BU Nr. 210/2016

Bebauungsplan "Halde V" mit örtlichen Bauvorschriften 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 V“ in Weinstadt Endersbach. 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 –
4.2.4 Wohngebiete, Bebauungspläne und Sicherung von Gestaltungsqualität
4.2.5 Demographiegerechtes Wohnen
4.2.6 Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur
4.7.1 Energie und Klima – Ressourceneffizienz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Verfasser:

17.11.2016, Stadtplanung, A. Schliesing, D. Wagner

Mitzeichnung

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	21.11.2016
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:
Die Stadt Weinstadt verfügt über keine weiteren Neubauflächen mehr, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat. Der Nutzungsdruck entsteht zum einen durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Weinstadt weiter gerne wohnhaft bleiben möchten, als auch durch den Siedlungsdruck der Region Stuttgart und die hohe Standortgunst der Stadt Weinstadt in der Region.

Ein Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung der Stadt Weinstadt ist im 4,8 Hektar umfassenden Gebiet Halde V vorgesehen, da dieses Gebiet durch die Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt und neu entstehender Arbeitsplätze im geplanten Gewerbegebiet Metzgeräcker sowie aufgrund der attraktiven Wohnlage sich für die Wohnbauentwicklung eignet. Des Weiteren bietet sich durch die Erweiterung der Ortslage Richtung Westen die Möglichkeit einer harmonischen Abrundung des Ortsrands von Endersbach. Die Fläche wurde bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Des Weiteren ist das Gebiet auch im Regionalplan als regionalbedeutsamer Schwerpunkt des Wohnungsbaus definiert.
Für dieses Ziel der Regionalplanung werden Standorte herangezogen, die möglichst nahe den Haltepunkten des Schienennahverkehrs zugeordnet sind und bei denen eine abschnittsweise Erschließung möglich ist sowie eine besondere städtebauliche Situation die Erweiterung bzw. Abrundung des Siedlungsbestandes ermöglicht und vorhandene Infrastrukturen sinnvoll ausgelastet werden können. Insbesondere jedoch die landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten und möglichst wenig Restriktionen sollen den festgelegten Standort gegenüber anderen, alternativen Standorten auszeichnen.

Das Gebiet Halde V erfüllt alle diese Voraussetzungen und eignet sich daher in besonderer Weise für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen.

Den städtebaulichen Planungen sind mehrere Voruntersuchungen vorangegangen:
- *Energetisches Quartierskonzept Endersbach West mit Formulierung von Planungsempfehlungen für Halde V*
- *Rahmenplanung Endersbach West mit Aussagen zum westlichen Siedlungsrandabschluss im Bereich Metzgeräcker Schreibaum West und Halde V*
- *Verkehrskonzept zum Rahmenplan Endersbach West.*

Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat beschlossen, das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH mit der Erarbeitung mehrerer städtebaulicher Entwicklungsvarianten und der iterativen Weiterentwicklung der Lösungen zu einem städtebaulichen Entwurf zu beauftragen.

Um die regionalplanerischen Anforderungen einzuhalten, muss von einer Siedlungsdichte von 90 EW/ha ausgegangen werden. Dieser Dichtewert dient als Instrument zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.
Um diesen Dichtewert zu erreichen, wurden in den städtebaulichen Entwürfen von verschiedenen Gebäudetypologien ausgegangen und eine angemessene Mischung mit individuellen Grundstücken und Mehrfamilienhäusern erarbeitet. Hierdurch werden verschiedene Zielgruppen angesprochen und ein breites Wohnungsangebot sichergestellt. Insgesamt soll die Errichtung von 200 Wohneinheiten möglich sein.

Zur Sicherstellung der Wohnbauentwicklung der Stadt Weinstadt und der Umsetzung der regionalplanerischen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Halde V“ demnach erforderlich.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Lageplan vom 07.11.2016 (Anlage 01) dargestellt.
Im Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die geplante Gebäudehöhe wird zwischen II + D und III + D festgesetzt, so dass sie sich an den Bestand anpasst und Richtung Gebietsrand abgestuft wird.
Für die Geschosswohnungsbereiche ist eine Unterbringung des Kfz-Verkehrs in Tiefgaragen vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt entsprechend dem Verkehrskonzept Endersbach West über den Knotenpunkt Rommelshauser Straße /Stettener Straße/Liedhornstraße, der zur Optimierung der Verkehrsflüsse und zur Flächengewinnung umgebaut wird.

Energetisch soll das Plangebiet ein Vorzeigeprojekt werden. Zur Fernwärmeversorgung wird eine Energiezentrale im Bereich des Knotenpunktes Rommelshauser Straße /Stettener Straße/Liedhornstraße erstellt. Zum Umbau des Knotenpunktes sowie zur Zulässigkeit der Energiezentrale mit flankierenden Nutzungen (u.a. auch Einrichtungen zur Sicherung der Nahversorgung) wird ein gesondertes, parallel durchzuführendes Bebauungsplanverfahren „Halde IV - 1. Änderung“ durchgeführt.

Bereits in den ersten städtebaulichen Konzeptvarianten wurde untersucht, welche sonstigen Belange frühzeitig im Planungsverfahren betrachtet werden müssen; zum einen wurden bereits erste Schalluntersuchungen zur Nachbarschaft Wohnen / Gärtnerei sowie zum Verkehrslärm zur L 1199 durchgeführt. Entsprechende Untersuchungen müssen vertieft und mit dem benachbarten parallel zu führenden Verfahren Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“, das die Gärtnerei als Sondergebiet sichert, abgeglichen werden, so dass gegebenenfalls erforderliche Festsetzungen oder Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Anfang November 2016 wurden archäologischen Sondagen im Planareal durchgeführt. Gegen die Fortsetzung der Planungen auf dem Gelände bzw. die späteren Umsetzung des Baugebietes bestehen aus archäologischer Sicht keine Bedenken.

Des Weiteren wurde auch eine artenschutzfachliche Beurteilung des Gebietes bereits vorgenommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Arten abgestimmt, umgesetzt und / oder in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden.

Anlagen:

01 Lageplan vom 07.11.2016 – Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
02 Luftbild vom April 2014 mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
03 Ausschnitt des Flächennutzungsplans 2015
04 Ausschnitt Rahmenplan Endersbach-West vom 19.06.2015