

Vorlage Nr.: **2023/0244**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

Bebauungsplan „Grünzug am Wettersbach“ – Information über aktuellen Planungsstand

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	11.05.2023	8	X		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Planungsausschuss nimmt die Informationen zum aktuellen Sachstand sowie die Reduzierung des Geltungsbereichs auf den Fokusbereich Dorfplatz mit Infrastrukturscheune am Freiraum des Wettersbachs zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐ Nein ☒	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☒	Ja ☐ positiv ☐ negativ ☐ geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐ Korridorthea:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein ☐	Ja ☒ durchgeführt am 02.05.2023
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐

Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grünzug am Wettersbach“ (Aufstellungsbeschluss am 17.03.2016) wird reduziert, da ein Satzungsbeschluss in absehbarer Zeit für wesentliche Planungsteilziele aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich ist.

Zur Gewährleistung und Sicherung der weiteren angestrebten Planungsziele wie der bereits projektierten Umsetzung des Dorfplatzes mit Infrastrukturscheune innerhalb der Sanierungslaufzeit wird das Bebauungsplanverfahren für den reduzierten Geltungsbereich mit einem straffen Zeitplan weitergeführt.

Ergänzende Erläuterungen

A) Aufstellungsbeschluss und ursprüngliche Ziele

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Grünzug am Wettersbach“ wurde am 17.03.2016 durch den Planungsausschuss gefasst (Abgrenzung vgl. Abbildung 2). Mit dem Bebauungsplan sollten nachfolgend aufgeführte wesentliche Ziele des Sanierungsverfahrens „Grünwettersbach“ dauerhaft gesichert werden (vgl. Beschlussvorlage 106):

- *„Entwicklung eines identitätsstiftenden Dorfplatzes mit Aufenthaltsqualität abseits der Ortsdurchfahrt am Wettersbach.*
- *Erhalt und Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes und der vorhandenen typischen Bebauung.*
- *Weiterentwicklung eines qualifizierten linearen Fußwegeangebotes in zweiter Reihe abseits der stark belasteten und in ihren Querschnitten nicht veränderbaren Ortsdurchfahrt entlang des Wettersbachs zur Verknüpfung der Ortsmittelpunkte und Verbesserung der Querbeziehungen.*
- *Gestaltung erlebbarer Freiflächen entlang des Wettersbachs für unterschiedliche Personengruppen sowie Qualifizierung der bachbegleitenden Freiflächen im Hinblick auf die Gewässerverbesserung.*
- *Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Nebengebäude mit dem Ziel des Weiteren Angebots an wohnbaulichen Entwicklungsoptionen unter Erhalt der historischen Bausubstanz und des Ortsbildes. ... “*

B) Konkretisierung Planungskonzeptionen zur Umsetzung der Planungsziele im Geltungsbereich

Nachdem das Ergebnis der hydraulischen Untersuchung des Wettersbaches durch das Regierungspräsidium zur Erkennung von Hochwassergefahren und Festlegung von HQ₁₀₀ Gebieten in 2019 vorlag, konnte sinnvoll unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange folgende Planungskonzeptionen konkretisiert werden:

Konzeption Dorfplatz mit Infrastrukturscheune

Das Büro Sippel I Buff hat in 2021 Grundgestaltungsvarianten für den Dorfplatz erarbeitet und parallel dazu war das Architekturbüro JOA mit der Konzepterstellung für den Umbau der Scheune zur Infrastrukturscheune beauftragt. Die Ergebnisse wurden dem Ortschaftsrat Wettersbach am 11.01.2022 (Vorlage Nr. 2021/1501) vorgestellt, mit dem Votum für die Dorfplatzgestaltung die Variante 2c (vgl. nachfolgende Abbildung) weiterzuverfolgen. Vertreter*innen der örtlichen Vereine wurden auf Wunsch des Ortschaftsrates im Februar 2022 zu den Varianten gehört. Auch hier gab es ein deutliches Votum für die Variante 2c.

