



BU Nr. 113/2017

**Bebauungsplan "Halde V" mit örtlichen Bauvorschriften im Stadtteil
Endersbach
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern
öffentlicher Belange**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	01.06.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.06.2017	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Halde V“ mit Textteil sowie die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.05.2017 werden gebilligt.
2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung soll gemäß §§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt werden.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	Vorfinanzierung der Planungskosten durch LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	-
Haushaltsstelle:	-
Haushaltsplan Seite:	-
davon noch verfügbar EUR:	-
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	-
Deckungsvorschlag:	-

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

- 4.2. Planen, Bauen, Wohnen –
- 4.2.4 Wohngebiete, Bebauungspläne und Sicherung von Gestaltungsqualität
- 4.2.5 Demographie gerechtes Wohnen
- 4.2.6 Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur
- 4.7.1 Energie und Klima – Ressourceneffizienz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Verfasser:

10.05.2017, Stadtplanungsamt, Amrit Schliesing, Dirk Wagner

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Finanzverwaltung	Beyer, Harry	11.05.2017
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	11.05.2017
Baurechtsamt	Sehl, Karin	11.05.2017
Tiefbauamt	Sonn, Michael	11.05.2017
Ordnungsamt	Leibing, Jürgen	12.05.2017
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	12.05.2017
Dezernat II	Deißler, Thomas	16.05.2017
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael	19.05.2017

Sachverhalt:

Der Bedarf nach Wohnbauflächen hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht unter anderem durch eine sehr hohe Nachfrage bei ortsansässigen Bewohnern, deren Kinder bzw. junge Familien welche in Weinstadt weiter gerne wohnhaft bleiben möchten. Zum anderen durch die attraktive Wohnlage und die hohe Standortgunst der Stadt Weinstadt mit ihrer Lage im Verdichtungsraum Stuttgart, in einem wirtschaftlich prosperierenden Raum mit Bahnanschluss und der unmittelbaren Nähe zu überregionalen Verkehrsanbindungen. Dies bedingt eine Erweiterung der Ortslage Endersbach in Richtung Westen, welches eine harmonische Abrundung des Siedlungsrandabschlusses Endersbach West ermöglicht.

Bereits im Flächennutzungsplan ist die Fläche „Halde V“ zwischen der bestehenden Bebauung „Halde IV“ und der Landesstraße L1201 als Wohnbaufläche dargestellt und von Seiten der Regionalplanung ist hier ein Wohnbauschwerpunkt vorgesehen. Zur Abstimmung der Entwicklungen in Endersbach West wurde 2015 bis 2016 ein Rahmenplan „Endersbach West“ erstellt, indem neben der Wohnbauentwicklung auch die Entwicklung des Gewerbegebietes „Metzgeräcker“, die energetische Versorgung des Ortsteils durch die Errichtung einer Energiezentrale sowie verkehrliche Maßnahmen aufeinander abgestimmt wurden. Darauf aufbauend wurden über verschiedene städtebauliche Studien die Bebauungsmöglichkeiten des Gebietes „Halde V“ untersucht.

Den städtebaulichen Planungen sind folgende Voruntersuchungen vorangegangen:

- Energetisches Quartierskonzept Endersbach West mit der Formulierung von Planungsempfehlungen für das Wohngebiet Halde V
- Rahmenplanung Endersbach West mit Aussagen zum westlichen Siedlungsrandabschluss zu den Bereichen Metzgeräcker, Schreibaum (West) und der Halde V.
- Verkehrskonzept zum Rahmenplan Endersbach West.

