bauvorschriften).

Die privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen bereitzustellen.

#### **4.0 Grünordnung**

Durch die Möglichkeiten der baulichen Ergänzung wird der innenliegende, begrünte Freiraum (Gartenflächen) verkleinert. Da der verbleibende Freiraum wesentlich zum Wohnwert des Quartiers beiträgt, ist er zu erhalten. Die Planung sieht vor, die Eingriffe durch folgende Maßnahmen zu mindern:

- Erhalt vitaler Obsthochstämme
- Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unvermeidbare Maß
- Festsetzung der Gartenflächen als zu begrünende Grundstücksfläche

Die grünordnerischen Maßnahmen sind als planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen im zeichnerischen Teil und den textlichen Ausführungen aufgenommen.

#### **5.0 Begründung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß der Prozeß der baulichen Ergänzung in städtebaulich geordneten Bahnen erfolgt.

#### **6.0 Baugrund und Bauwerksgründung, Grundwasserschutz**

Zur Klärung der Standsicherheit von Gebäuden und Anlagen ist grundsätzlich eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse (Kinzig - Murg - Rinne) und Beratung der Gründungsmaßnahmen erforderlich (§ 7 Baugründung, örtliche Bauvorschriften)

In diesem Zusammenhang wird auch auf einen erhöhten Grundwasserschutz hingewiesen (§ 6 Grundwasserschutz, örtliche Bauvorschriften).

## 7.0 Bohrlöcher

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höhefeld“ (Bereich Rosenstraße Südseite) finden sich vier alte, verfüllte Bohrlöcher des ehemaligen Erdölbetriebes Weingarten. Diese Bohrlöcher dürfen mit ihrem Schutzradius von 5,0 m i. d. R. nicht überbaut werden. Hierbei ist die Lage der Bohrlöcher B14, B18 und B20 geodätisch bestimmt, beim Bohrloch B16 ist die exakte Lage unsicher.

Bohrung	Rechtswert	Hochwert
B14v	3465314.9	5435897.42
B18v	3465297.46	5435817.18
B20v	3465267.22	5435964.03
B16v	3465235	5435900

Die Überprüfung der Lage der Bohrlöcher im Hinblick auf die im offen gelegenen Plan ausgewiesenen überbaubaren Flächen (Baufenster) hat zum Ergebnis:

### Flst. Nr. 12707, Bohrloch B14

Das Bohrloch liegt am Übergang der überbaubaren Fläche zur begrünter Grundstücksfläche und kann mit seinem Schutzradius von 5,0 m berücksichtigt werden.

### Flst. Nr. 12714, Bohrloch B16

Das Bohrloch liegt am Westrand des bereits errichteten Gebäudes. Der Schutzradius würde hälftig in das Gebäude hineinragen, insoweit ist davon auszugehen, daß eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden seinerzeit stattgefunden hat.

### Flst. Nr. 12723, Bohrloch B18

Das Bohrloch liegt am südlichen Rand des bereits errichteten Gebäudes. Die Berücksichtigung des Schutzradius hat zur Folge, daß die bisher im Plan ausgewiesene Erweiterungsfläche zurückgenommen wird. Als Ausgleich hierfür wird eine überbaubare Fläche auf dem Grundstück, Flst. Nr. 12722 ausgewiesen. Wie beim Flst. Nr. 12714 ist davon auszugehen, daß bei der Errichtung des Gebäudes eine Abstimmung stattgefunden hat.

### Flst. Nr. 12701 und 12700, Bohrloch B20

Das Bohrloch liegt im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den genannten Flurstücken. Im Bereich des Flst. Nr. 12701 läßt sich der Schutzradius von 5,0 m nicht einhalten, da er in das bestehende Gebäude hineinragt. Für das Flst. Nr. 12700 wird die überbaubare Fläche, unter Beachtung des erforderlichen Abstandes zum Bohrloch, zurückgenommen.

**Hinweis:**

Eine geringfügige Überplanung des Schutzradius mit Carport oder Garage kann nach Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg in Aussicht gestellt werden.

Weiterhin liegen im Plangebiet noch Reste des ehemaligen Leitungssystems. Diese sind im Plan 1.1 nachrichtlich dargestellt. Das Vorkommen weiterer Leitungsreste im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ehemaligen Bohrungen werden möglicherweise weitere Sanierungsmaßnahmen durch die Gaz de France Suez E & P Deutschland GmbH erforderlich.

## 8.0 Technische Ver- und Entsorgung

### 8.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung kann durch den Anschluß an die öffentlichen Netze durchgeführt werden.

