

**BU Nr. 206/2019****Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Am Beutelstein" im Stadtteil Endersbach  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	07.11.2019	öffentlich
Gemeinderat	28.11.2019	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB, für den Bebauungsplan und für die örtlichen Bauvorschriften „Am Beutelstein“ in Weinstadt Endersbach. Für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) ist der Lageplan vom 17.10.2019 (Anlage 01) maßgebend.
2. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	25.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	215.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	401
Produkt:	51.10.0200
Maßnahme (nur investiver Bereich):	
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

- 4.2 Planen, Bauen, Wohnen
- 4.10 Freizeit, Kultur und Tourismus

**Verfasser:**

17.10.2019, Stadtplanungsamt, Heckl

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	17.10.2019
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	17.10.2019
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	21.10.2019
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	21.10.2019
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	29.10.2019

## **Sachverhalt:**

### Ziel und Zweck der Planung:

Durch die Remstalgartenschau 2019 wurden in Weinstadt vielfältige Impulse zur Förderung der touristischen Entwicklung der Stadt gesetzt. So wurden u.a. die Radwege entlang der Rems ausgebaut und für die Dauer der Gartenschau ein gastronomisches Angebot im Umgriff des Planungsgebiets angeboten, das von der Bevölkerung sowie von auswärtigen Gästen sehr gut angenommen wurde, auch da das Gebiet direkt an mehreren Rad- und Wanderwegen liegt. Zudem wurde in unmittelbarer Nähe an der Rems eine Kanu-Anlegestelle gebaut, die das touristische Angebot gestärkt hat.

Der derzeitige Betreiber des Biergartens hat Interesse, östlich des bestehenden Wohngebietes „Trappeler“, einen Gastronomiebetrieb mit Zimmervermietung und Wohnungen zu errichten.

Das hierfür vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Weinstadt und soll zu diesem Zweck dem Investor verkauft werden.

Die Realisierung dieses Vorhabens würde zu dem im Kursbuch 2030 formulierten Ziel der Tourismusentwicklung beitragen.

Aus diesem Grunde soll für den Bereich der sog. Trappeler-Linse ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

### Maß der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von 0,2 ha. Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet mit einer maximalen GRZ von 0,6 ausgewiesen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Zudem werden die Verkehrsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im dargestellten Mischgebiet sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig. Das Gebäude ist mit einem Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5 % auszuführen. Dies begünstigt die Wohnraumnutzung im Dachgeschoss sowie eine ökologische und klimaangepasste Bauweise. Das Dach ist als Biodiversitätsdach mit einer artenreichen Saatgutmischung mit mindestens 50 % Blumen- und 50 % Gräseranteil zu bepflanzen.

### Immissionsschutz:

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird ein Schallgutachten erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Naturschutz, Artenschutz:

Das Planungsgebiet geht im Norden, Osten und Süden in die freie Landschaft über. Nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Beutelstein und angrenzende Gebiete" an. Der Ausgestaltung des Übergangs von der geplanten Bebauung hin zu den angrenzenden Freiflächen kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

Daher wird im Bebauungsplan eine Eingrünung der geplanten Bebauung mit hochstämmigen, gebietsheimischen Laubbäumen festgesetzt. Ein bestehender Feldahorn soll über eine Pflanzbindung erhalten werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen sind unzulässig.

Aussagen bezüglich des Artenschutzes wurden auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung des Geländes am 23.08.2019 durch fachkundige Biologen getroffen und sind im Umweltbericht beschrieben. Ebenso wurden im Umweltbericht die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und beschrieben sowie eine

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Untersuchungsgebiet sind keine unmittelbaren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Birkelstraße. Das Vorhaben ist zudem an den Remstal-Radweg sowie an das Alltags-Radwege-Netz (RadNETZ BW) angebunden. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Anlagen:

- 01 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, Stand 17.10.2019
- 02 Bebauungsplanvorentwurf „Am Beutelstein“, Planteil
- 03 Bebauungsplanvorentwurf „Am Beutelstein“, Textteil mit örtlichen Bauvorschriften
- 04 Bebauungsplanvorentwurf „Am Beutelstein“, Begründung mit Umweltbericht
- 05 Lageplan mit Flächennutzungsplan des Planungsverbandes (PUR)