

**BU Nr. 032/2020****Entwicklung des Gebiets "Schönbühl" im Stadtteil Beutelsbach
- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan**

Gremium	am	
Gemeinderat	07.05.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB wird für den im Lageplan vom 07.02.2020 dargestellten Bereich der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schönbühl – 1. Änderung“ gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanvorentwurf „Schönbühl – 1. Änderung“ zunächst auf Grundlage der in der Sitzung vom 07.05.2020 beschlossenen Variante auszuarbeiten.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	xxx Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	xxx Euro
Haushaltsplan Seite:	xxx
Produkt:	xx.xx.xxxx - Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	xxx - Bezeichnung
Produktsachkonto:	xxxxxxxx
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Ja / Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Ja / Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2 Planen, Bauen, Wohnen
4.8 Landschaft und Ökologie

Verfasser:

14.04.2020, 61, Schlegel, Heckl

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael,	04.03.2020

Dezernat II	Oberbürgermeister	
	Deißler, Thomas,	02.03.2020
	Erster Bürgermeister	
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	02.03.2020

Sachverhalt:

Ziele und Zwecke

Auf dem Höhenrücken oberhalb der Teilorte Beutelsbach und Schnait liegen die besiedelten Bereiche „Schönbühl“ und „Saffrichhof“ an der Gemarkungsgrenze zu Remshalden. Beide Gebiete liegen auf Grund der historischen Nutzung (Jugendheim und dessen Mitarbeiter- bzw. Lehrerwohnungen) in engem funktionalem und städtebaulichem Zusammenhang. Das Gelände des Schönbühls war gemäß Aktenlage schon im Jahr 1859 bebaut. Das dortige Landesjugendheim wurde vom Landeswohlfahrtsverband betrieben.

Mitte der 60iger Jahre wurden Überlegungen des Landeswohlfahrtsverbandes aktuell, den südlich des Schönbühls gelegenen Bereich für Personalwohnungen für das Landesjugendheim zu nutzen. Der Bereich grenzt räumlich nicht unmittelbar an das Gelände des Jugendheims an. Schon damals gab es Probleme mit Wasserversorgung und Entwässerung. Erst, als der Landeswohlfahrtsverband diese in Eigenregie umsetzte, hat der Gemeinderat Schnait am 05.09.1966 den Bebauungsplan „Saffrichhof“ beschlossen und in Kraft gesetzt. Er weist ein reines Wohngebiet aus.

Der Gemeinderat Weinstadt hatte im Plangebiet zuletzt am 08.03.1984 den Bebauungsplan „Schönbühl“ als Sondergebiet „Jugendheim des Landeswohlfahrtsverbandes Württemberg-Hohenzollern“ als Satzung beschlossen und im Amtsblatt vom 10.05.1984 bekannt gemacht. Anlass war ein Wettbewerb zur Sanierung und Modernisierung sowie Erweiterung des Jugendheims.

Geht man zurück in die Entstehungsgeschichte der beiden Gebiete, so war damals die Zielsetzung, eine Erziehungsanstalt mit weitgehender Isolation zu schaffen. Aus diesem Grunde wurde die Fläche fernab von bebauten städtischen Gebieten als Solitär und Sonderform etabliert. Bei den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Schönbühl“ und „Saffrichhof“ handelt es sich daher um völlig atypische bauleitplanerische Festsetzungen. Die Gebiete liegen in exponierter Lage und sind umgeben von Landschaftsschutzgebieten, regionalen Grünzügen, Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sowie Gebieten für Naturschutz und Landschaftspflege (siehe hierzu Regionalplan Verband der Region Stuttgart 2009). Die beiden Flächen wurden nur aus dem besonderen Nutzungsanlass aus diesen raumordnerischen und umweltpolitischen Vorgaben entlassen.

Diese ortsspezifisch vorzufindende Sondernutzung ist seit 2001 aufgegeben. Mit Aufgabe des Jugend- und Ausbildungsheimes Schönbühl wurden sämtliche Immobilien vernachlässigt, so dass ein schleichender Zerfall der Einrichtungen bis zum heutigen Tag eingesetzt hat. Die baulichen Schäden sind heute so massiv, dass eine Nachnutzung der überwiegenden Gebäude wirtschaftlich kaum darstellbar ist.

Die genannten Verhältnisse erfordern städtebauliche Lösungen; ein Fortbestehen des bestehenden, veralteten und überholten Planungsrechts ist nicht vorzugswürdig. Aufgrund der außergewöhnlichen Lage und den hiermit verbundenen Erschließungseinschränkungen erscheint der Stadt - nach dem derzeitigen Erkenntnisstand unter einer Vielzahl an denkbaren Entwicklungsmöglichkeiten insgesamt und unter Berücksichtigung aller betroffenen öffentlichen und privaten Interessen - als städtebauliches Ziel vorzugswürdig, den Bereich Schönbühl als von der Bebauung freizuhalten Fläche bzw. als Grünfläche auszuweisen. Die Störungen im Landschaftsraum sind zu minimieren – evtl. zu erhaltende Bestandsgebäude sind im Verlauf des Verfahrens noch zu bestimmen. Der Naturraum soll unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wiederhergestellt werden. Lediglich in Ergänzung zu den bestehenden Wohngebäuden soll eine Teilfläche für zusätzliche Wohneinheiten im Bereich Schönbühl entstehen, um die bestehende Bebauung im Saffrichhof abzurunden und zumindest eine gewisse Rentabilität der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen zu gewähren.

Vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner wurden vier städtebauliche Konzepte erarbeitet (Februar 2020), die eine verträgliche Erweiterung der Wohngebäude vom Saffrichhof auf dem südlichen Teil der Schönbühlfläche vorsehen. Gemäß den städtebaulichen Konzepten sollen zwischen 9 und 14 neue Wohnhäuser mit je max. 2 Wohneinheiten entstehen. Vorrangig ist hier die landschaftliche Umgebung als Planungsmaßgabe, in die eine Wohnnutzung zum Wohle der Allgemeinheit und im öffentlichen Interesse sensibel eingebaut werden muss.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans „Schönbühl – 1. Änderung“ ist somit erforderlich, um die bestehende Bebauung des Saffrichhofs in einem kleineren, südlichen Teilbereich des Schönbühls durch zusätzliche Wohngebäude zu ergänzen und für die restliche Teilfläche des Schönbühls die Bebauung auszuschließen und diese als Grünfläche auszuweisen.

Vorgesehene Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt auf einer Fläche von ca. 1,0 ha Art, Maß und Erschließung der Neubebauungsmöglichkeiten fest. Die zusätzliche Wohnbebauung soll wie auch der bestehende Saffrichhof als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Baufenster werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption eng gefasst und die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf max. 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss beschränkt. Die Dachgestaltung wird durch begrünte Flachdächer bestimmt. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zum Betrieb des Jugendheims nicht erhöht und sich die Konzeption in das Landschaftsbild und den Naturraum einfügt.

Im restlichen Bereich des Bebauungsplans (ca. 6,5 ha) sollen Flächen festgesetzt werden, die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. Grünflächen. Bauliche Entwicklungen sind somit nicht zulässig. Eventuell zu erhaltende Bestandsgebäude sind funktional im Verlauf des Verfahrens noch näher zu bestimmen. Der Umgang mit im Außenbereich privilegierten Nutzungen muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Laut Regionalplan der Region Stuttgart sind die Flächen „Schönbühl“ und „Saffrichhof“ nachrichtlich als Siedlungsfläche dargestellt. Die Siedlungsflächen sind umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet und einem Regionalen Grünzug sowie Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft und Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Gebiet des Bebauungsplans „Schönbühl“ ist im Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal als „Sonstiges Sondergebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan „Schönbühl“ aus dem Jahre 1986 setzt eine Sonderfläche „Jugendheim des Landeswohlfahrtsverbandes Württemberg –Hohenzollern“ fest.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans geändert werden.

Der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss vom 31.07.2014 umfasste einen deutlich größeren Geltungsbereich. Aufgrund der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung und der bereits umgenutzten Bestandsbebauung im Saffrichhof ist hier derzeit jedoch kein Planungserfordernis mehr vorhanden, weshalb der Beschluss vom 31.07.2014 durch den nun zu fassenden Beschluss abgeändert werden soll.

Fachplanungen

Erschließung:

Bereits im Jahre 2008 wurde die LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH mit Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung beauftragt. Die Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Areals Jugendheim Schönbühl des Ingenieurbüros Karajan von 2008 (untersucht wurde: Weingut, Weinseminar mit Gastronomiebetrieb und Wohnen) führte zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsqualität an allen Knotenpunkten ausreicht und dass lediglich bei außergewöhnlichen Verkehrsaufkommen mit einer zeitweisen Überlastung zu rechnen ist.

Artenschutz:

Im Rahmen des begonnenen Verfahrens zum BP „Saffrichhof 1. Änderung“ wurde vom Büro PE Peter Endl im Auftrag des Investors im Feb. 2016 eine Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse sowie eine Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) (Erhebungszeiträume April 2015 bis Feb. 2016) und eine SaP erstellt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden auch die Flächen des Schönbühls beleuchtet. Es treten Vorkommnisse von geschützten Arten auf. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Planung zu erarbeiten und in die Konzeption zu übernehmen.

Varianten für das städtebauliche Konzept

Vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner wurden vier Varianten für das städtebauliche Konzept der Renaturierung und Schaffung von Wohnbaufläche auf einem Teilbereich des Schönbühls erarbeitet, die sich wie folgt unterscheiden:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Anzahl Häuser	12 Einzelhäuser	14 Einzelhäuser	11 Einzelhäuser	9 Einzelhäuser
Anordnung der Häuser	In 2er-Gruppen	In 2-er Gruppen	solitär	solitär
Grundstücksgrößen	Ca. 500-800 m ²	Ca. 450 – 800 m ²	Ca. 500 – 900 m ² ,	Ca. 700 – 1.000 m ²
Ausrichtung der Gebäude	Südost	Südost	Südost	Südwest
Zusätzliche interne Erschließungswege nötig	ja	ja	nein	nein

Die Verwaltung favorisiert aufgrund des geringeren Erschließungsaufwands die Varianten 3 und 4. Zudem ergeben sich durch die geringere Anzahl der geplanten Gebäude größere Grundstücksgrößen und es ist davon auszugehen, dass in dieser exponierten Lage größere Grundstücke gefragter sind.

Der Technische Ausschuss hat sich in seiner nicht öffentlichen Sitzung vom 06.02.2020 für Variante 3 ausgesprochen.