

**BU Nr. 194/2020****Bebauungsplan nach § 13 b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften****"Furchgasse" im Stadtteil Schnait**

- **Behandlung der Einwendungen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung**
- **Billigung des Abwägungsvorschlages**
- **Billigung des Bebauungsplanentwurfs**
- **Auslegungsbeschluss**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	05.11.2020	öffentlich
Gemeinderat	26.11.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Billigung des Abwägungsvorschlages zur Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen.
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften „Furchgasse“ in der Fassung vom 08.10.2020.
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften - gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	58.800 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	247.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	381
Produkt:	51.101.0200 – Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	
Produktsachkonto:	42718000 – Allg. Planungen
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2 Planen, Bauen, Wohnen –

4.2.4 Wohngebiete, Bebauungspläne und Sicherung von Gestaltungsqualität

4.2.5 Demographie gerechtes Wohnen

4.2.6 Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur

4.7.1 Energie und Klima – Ressourceneffizienz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Verfasser:

09.10.2020, Stadtplanungsamt, D. Wagner

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	27.10.2020
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	16.10.2020
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	13.10.2020
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	15.10.2020
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	15.10.2020
Baurechtsamt	Sehl, Karin	15.10.2020
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	15.10.2020

Sachverhalt:

Die Entwicklung des Baugebietes "Furchgasse" im Stadtteil Schnait trägt dem bestehenden und weiter wachsenden Druck des Wohnungsmarktes Rechnung. Am südlichen Ortsrand von Schnait wird westlich der Buchhaldenstraße ein ca. 1,66 ha großes Wohnbaugebiet entstehen.

Städtebauliche Ziele und Konzeption

Unter Abwägung energetischer, wirtschaftlicher und städtebaulicher Belange sowie unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland beiträgt.

Kriterien, wie unter anderem soziale Qualität, Quartiersgestaltung und technische Infrastruktur wurden bereits in der ersten Phase der städtebaulichen Vorplanungen berücksichtigt. Umweltschutz- und Energieeffizienzaspekte, gemäß den Kriterien des European Energie Award (EEA) der Stadt, fließen in das städtebauliche Konzept und der Entwicklung des Bebauungsplans „Furchgasse“ mit ein. Des Weiteren findet das am 31.01.2019 im Gemeinderat beschlossene „Handlungsprogramm Wohnen“ der Stadt Weinstadt, unter anderem über eine Sozialbauverpflichtung bei Wohnprojekten im Bereich des Geschosswohnungsbaus seine Anwendung.

Am 04.04.2019 wurde in nichtöffentlicher Sitzung des Technischen Ausschusses das städtebauliche Konzept zum Baugebiet „Furchgasse“ beschlossen. Auf Grundlage dieses städtebaulichen Konzeptes wurde der Bebauungsplanvorentwurf in einem Verfahren nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren entwickelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Möglichkeit geschaffen circa 25 Gebäude mit circa 60 Wohneinheiten zu errichten. Damit wird zukünftig Wohnraum für mehr als 120 Einwohner bereitgestellt. Eine maßvolle Durchmischung, bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäuser findet sich im Gebiet wieder.

Bebauungsplanvorentwurf vom 09.05.2019

Am 23.05.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans, nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, sowie die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Gemeinderat beschlossen.

Vom 11.06.2019 bis 15.07.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Vom 13.06.2019 bis 15.07.2019 hatte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Dazu sind Anregungen, Einwendungen und Stellungnahmen eingegangen die alle behandelt und abgewogen wurden. Einzelne Anregungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. In Abstimmung mit den Fachplanern und der Stadt ergaben sich weitere Optimierungen für den Bebauungsplanentwurf. Die Behandlung der Anregungen, Einwendungen und Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen der Stadt und des Planungsbüros liegen als Anlage 10a und 10b dieser Beratungsunterlage bei.

Erschließungsplanung und deren nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplanentwurf

Am 26.09.2019 wurde im Gemeinderat beschlossen die Stadtverwaltung zu beauftragen, Verträge mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) als Erschließungsträger für das Baugebiet „Furchgasse“ zu vereinbaren. Des Weiteren die entsprechende Genehmigung beim Regierungspräsidium Stuttgart zum städtebaulichen Vertrag, zwischen der Stadt und der KE, einzuholen sowie Ausfallbürgschaft auszustellen.

