

**BU Nr. 066/2017**

**Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften
"Halde IV - 1. Änderung" im Stadtteil Endersbach
- Auslegungsbeschluss und Beschluss zum Abwägungsvorschlag
- Behandlung der Einwendungen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	04.05.2017	öffentlich
Gemeinderat	18.05.2017	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Halde IV – 1. Änderung“ mit Textteil sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.04.2017 werden gebilligt.
2. Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, für den Bebauungsplan „Halde IV – 1. Änderung“ in Weinstadt Endersbach.
3. Dem Abwägungsvorschlag mit der Behandlung von Einwendungen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird zugestimmt.

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:

07.04.2017, Stadtplanungsamt, Schliesing, Wagner

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Baurechtsamt	Sehl, Karin	10.04.2017
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	11.04.2017
Ordnungsamt	Leibing, Jürgen	11.04.2017
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	11.04.2017
Tiefbauamt	Sonn, Michael	11.04.2017
Dezernat II	Deißler, Thomas	13.04.2017
Dezernat II	Deißler, Thomas	24.04.2017

Sachverhalt:

Im Stadtteil Endersbach West sind zahlreiche städtebauliche Projekte, u. a. die Aufsiedelung des Wohngebietes „Halde V“ geplant, die in einem Rahmenplan „Endersbach West“ aufeinander abgestimmt wurden. Um einen Beitrag zum aktiven Klimaschutz zu leisten und die bestehenden Stadtteile unter Einbeziehung der neuen Gebiete energetisch als Musterquartier entwickeln zu können, wurde ein Quartierskonzept „Endersbach West“ erstellt, das konkrete Potentiale zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Maßnahmen zu deren Erschließung modellhaft aufzeigen. So ist im Plangebiet der „Bebauungsplanänderung Halde IV“ der Bau eines Blockheizkraftwerkes geplant, um als Energiezentrale für die Nahwärmeversorgung zu dienen und die Hochhäuser in der Nelkenstraße, weitere Bestandsgebäude im gesamten Quartier als auch das Neubaugebiet „Halde V“ zu versorgen. Im Rahmen der Standortanalyse für die Erstellung der Energiezentrale wurde der Bereich des Verkehrsknotens „Rommelshauer Straße / Stettener Straße / Liedhornstraße“ aus technischer, stadtplanerischer, baurechtlicher sowie aus wirtschaftlicher Sicht präferiert. Das energetische Quartierskonzept sieht eine mögliche Nahwärmeversorgung in Ausbaustufen im gesamten Untersuchungsbereich des Bestandes vor. Bei der Standortfindung sind alle Fachdisziplinen der Stadtverwaltung beteiligt und eingebunden gewesen.

Vorentwurf Bebauungsplanänderung vom 06.12.2016

Für die Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften „Halde IV – 1. Änderung“ in Weinstadt-Endersbach, hat eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 20.12.2016 bis einschließlich dem 31.01.2017 stattgefunden. Des Weiteren wurde eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerinformation am 01.02.2017 durchgeführt. Von Seiten der Behörden wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben.

Das Polizeipräsidium hat Anregungen zur Verkehrsplanung der Ortseingangssituation vorgebracht, diese wurden bereits im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan Endersbach West mit aktuellen und prognostizierten Verkehrsdaten bis 2030 untersucht, weshalb keine Änderung der Planung vorgenommen wird.

Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG legt dar, dass drei Richtfunkverbindungen durch das Plangebiet führen. Da die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen, incl. der Schornsteine, weit unterhalb der angegebenen maximalen Bauhöhe liegen, ab der eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse möglich sein kann, ist die Anregung für die Planung nicht relevant. Die aus städtebaulicher Sicht nun zulässige Schornsteinhöhe entspricht der Schornsteinmindestbauhöhe aus der Emissionsberechnung des Fachgutachtens der DEKRA GmbH (Siehe Anlage 08) und wurde in den Bebauungsplanentwurf als Festsetzung übernommen.

Ein hohes Bürgerinteresse zeigte sich in der Bürgerinformationsveranstaltung am 01.02.2017. Aufgrund der Anregungen wurden folgende Änderungen vorgenommen: Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde um 0,40 m reduziert, so dass die durch den Bebauungsplan maximal mögliche Höhe über Normalnull (NN) bei den südlich gelegenen Bestandsbauten der „Halde IV“ nicht überschritten werden kann. Im westlichen Teil des Plangebietes wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 12,50 m beibehalten, dies entspricht einem Geschoss weniger als der südlich gelegenen Bestandsbebauung.

