

## **Berichtigung (3-11) des gemeinsamen Flächennutzungsplanes 2022 (FNP) für das Oberzentrum Lörrach - Weil am Rhein, Teilraum Weil am Rhein**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weil am Rhein ist am 13.07.2006 rechtsverbindlich geworden. Am 25.06.2013 wurden bereits 2 Berichtigungen des FNPs (Bebauungsplanänderung „Hauptstraße Nord II B“ (Postareal) und Bebauungsplan „Seidenwebergasse“) durch die Stadt Weil am Rhein durchgeführt.

Zwischenzeitlich sind einzelne Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt und in Kraft gesetzt worden. Diese sollen nun ebenfalls im FNP berichtigt werden.

Bebauungspläne nach § 13 a BauGB, die von den Darstellungen des FNP abweichen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Beschlussvorlage zur Berichtigung des FNPs werden die Bestimmungen nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfüllt.

Insgesamt wurden in den letzten Jahren neun Bebauungspläne (siehe Anlage 1) durch das 13 a-Verfahren aufgestellt oder geändert, die mit diesem Beschluss im FNP angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Folgende Bebauungspläne wurden im § 13 a BauGB Verfahren aufgestellt und bedürfen der Berichtigung des FNP:

BPL "Juno II" Urplan vom 11.10.2019  
BPL "Johannesquartier" Urplan vom 24.02.2017  
BPL "Innenstadt West" Urplan vom 09.02.2018  
BPL "Steg über die B3" Urplan vom 13.05.2016  
BPL "Ortskern Haltingen" Urplan vom 05.08.2016  
BPL "Obere Brommenacker IV 2. Änderung" vom 18.01.2017  
BPL "Auf der Weid" Urplan vom 08.05.2020  
BPL "Hohe Straße 2. Änderung" vom 07.08.2020  
BPL "Messeplatz 1. Änderung" vom 19.02.2021

Die Berichtigungen stellen einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgen ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhalten keinen Umweltbericht und bedürfen nicht der Genehmigung.

### **Inhalt der Berichtigungen des Flächennutzungsplanes:**

#### **a) Bebauungsplan "Juno II" Urplan**

Der Bebauungsplan "Juno II" hatte zum Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen. Damit wurde der Unterversorgung mit U3- und Ü3-Betreuungsangeboten im Stadtteil Friedlingen entgegen gewirkt. Auch die unzureichende räumliche Versorgung mit Spiel- und Sportflächen für Jugendliche im Stadtteil Friedlingen wurde mit der Errichtung neuer Anlagen, in Form von einem Jugendhaus und Sportanlagen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Juno II“ Urplan verbessert.

Bei dem Bebauungsplan "Juno II" Urplan weicht die Darstellung dahingehend ab, dass im rechtskräftigen FNP 2022 das Bebauungsplangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und als Grünfläche dargestellt ist, nun aber als Fläche

für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt wird.

**b) Bebauungsplan "Johannesquartier" Urplan**

Der Bebauungsplan "Johannesquartier" Urplan hatte zum Ziel, die Planungen der Amann Wohnbau GmbH sowie des Wettbewerbsergebnisses der Johannesgemeinde planungsrechtlich zu sichern. Anstoß dieser Neustrukturierung des Gebiets war eine Änderung der Arbeitsschwerpunkte der Johannesgemeinde Weil am Rhein. Der Kindergarten Kinderhaus Arche wurde von der Stadt Weil am Rhein als Träger übernommen und in den Neubau an der Leimgrubenstraße verlagert. Ein Abriss des Kindergartens in der Goethestraße 4 sowie des Pfarrhauses und des Gemeindezentrums der Johannesgemeinde machte das Gelände für eine Neunutzung frei. Im nördlichen Grundstücksteil entstand Wohnnutzung. Im östlichen Grundstücksbereich entstand ein neues Gemeindezentrum und nördlich der Kirche wurde eine Fläche für eine spätere Bebauung gesichert.

Bei dem Bebauungsplan "Johannesquartier" Urplan weicht die Darstellung dahingehend ab, dass im rechtskräftigen FNP 2022 ein Teil des Bebauungsplangebietes als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, nun aber als Wohnbaufläche dargestellt wird.

**c) Bebauungsplan "Innenstadt West" Urplan**

Mit dem Bebauungsplan "Innenstadt West" Urplan wird das langfristige Ziel verfolgt, das Stadtzentrum sowohl städtebaulich, als auch verkehrsplanerisch aufzuwerten. Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität soll eine Fußgängerzone entstehen und alternative Verkehrslösungen, wie z.B. eine Tramlinie in der Innenstadt, entwickelt werden. Des Weiteren soll mit dem Bebauungsplan die Anbindung eines Einkaufszentrums an die Innenstadt in die Plankonzeption einfließen und der öffentliche Raum eine Neuordnung erfahren.

Bei dem Bebauungsplan "Innenstadt West" Urplan weicht die Darstellung dahingehend ab, dass im rechtskräftigen FNP 2022 das Bebauungsplangebiet als gemischte Baufläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Zwecke“ und als Wohnbaufläche dargestellt ist, nun aber als Sonderbaufläche dargestellt wird. Außerdem werden Flächen für Ver- und Entsorgung als Grünfläche sowie Verkehrsflächen als Sonderbaufläche dargestellt.

