



BU Nr. 110/2021

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften

"Furchgasse" im Stadtteil Schnait

- **Behandlung der Einwendungen aus der ersten Offenlage**
- **Billigung des Abwägungsvorschlages**
- **Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften**
- **Beschluss für die zweite Offenlage**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	01.07.2021	öffentlich
Gemeinderat	15.07.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Billigung des Abwägungsvorschlages zur Behandlung der im Rahmen der ersten Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen.
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften „Furchgasse“ in der Fassung vom 02.06.2021.
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 02.06.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften vom 02.06.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	80.800 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	271.900 Euro
Haushaltsplan Seite:	385
Produkt:	51.10.0200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	
Produktsachkonto:	42718000 – Allg. Planungen
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein

Kosten bis Bebauungsplanentwurf (08.10.2020)	58.800 Euro
Planungsmehrkosten und weitere Gutachten	22.000 Euro

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:

14.06.2021, Stadtplanungsamt, D. Wagner

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	17.06.2021
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	17.06.2021
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	15.06.2021
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	15.06.2021
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	16.06.2021
Baurechtsamt	Sehl, Karin	16.06.2021
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	15.06.2021

Sachverhalt:

Die Entwicklung des Baugebietes Furchgasse im Stadtteil Schnait soll insbesondere dem anhaltenden und weiterwachsenden Bedarf an Wohnraum in Weinstadt Rechnung tragen.

Unter der Abwägung energetischer, wirtschaftlicher und städtebaulicher Belange sowie unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben, sowie des Natur- und Artenschutzes wurde ein städtebauliches Konzept entworfen. Kriterien, wie unter anderem soziale Qualität, Quartiersgestaltung und technische Infrastruktur wurden, sofern möglich, bereits in der ersten Phase der städtebaulichen Vorplanungen berücksichtigt. Umweltschutz- und Energieeffizienzaspekte, gemäß den Kriterien des European Energy Award (EEA) der Stadt, flossen in das städtebauliche Konzept und weiter in die Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs 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 Mehrfamilienhaus- / Geschosswohnungsbaus seine Anwendung. Auf der Grundlage städtebaulichen Konzeptes wurde der Bebauungsplanvorentwurf in einem Verfahren nach § 13 b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren entwickelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Möglichkeit geschaffen in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.

Bebauungsplanentwurf vom 08.10.2020

Am 26.11.2020 wurde vom Gemeinderat der Bebauungsplanentwurf mit dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.10.2020 gebilligt und zugestimmt. Die Abwägungsvorschläge zur Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf eingegangener Stellungnahmen wurden ebenfalls gebilligt. Des Weiteren wurde im Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften öffentlich auszulegen sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen einzuholen.

Ergebnisse der Abwägungen zur Offenlage

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen. Siehe dazu die einzelnen Abwägungen zu den Stellungnahmen in den Anlagen 2-10a und 2-10b. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bezog sich auf die Frage der Verfahrensgebietsabgrenzung und konnte in der Abwägung unter anderem mit den Restriktionen aus höheren Planebenen, wie die Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet und der Fläche zur Entwicklung und dem Schutz von Natur und Landschaft begründet werden. Zu der Stellungnahme bzgl. dem projektierten Verkehrsknotenausbau und zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer konnte unter anderem dargelegt werden, dass der Straßenquerschnitt durch die begleitenden Fußwege reduziert und die Querung für Fußgänger erleichtert wird.

Zwei Stellungnahmen zu den Festsetzungen der Bauweise und den Gebäudehöhen konnten in Teilen berücksichtigt werden und somit ein Übergang zur Bestandsbebauung und besserer Einhaltung von Abstandsflächen ermöglicht. Des Weiteren wurde zum Teil, bei den Baufeldern an den Hängen, in den Festsetzungen von der zwingenden Zahl der Vollgeschosse abgewichen um der topografischen Situation Rechnung zu tragen. Zu den klimatologischen Folgen in Schnait-Süd in Bezug auf einen möglicherweise verminderten Frischluftaustausch nach einer Bebauung wurde eine entsprechende Stellungnahme abgegeben. Daraufhin wurde von der Stadt eine landschaftsplanerische gutachterliche Stellungnahme zur Klimasituation im Bestand und der Situation nach einer Bebauung eingeholt (Anlage 2-10c) mit dem Fazit, dass eine relevante Beeinflussung des Kaltluftstromes durch die künftige Bebauung ausgeschlossen werden kann, in die Abwägung eingebracht. Bei den Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) ist unter anderem die vom Landratsamt, dem Amt für Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde), zu erwähnen welche CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) zum Schutz des Großen Feuerfalters verbindlich umzusetzen sowie dauerhaft zu erhalten verlangt. Das Einvernehmen dazu wurde zwischen der Stadt und dem Landratsamt hergestellt und ein Fachbüro zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung beauftragt.

Bebauungspläne bilden die rechtliche Grundlage für den Städtebau und die Architektur, die unser Lebensumfeld zumeist über viele Jahrzehnte prägen. Daher schreibt das Baugesetzbuch einen klar strukturierten Ablauf für Bebauungsplanverfahren vor, der zu jeder Zeit eine Weiterentwicklung der Planinhalte bis zum Satzungsbeschluss ermöglicht. Neben der Behandlung von Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und Trägern öffentlicher Belange arbeitet die Stadtverwaltung zusammen mit den beauftragten Fachplanern laufend an der Konkretisierung von Festsetzungen. Daher finden sich weitere notwendige Ergänzungen und Änderungen in dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf vom 02.06.2021 wieder. Im Kontext der langen Wirkungskdauer auf die städtebauliche Umgebung und des beteiligungsorientierten Prozesses ist es gesetzlich vorgesehen und hier im Verfahren Furchgasse notwendig, den Verfahrensschritt der Auslegung mit Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu wiederholen.

