

**BU Nr. 188/2020****Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Schönbühl – 1. Änderung" im Stadtteil Beutelsbach**

- Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	17.09.2020	öffentlich
Gemeinderat	01.10.2020	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften „Schönbühl - 1. Änderung“ in Weinstadt – Beutelsbach vom 14.08.2020 zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schönbühl – 1. Änderung“ vom 14.08.2020 durchzuführen.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	80.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	247.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	381
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

**Verfasser:**

20.08.2020, Stadtplanungsamt, Heckl

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	01.09.2020
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	26.08.2020
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	25.08.2020
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	25.08.2020

## **Sachverhalt:**

### **Ziele und Zwecke der Planung:**

Der bestehende Bebauungsplan „Schönbühl“ aus dem Jahre 1984 wurde aufgestellt, um die Anlage des Jugendheims Schönbühl, deren Errichtung auf das Jahr 1859 zurückgeht, zu sanieren und zu erweitern. Damals war die Zielsetzung, eine Erziehungsanstalt mit weitgehender Isolation, weitab abgeschirmt 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.

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.

Aufgrund der außergewöhnlichen Lage und den hiermit verbundenen Erschließungseinschränkungen ist es nun vorrangiges städtebauliches Ziel der Stadt Weinstadt, den Bereich soweit wie möglich zu renaturieren. Die Störungen im Landschaftsraum sind zu minimieren. Die vorhandene bauliche Substanz im Schönbühl soll abgebrochen und der Naturraum unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wiederhergestellt werden.

Lediglich in Ergänzung zu den bestehenden Wohngebäuden des Saffrichhofs soll eine Fläche für zusätzliche Wohneinheiten entstehen, um die bestehende Bebauung abzurunden und die Rentabilität der Infrastrukturmaßnahmen zu gewähren.

In Folge dessen hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt am 07.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schönbühl – 1. Änderung“ gefasst, um in einem kleineren, südlichen Teilbereich die Bebauung des Saffrichhofs durch zusätzliche Wohngebäude zu ergänzen und für die restliche Teilfläche des Schönbühls die Bebauung auszuschließen und die Flächen zukünftig als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen.

### **Städtebauliches Konzept**

Vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner wurden städtebauliche Konzepte erarbeitet, die eine verträgliche Erweiterung der Wohngebäude vom Saffrichhof auf dem südlichen Teil der Schönbühlfläche vorsehen. Der Gemeinderat entschied in seiner Sitzung vom 07.05.2020, dass eine Variante mit elf locker angeordneten Einzelhäusern mit je max. zwei Wohneinheiten realisiert werden soll. Die Gebäude sind mit begrünten Flachdächern zu errichten, die sich sensibel in die landschaftliche Umgebung einfügen. Vorgesehen sind zwei Vollgeschosse, die mit einem reduzierten „Staffelgeschoss“ ergänzt werden können. Die räumliche Anordnung der Gebäude musste im Nachgang zur Sitzung nochmal angepasst werden, da im Plangebiet eine Leitung der Landeswasserversorgung verläuft und der Schutzstreifen 8,0 m beiderseits der Leitungstrasse von Bebauung freizuhalten ist. Die Anzahl der Gebäude ist gleichgeblieben.

## **Bebauungsplanvorentwurf**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans orientiert sich streng am o.g. städtebaulichen Konzept und sieht im Wesentlichen folgende Festsetzungen vor:

### **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Durch die besondere Lage des Plangebietes, ca. drei Kilometer entfernt von den angrenzenden Ortschaften inmitten eines Regionalen Grünzuges und eines Landschaftsschutzgebietes sind restriktive Festsetzungen notwendig, um die umgebende Landschaft zu schützen und das Landschaftsbild nicht weiter als im Bestand zu beeinflussen. Daher wird für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer lockeren Bebauung und der Freihaltung von Grünflächen auf den Grundstücken wird die GRZ auf 0,35 begrenzt. Auf größeren Grundstücken wird die Überbaubarkeit zum Teil durch die Baufenster weiter eingeschränkt.

Im Plangebiet sind Einzelhäuser mit maximal II Vollgeschossen zulässig. Durch die maximale Höhenfestsetzung von 10,50 m ist es den Bauherren möglich, ein drittes Geschoss zu bauen, das jedoch nicht als Vollgeschoss ausgeführt werden darf. Die Gebäude sind mit einem Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° zu bauen, die Flachdächer sind zu begrünen.

### **Stellplätze und Garagen**

Für Gebäude mit nur einer Wohnung sind grundsätzlich 2 Stellplätze zu errichten. Werden zwei Wohnungen gebaut, sind für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze nachzuweisen, für Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen.

### **Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Gebiets erfolgt über die Schönbühlstraße.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt zum einen über die Schönbühlstraße und zum anderen über eine neu zu planende Stichstraße.

Parallel zur Schönbühlstraße verläuft eine der Hauptwasserversorgungsleitungen der Landeswasserversorgung. Diese Leitung muss weiterhin gesichert werden und darf nicht überbaut werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzt.

Im Gebiet besteht eine getrennte Entsorgung des Regen- und Schmutzwassers. Geplant ist eine neue Ver- und Entsorgung der geplanten Wohnhäuser mittig zwischen den Grundstücken, ein entsprechendes Leitungsrecht wurde bereits in den Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

### **Artenschutz**

Im Rahmen des begonnenen Verfahrens zum BP „Saffrichhof - 1. Änderung“ wurde 2016 eine Habitatpotenzialanalyse, eine faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Demnach treten Vorkommnisse von geschützten Arten auf, die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen. Die Gutachten liegen dem Bebauungsplanvorentwurf als Anlagen bei. Die Ergebnisse der bereits erfolgten Untersuchungen, die zum Teil auch die Flächen des Schönbühls betreffen, sind in den Vorentwurf bereits eingearbeitet. In 2021 wird eine aktualisierende und ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Der Umweltbericht folgt zum Entwurf. Eine Grobermittlung von Ökopunkten für Renaturierungsmaßnahmen im Bereich Schönbühl liegt dem Vorentwurf des Bebauungsplans bei.

## Anlagen

1. Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schönbühl – 1. Änderung“, **zeichnerischer Teil** vom 14.08.2020
2. Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schönbühl – 1. Änderung“, **Textteil** vom 14.08.2020
3. Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schönbühl – 1. Änderung“, **Begründung** vom 14.08.2020
4. **Grobermittlung von Ökopunkten** für Renaturierungsmaßnahmen im Bereich Schönbühl, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern, 14.07.2020
5. Endl, Peter, **Faunistische Sonderuntersuchung** (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) zum Bebauungsplan „Saffrichhof“, Filderstadt, 23.02.2016
6. Endl, Peter, **Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse** zum Bebauungsplan „Saffrichhof“, Filderstadt, 24.02.2016
7. Endl, Peter, **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (SaP) zum Bebauungsplan „Saffrichhof 1- Änderung“, Filderstadt, 24.02.2016