Am 08.04.2020 konnte wenige Tage nach der Genehmigung des städtebaulichen Vertrages durch das Regierungspräsidium Stuttgart der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und der KE geschlossen werden.

Am 08.05.2020 wurde das Ingenieurbüro Bolz und Palmer vom Erschließungsträger, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, beauftragt für das Baugebiet „Furchgasse“ die Planungen zu den Verkehrsanlagen sowie zu den Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen durchzuführen.

Zu den Straßenverkehrsanlagen, insbesondere zum Umbau des Verkehrsknotens „Buchhaldenstraße (Kreisstraße 1862) / Hölderlinstraße / Kelterweinbergweg / Erschließungsstraße“ zusammen mit der südlichen Ortseingangssituation sind verschiedene Varianten vom Fachplanungsbüro in Abstimmung mit der Stadt umfangreich erarbeitet worden. Diese verschiedenen Varianten wurden mit dem Tiefbauamt, Stadtplanungsamt, Ordnungsamt und dem Landratsamt (Straßenbaulastträger der Kreisstraße 1862) bewertet, abgestimmt und geprüft.

Aus städtebaulichen, erschließungs- und verkehrstechnischen Gesichtspunkten ist die „7. Variante“, nach Ausschluss vorheriger Varianten, zur Erschließung des Baugebietes für die Stadtverwaltung am geeignetsten. Die Genehmigung der Verkehrsknotenvariante 7 mit einer gegenüber dem derzeitigen Bestand verbesserten und sichereren Fußgängerquerung, verbesserten Rad- und Straßenverkehrsabläufen, wird von dem zuständigen Landratsamt, als Straßenbaulastträger der klassifizierten Kreisstraße in Aussicht gestellt. Des Weiteren von dem Ordnungsamt der Stadt und dem Polizeipräsidium Aalen mitgetragen. Die Entwurfsvariante wurde daher dem Planungsbüro Roosplan, dem von der Stadt beauftragten Bebauungsplanfertiger, nachrichtlich zur Übernahme in den Bebauungsplanentwurf am 21.08.2020 zugesendet. Am 08.10.2020 wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses der in den Bebauungsplanentwurf übernommenen Straßenverkehrsvariante zugestimmt.

Nach der Übernahme der Straßenverkehrsplanung in den Bebauungsplanentwurf konnte mit den Erschließungsplanungen für das eigentliche Baugebiet begonnen werden. Als Ergebnis der detaillierteren Fachplanungen und Abstimmungen mit der Stadt stand ein Erschließungsplanungsentwurf der unter anderem die Ausprägung, Lage und die Höhen der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen plausibel darstellte. Somit konnten die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) im Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden.

Vorliegender Bebauungsplanentwurf vom 08.10.2020

Mit dem Abschluss der frühzeitigen Beteiligung und der Abwägung von Anregungen, Stellungnahmen und Einwendungen sowie der Einarbeitung der nun vorliegenden Fachgutachten ist ein vom Gemeinderat gefasster Beschluss zur Auslegung des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfs und die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, für den Bebauungsplan „Furchgasse“ vorgesehen.

Anlagen:

- 01 Lageplan mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vom 29.09.2020
- 02 Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“, Planteil vom 08.10.2020
- 03 Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“, Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 08.10.2020
- 04 Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“, Begründung vom 08.10.2020
- 05a Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“, Artenschutzrechtliche Prüfung Bericht vom 08.10.2020
- 05b Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“, CEF-Maßnahmen zum „Großen Feuerfalter“, Bericht vom 08.10.2020
- 06 Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgüter, Bericht vom 02.09.2020
- 07 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Schreiben des KMBD vom 23.09.2019
- 08a Schallimmissionsuntersuchungen zum Straßenverkehr vom 18.02.2020
- 08b Ergänzende Stellungnahmen bzgl. Nutzung der Schnaiter Halle, den Sportplätzen und zum Weinbaubetrieb vom 17.08.2020 und 19.08.2020
- 09a Baugrundgeologisches Gutachten vom 08.10.2019
- 09b Hydrogeologische Berichte vom 09.04.2020, 17.08.2020 und 02.10.2020
- 10a Behandlung von Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; Stand: 08.10.2020
- 10b Behandlung von Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange; Stand: 08.10.2020