

**BU Nr. 001/2024**

- Bebauungsplanänderung "Schreibbaum 1. Änderung" im Stadtteil Endersbach**
- **Beschluss über neue Abgrenzung des Geltungsbereichs und Umbenennung**
 - **Beschluss über den Abwägungsvorschlag zur Zwischenabwägung**
 - **Billigung des Bebauungsplanentwurfs**
 - **Auslegungsbeschluss**

Gremium	am	
Gemeinderat	11.07.2024	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die neue Abgrenzung des Geltungsbereichs und die Umbenennung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften in „Schreibbaum 1. Änderung“.
2. Der Gemeinderat stimmt den Bewertungsvorschlägen der Zwischenabwägung zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 24.05.2024 zu.
3. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf vom 03.06.2024 und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 03.06.2024, jeweils mit Begründung vom 03.06.2024 einschließlich des Umweltberichts vom 08.05.2024 und die Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften.
4. Billigung der auszulegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.
5. 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:

Aktuelle Gesamtkosten:	120.000 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:

Zukunftsprojekte Weinstadt, 2. Planen, Bauen, Wohnen

Zukunftsprojekte Weinstadt, 6. Wirtschaft und Arbeit, strategische Gewerbeflächenentwicklung

Verfasser:

03.06.2024, Stadtplanungsamt, Schell

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	26.06.2024	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	26.06.2024	Zustimmung
Stabsstelle Wirtschaftsförderung	Müller, Thomas	26.06.2024	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	19.06.2024	Zustimmung
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	19.06.2024	Zustimmung
Baurechtsamt	Sehl, Karin	19.06.2024	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	20.06.2024	Zustimmung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt hat am 26.09.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Schreibaum 1. Änderung und Erweiterung“ aufzustellen und die hierfür notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen. Inhalt des Geltungsbereichs zur Aufstellung des Bebauungsplans waren die Flächen westlich der Mercedesstraße, die gem. bestehendem Bebauungsplan Schreibaum ungünstige, nicht mehr zeitgemäße überbaubare Grundstücksflächen aufweisen sowie die westlich gelegene gewerbliche Erweiterungsfläche aus dem Flächennutzungsplan.

Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf vom 12.09.2019 fand vom 12.03.2020 bis 17.06.2020 statt.

In den Jahren 2020 und 2021 wurden die artenschutzrechtlichen Fachbeiträge ergänzt, Ausgleichsmaßnahmen erörtert und Schallschutzanforderungen untersucht. Auch städtebaulich wurden verschiedene Varianten der Überplanung ins Verfahren gebracht. Nach der Absage der dort geplanten Parkierungsgarage wurde die ursprünglich vorgesehene Höhenstaffelung und Gliederung der Fläche wieder im Konzept und den Festsetzungen dargestellt. Die Flächenverfügbarkeiten führten letztendlich 2023 zu einer Umplanung der Erschließungsflächen und einer Reduzierung des Plangebietes auf den Umgriff des bestehenden Geltungsbereichs, da gem. Grundsatzbeschluss die Fläche in städtischem Besitz sein muss, bevor durch Bauleitplanung eine Flächenaufwertung geschaffen werden darf. Eine langfristige Entwicklung der Potentialfläche des Flächennutzungsplans wird jedoch vorbereitet, indem die Erschließung der rückwärtigen Fläche durch die 1. Änderung gesichert wird.

Die Konzeption wurde so aufgeteilt, dass sie in Bauabschnitten realisierbar ist. Mit dem ersten Bauabschnitt, dem nördlichen Teil, wird auch bereits die Erschließung gesichert, indem die angrenzende 6 m breite Fahrbahn in diesem Zuge errichtet wird.

Das Flurstück 7321/2 befindet sich derzeit noch nicht in öffentlicher Hand, ein Erwerb soll erfolgen und die Straße in diesem Bereich im Rahmen des zweiten südlichen Bauabschnitts ausgebaut werden.

