

**BU Nr. 047/2023****Bebauungsplan Halde V - 1. Änderung mit Örtlich Bauvorschriften im Stadtteil Endersbach - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	09.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	30.03.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf Basis des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Halde V – 1. Änderung“ vom 23.02.2023 mit den bereits vorliegenden fachgutachterlichen Stellungnahmen und dem Vorentwurf des Umweltberichts durchzuführen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	70.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	635.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	374
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:

01.03.2023, Stadtplanungsamt, Folk

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael,	03.03.2023	Zustimmung

	Oberbürgermeister		
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	02.03.2023	Zustimmung
Baurechtsamt	Sehl, Karin	02.03.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	01.03.2023	Zustimmung

Sachverhalt:

Auf Basis des VGH-Urteils vom 26.03.2021 mit dem Tenor, einen Teil des Bebauungsplans Halde V aus dem Jahre 2018 (rechtsverb. durch Bekanntmachung am 08.05.2019) für unwirksam zu erklären, wird für den betroffenen Bereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan bekommt den Titel „Halde V - 1. Änderung“ und wird im Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.07.2022 gefasst (BU 116/2022).

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 der sich angrenzend befindenden Sondergebiet zur gartenbaulichen Erzeugung 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.

Gleichermaßen ist die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens als Folge des VGH-Urteils geboten, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Quartier gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einschließlich der Konfliktbewältigung sicherzustellen. Das Liegenschaftsamt der Stadt Weinstadt schätzt die aktuelle Nachfragesituation nach Bauplätzen als ungebrochen hoch ein. Anhaltspunkt hierfür sind die vielen Kaufwilligen, die auf dem Portal der städtischen Bauplatzvergaben registriert sind. Auf der Liste befinden sich zum 01.03.2023 1.728 Interessenten. Alleine im letzten halben Jahr wurden 60 Eintragungen vorgenommen, was zeigt, dass auch die veränderten Rahmenbedingungen (Baukosten- und Zinsentwicklung) den Bauwunsch vieler Familien nicht schmälern. Bei der Bauplatzvergabe „Halde V“ 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 erhöht. Zum Schallschutz gegenüber dem angrenzenden Betrieb zur gartenbaulichen Erzeugung, der mit einer derzeit betriebenen Ausweisung als Sondergebiet gesichert und städtebaulich geordnet werden soll, soll eine durchgehende viergeschossige Riegelbebauung mit entsprechendem Schallschutz in Richtung Lärmquelle vorgesehen 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 sollen durch Bauträger entwickelt werden. Die Gebäudehöhen und die Granulation hinter dem Lärmschutzriegel sollen den städtebaulichen Duktus des Wohngebietes Halde V fortführen. 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Halde V - 1. Änderung werden voraussichtlich folgende Untersuchungen zur Abarbeitung der verschiedenen Belange benötigt:

Schalltechnische Stellungnahme

Auf Grundlage der Gerichtsentscheidung werden im vorliegenden Verfahren die Immissionen, die aus einem Betrieb gartenbaulicher Erzeugung typischerweise zu erwarten, berücksichtigt. Zur Annahme eines typisierten Betriebsablaufs wurde die Erfordernisse zu Hochsaisonzeiten des bestehenden Gärtnereibetriebes zu Grunde gelegt. Auf diese Maximalanforderungen wird das Schallschutzkonzept ausgerichtet, so dass eine vom bestehenden Betrieb losgelöste Berücksichtigung von typischer Weise zu erwartenden Immissionen angenommen werden kann. Die schalltechnische Untersuchung vom Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dezember 2022 liegt dem Bebauungsplan-Vorentwurf als Anlage bei.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Halde V wurde 2016 und 2017 bereits artenschutzfachliche Beurteilungen und Maßnahmenumsetzungen erarbeitet. Auch ein Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wurde beim Regierungspräsidium eingereicht. Aufgrund des seitdem verflossenen Zeitraums wird eine Aktualisierung der artenschutzfachlichen Beurteilung für das Plangebiet durchgeführt. Diese wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und liegt dann zur Offenlage dem Bebauungsplan bei.

Verschattungsstudie

Im Rahmen des Gerichtsverfahrens zum Bebauungsplan Halde V wurde die Frage nach der Verschattungswirkung der geplanten Wohnbebauung auf die Gewächshäuser aufgeworfen und eine Überprüfung gefordert, ob die geplanten Gebäude zu unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die Lichtverhältnisse in den Gewächshäusern führen. Zur Klärung, ob eine Verringerung des Lichteinfalls bzw. Verschattungseffekte entstehen und wenn ja ob diese als typische Folgen einer Bebauung insbesondere in innergemeindlichen Lagen hinzunehmen sind oder ob eine im Einzelfall zu bestimmende Unzumutbarkeit vorliegt, wurde im vorliegenden Verfahren ein entsprechendes Gutachten eingeholt. Im Ergebnis ist eine relevante Beeinträchtigung der Voraussetzungen für den Pflanzenbau infolge der Umsetzung des Bebauungsplans „Halde V - 1. Änderung“ nicht zu erwarten. Das Besonnungsgutachten Weinstadt-Endersbach, Bebauungsplan-Entwurf Halde V – 1. Änderung Planungsstand 06.12.2022, Auswirkungen auf die Besonnung des angrenzenden Gartenbaubetriebs, SOLARBÜRO Dr.-Ing. Peter Goretzki, Stuttgart, 17.02.2023, bestehend aus Textteil und Kartenteil ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die fachplanerischen Stellungnahmen und Gutachten fließen in den Umweltbericht und den Bebauungsplan ein. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 2023 wird ergänzend zu dem Umweltbericht Halde V aus dem Jahre 2018 aufgebaut.

Anlagen

A0_BP_Halde V-1Aend_VE_Abgrenzungsplan

A1_BP_Halde V-1Aend_VE_planzeichnerischer Teil

A2_BP_Halde V-1Aend_VE_Textteil

A3_BP_Halde V-1Aend_VE_Begründung

A4_BP Halde V-1Aend_VE_Umweltbericht_230210

A5_BP Halde V_Umweltbericht_180820

A6_BP-Halde V-1Aend_VE_Laermschutz_1537c

A7_BP-Halde V-1Aend_VE_Besonnung_Textteil_GOSOL

A8_BP-Halde V-1Aend_VE_Besonnung_Kartenteil_GOSOL