



BU Nr. 060/2021

**Baugebiet "Furchgasse" im Stadtteil Schnait
- Beschluss über den Beginn von Bauarbeiten für die Erschließungsanlagen
vor Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	15.04.2021	öffentlich
Gemeinderat	29.04.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, mit den Bauarbeiten für die Erschließungsanlagen im Baugebiet Furchgasse vor Inkrafttreten des Bebauungsplans „Furchgasse“ zu beginnen.
2. Maßgebend für den Ausbau ist der Entwurf des Bebauungsplans „Furchgasse“ vom 08.10.2020 / 16.11.2020 samt Bericht zum Artenschutz / den CEF-Maßnahmen vom 08.10.2020 sowie Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgüter vom 02.09.2020.
3. Die Stadt verpflichtet sich, den durch den Bau der Erschließungsanlagen erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich auch dann herzustellen, wenn der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt.
4. Das Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde für den vorzeitigen Baubeginn ist herzustellen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:

Vorfinanzierung der
Erschließungsplanungskosten
durch Erschließungsträger,
der LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr 2021:

58.800 EUR Planungskosten

Haushaltsplan Seite:

251.900 EUR

Produkt:

384 (Entwurf HH-Plan)

Maßnahme (nur investiver Bereich):

51.101.0200 – Stadtplanung

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:

24.03.2021, Stadtplanungsamt, D. Wagner

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	30.03.2021
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	29.03.2021
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	25.03.2021
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	25.03.2021
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	26.03.2021
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	24.03.2021

Sachverhalt:

Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften „Furchgasse“: Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Einholung der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“ sind unter anderem bei der Behandlung von Stellungnahmen die Erfordernisse von Ergänzungen sowie von Konkretisierungen bei den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf festgestellt worden. Die Stadt hat nun in der Abstimmung mit dem von der Stadt beauftragten Planungsbüro Roosplan vorgesehen eine weitere Öffentliche Auslegung des dann ergänzten Entwurfs des Bebauungsplans, indem nicht Erschließungsinfrastrukturen betroffen sind, durchzuführen.

§ 125 BauGB setzt einen Bebauungsplan für die Herstellung der Erschließungsbauarbeiten voraus. Der entsprechende Satzungsbeschluss und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung, wird voraussichtlich frühestens Anfang Oktober 2021 möglich sein. Der vorzeitige Erschließungsbaubeginn ist im Vorfeld zulässig, wenn der Gemeinderat hierüber einen Beschluss fasst.

Mit den geplanten Erschließungsbaumaßnahmen für das Baugebiet Furchgasse sowie mit den Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen entlang der Buchhaldenstraße (Kreisstraße 1862) kann ab Juli 2021 begonnen werden. Der von der Stadt beauftragte Erschließungsträger, die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), wird nach den Ausschreibungs- und Vergabeverfahren, die dafür ausgewählten Bauunternehmen beauftragt haben.

Die Erschließungsbau- und Sanierungsmaßnahmen entlang der Buchhaldenstraße (Kreisstraße 1862), die geplante Anbindung an das Wohnbaugebiet von dem bestehenden und anzupassenden Verkehrsknoten (Buchhaldenstraße / Hölderlinstraße / Kelterweinbergweg) aus, sowie die Sanierung der ca. 3 km weiter südlich gelegenen Ortsdurchfahrt von Baach soll aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und logistischen Gründen nach Abstimmung zwischen der Stadt, den Stadtwerken und dem Erschließungsträger (KE) mit dem für die Kreisstraße als Baulastträger zuständigem Landratsamt (Straßenbauamt) zeitgleich mit der „inneren Erschließung“, dem Wohnbaugebiet, beginnend durchgeführt werden.

In den mit der KE abgeschlossenen Verträgen (Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag) wurde ein zeitlicher Rahmen zur Fertigstellung der Erschließungsinfrastruktur und der Herstellung von baureifen Grundstücken vereinbart. Um diesen Zeitplan einzuhalten und mit der Vermarktung der Baugrundstücke Ende 2021 beginnen zu können, schlägt die Verwaltung auch unter diesem Aspekt vor, mit den Erschließungsbaumaßnahmen vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen.

Die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange sind durch den vorgesehenen vorzeitigen Eingriff mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, vorsorglich abzustimmen. Dies für den Fall, wenn bei begonnenen und nicht abgeschlossenen Erschließungsbaumaßnahmen sowie bei nicht Zustandekommen der Rechtskraft des Bebauungsplans keine Nachteile für Natur- und Artenschutz entstehen sollen.

Anlagen:

- 1 Lageplan mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vom 29.08.2020
- 2 Bebauungsplanentwurf Furchgasse Planteil vom 08.10.2020 / 16.11.2020
- 3 Bebauungsplanentwurf Furchgasse Textteil vom 08.10.2020 / 16.11.2020
- 4 Bebauungsplanentwurf Furchgasse Begründung vom 08.10.2020 / 16.11.2020
- 5 Bebauungsplanentwurf Furchgasse Bericht Artenschutz-CEF-Maßn. v. 08.10.2020
- 6 Bebauungsplanentwurf Furchgasse Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung v. 02.09.2020
- 7-1 Artenschutz, Lageplan Externe Ausgleichsfläche Bronnwiesen-Schnait
- 7-2 Naturschutz, Lageplan Externe Ausgleichsfläche Breitgarten-Strümpfelbach