

**BU Nr. 077/2015****Bebauungsplanänderung "Saffrichhof 1. Änderung"
Sachstand, Planungskostenvertrag, Beauftragungen**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	07.05.2015	öffentlich
Gemeinderat	21.05.2015	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungskostenvertrag wird beschlossen
2. Die dargestellten und evtl. weitere verfahrensnotwendige Angebote werden durch die Stadt beauftragt, der Investor übernimmt die dabei entstehenden Kosten.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die notwendigen städtebaulichen Verträge (z.B. Erschließungsvertrag) mit dem Investor in Eigenregie abzuschließen.
4. Der Bebauungsplan Vorentwurf vom .22.04.2015 (siehe Anlage). wird als Grundlage für den Städtebaulichen Vertrag und für den Bebauungsplan beschlossen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Sämtliche Kosten zur Entwicklung des Baugebiets werden vom Investor übernommen.

Kosten EUR	derzeit noch nicht bekannt
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	115.000,- EUR
Haushaltsstelle:	2.6100.960000
Haushaltsplan Seite:	251
davon noch verfügbar EUR:	101.534,69 EUR
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	nein
Deckungsvorschlag:	--

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

- 3.7 Erhaltung und Entwicklung der Landschaft
- 4.2 Planen, Bauen, Wohnen
- 4.8 Landschaft und Ökologie

Verfasser:

23.04.2015/Dez.II/61/Schlegel

Mitzeichnung

Fachbereich
Stadtbauamt
Dezernat II
Oberbürgermeister

Person
Schwarz, Philipp
Deißler, Thomas
Oswald, Jürgen

Datum
21.04.2015
24.04.2015
28.04.2015

Sachverhalt:**Sachstand:**

Nach dem Kauf von Grundstücken im Bereich Schönbühl / Saffrichhof durch einen Investor, wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 31.07.2014 ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, eine Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich Schönbühl/Saffrichhof und für den Bereich Saffrichhof eine Veränderungssperre erlassen.

Für beide Bereiche gibt es jeweils rechtskräftige Bebauungspläne. Den Bebauungsplan Schönbühl aus dem Jahr 1984 mit der Festsetzung Jugendheim und den Bebauungsplan Saffrichhof von 1967 mit der Nutzung als Reines Wohngebiet.

Auf Grund der historischen Entwicklung sieht die Stadtverwaltung einen engen sachlichen Zusammenhang zwischen den Gebieten Saffrichhof und Schönbühl. Die beiden Gebiete sollen daher aufeinander abgestimmt entwickelt werden. Da das Gesamtgebiet auf Grund unterschiedlicher Planungsfortschritte jedoch nicht gemeinsam abgewickelt werden kann, ist es sinnvoll, das Gebiet in 2 Bauabschnitte einzuteilen. Den ersten Bauabschnitt mit der Entwicklung des Saffrichhofs und später den 2. Bauabschnitt mit der Entwicklung des Schönbühls. Hierbei darf der thematische Zusammenhang nicht aus den Augen verloren werden.

Der Bebauungsplan Saffrichhof soll als „normaler“ Bebauungsplan (nicht vorhabenbezogen) entwickelt werden. Ursprünglich sind vom Investor 7 Einzelhäuser als Bauwunsch angegeben und mit einem vorhabenbezogenem Bebauungsplan beantragt worden. Zwischenzeitlich will der Investor jedoch nicht mehr als Vorhabenträger auftreten, sondern die Grundstücke in unbebautem Zustand weiter verkaufen.

Danach gab es dann versch. Planungsvarianten auch mit 8 bzw. 9 Häusern und dann noch mit 4 Doppelhäusern und 5 Einzelhäusern.

Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung des Saffrichhofs sind die genannten 7 Einzelhäuser. Die damals vom Investor vorgetragene Idee eines Plus-Energiehauses soll hierbei weiterverfolgt werden. Vollgeschossanzahl, Dachneigung, Lage der Gebäude in der Landschaft müssen im Verfahren städtebaulich noch festgelegt werden. Ein einheitliches, harmonisches Gesamtbild der Anlage ist hierbei Voraussetzung für eine gute städtebauliche Entwicklung.