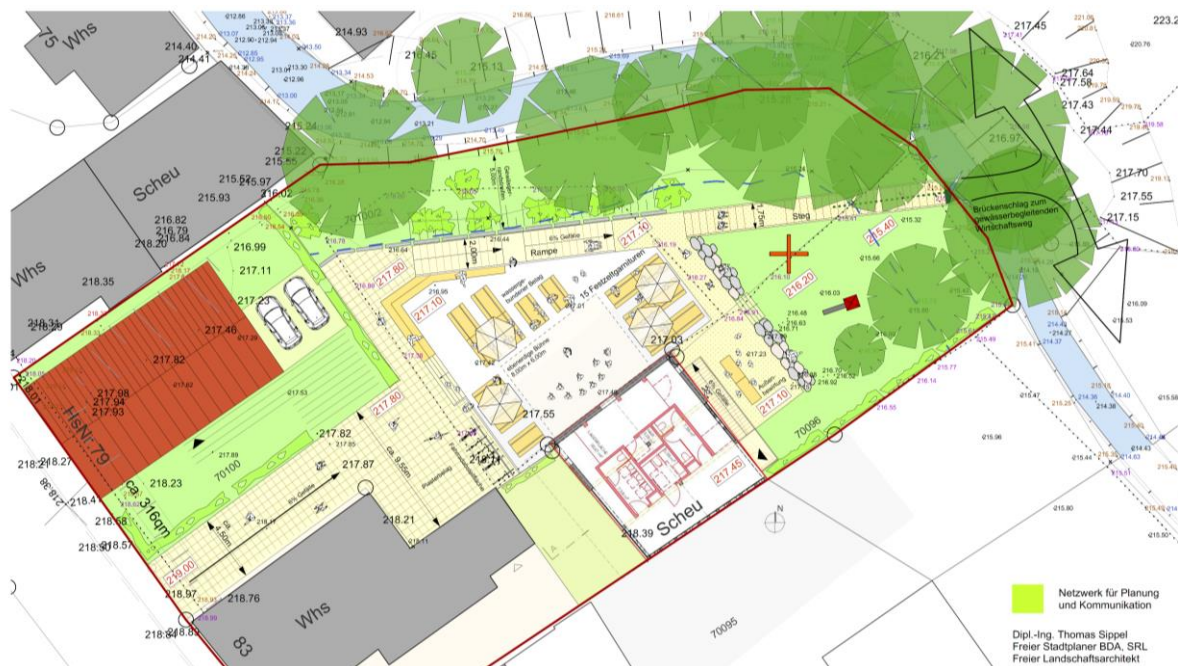


Abbildung 1: Gestaltungsvariante 2c - Dorfplatz

Im April 2022 wurde der Bauantrag für die Infrastrukturscheune mit WC-Anlage und Lagermöglichkeiten gestellt. Die Anlieger*innen wurden gem. § 55 LBO über die Bauantragstellung informiert. Infolge der Anliegeranhörung wurden schriftlich folgende Bedenken geäußert:

- Toilettengerüche
- Lärm und Verschmutzung infolge durchgängiger Nutzung des Platzes für Veranstaltungen und durch missbräuchliche Nutzung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden
- Parksituation durch z.B. Zustellen der Hofeinfahrten und Gehwege
- Entwertung der Grundstücke und dauerhafte Ruhestörung, die bereits einseitig durch Straßenlärm der BAB-Umleitungsstrecke ganzjährig belastet ist.

Am 18. Juli 2022 fand auf Einladung der Ortsverwaltung Wettersbach gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt, Gartenbauamt und Ordnungsamt sowie Vertretern der Fraktionen des Ortschaftsrates Wettersbach und der Ortsverwaltung ein Klärungsgespräch mit den Anwohner*innen statt. Im Vorfeld hat die Ortsvorsteherin Gespräche mit Einzelnen geführt.

Mit Einschränkungen und über ein Nutzungskonzept soll den Bedenken Rechnung getragen werden. Folgende Nutzungsfestlegungen und -einschränkungen sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

- Der Platz soll ganzjährig der Öffentlichkeit zum Aufenthalt dienen.
- Die Nutzung ist für max. 10 öffentliche Veranstaltungen ortsansässiger Wettersbacher Vereine und Institutionen (z.B. Kindertagesstätten) sowie der Ortsverwaltung vorbehalten.
- Das Infrastrukturgebäude inkl. Toilettenanlage wird nur im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen geöffnet und bleibt ansonsten geschlossen.

Aufgrund der geäußerten Bedenken der Anwohner*innen liegt die Entscheidung über den Bauantrag beim Regierungspräsidium Karlsruhe. Dieses hat die Entscheidung bis zur Planreife des Bebauungsplanes, die mit Abschluss der „Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes“ vorliegt, zurückgestellt.

Der Ortschaftsrat Wettersbach wurde am 13.09.2022 (Beschlussvorlage 2022/0911) über den Fortschritt der Planungskonzeptionen und Anwohnerbedenken informiert. Der Ortschaftsrat hat sich dafür ausgesprochen die Planungskonzeptionen für den Dorfplatz mit Infrastrukturscheune weiter zu

verfolgen, sofern die gemeinsame Umsetzbarkeit gewährleistet ist und die notwendigen Voraussetzungen (Planungsrecht) geschaffen sind.

