

**BU Nr. 134/2015****Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Stubenweg,, in Weinstadt-Großheppach
Billigung des Planentwurfes, Offenlagebeschluss, Abwägung TÖB**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	09.07.2015	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.07.2015	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung mit Datum vom 26.06.2015 wird zugestimmt.
2. Dem Satzungsentwurf der örtlichen Bauvorschriften, welche zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt wurden, mit Datum vom 26.06.2015 wird zugestimmt.
3. Aufgrund von § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch werden der Entwurf des Bebauungsplanes „Stubenweg“ in Weinstadt-Großheppach mit den in diesem Zusammenhang aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften, die Begründung, die Hinweise zum Bebauungsplan und evtl. vom Gremium beschlossene Ergänzungen auf die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitpunkt werden noch entsprechend bekannt gegeben.
4. Den zu der freiwilligen frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgeschlagenen Abwägungen der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird, wie in der Abwägungsvorlage vom 26.06.2015 dargestellt, zugestimmt.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	Ca. 9.000,- EUR
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	115.000,- EUR
Haushaltsstelle:	2.6100.960000
Haushaltsplan Seite:	251
davon noch verfügbar EUR:	70.265,09 EUR
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	ja/ nein
Deckungsvorschlag:	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Projekt 2.4. Wohngebiete (Innenentwicklung, FNP,BPL, Gestaltqualität) und
Projekt 2.6. Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur

Verfasser:

01.07.2015, SG61, Banzhaf

Mitzeichnung

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	01.07.2015
Tiefbauamt	Auwärter, Felix	01.07.2015
Stadtbauamt	Sehl, Karin	02.07.2015
Dezernat II	Deißler, Thomas	03.07.2015
Oberbürgermeister	Oswald, Jürgen	03.07.2015

Sachverhalt:

Bisherige Verfahrensschritte

Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 22.05.2014 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Stubenweg“ in Weinstadt-Großheppach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 17.06. bis 17.07.2014 durchgeführt, ebenso fand eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 12.06.2014 im Bauamt statt. Der Beschluss der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die Einladung zur öffentlichen Informationsveranstaltung wurde am 04.06.2014 ortsüblich im „s'Blättle“ gem. § 2 (1) BauGB öffentlich bekanntgegeben.

Übergeordnete Planungen, geltendes Recht

Der Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal weist den Bereich des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche aus. Die Anpassung des FNP, von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche, wurde in der Sitzung der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal (PUR) am 20.10.2014 beschlossen.

Mit der Anpassung des FNP wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stubenweg“ liegt im Gebiet des Bebauungsplanes 31/19 „Klingenstraße“ mit Genehmigungsdatum vom 27.08.1983. Dieser Plan weist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) aus.

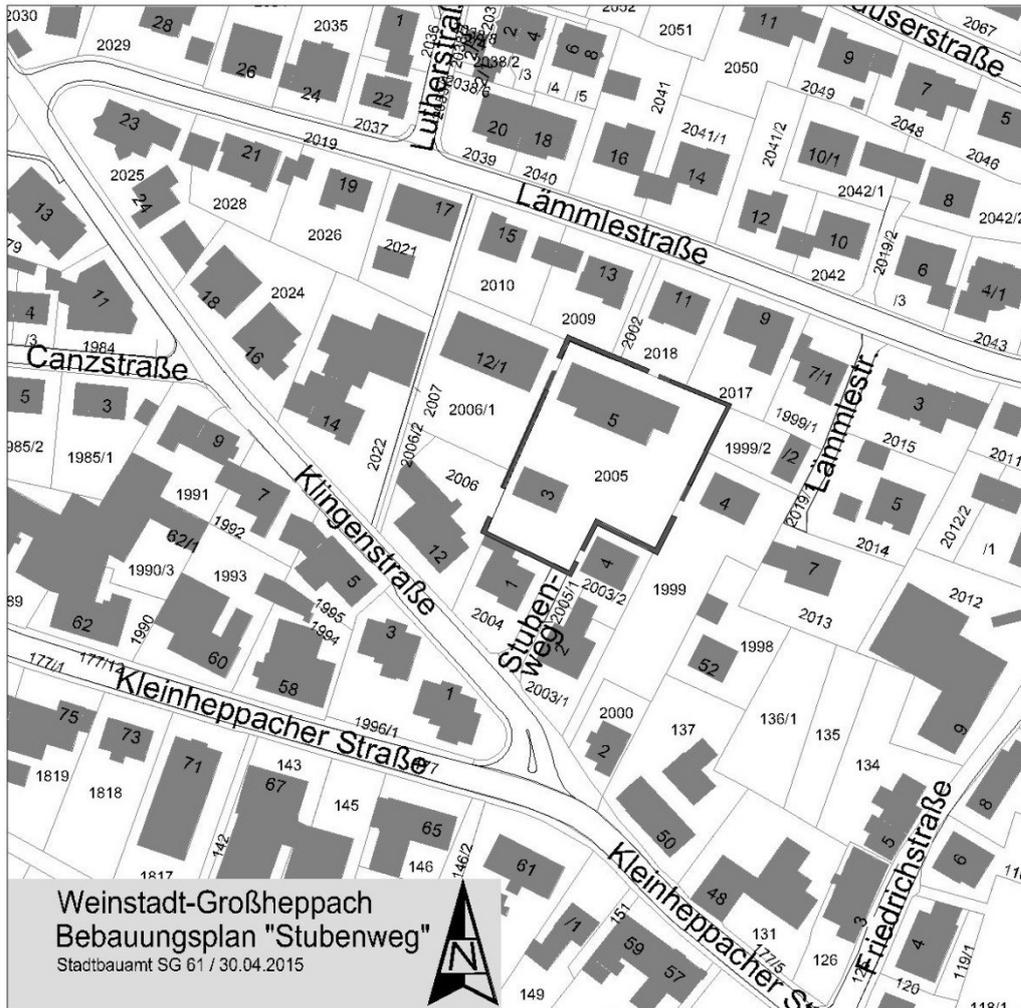
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das städtische Grundstück 2005 ist mit dem Kindergarten „Stubenweg“ bebaut. Dieser Kindergarten wurde aufgegeben, da im Stadtteil Großheppach ein neues, mehrgruppiges Kinderhaus mit zeitgemäßem Betreuungsangebot auf dem Kindercampus von der Stadt Weinstadt gebaut wurde. Für eine Kindereinrichtung oder eine andere Gemeinbedarfsnutzung sieht die Stadt hier am Standort „Stubenweg“ keinen Bedarf mehr. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Bereitstellung von Wohnbauflächen und die Schaffung einer rechtssicheren städtebaulichen Entwicklung auf der absehbaren Brachfläche innerhalb des Stadtgebietes angestrebt. Das Leitziel ist dabei, den vorherrschenden Gebietscharakter in seiner Maßstäblichkeit und Struktur schonend weiterzuentwickeln. Dem Ziel der Innenentwicklung von Wohnbauflächen wird damit entsprochen.

Der Bebauungsplan deckt den Bereich mit überholter planungsrechtlicher Grundlage ab. Die städtebaulich geordnete Entwicklung wird dadurch sichergestellt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf das städtische Grundstück mit der Flurstücknummer 2005



Entwurfsgedanken, Ziele, Plankonzeption

Nachdem der städtische Kindergartenstandort „Stubenweg“ in der innerörtlichen Lage aufgegeben werden kann wurden neuordnende Planungen angestellt. In den städtischen Gremien und der Verwaltung wurden gemeinsam mit externen Planern städtebauliche Konzepte zur Baulandentwicklung im Bebauungsplangebiet „Stubenweg“ entwickelt und geprüft.

Am 12.06.2014 fand eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Bebauungsplanung im Gebiet „Stubenweg“ im Rahmen einer Informationsveranstaltung statt, in der die drei städtebaulichen Varianten 1, 2A und 2B vorgestellt wurden, die aus dem Planungsprozess entstanden waren.

Nach Bericht im Gremium aus dieser Informationsveranstaltung vom 12.06.2015, wurde die Verwaltung beauftragt mit einem Bauträger die Variante 1 in einen Bebauungsplan umzusetzen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurden, die in der öffentlichen Beteiligung geäußerten Themen, wie z.B. Müllentsorgung, Parkierung im Gebiet, Grünordnung, Artenschutz und Gebäudeeinfügung bearbeitet und nach Möglichkeit in den Rechtsplan

umgesetzt.

Die eingegebenen Belange der öffentlichen Träger und Ämter werden in die Abwägung gestellt.

Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) für 7 Einzelwohngebäude mit Flachdächern aus. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig, die maximale Gebäudehöhe wurde im Plan festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4, abweichend von § 19 (4) 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl mit Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Bodenversiegelung und Grünflächenfestsetzungen wurden getroffen. Jeweils 2 großzügig bemessene Garagenplätze liegen direkt am Haus.

Ergänzungsbaufenster ermöglichen die geordnete Anlage von Terrassen und eine zeitgemäße Nutzung der Außenflächen. Die Pflanzgebote für Bäume, Hecken und Gartenflächen geben die Regeln für die Einbindung in das Gebiet und die vorhandene Grünstruktur vor.

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Wohnweg der direkt an die öffentliche Straßenfläche des Stubenweges anschließt. Eine öffentliche Fußwegerschließung vom Stubenweg im Süden zum öffentlichen Fußweg im Norden, führt mit einem Gehrecht über diesen Wohnweg, so dass auch fußläufig eine Verbesserung der bisherigen Situation eintritt und die Einbindung ins Gebiet besser gelingen kann.