

**BU Nr. 087/2022****Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „In den Hauern,, im Stadtteil Großheppach**

- Billigung des Bebauungsplanentwurfs
- Beschluss über den Abwägungsvorschlag zur Zwischenabwägung
- Auslegungsbeschluss

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	07.07.2022	öffentlich
Gemeinderat	21.07.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entsprechend Spalte 4 (Beschlussempfehlung) der Abwägungstabelle zur Zwischenabwägung vom 09.05.2022 zu.
2. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung jeweils vom 09.05.2022 und die Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	46.200 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	321.900 Euro
Haushaltsplan Seite:	369
Produkt:	51100200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

- 3.4 Urbanität (Siedlungsdichte, Innenentwicklung, Nutzungsmischung)
- 4.2 Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

11.05.2022, Stadtplanungsamt, Schell

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	21.06.2022	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	21.06.2022	Zustimmung
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	20.06.2022	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	20.06.2022	Zustimmung

Sachverhalt:

Ziele und Zwecke

Um eine nachhaltige Entwicklungsperspektive im Sinne der Wohnraumgewinnung aufzuzeigen, erarbeitete das Stadtplanungsamt für das Gebiet des ehemaligen Wasserbehälters der Niederzone Großheppach verschiedene städtebauliche Konzeptionen. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.07.2020 wurde der Grundstein für eine Bebauung von vier Doppelhaushälften als Ziel des Bebauungsplanverfahrens „In den Hauern“ geschaffen.

Mit dem Vorentwurf vom 05.11.2020 wurde vom 19.11.2020 bis 23.12.2020 und einer coronabedingten Verlängerung vom 07.01.2021 bis 22.01.2021 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in Form einer Planauslage durchgeführt. Es gingen sowohl von Seiten der Behörden als auch von der Öffentlichkeit zahlreiche Stellungnahmen ein, die nach Prüfung und Abwägung zu Änderungen im Bebauungsplan geführt haben. Auch fachliche Beiträge wurden eingeholt und eingearbeitet.

Die Grundkonzeption der Planung hinsichtlich Nutzung, Grünstruktur und Bebauung wird beibehalten. Der Abgrenzungsbereich wurde im Bereich des Wohnwegs (Flst. 2098/4) im Sinne der Verkehrsordnung angepasst.

Die vorgebrachten Stellungnahmen mit der entsprechenden Reaktion im Bebauungsplan werden im Folgenden zusammengefasst.

Die vorliegende **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (saP) führte zu Erkenntnissen, dass Lebensstätten von Vogelarten, Fledermausarten und der Zauneidechse in Anspruch genommen werden und dass hierfür kompensatorische Maßnahmen erforderlich sind, um keinen Verbotstatbestand nach Naturschutzgesetz hervorzurufen. Laut gutachterlicher Empfehlung wurden Maßnahmen zum Rodungszeitraum sowie zum Erhalt von Gehölzbereichen und Zauneidechsenhabitaten in den Bebauungsplan sowohl zeichnerisch als auch textlich übernommen. Die Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit bezüglich des Artenschutzes wurden dem Fachgutachter weitergeleitet und sind in die saP eingeflossen. Der Inhalt der saP und die im Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.

Von Seiten des Regierungspräsidiums **Denkmalpflege** wurde darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet um eine archäologische Verdachtsfläche „Abgegangene Hauernkelter“ handelt. Die hierdurch erforderlichen Schritte bei Abbruch- und Neubauvorhaben sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise des Landesamts für **Geologie**, Rohstoffe und Bergbau, dass es sich hier um ein Gebiet mit Verkarstungserscheinungen und ein Rutschgebiet handelt werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Gutachten werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten und dem Abbruch des Wasserbehälters vorausgesetzt.

Mit dem **Abfallwirtschaftsbetrieb** Rems-Murr wurde die Müllabholssituation besprochen. Durch die Verbreiterung des Weges ist eine Abholung am Hause möglich, so dass auf den Sammelplatz verzichtet werden kann.

Der von den Stadtwerken geforderte **Leitungsrechtsstreifen** zur Sicherung der Wasserversorgung ist noch zusätzlich zur Verbreiterung des Weges erforderlich und im Bebauungsplan eingetragen. Auch die Stadtentwässerung benötigt das Leitungsrecht und schlägt vor, Zisternen zur Regenwasserrückhaltung vorzuschreiben. Dies ist im Bebauungsplan enthalten.

Themen, die von Seiten der Öffentlichkeit bzw. der Naturschutzverbände vorgebracht wurden, sind wie folgt eingearbeitet:

Hinterfragung des Wohnraumbedarfs, der Entbehrlichkeit der Spielplatzfläche und der Entbehrlichkeit des Wasserbehälters: Entsprechende Ausführungen zur ungebrochen hohen Nachfrage nach Wohnbauland und zu den ausreichend vorhandenen Spielmöglichkeiten wurde in die Begründung aufgenommen.

Brandschutz für Bestandsgebäude in der Umgebung: Aus Sicht der Feuerwehr stehen keine Bedenken gegen die Planung; alle Gebäude zu denen Bedenken angemeldet wurden, sind über öffentliche Verkehrsflächen ausreichend zugänglich. Zum Thema **Hangrutsch** wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen zur **Erschließung** hinsichtlich der Verbreiterung des Weges, des Entfalls der Sammelcarportanlage und der Müllbereitstellungsfläche konnten aufgegriffen und umgesetzt werden. Die Konzeption wurde dahingehend geändert. Des Weiteren wird zur Wahrung eines ausreichenden Abstands zur Bestandsbebauung eine **private Grünfläche** aufgenommen und somit einem Einwand gefolgt.

Anregungen zur **ökologischen Qualität** des Plangebietes und zum **Artenschutz** konnten zum Teil Berücksichtigung finden. Durch Festsetzungen zum Artenschutz und zur Begrünung wird zum einen der Eingriff in den wertvollen Teil des Grünbestandes vermieden und zum anderen erfolgt ein Ausgleich der ökologischen Qualität durch Erhalt und Neuanpflanzungen von heimischen Gehölzen.

Zu den **klimatischen Auswirkungen** wurde eine fachliche Stellungnahme ergänzend eingeholt.

Weitere Fragen von Seiten der Bürgerschaft zu den Themen Verfahren, Verfahrenswahl, Erforderlichkeit, Ausdehnung des Geltungsbereichs, Einbeziehung des Artenschutzes, Pflanzfestsetzungen, Abstand und Beeinträchtigung der Rebanlagen etc. konnten ausgeräumt werden. Dem bemängelten Fehlen an Stellplätzen wird gegenübergestellt, dass der Gemeinderatsbeschluss von zwei Stellplätze pro Gebäude umgesetzt wird.

Auf die Abwägungstabelle wird verwiesen. Sofern den in der Abwägungstabelle vorgeschlagenen Bewertungsvorschlägen und der Änderung des Bebauungsplans zum Entwurf vom 09.05.2022 gefolgt wird, kann die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 11.05.2022
2. Planteil - Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
3. Textteil - Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
4. Begründung - Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
5. Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Falterarten) – P. Endl
6. Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) – Peter Endl
7. Landschaftsplanerische Stellungnahme zur Klimatischen Situation – Friedemann LA
8. Verkehrliche Stellungnahme – Karajan Ingenieure
9. Abwägungstabelle zur Zwischenabwägung