Für die Umsetzung des Dorfplatzes sowie der Infrastrukturscheune erfolgt die Projektanmeldung auf Grundlage konkretisierter Planungen für den Doppelhaushalt 2024/25. Jedoch ist die Umsetzung der Projekte noch nicht in der Doppelhaushaltsplanung 2024/25 priorisiert und somit noch nicht für den Haushaltsentwurf vorgesehen.

Grünzug am Wettersbach

In 2020 hat das Gartenbauamt das Büro StadtLandschaftPlus beauftragt, die Planungen für den „Grünzug am Wetterbach“ unter nachfolgenden Maßgaben zu konkretisieren:

- Aufwertung des Gewässerrandes mit Bewirtschaftungsweg, der zugleich die angestrebte Fortsetzung der Wegeverbindung in zweiter Reihe entlang des Wetterbaches herstellen sollte
- sowie Herstellung einer Quervernetzung zwischen Lindenplatz, geplanter Dorfplatz und der Straße „Im Rodel“.

Das Büro hat verschiedene Varianten geprüft und eine umsetzbare Variante vertieft.

C) Reduzierung Geltungsbereich

Für die planerische Festsetzung der ökologischen Erneuerung des Gewässerrandstreifens (5 m Breite) mit Bewirtschaftungsweg „Grünzug am Wettersbach“ entsprechend den Planungen des Büros StadtLandschaftPlus ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese setzt voraus, dass die hierfür notwendigen Grundstücksflächen in städtischem Eigentum sind. Zuletzt geführte Gespräche mit Eigentümer*innen von „Schlüsselgrundstücken“ haben nochmals deutlich gemacht, dass die benötigten Grundstücksflächen über die bestehende Generation hinaus nicht für eine Umsetzung zur Verfügung stehen.

Nur langfristig kann die Untere Wasserbehörde über das besondere Vorkaufsrecht nach § 29 Abs. 6 WG BaWü ggf. eine spätere Umsetzung der ökologischen Aufwertung des Gewässerrandstreifens mit der Herstellung des Bewirtschaftungsweges ermöglichen.

Aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit, kann also für die Planung der ökologischen Erneuerung des Gewässerrandstreifens mit Bewirtschaftungsweg keine wasserrechtliche Genehmigung erteilt werden, die wiederum wesentliche Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist. Der Satzungsbeschluss kann demnach für den Geltungsbereich aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit in absehbarer Zeit nicht erzielt werden. Der Geltungsbereich wird um entsprechende Flächen entlang des Wetterbaches reduziert.

Da ebenfalls die Grunderwerbe für die angestrebte Wegeverbindung vom Lindenplatz über den Dorfplatz mit Brückenschlag zur Straße „Im Rodel“ zur Quervernetzung der Quartiere im Ortskern in absehbarer Zeit nicht umsetzbar sind, werden auch die hierfür notwendigen Grundstücksflächen aus dem Geltungsbereich genommen.

Zur Gewährleistung der Umsetzung der verbleibenden Sanierungsziele und Maßnahmen wird der Geltungsbereich reduziert und das Bauungsplanverfahren für die umsetzbaren Maßnahmen weitergeführt (vgl. Abbildung 2). Mit dem angestrebten Satzungsbeschluss in 2024 liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahmen vor.

