



**BU Nr. 234/2021**

**Bebauungsplan nach § 13 b BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften**

**"Furchgasse" im Stadtteil Schnait**

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

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	20.01.2022	öffentlich
Gemeinderat	27.01.2022	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Billigung des Abwägungsvorschlages zur Behandlung der im Rahmen der zweiten 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 17.12.2021.
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.12.2021 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 17.12.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	94.800 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	271.900 Euro
Haushaltsplan Seite:	385
Produkt:	51.10.0200 - Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	
Produktsachkonto:	42718000 – Allg. Planungen
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
<hr/>	
Kosten bis Bebauungsplanentwurf (28.05.2021)	80.800 Euro
Planungsmehrkosten und weitere Gutachten	14.000 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:**

20.12.2021, Stadtplanungsamt, D. Wagner

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	22.12.2021	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	22.12.2021	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	21.12.2021	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	21.12.2021	Zustimmung
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	21.12.2021	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	21.12.2021	Zustimmung

### **Sachverhalt:**

Die Entwicklung des Baugebietes Furchgasse im Stadtteil Schnait soll insbesondere dem anhaltenden und weiterwachsenden Bedarf an Wohnraum in Weinstadt Rechnung tragen. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes wird der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften in einem Verfahren nach § 13 b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren entwickelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Möglichkeit geschaffen, 25 Gebäude mit circa 60 Wohneinheiten in einem Allgemeinen Wohngebiet unter Berücksichtigung des Handlungsprogramms Wohnen der Stadt Weinstadt 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. Belange des Umweltschutzes und Energieeffizienzaspekte sind gemäß den Kriterien des European Energy Award (EEA) Bestandteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften.

### Bebauungsplanentwurf vom 02.06.2021, ergänzt am 08.07.2021, zweite Offenlage

Am 15.07.2021 wurde vom Gemeinderat der Bebauungsplanentwurf mit dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.07.2021 gebilligt und zugestimmt. Die Abwägungsvorschläge zur Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf 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.

Die zweite Öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften fand im August und September 2021 statt. Während der Offenlage sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Die Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden in der Abwägungstabelle behandelt und abgewogen (siehe Anlage 3-11).

### Ergebnisse der Abwägungen aus der zweiten Offenlage

Vom Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz) wurde angemerkt, dass die geplante landwirtschaftliche Sondergebietsfläche im Bebauungsplanentwurf nicht Bestandteil eines Verfahrens nach § 13 b BauGB sein kann. Der Anregung wurde nachgekommen, indem die Sondergebietsfläche aus dem Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanentwurfs herausgenommen wurde. Für das betroffene Flurstück konnte eine Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden, die diesen Regelungsinhalt ersetzt.

Bei einer weiteren Stellungnahme vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis (Amt für Umweltschutz) wurde darauf hingewiesen, dass bei der Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden und -kollektoren diese grundsätzlich erlaubnispflichtig sind. Dieser Hinweis wurde in die nachrichtlich übernommenen Hinweise eingefügt und die

entsprechenden Merkblätter wurden als Anlagen zum Textteil des Bebauungsplans hinzugefügt.

### Vorliegender Bebauungsplanentwurf vom 17.12.2021

Weitere wesentliche Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 08.07.2021 sind unter anderem:

- Die Festsetzung zu den Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EFH) wurde überarbeitet. Der Auslöser für eine Überprüfung der EFH im Plangebiet war die von der Stadt beauftragte Starkregenrisikokartierung für das gesamte Stadtgebiet, deren Ergebnisse seit Oktober 2021 vorliegen. Eine spezifizierte Berechnung und Kartierung mit einer Starkregensimulation wurde für den Bereich des Plangebiets Furchgasse mit der projektierten Erschließung und Bebauung in Auftrag gegeben. Als Ergebnis der fachtechnischen Bewertung der Starkregensimulation im Plangebiet wird die Geländemodellierung angepasst und die Erdgeschossrohfußbodenhöhen erhalten eine größeren Abweichungsspielraum (Textteil, bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 2, S. 1). Ergänzend hierzu wurde ein Hinweis zum Starkregenrisikomanagement in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und der Stadtentwässerung in den Textteil aufgenommen.
- In den Örtlichen Bauvorschriften (Textteil, Nr. 2, S. 12 i.V.m. bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 14, S. 6) wurden präzierte Vorgaben und eine Pflanzliste für Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen aufgenommen, die sich an der Broschüre der LUBW „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg das richtige Grün am richtigen Ort“ orientiert. Dies führt zu mehr Klarheit bei den künftigen Grundstückseigentümern und fördert die Artenvielfalt und das Ortsbild.
- Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden um die Festsetzung Nr. 15 „Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm“ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) auf der Seite 9 des Textteils ergänzt. Dort wurde festgesetzt, dass bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Januar 2018) auszubilden sind. Somit wurde sichergestellt, dass auf Genehmigungsebene die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 getroffen werden. Dies betrifft die Lärmemissionen des Straßenverkehrs auf der Buchhaldenstraße.

Durch die Abwägung und Einarbeitung von Stellungnahmen aus der zweiten Offenlage sowie die Berücksichtigung der Ergebnisse der Starkregenrisikokartierung werden die Grundzüge der Planung berührt. Aus diesen Gründen ist eine erneute Offenlage notwendig, um die Planung entsprechend fortzuschreiben.

Anlagen:

- 3-01 Lageplan mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vom 10.12.2021
- 3-02 Bebauungsplanentwurf Furchgasse, Planzeichnerischer Teil vom 17.12.2021
- 3-03 Bebauungsplanentwurf Furchgasse, Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften vom 17.12.2021
- 3-04 Bebauungsplanentwurf Furchgasse, Begründung vom 17.12.2021
- 3-05a Bebauungsplanentwurf Furchgasse, Artenschutzrechtliche Prüfung Bericht vom 08.10.2020
- 3-05b Bebauungsplanentwurf Furchgasse, CEF-Maßnahmen zum Großen Feuerfalter, Bericht vom 08.10.2020
- 3-06 Bebauungsplanentwurf Furchgasse, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgüter, Bericht vom 10.11.2021
- 3-07a Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Schreiben des KMBD vom 23.09.2019
- 3-07b Ergänzende Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Bericht vom 13.01.2021
- 3-08a Schallimmissionsuntersuchungen zum Straßenverkehr vom 18.02.2020
- 3-08b Ergänzende Stellungnahmen (Info 01) Sport- und Freizeitlärm vom 17.08.2020
- 3-08c Ergänzende Stellungnahme (Info 02) Weinbaubetrieb-Str- vom 19.08.2020
- 3-08d Ergänzende Stellungnahme (Info 03) Weinbaubetrieb-Kie- vom 02.06.2021
- 3-09a Baugrundgeologisches Gutachten vom 08.10.2019
- 3-09b Hydrogeologischer Bericht HY-7 zu Grundwasserständen vom 05.10.2021
- 3-09c Gutachterliche Stellungnahme zur Nutzung von Erdwärme vom 10.02.2021
- 3-09d Ergänzendes Baugrundgeologisches Gutachten vom 18.03.2021
- 3-10 Landschaftsplanerische Stellungnahme zur Klimatischen Situation in Schnait-Süd vom 11.05.2021
- 3-11 Behandlung von Anregungen und Stellungnahmen aus der zweiten Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange; Stand:17.12.2021