

**BU Nr. 112/2020****Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften "In den Hauern" im Stadtteil Großheppach - Aufstellungsbeschluss**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	16.07.2020	öffentlich
Gemeinderat	23.07.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt Großheppach. Die Durchführung findet im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB statt.
2. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt Großheppach.
3. Die Verwaltung wird beauftragt zur Erstellung eines Vorentwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „In den Hauern“ auf Basis des städtebaulichen Konzepts und zur Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	30.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	247.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	381
Produkt:	51.10.0200 - Bezeichnung
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

Verfasser:

04.06.2020, Amt 61, Schell

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	26.06.2020
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	25.06.2020
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	17.06.2020
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	18.06.2020
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	18.06.2020
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	17.06.2020

Sachverhalt:

Ziele und Zwecke

Im Norden von Großheppach findet sich am Fuße der Weinberge eine klassische Wohnsiedlung aus den Siebzigerjahren. Die dortige Wasserversorgung verläuft hangabwärts auf den mäandrierenden Siedlungsrand zu und speist sich in einen unterirdischen Wasserbehälter. Die Anlage der Niederzone Großheppach wurde bereits 1904 gebaut sowie 1963 erweitert und befindet sich samt Flurstück im Besitz der Stadtwerke Weinstadt. Nachdem der Behälter keine Verwendung mehr findet, streben die Stadtwerke den Verkauf des Grundstücks an.

Der Auftrag an die Stadtverwaltung lautete, durch städtebauliche Konzeptionen eine nachhaltige Entwicklungsperspektive im Sinne der Wohnraumgewinnung aufzuzeigen. Das Stadtplanungsamt erarbeitete für das Gebiet des ehemaligen Wasserbehälters „In den Hauern“ Entwurfsvarianten gebietstypischer Bautypologien aus. Dabei fokussierte man sich auf die Wohnformen Reihenhaus, Doppelhaus, Stadtvilla und Geschosswohnungsbaueile.

Nach der Vorstellung der Entwurfsvarianten im TA am 04.07.2019 und dem Beschluss im GR am 18.07.2019 (BU Nr. 104/2019), lies die Verwaltung zur weiteren Untersuchung ein städtebauliches Modell anfertigen. Durch das Modell im Maßstab 1:500 konnten die Kubatur sowie die räumlichen Zusammenhänge der einzelnen Entwürfe besser erfasst und bewertet werden.

Der endgültige Beschluss einer städtebaulichen Variante für das Gebiet „In den Hauern“ fiel im Gemeinderat am 28.05.2020. Nachdem im vorbereitenden TA zunächst Reihenhäuser vorgezogen wurden, überzeugte durch den Nachweis ausreichender Stellplätze letzten Endes das Konzept der Doppelhausbebauung. Das Gremium stimmte mehrheitlich für die Doppelhausvariante mit zusätzlichen Carports (BU Nr. 043/2020 - Entwurf 2.1 – Anlage 13).

Ziel der Stadt Weinstadt ist es, das Gebiet entsprechend des beschlossenen städtebaulichen Konzepts zu entwickeln.

Rechtliche Ausgangslage

In dem aktuellen Flächennutzungsplan ist das betroffene Flurstück als Ver- und Entsorgungsfläche samt Wasserbehälter verzeichnet. Auf Ebene des am 10.06.1976 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Unter den Weinbergen I“ gilt die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz. Für eine angestrebte Wohnbauentwicklung muss der aktuelle Bebauungsplan geändert werden. Zu berücksichtigen sind dabei die Eigenart der näheren Umgebung sowie die Gewährleistung der Erschließung.

Ziel ist es nun die städtebauliche Ordnung über einen neu aufzustellenden Bebauungsplan nach §13a BauGB entsprechend des städtebaulichen Entwurfs „In den Hauern“ herzustellen. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit Inkrafttreten des § 13 a BauGB am 21.12.2006 kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierbei sind nach Abs. 2 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist auch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht erforderlich. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll jedoch bereits frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird daher durchgeführt.

Des Weiteren wird eine artenschutzfachliche Beurteilung des Gebietes vorgenommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Arten abgestimmt, umgesetzt und / oder in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden.

Vorgesehene Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt auf einer Fläche von ca. 1.500 m² Art und Maß der Neubebauungsmöglichkeiten fest. Die neue Wohnbebauung soll wie auch die bestehende Umgebungsbebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Baufenster werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption gefasst und die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf max. zwei Vollgeschosse beschränkt. Die Dachgestaltung wird durch begrünte Flachdächer bestimmt. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Verkehrsaufkommen nicht erhöht und sich die Konzeption in das Landschaftsbild und den Naturraum einfügt.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans sollen Flächen festgesetzt werden, die als Sammelparker in Form von Carports fungieren. Zu erhaltende Bäume sind im Verlauf des Verfahrens noch näher zu bestimmen. Die Festsetzung von Leitungsrechten wird ebenso notwendig sein und näher geprüft.

Städtebauliche Konzeption

Die Umgebungsbebauung am nördlichen Ortsrand von Großheppach ist als heterogen zu beschreiben. Viele verschiedene Wohnformen in überwiegend Einzelbebauung, gliedern sich entlang der Weinhänge und bilden einen idyllischen Siedlungscharakter.

Die Entwurfsvariante Doppelhaus versucht diesem Charakter gerecht zu werden und sich bestmöglich in die städtebauliche Substanz einzufügen.

Entwurf 2.1: Doppelhaus mit Carports

Zwei Doppelhäuser, also insgesamt vier Doppelhaushälften schaffen zusammen mit den Bestandsgebäuden eine räumliche Arrondierung zum Landschaftsraum. Die Gebäude sind zweigeschossig mit Flachdach konzipiert. Ihre Gartenausrichtung ist süd beziehungsweise süd-west und erlaubt den Erhalt bestehender Baumgruppen.

Bei den geplanten vier Wohneinheiten verfügt jeder über eine Garage sowie einer Einfahrt als kurzfristige Parkmöglichkeit. Im Norden ist an der Wohnstraße ein Sammelcarport mit jeweils einem zusätzlichen Stellplatz pro Wohneinheit angelegt. Somit hat jedes Gebäude verteilt auf zwei Geschosse eine Wohnfläche von rund 160 m² sowie zwei überdachte Stellplätze.

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Konzepts (Entwurf 2.1) wird der Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „In den Hauern“ erstellt. Anschließend führt die Verwaltung die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durch.