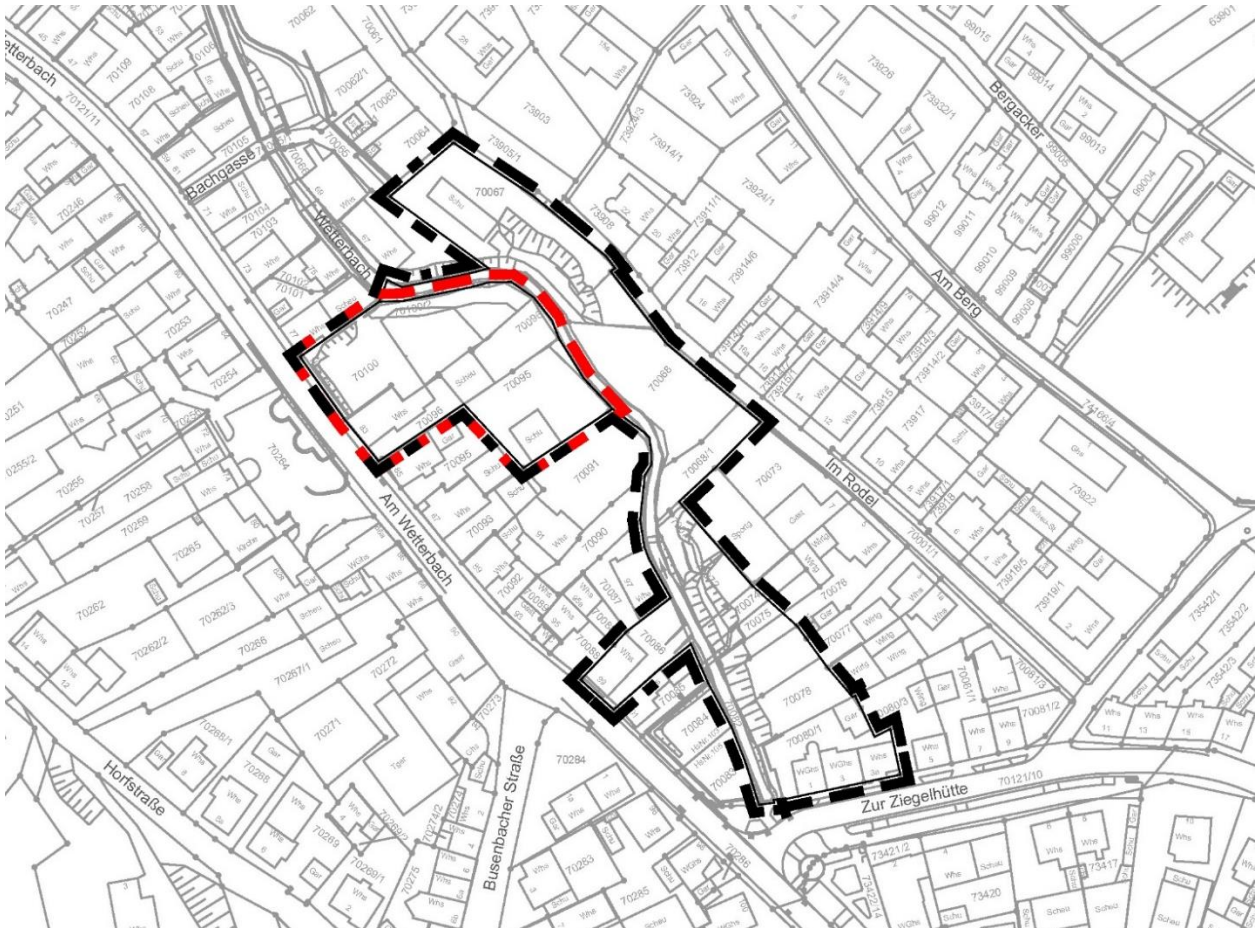


Abbildung 2: Geltungsbereich „Grünzug am Wetterbach“: Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss (schwarz gestrichelte Linie); reduzierter Geltungsbereich (rot gestrichelte Linie).

Die notwendigen Grunderwerbe und Grundstücksneuordnungen für den Dorfplatz mit Infrastrukturscheune sind noch nicht vollständig umgesetzt. Für einen Grundstücksteilbereich auf dem auch die Infrastrukturscheune liegt, ist der Abschluss des mit dem Eigentümer vorabgestimmten Kaufvertrags jedoch zeitnah anvisiert.

D) Verfahrensschritte und vorgesehene Zeitschiene

Zur Gewährleistung der Umsetzung des Dorfplatzes mit Infrastrukturscheune innerhalb der Sanierungslaufzeit (eine Verlängerung bis 04/2026 ist beantragt) ist Eile geboten. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit reduziertem Geltungsbereich wird in 2024 angestrebt. Folgende Verfahrensschritte stehen an:

Sommer 2023	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des reduzierten Geltungsbereichs
Winter 2023	Öffentliche Auslegung
Sommer 2024	Satzungsbeschluss
ab Herbst 2024	ggf. Umbau Infrastrukturscheune (nur sofern das Projekt in den Haushalt noch eingestellt wird)
ab Herbst 2025	ggf. Herstellung Dorfplatz mit Erschließung (nur sofern das Projekt in den Haushalt noch eingestellt wird)

Zum aktuellen Stand sind die Maßnahmen Infrastrukturscheune und Dorfplatz im kommenden Doppelhaushalt nicht priorisiert, was bedeutet, dass die Maßnahmen nicht in 2024/2025 umgesetzt werden könnten. Eine Verschiebung und Realisierung in den Doppelhaushalt 2026/2027 ist derzeit

nicht absehbar. Mit den bereits stark gestiegenen Baukosten ist die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme in Frage zu stellen. Sofern der Förderzeitraum nach 04/2026 hinaus nicht erneut verlängert werden kann, würden dann auch noch die Fördermittel entfallen.

Unabhängig der Realisierung der Infrastrukturscheune und des Dorfplatzes ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für die Erschließung und die weitere Entwicklung des Gebietes unabdingbar.

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt die Informationen zum aktuellen Sachstand sowie die Reduzierung des Geltungsbereichs auf den Fokusbereich Dorfplatz mit Infrastrukturscheune am Freiraum des Wettersbachs zur Kenntnis.