Bezüglich der Bedenken, die zur Verkehrsplanung geltend gemacht werden, dass der Verkehrsknoten heute bereits überlastet sei und ob es nicht eine weitere Zu- oder Ausfahrt aus dem Gebiet geben könnte, wird auf das Verkehrskonzept zum Rahmenplan Endersbach West der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH vom 22.06.2015 verwiesen. Dort wird dargelegt, dass die vorfahrtgeregelte Kreuzung auch unter Prognoseverkehr, bis in das Jahr 2030, leistungsfähig mit der höchsten Qualitätsstufe A verbleibt. Im Nachgang zum Verkehrskonzept wurde eine verkehrliche Anbindung des Quartiers Halde V an den bestehenden dreiarmigen Verkehrsknoten L 1201 / L 1199 geprüft.

Nach übereinstimmenden Aussagen der zuständigen Verkehrsrechtsbehörden sowie dem zuständigen Straßenbaulastträger und von Verkehrsplanern konnte dieser Art der Anbindung an den klassifizierten Landesstraßen aus verkehrsrechtlichen und fachtechnischen Gründen nicht zugestimmt werden.

Trotz der Qualitätsstufe A bei dem geplanten Umbau des Verkehrsknoten „Rommelshauer Straße / Stettener Straße / Liedhornstraße / Halde V - Erschließungsstraße“ wurde nun eine Untersuchung zu einer einspurigen Ausfahrt aus dem Quartier „Halde V“ auf die L 1199, in Richtung der „Landhauskreuzung“, an einen Verkehrsfachplaner in Auftrag gegeben. Unter anderem soll fachtechnisch dargelegt werden, ob es durch eine solche bauliche Maßnahme zu Reduzierungen beim Verkehrsaufkommen am Verkehrsknoten kommen kann sowie diese Maßnahme verkehrstechnisch und –rechtlich möglich ist. Dabei soll auch die Relevanz eines möglichen Schleichverkehrs dargelegt werden. Das Ergebnis der Untersuchung wird in die weitere Planung des Baugebietes „Halde V“ einfließen.

Weitere Bedenken, wie die Bebauung der grün bewachsenen Fläche, durch den projektierten Standort der Nahwärmeversorgungsanlage, mögliche Emissionen derer, eine mögliche Beeinträchtigung der Besonnung, die Leistungsfähigkeit und Sicherheit der geplanten Erschließung und des Verkehrsknotens wie auch die Bedenken zu den bereits bestehenden Emissionen durch das heutige Verkehrsaufkommen, wurden zur Kenntnis genommen und bewertet. Es ergaben sich daraus keine Änderungen an der Planung.

Die Anregungen und hierzu formulierte Abwägungsvorschläge sind detailliert in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Halde IV – 1. Änderung“ zum Vorentwurf vom 06.12.2016 dargestellt (Siehe Anlage11), auf diese wird verwiesen.

Nach Gutachten des Ingenieurbüros ISIS vom Februar 2017 ist aufgrund der berechneten Lärmwerte des Straßenverkehrs passiver Lärmschutz vorzusehen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entwurf Bebauungsplanänderung vom 07.04.2017

Mit dem Abschluss der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung und der Abwägung von Anregungen und Einwendungen sowie der Einarbeitung der nun vorliegenden Fachgutachten ist ein vom Gemeinderat gefasster Beschluss zur Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (geplant vom 31.05.2017 bis 07.07.2017), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, für den Bebauungsplan „Halde IV – 1. Änderung“ vorgesehen.

Anlagen:

- 01 Lageplan mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vom 07.11.2017
- 02 Bebauungsplanentwurf „Halde IV – 1. Änderung“ Planteil vom 07.04.2017
- 03 Bebauungsplanentwurf „Halde IV – 1. Änderung“ Textteil vom 07.04.2017
- 04 Bebauungsplanentwurf „Halde IV – 1. Änderung“ Begründung vom 07.04.2017
- 05 Artenschutzfachliches Gutachten vom Oktober 2016
- 06 Lärmschutzgutachten in Bezug auf Verkehrslärm vom 17.03.2017
- 07 Gutachterliche Stellungnahme in Bezug auf BHKW-Betriebslärm / -Schall vom 31.03.2017
- 08 Emissionsgutachten und Berechnung der Schornsteinmindestbauhöhen vom 06.04.2017
- 09 Gutachterliche Stellungnahme Nahversorgungseinrichtung vom 06. und 07.04.2017
- 10 Aktennotiz / Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 01.02.2017
- 11 Abwägungstabelle mit dem Bearbeitungsstand vom 07.04.2017