Unter Abwägung energetischer, wirtschaftlicher und städtebaulicher Belange sowie unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben wurde daraufhin ein städtebauliches Konzept entwickelt, das zur Deckung des Bedarfs nach Wohnbauland umgesetzt werden soll. Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt hat daher am 15.12.2016 beschlossen, für das Gebiet „Halde V“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Planungen zum Wohngebiet „Halde V“ – Beratungs- und Beschlusschronologie:

- | | |
|------------|---|
| 03.03.2016 | Energiekonzept Endersbach West - Grundsatzentscheidung
Aufbau einer Nahwärmeversorgung |
| 27.07.2016 | Erschließungsträgerschaft durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH für die Baugebiete „Halde V und Halde IV – 1. Änderung“ sowie Beschluss zu dem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. |
| 20.10.2016 | Energiekonzept Endersbach West – Beschluss zu planerischen Grundzügen. |
| 15.12.2016 | Städtebaulicher Entwurf „Halde V“ und derer Überführung in die Entwurfsplanung des Bebauungsplanverfahrens. |
| 15.12.2016 | Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Halde V“ nach § 1 Abs. 3 BauGB und Beschluss zu einer frühzeitigen Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. |

Der Bebauungsplanvorentwurf „Halde V“:

Der Erarbeitung des nun vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs liegen die Detaillierungen des städtebaulichen Entwurfs sowie die Berücksichtigung bzw. Einbeziehung von bereits vorliegenden Fachplanungen zu Grunde. Sowohl die Entwurfsplanungen zur Erschließung, als auch die Entwürfe zur Entwässerung und Begrünungskonzeption wurden in den Grundzügen eingearbeitet.

Im Rahmen der notwendigen umweltbezogenen Eingriffs- / Ausgleichskonzeptionen werden Möglichkeiten aufgezeigt, die auch den artenschutzrechtlichen Ausgleich umfassen, welche mit den Behörden abgesprochen werden. Ein Ausnahmeantrag zum Artenschutz wird erstellt.

Das Gutachten des Büros ISIS vom April 2017 stellt die Vereinbarkeit der Wohnbebauung mit dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm dar. Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und nachzuweisen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Die bereits vorliegenden weiteren Gutachten zu Baugrund und Erschließung, die Kampfmitteluntersuchung, die denkmalfachliche Stellungnahme sowie die Artenschutzfachliche Beurteilung finden ebenfalls Beachtung.

Als ein Ergebnis des Verkehrskonzeptes zum Rahmenplan Endersbach West 2015 wurde festgestellt, dass der Verkehrsknotenpunkt „Rommelshäuser Straße/ Stettener Straße/ Liedhornstraße / (Metzgeräckerstraße)“ auch unter Berücksichtigung des Prognoseverkehrs incl. der Aufsiedlung des Gebietes „Halde V“ ausreichend bemessen ist und mit der Qualitätsstufe A seine Leistungsfähigkeit beibehält. Aufgrund der Anregungen aus der Bürgerschaft im angrenzenden Bebauungsplanverfahren „Halde IV 1. Änderung“, die eine Entlastung des Verkehrsknotens wünschen, wurde eine Untersuchung zu einer Ausfahrt aus dem Quartier „Halde V“ auf die Landesstraße L 1199, in Richtung der „Landhauskreuzung“, an einen Verkehrsfachplaner in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Untersuchung wird in die weitere Planung des Baugebietes „Halde V“ einfließen.

Der Bebauungsplanvorentwurf „Halde V“ soll nun im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, voraussichtlich vom 10.07.2017 bis zum 11.08.2017 ausgelegt werden.

Anlagen:

- 01 Bebauungsplanvorentwurf „Halde V“ Planteil vom 10.05.2017
- 02 Bebauungsplanvorentwurf „Halde V“ Textteil vom 10.05.2017
- 03 Bebauungsplanvorentwurf „Halde V“ Begründung vom 10.05.2017
- 04 Lärmschutzgutachten vom April 2017
- 05 Artenschutzfachliches Gutachten vom Februar 2016
- 06 Baugrundgeologisches Gutachten vom Februar 2017
- 07 Gutachten – Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung vom 06.12.2016
- 08 Denkmalfachliche Stellungnahme vom 14.11.2016