### 8.2 Niederschlagswasser

Nach dem Wassergesetz von Baden - Württemberg (Fassung 2005) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnahe in oberirdische Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Für neu zu errichtende Gebäude sehen die örtlichen Bauvorschriften nach § 5 Abs. 3 und 4 die Wiederverwertung oder die Versickerung vor.

### 8.3 Elektrische Energieversorgung

Die Versorgung kann durch den Ausbau des vorhandenen Netzes sichergestellt werden.

## 9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der vorliegende Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien, einer frühzeitigen Information der Öffentlichkeit und der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sind, soweit erforderlich, in die vorliegende Planung eingeflossen.

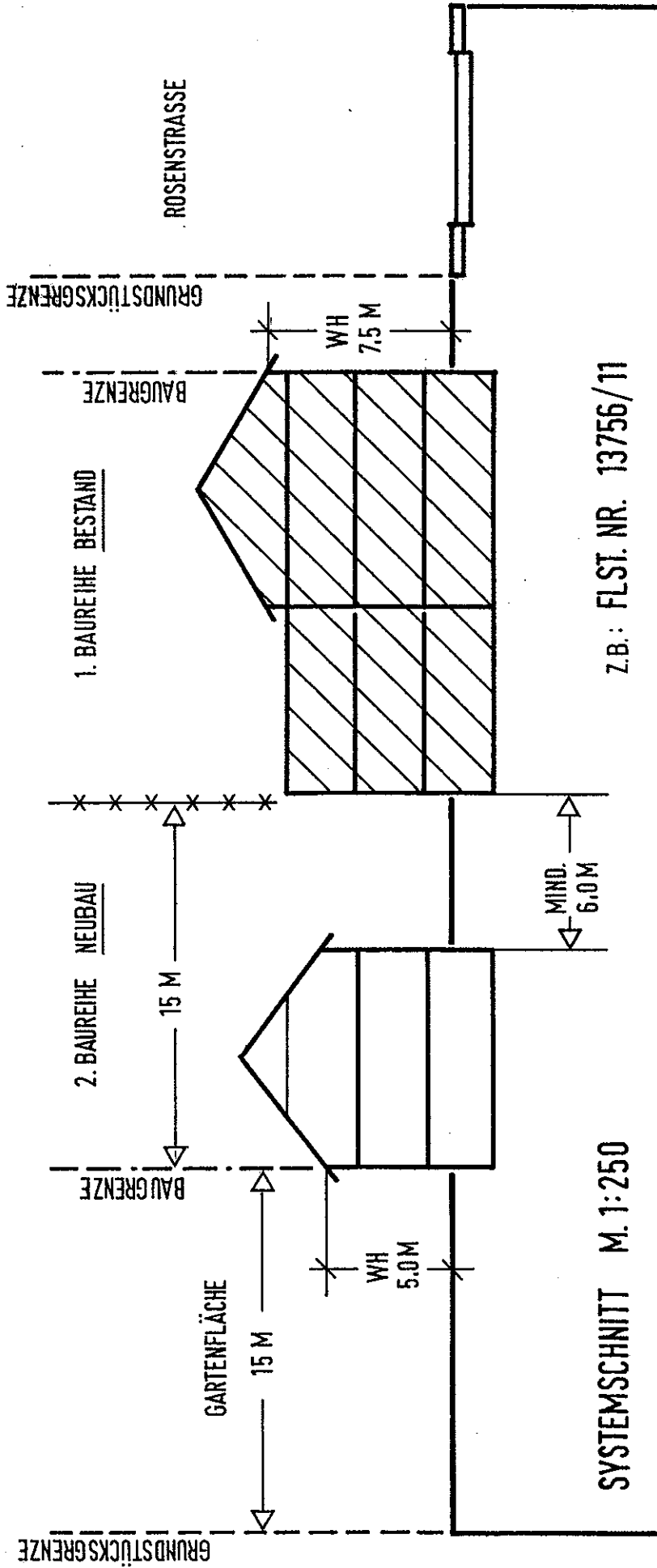
Weingarten, 29.06.2009



Für den Gemeinderat

  
Klaus - Dieter Scholz  
Bürgermeister

**GEMEINDE WEINGARTEN**  
**BEBAUUNGSPLAN "HÖHEFELD"**  
 (BEREICH ROSENSTRASSE SÜDSEITE)  
 ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG





GEMEINDE WEINGARTEN

BEBAUUNGSPLAN "HÖHEFELD"

(BEREICH ROSENSTRASSE SÜDSEITE)

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

PLAN 0.1

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:10.000

BEBAUUNGSPLAN "HÖHEFELD"  
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