**d) Bebauungsplan "Steg über die B3" Urplan**

Der Bebauungsplan "Steg über die B3" Urplan hatte zum Ziel, einen Bahnsteg über das neue Gleisbündel (Ausbau der überregionalen Bahnverkehrsachse Rheintalbahn Karlsruhe – Basel, Abschnitt Haltingen – Weil am Rhein – Badischer Bahnhof) planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren wurde mit dem Bebauungsplan die Erweiterung des bestehenden Kindergartens an der Markgräfler Straße und die Erweiterung des bestehenden Hotels und Restaurants an der Freiburger Straße geregelt. Als weitere Zielstellung wurde der Ausschluss von Vergnügungsstätten jeder Art sowie der Ausschluss von Tankstellen ermöglicht.

Bei dem Bebauungsplan "Steg über die B3" Urplan weicht die Darstellung dahingehend ab, dass im rechtskräftigen FNP 2022 das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche und als Verkehrsfläche dargestellt ist, nun aber als „gemischte Baufläche“ und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt wird.

**e) Bebauungsplan "Ortskern Haltingen" Urplan**

Mit dem Bebauungsplan "Ortskern Haltingen" Urplan wird das Ziel verfolgt, das Umfeld des neuen Bahnhofpunktes neu zu gestalten, den Ortskern zu stärken und die Nahversorgung in den Standort zu integrieren.

Bei dem Bebauungsplan "Ortskern Haltingen" Urplan weicht die Darstellung dahingehend ab, dass im rechtskräftigen FNP 2022 das Bebauungsplangebiet als gemischte Baufläche dargestellt ist, nun aber als gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt wird.

**f) Bebauungsplan "Obere Brommenacker IV 2. Änderung"**

Ziel des Bebauungsplans "Obere Brommenacker IV 2. Änderung" war, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung vom Mischgebiet zum Wohngebiet zu ermöglichen. Auf der brachgefallenen Fläche beabsichtigte ein privater Investor den Bau von Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Auf dem überplanten Areal wurde eine Neubebauung realisiert, die dem Ziel der Innenentwicklung und der Deckung des Wohnraumbedarfs in Weil am Rhein diene.

Bei dem Bebauungsplan "Obere Brommenacker IV 2. Änderung" weicht die Darstellung dahingehend ab, dass im rechtskräftigen FNP 2022 das Bebauungsplangebiet als gemischte Baufläche dargestellt ist, nun aber als Wohnbaufläche dargestellt wird.

**g) Bebauungsplan "Auf der Weid" Urplan**

Der Bebauungsplan "Auf der Weid" Urplan hat zum Ziel, neue Flächen für Gewerbe auf einer Konversionsfläche, die zuvor jahrelang als Produktionsstandort der Firma LONZA Werke und später durch die Firma LOFO High Tech Film GmbH genutzt wurde, zu schaffen. Städtebaulichen Missständen soll durch die Neuordnung entgegengewirkt werden.

Mit der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet wurde eine Ausgleichsfläche notwendig, die als Ergänzungsfläche (CEF-Fläche) zum Plangebiet fungiert und Flächen betrifft, die bisher als Potenzialflächen Gewerbe im FNP gekennzeichnet wurden.

Mit der FNP-Berichtigung soll die Darstellung als geplante Gewerbefläche im Teilbereich CEF-Fläche zu einer Grünfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angepasst werden.

**h) Bebauungsplan "Hohe Straße 2. Änderung"**

Das Bauvorhaben eines Kindergartens (Kleingruppen und Ü-3-Gruppen) im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes im Nordosten des Geltungsbereiches (MI 5 Ost und MI 6) erforderte Grundrisszuschnitte, die sich mit den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes nicht vereinbaren ließen und eine Planänderung erforderlich machten. Dies wurde zum Anlass genommen, die Zuschnitte der Baufenster im bereits bebauten Mischgebiet entlang der Nordgrenze des Baugebietes an den Bestand anzupassen und das noch verbleibende Baufeld hinsichtlich überbaubarer Fläche und Anzahl der Geschosse in die Straßenabwicklung einzufügen, so dass insgesamt eine stimmige städtebauliche Abfolge entsteht. Damit wurde für die verbleibenden unbebauten Flächen im nördlichen Mischgebiet eine moderate Verdichtung erreicht und dem Ziel der Gemeinde, zügig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, Rechnung getragen.

Bei dem Bebauungsplan "Hohe Straße 2. Änderung" weicht die Darstellung dahingehend ab, dass im rechtskräftigen FNP 2022 das Bebauungsplangebiet als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt ist, nun aber als gemischte Baufläche dargestellt wird.

**i) Bebauungsplan "Messeplatz 1. Änderung"**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes "Messeplatz" Urplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung von allgemeinem Wohngebiet (WA) zu einem urbanen Gebiet (MU) geschaffen. Daraus entsteht die Möglichkeit, auf einer Fläche ein Dienstleistungszentrum zu bauen und damit Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen, sowie eine maßvolle Verdichtung zur Schaffung von Wohnraum zu erreichen.

Bei dem Bebauungsplan "Messeplatz 1. Änderung" weicht die Darstellung dahingehend ab, dass im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP 2022) das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist, nun aber als teilweise gemischte Baufläche dargestellt wird.

Die Berichtigungen gem. den aufgeführten Planverfahren sind in den beiliegenden zeichnerischen Planauszügen dargestellt (Anlage 1).

Die Stadt Weil am Rhein passt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Festsetzungen des Bebauungsplanes an. Die notwendige Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird ausgefertigt und bekannt gemacht sowie zur Einsicht bereitgehalten. Die Berichtigungen werden mit der öffentlichen Bekanntmachung wirksam. Ein formeller Änderungsbeschluss ist nicht erforderlich.

**Erläuterung zur Maßnahme in Bezug auf das strategische Ziel:**

Die Begründungen zu den einzelnen Bebauungsplanänderungen enthalten auch den Bezug zu den jeweils erreichten strategischen Zielen.