Die Erschließung des südlichen Grundstücks ist zukünftig nicht mehr über die Mercedesstraße sondern über die neue Stichstraße vorgesehen. Dies erlaubt eine verbesserte Ausnutzbarkeit des Grundstücks auch unter Berücksichtigung der zum derzeitigen Planungsrecht erheblich vergrößert und verbessert Bebaubarkeit. Die Adressbildung kann durch einen baulichen Auftakt am S-Bahnhaltepunkt entstehen und der Eingangsbereich durch die Ausbildung eines Platzes attraktiv gestaltet werden. Das südliche Grundstück kann behelfsmäßig über die südliche Verkehrsfläche (sollte diese noch nicht erworben und ausgebaut sein) erschlossen werden, müsste in diesem Fall jedoch die notwendigen Wendemöglichkeiten etc. auf dem eigenen Grundstück abbilden. Spätestens für die Entwicklung der Potentialfläche des Flächennutzungsplans im Westen ist die gesamte Verkehrsfläche jedoch inklusive Wendehammer, Parkierungsfläche und Gehwegen erforderlich.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Genüge zu tun, werden im Norden des Plangebietes Flächen für Ersatzhabitate festgesetzt. In der saP werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände in § 44 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die meisten Maßnahmen betreffen den Planvollzug, also die Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet. Sie können auf der Ebene der Vorhabengenehmigung umgesetzt werden (Gebot der planerischen Zurückhaltung) und werden in Hinweisen gelistet. Dagegen sind die Neuanlage einer niedrigen Feldhecke, Neuanlage einer Staudenflur als externe Maßnahme und die Neuanlage der Zauneidechsenhabitate frühzeitig auf der Ebene der Bauleitplanung

sicherzustellen. Diese Maßnahmen sind die Grundlage für die später erforderliche Umsiedlung der Dorngrasmücke, des Flussregenpfeifers und der Zauneidechse. Sie benötigen für ihre Entwicklung eine gewisse Vorlaufzeit. Eine Konfliktbewältigung (erst) auf Genehmigungsebene ist insoweit nicht zweckdienlich.

Die CEF-Maßnahmen wurden im Februar/März 2024 bzw. werden zeitnah von der Stadt Weinstadt umgesetzt. Die Maßnahme CEF 2 (Neuanlage einer Staudenflur) erfolgt extern auf gemeindeeigener Fläche. Die Maßnahme wird bis zum Satzungsbeschluss umgesetzt. Die für die CEF-Maßnahmen 1 und 3 vorgesehene Fläche im Norden des Plangebiets befindet sich größtenteils im Privateigentum. Die Sicherung der CEF-Maßnahme einschließlich der Pflegemaßnahmen und Bewirtschaftungsmaßnahmen erfolgt durch dingliche Sicherung im Grundbuch. Durch diese einvernehmliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer ist zugleich die Zumutbarkeit der Nutzungsbeschränkung des Grundstücks gewährleistet. Im Bebauungsplan ist die Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Fachlich werden der Erhalt und die Funktionalität der Maßnahmen durch ein Monitoring gesichert (siehe Hinweise C9).

Die Vermeidungsmaßnahmen V1 (Festlegung von Rodungszeiten) ergibt sich aus § 39 Abs. 5 BNatSchG und muss nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde unter C9 aufgenommen. Die Vermeidungsmaßnahme V2 (Schutz vorhandener Gehölzbereiche) wird durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebots gesichert. Die Vermeidungsmaßnahme V3 (Händisches Absammeln der Zauneidechse) ist im Vorfeld der Eingriffsverursachung zu erbringen und im Genehmigungsverfahren dem Vorhabenträger aufzuerlegen. Ein entsprechender Hinweis wurde unter C9 aufgenommen. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz, die der Vorhabenträger zu berücksichtigen hat, sind unter C9 gelistet. Hierunter fallen die insektenfreundliche Außenbeleuchtung nach dem Stand der Technik sowie die Vermeidung von Vogelschlag durch die Sichtbarmachung transparenter Glasflächen für Vögel. Entsprechende Vorabsprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde sind ausreichend im Vorfeld der Baumaßnahme vom Eingriffsverursacher zu tätigen.

Der Entwurf vom 03.06.2024 beinhaltet demnach nur noch die 1. Änderung des Bebauungsplans Schreibaum und nicht mehr die Erweiterung. Die Gutachten und der Umweltbericht wurden ebenfalls angepasst. Die Unterlagen können über die Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB zur Einsicht bereitgestellt werden.

Anlagen:

1. Abwägungstabelle zur Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Stand 24.05.2024
2. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Schreibaum 1. Änderung bestehend aus
 - Zeichnerischem Teil vom 03.06.2024
 - Textteil vom 03.06.2024
 - mit Begründung vom 03.06.2024
 - incl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Schreibaum 1. Änderung vom 08.05.2024
3. Anlagen des Bebauungsplans
 - Artenschutzfachliche Beurteilung (Phase I), Stadt Weinstadt Bebauungsplan „Schreibaum 1. Änderung und Erweiterung“, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, September 2019
 - Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, Falterarten, Holzbewohnende Käferarten), Bebauungsplan „Schreibaum 1.

Änderung und Erweiterung“, