

**BU Nr. 230/2017****Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften  
"Kirchäcker IV-1. Änderung" im Stadtteil Beutelsbach  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung und  
Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	09.11.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	30.11.2017	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Kirchäcker IV – 1. Änderung“ in Weinstadt Beutelsbach. Die Durchführung findet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung statt.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans „Kirchäcker IV – 1. Änderung“ mit Planinhalt, Lageplan und Begründung Stand 06.10.2017 zu.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplans „Kirchäcker IV – 1. Änderung“ gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auf die Dauer von einem Monat auszulegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, bekommen die Information der Auslegung und haben gemäß § 4 Abs. 2 die Möglichkeit, eine Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten EUR (Kostenübernahme durch Investor)	--
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	--
Haushaltsstelle:	--
Haushaltsplan Seite:	--
davon noch verfügbar EUR:	--
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	nein
Deckungsvorschlag:	--

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

4.2 Planen, Bauen, Wohnen

**Verfasser:**

10.10.2017 / 61 / Schlegel

**Mitzeichnung:**

Fachbereich  
Stadtplanungsamt  
Dezernat II  
Oberbürgermeister

Person	Datum
Schliesing, Amrit	11.10.2017
Deißler, Thomas	23.10.2017
Scharmman, Michael	27.10.2017

**Sachverhalt:**



Das Plangebiet umfasst das Flurstück 5440 (Kaiserstraße 3) in Beutelsbach. Es ist im Norden, Osten, Südosten und Westen durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Das Grundstück ist über die Poststraße und Kaiserstraße von der Ortsmitte Beutelsbach erreichbar.

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an eine energetische nachhaltige Bebauung. Ein Umbau bzw. Renovierung ist ökonomisch nicht darstellbar. Aus diesem Grund ist das Grundstück von den Alteigentümern veräußert worden.

Zur Übernahme sämtlicher Kosten wurde mit dem Vorhabenträger ein Planungskostenvertrag abgeschlossen (Info TA am 19.01.2017 / GR am 09.02.2017). Der Vorhabenträger erklärt sich bereit und in der Lage, sämtliche Planungsleistungen einschließlich notwendiger Gutachten zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sowie die Kosten zur Durchführung der Erschließung zu übernehmen.

Der Flächennutzungsplan 2015 weist für das Plangebiet Wohnflächen aus. Bei dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Kirchäcker IV“ aus dem Jahre 1965 handelt es sich um einen nicht qualifizierten Baulinienplan, der, begründet durch damals vorhandene Gebäude, im Bereich der Kaiserstraße 3 Bauflächen aufweist, die städtebaulich heute so nicht mehr umzusetzen sind, da sie nicht in die danach entstandene Umgebungsbebauung passen. Eine Neustrukturierung des Areals durch die Entwicklung einer Bebauungsplanung wird daher notwendig.

Das Bebauungsplanverfahren soll entsprechend § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Als Entwicklung aus der Bestands- und der Umgebungsbebauung wird im Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl sind, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, die maximale Gebäudehöhe und die Dachform festgelegt. Durch diese Festlegungen werden maximal 3 Geschosse möglich.

Mit Festlegung einer Bezugshöhe und der Unterteilung der Baufenster wird versucht, die beiden Gebäude, der Topographie angepasst, gegliedert entstehen zu lassen. Gleichzeitig wird dadurch der städtebaulichen Vorgabe Rechnung getragen, die Struktur der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Es sind Flachdächer oder Pultdächer vorgesehen, um die Basis für eine ökologische Bauweise durch die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung zu ermöglichen.

Das Parken soll ausschließlich in einer Tiefgarage stattfinden. Dabei sind 12 Stellplätze für 8 Wohnungen geplant.

Die Tiefgarage ist mit mindestens 40 cm Erdüberdeckung zu versehen. Die Zufahrt wird aus Dränpflaster oder Dränasphalt hergestellt.

Die im Gebiet möglichen Dachformen mit Flachdach oder Pultdach werden wie folgt in der Höhenlage festgesetzt.

Werden die Gebäude mit Flachdächern geplant, dürfen diese mit einer maximalen Gesamthöhe von 9,0 m, ausgehend von der Bezugshöhe, ausgeführt werden.

Werden die Gebäude mit Pultdächern geplant, dürfen deren Firsthöhen mit einer maximalen Höhe von 10,0 m und deren Traufhöhe mit einer maximalen Höhe von 8,25 m, ausgehend von der Bezugshöhe, ausgeführt werden.

Für beide Gebäude ist jeweils die gleiche Dachform zu wählen.

Um die Versickerung zu fördern sind alle befestigten Flächen, wie Wege, Hofbereiche usw., mit Belägen herzustellen, die einen Abflussbeiwert von  $< 0,5$  erreichen.

Die auf dem Baugrundstück vorhandene öffentlich rechtlich gesicherte Last (Leitungsrecht für eine Abwasserleitung) wird durch ein Leitungsrecht gesichert, da für die Gebäude Florianweg 23 u. 25 keine Entwässerungsmöglichkeit im Florianweg besteht.

Bei der vorliegenden Planung sind die Leitungen in ausreichender Tiefe vorgesehen, so dass die Wurzelbereiche der Bäume nicht beeinträchtigt sind.

Die Leitungen sind dennoch in geeigneter Form (z.B. Schutzrohr, Wurzelschutzplatten) gegen Wurzeleinwüchse zu schützen.