Bei dem überarbeitenden Bebauungsplanentwurf sind die nachrichtlich übernommenen Erschließungsplanungen in Bezug auf die Straßenverkehrsplanungen nicht von Änderungen betroffen. So konnte in Abstimmung zwischen der Stadt und dem Landratsamt die Ausführungsplanung zur Ausschreibung und Vergabe vom Erschließungsträger (KE) und dem Erschließungsplaner fertiggestellt werden. Anfang Juli 2021 wird voraussichtlich mit dem Umbau Buchhaldenstraße und Ende Juli 2021 mit der (inneren) Erschließung des Baugebiets Furchgasse begonnen. Das Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt) für den vorzeitigen Baubeginn in Bezug auf den Artenschutz mit CEF-Maßnahmen ist hergestellt.

Vorliegender Bebauungsplanentwurf vom 02.06.2021

Weitere wesentliche Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 08.10.2020 sind unter anderem:

- Die Festsetzung von Baulinien entlang der Buchhaldenstraße soll einen einheitlichen Mindestabstand zur Straße gewährleisten, eine verbesserte Schallabschirmung für das dahinterliegende Baugebiet und eine städtebaulich harmonische Gestaltung der Ortsdurchfahrt.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) wurden teilweise auch aus den in der Zwischenzeit weiterentwickelten und spezifizierten Erschließungsplanung heraus angepasst.
- Die Grünflächen und Pflanzgebote mit Bäumen konnten unter anderem nach der Klärung von erschließungstechnischen Bedingungen in dem Bereich der öffentlichen Stellplätze ergänzt und somit gestalterisch angepasst werden.
- Eine Fläche (Sichtfeld) zur Freihaltung von Bebauung und Bepflanzung wurde hinzugefügt um notwendige verkehrliche Sichtbeziehungen zu gewährleisten.
- Den dauerhaften Erhalt der Funktion von vorgeschriebenen und festgesetzten Begrünungen bei Flachdachgebäuden ist zum Aufbau und der Konstruktion von PV- und Thermosolaranlagen die Festsetzung ergänzt.
- Um mögliche Konflikte zwischen dem landwirtschaftlichen Grundstück mit Wirtschaftsgebäude zu der künftig heranrückenden Wohnbebauung zu vermeiden sowie den Bestand der darauf befindlichen Landwirtschaft zu sichern wurde hier ein Sondergebiet festgesetzt. Des Weiteren wurde dazu eine fachgutachterliche Stellungnahme bzgl. Lärmausbreitung eingeholt und bewertet. Siehe Anlage 2-08d (Info 03).
- Weitere ergänzende fachgutachterliche Stellungnahmen und Berichte sind die ergänzende Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung (Anlage 2-07b), der aktualisierte Hydrogeologische Bericht zu Grundwasserständen (Anlage 2-09b), die gutachterliche Stellungnahme zur Nutzung von Erdwärme (Anlage 2-09c), und das ergänzende Baugrundgeologische Gutachten (Anlage 2-09d).

Mit der Abwägung von Anregungen, Stellungnahmen und Einwendungen sowie der Einarbeitung weiterer nun vorliegender Fachgutachten ist ein vom Gemeinderat gefasster Beschluss zur Auslegung des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfs und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB, für den gesamten Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften Furchgasse notwendig.

Anlagen:

- 2-01 Lageplan mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vom 29.09.2020
- 2-02 Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“, Planzeichnerischer Teil vom 02.06.2021
- 2-03 Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“, Textliche Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 02.06.2021
- 2-04 Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“, Begründung vom 02.06.2021
- 2-05a Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“, Artenschutzrechtliche Prüfung Bericht vom 08.10.2020
- 2-05b Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“, CEF-Maßnahmen zum „Großen Feuerfalter“, Bericht vom 08.10.2020
- 2-06 Bebauungsplanentwurf „Furchgasse“, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgüter, Bericht vom 02.09.2020
- 2-07a Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Schreiben des KMBD vom 23.09.2019
- 2-07b Ergänzende Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Bericht vom 13.01.2021
- 2-08a Schallimmissionsuntersuchungen zum Straßenverkehr vom 18.02.2020
- 2-08b Ergänzende Stellungnahmen (Info 01) Sport- und Freizeitlärm vom 17.08.2020
- 2-08c Ergänzende Stellungnahme (Info 02) Weinbaubetrieb-Str- vom 19.08.2020
- 2-08d Ergänzende Stellungnahme (Info 03) Weinbaubetrieb-Kie- vom 02.06.2021
- 2-09a Baugrundgeologisches Gutachten vom 08.10.2019
- 2-09b Hydrogeologischer Bericht HY-5 zu Grundwasserständen vom 06.04.2021
- 2-09c Gutachterliche Stellungnahme zur Nutzung von Erdwärme vom 10.02.2021
- 2-09d Ergänzendes Baugrundgeologisches Gutachten vom 18.03.2021
- 2-10a Behandlung von Anregungen und Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit; Stand: 02.06.2021
- 2-10b Behandlung von Anregungen und Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange; Stand: 02.06.2021
- 2-10c Landschaftsplanerische Stellungnahme zur Klimatischen Situation in Schnait-Süd vom 11.05.2021