

**BU Nr. 116/2022****Bebauungsplan Halde V - 1. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften im Stadtteil Endersbach**
- Aufstellungsbeschluss
- Einleitung der weiteren Verfahrensschritte

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	07.07.2022	öffentlich
Gemeinderat	21.07.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan und für die örtlichen Bauvorschriften „Halde V - 1. Änderung“ im Stadtteil Endersbach. Die Durchführung findet im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch statt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren zu schaffen und die entsprechenden Verfahrensschritte einzuleiten.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	70.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	321.900 Euro
Haushaltsplan Seite:	369
Produkt:	51.10.0200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2. Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

13.06.2022, Stadtplanungsamt, Folk

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	22.06.2022	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	21.06.2022	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	20.06.2022	Zustimmung

Sachverhalt:

Ausgangslage

Auf Basis des VGH-Urteils vom 26.03.2021 und dem hierin für unwirksam erklärten Teils des Bebauungsplans Halde V aus dem Jahre 2018 (rechtsverb. durch Bekanntm. am 08.05.2019), wird für den betroffenen Bereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan bekommt den Titel Halde V - 1. Änderung.

Ziele und Zwecke der Planung

Das Erfordernis der Planung entsteht aus dem Bedarf der dringenden Wohnraumschaffung in der Stadt Weinstadt sowie der Region Stuttgart und der städtebaulichen Notwendigkeit das Wohngebiet Halde V zu vervollständigen. Außerdem werden die durch Gerichtsentscheidung vorgegebenen Anforderungen an den Schallschutz gegenüber dem angrenzenden Gärtnereibetrieb in der Planung berücksichtigt. Die Wohnraumversorgung ist ein gewichtiger Belang, der die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bauleitplanes auslösen kann. Dies wurde mit der Änderung des Baugesetzbuchs 2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hervorgehoben und als Signal an die Gemeinden gesendet. Gleichmaßen ist die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens als Folge des VGH-Urteils geboten, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Quartier gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen.

Das Liegenschaftsamt der Stadt Weinstadt schätzt die aktuelle Nachfragesituation nach Bauplätzen als ungebrochen extrem hoch ein. Anhaltspunkt hierfür sind die vielen Kaufwilligen, die auf dem Portal der städtischen Bauplatzvergaben registriert sind. Auf der Liste befinden sich Stand Juli 2021 1.193 Interessenten. Alleine 2021 wurden 280 Eintragungen vorgenommen. Bei der Bauplatzvergabe „Halde V“ vor zwei Jahren haben sich rund 230 nachhaltige Bewerber (mit Finanzierungsbestätigung der Bank) für einen der ca. 50 Bauplätze interessiert. Auch bei den künftig zu veräußernden Bauplatzvergaben (Furchgasse/ Brückenstraße/ In den Hauern) werden ähnlich hohe Bewerbungszahlen erwartet. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist gleichzeitig auf ähnlich hohem Niveau. Durch Geschosswohnungsbauten wird die Flächeninanspruchnahme reduziert und eine sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet („Handlungsprogramm Wohnen“ Weinstadt). Damit wird den Grundzügen des Baugesetzbuches entsprochen, die sich insbesondere in den §§ 1 und 1a BauGB widerspiegeln.

Bereits bei der ursprünglichen Erarbeitung des Bebauungsplans Halde V stand das Thema Wohnraumschaffung im Vordergrund. Die der Planung zu Grunde gelegten Dichtewerte wurden auch von Seiten der Region gefordert, um dem Wohnungsbedarf in der Region Stuttgart nachkommen zu können. Bei der Überplanung des Geltungsbereichs Halde V - 1. Änderung wird weiterhin von einem allgemeinen Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung ausgegangen. Die Dichtewerte und das Maß der baulichen Nutzung werden aufgrund der Anforderungen einer Schallschutzbebauung sowie der Berücksichtigung der ungebremst hohen Wohnraumnachfrage voraussichtlich erhöht. Zum Schallschutz gegenüber dem angrenzenden Gärtnereibetrieb muss eine durchgehende viergeschossige Riegelbebauung mit entsprechendem Schallschutz in Richtung Lärmquelle errichtet werden, sodass eine Abschottung der dahinterliegenden Bereiche Richtung Quartiersplatz entsteht. Die Grundstücke werden entsprechend neu aufgeteilt. Die Lärmschutzbebauung entlang der Junkeräcker und das dahinterliegende Baufeld können jeweils mit eigener Tiefgarage erschlossen werden. Beide Baufelder werden durch Bauträger entwickelt. Die Gebäudehöhen und die Granulation rückwärtig zum Riegel werden bezüglich ihrer Verträglichkeit im Gebietszusammenhang derzeit eingehend geprüft. Geplant sind drei bis vier geschossige Geschosswohnungsbauten. Durch den Bau von Tiefgaragen können die oberirdischen Flächen dem Aufenthalt und sozialen Austausch sowie zur Durchgrünung genutzt werden.

Verfahren

Das Verfahren wird als Vollverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Die Gutachten aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Halde V werden, incl. Umweltbericht, für den aktuellen Planungsbereich fortgeschrieben oder neu verfasst. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Halde V - 1. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften zu fassen.

Anlagen

A1_Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Halde V – 1.Änderung“ -
Abgrenzungsplan vom 13.06.2022