

**BU Nr. 203/2016****Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften
"Halde IV - 1. Änderung" im Stadtteil Endersbach
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	08.12.2016	nicht öffentlich
Gemeinderat	15.12.2016	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1.) Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB, für den Bebauungsplan „Halde IV – 1. Änderung“ in Weinstadt Endersbach. Die Durchführung findet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB statt. Für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) ist der Lageplan vom 07.11.2016 (Anlage 01) maßgebend.

2.) Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	Vorfinanzierung der Planungskosten durch LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	xxx EUR
Haushaltsstelle:	n.nnnn.nnnnnn
Haushaltsplan Seite:	n
davon noch verfügbar EUR:	xxx
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	ja / nein
Deckungsvorschlag:	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2 Planen, Bauen, Wohnen –

4.2.6 Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur

4.7.1 Energie und Klima – Ressourceneffizienz, Klimaschutz, Nahwärmeversorgung,

Verfasser:

17.11.2016, Stadtplanung, A. Schliesing, D. Wagner

Mitzeichnung

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	21.11.2016
Tiefbauamt	Sonn, Michael	21.11.2016
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	22.11.2016
Dezernat II	Deißler, Thomas	22.11.2016

Sachverhalt:

Im Stadtteil Endersbach West sind zahlreiche städtebauliche Projekte, z.B. die Ansiedlung des Wohngebietes „Halde V“ sowie des Gewerbegebietes „Metzgeräcker“ geplant, die in einem Rahmenplan „Endersbach West“ aufeinander abgestimmt wurden. Um einen Beitrag zum aktiven Klimaschutz zu leisten und den Stadtteil unter Einbeziehung der neuen Gebiete energetisch als Musterquartier entwickeln zu können, wurde ein Quartierskonzept „Weinstadt Endersbach West“ erstellt, das die konkreten Potentiale zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Maßnahmen zu deren Erschließung modellhaft aufzeigt. So ist der Bau eines Blockheizkraftwerkes geplant, um als Energiezentrale für die Nahwärmeversorgung zu dienen und sowohl die Hochhäuser in der Nelkenstraße als auch das Neubaugebiet Halde V zu versorgen. Im Rahmen der Standortanalyse für die Erstellung der Energiezentrale wurde der Bereich des Knotenpunktes Rommelshäuser Straße / Stettener Straße / Liedhornstraße aus technischer Sicht und wirtschaftlicher Sicht präferiert.

Des Weiteren wurde in einem Verkehrskonzept zum Rahmenplan Endersbach West die Anbindung der neuen Gewerbe-, Wohn-, und Mischgebiete sowie die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung der Verkehrszunahmen untersucht. Der Knotenpunkt Rommelshäuser Straße / Stettener Straße / Liedhornstraße, der sich derzeit am Ortseingang befindet und zukünftig auch der Zufahrt zum Wohngebiet „Halde V“ dienen soll, ist durch große Verkehrsflächen und von Gehwegen zerschnittenen Grünflächen geprägt. Durch den Umbau des Knotenpunktes kann eine städtebauliche Aufwertung des Kreuzungsbereichs entstehen und eine Verbesserung des Verkehrsflusses erreicht werden.

Ziel der Stadt Weinstadt ist es nun, die durch die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs bebaubar werdende Fläche mit einem qualitativ hochwertiger Baukörper zu bebauen, der zum einen die Energiezentrale aufnehmen kann und zum anderen den Ortseingangsbereich von Endersbach aufwertet, der derzeit durch die Nutzung durch Gartenbaubetriebe geprägt ist. Es ist neben der Versorgungsfläche für die Energiezentrale eine gemischte Nutzung vorgesehen. Neben der Energiezentrale, die Teile des Erdgeschoss einnehmen wird, sind noch weitere Nutzungen wie untergeordnete Ladeninfrastruktur (z.B. Bäcker) zur Nahversorgung, nicht störendes Gewerbe, Wohnen und Büros in den Obergeschossen geplant. Die Energiezentrale besteht gem. derzeitiger Planung der Stadtwerke aus zwei Blockheizkraftwerken und einem Gasspitzenlastkessel. Die Planung soll im Sinne der Nachhaltigkeit auch die Erweiterung des Blockheizkraftwerks berücksichtigen. Vorgesehen ist, im Bebauungsplan ein Baufenster parallel zur Rommelshäuser Straße mit einer Gebäudehöhe von ca. 15,50 bzw. 12,50 m zuzulassen. Somit wird der öffentliche Straßenraum gefasst und die Eingangssituation neu definiert.

Im Bereich des Knotenpunktes existiert der Bebauungsplan „Halde IV“, der am 02.05.2002 in Kraft getreten ist. Dieser setzt für die Ausgestaltung des Knotenpunktes einen Kreisverkehr in Form von Straßenverkehrsflächen, Flächen für Geh- und Fußwege und die Restflächen als Verkehrsgrünflächen fest. Der Kreisverkehr wurde jedoch nicht realisiert. Zur Umsetzung der angestrebten Planungen, der Änderung der Verkehrsführung sowie die Errichtung der Energiezentrale mit flankierenden Nutzungen ist eine Änderung des Bebauungsplans „Halde IV“ erforderlich. Der Bebauungsplan „Halde IV – 1. Änderung“ sollte demnach neu aufgestellt werden.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Lageplan vom 07.11.2016 (Anlage 01) dargestellt.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Plangebietsfläche liegt mit 0,69

Hektar unter dem Schwellenwert, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Die standortbezogene Vorprüfung nach UVPG ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen, um aufzuweisen, dass die Energiezentrale keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bedarf, was die Anwendbarkeit des § 13 a Verfahrens ausschließen würde.

Es wird davon ausgegangen, dass die Zulässigkeit von untergeordnetem Nahversorgungseinzelhandel in Endersbach West dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt des Büros Dr. Acocella vom 12.11.2014 entspricht, wonach ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bei standortgerechter Dimensionierung eine Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig sein kann (siehe S. 28 i.V.m. S. 32 des Gutachtens). Zudem entsteht durch die geplante Neuaufsiedlung des Wohngebietes „Halde V“ und des Gewerbegebietes „Metzgeräcker“ ein weiterer Zuwachs an Wohn- und Arbeitsbevölkerung, der eine entsprechende fußläufig erreichbare Nahversorgung an diesem integrierten Standort begründet.

Das Büro Dr. Acocella prüft derzeit den Sachverhalt. Das Ergebnis wird bis zur Sitzung vorliegen.

Die Vereinbarkeit von schützenswerter Nutzungen wie Wohnen mit dem Verkehrslärm muss im weiteren Verfahren geprüft werden und ggf. erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierzu wird vom Büro ISIS ein entsprechendes Gutachten beauftragt.

Die Belange des Artenschutzes wurden bereits untersucht und sind in der Dokumentation der artenschutzfachlichen Beurteilung der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner (bearbeitet von Michael Bräunicke Dipl.- Biol.), Oktober 2016 dargestellt. Es geht hervor, „dass nach der vorliegenden Planung keine (relevante) Betroffenheit streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie zu erwarten ist.“

Anlagen:

- 01 Lageplan vom 07.11.2016 – Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 02 Luftbild vom April 2014 mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 03 Planausschnitt des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Halde IV“
- 04 Planausschnitt – Vorplanungen zum Bebauungsplanentwurf „Halde IV – 1. Änderung“.
Aus den Entwurfsplanungen des Verkehrsplanungsbüros Brenner-Bernard und des Architekturbüros Atelier Wolfshof. Stand 14.11.2016.