Eine Flächenbilanz zu den verschiedenen Planungen gibt Aufschluss über die jeweils geplanten Wohneinheiten bzw. über in Anspruch genommene Flächen (ca. Flächen) (Anlage 10 – 12)

	Anzahl WE	Bauplatzflächen qm	Überbaubare Grundstücke qm	Nicht überbaubare Grundstücke qm
Bestand Bpl.	7	1.640	9.664	1.758
Erstplanung Investor	7	882	9.664	1.758
Bpl.-Vorentwurf	7	1.507	8.785	2.637

Für die Ver- und Entsorgung ist noch nie eine öffentliche Erschließung vorhanden gewesen. Die privaten Kanal- und Wasserleitungen sind alt, teilweise kaputt, so dass diese nicht mehr weiter zu verwenden sind. Eine öffentliche Erschließung soll nun erstmals hergestellt werden. Der Kanal wird neu gebaut. Die Trasse wird, nicht wie bisher nach Remshalden, sondern überwiegend im öffentlichen Bereich nach Schnait geführt werden. Die Wasserleitungen werden auf dem Schönbühl neu verlegt werden, ein Wasserbehälter wird hierzu neu gebaut.

Für den Abbruch der baulichen Anlagen fällt Abbruchmaterial an, das der Investor gerne lagern, recyceln und an Ort und Stelle wieder verwenden würde. Diese Vorgehensweise könnte seitens der Stadt mitgetragen werden, wenn das anfallende Material ausschließlich im Bereich des Saffrichhofs und nicht auf dem Schönbühl gelagert wird. Derzeit wird geprüft, ob anfallendes Material über eine Waldtrasse transportiert werden kann. Entsprechende Abstimmungsgespräche werden derzeit geführt.

Planungskostenvertrag:

Zur Abwicklung des Projekts wird die Stadt Weinstadt mit dem Investor einen Planungskostenvertrag abschließen. Wesentlicher Inhalt hierbei ist, dass der Investor sich verpflichtet, sämtliche Verfahrens- und Planungskosten mit den daraus resultierenden Gutachten sowie die Kosten für die äußeren Erschließungsanlagen wie Kanal, Wasser und die in Frage kommenden Herrichtung der Waldtrasse etc. übernimmt. Die Übernahme dieser Kosten wurden vom Investor bereits zugesagt.

Beauftragungen:

Angebote für Planungsleistungen, Gutachten etc. werden durch die Stadt beauftragt. Die anfallenden Kosten für die ausgeführten Leistungen trägt dann der Investor. Folgende Planungsleistungen / Gutachten müssen nach derzeitigem Kenntnisstand beauftragt werden. „Die Leistungen werden nach HOAI vergütet. Die Honorare werden nach den anrechenbaren Kosten verrechnet“

- Bebauungsplanverfahren durch Büro Baldauf
- Artenschutzgutachten durch das Büro Endl
- Äußere Erschließung (Kanal, Wasser – vom Investor vorgeschlagen, evtl. Erschließungsstraßen) durch das Büro ISTW
- Rechtsberatungskosten (optional)
- Vermessungsleistungen

Weitere Vorgehensweise im Bebauungsplanverfahren:

- Gegenseitige Unterzeichnung des Planungskostenvertrags
- Ausarbeitung einer städtebaulichen Konzeption
- Vorbereitung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Mögl. zur Stellungnahme
- Abwägung der Stellungnahmen
- Öffentliche Auslegung (1 Mon.) mit der Mögl. zur Stellungnahme, Abwägung
- Satzungsbeschluss

Anlagen 1-17:

1. Luftbild Bereich Schönbühl / Saffrichhof
2. Grunderwerb des Investors
3. Bebauungsplan Schönbühl – Sondergebiet Jugendheim
4. Bebauungsplan Saffrichhof – Reines Wohngebiet
5. Flächennutzungsplan
6. Bauvoranfrage Frühjahr 2014
7. Städtebauliche Konzeption Jan. 2015
8. Bebauungsplanvorentwurf als Grundlagenplanung zur Abstimmung in den Gremien
9. Gebäudeformen – Bestand, Flachdachvariante, Satteldachvariante
10. Bauflächenbilanz Bestand
11. Bauflächenbilanz Planung Investor
12. Bauflächenbilanz Planung Bebauungsplanvorentwurf
13. Entwicklung Wasserleitung
14. Kanaltrasse neu nach Schnait
15. Waldtrasse als Zu- und Abfahrtstrasse für Abbruch- und Baumaterialien
16. Erschließungsmöglichkeiten Schönbühl
17. Planungskostenvertrag

Anlagen 1 - 16
Anlagen zum Planungskostenvertrag
Planungskostenvertrag März 2015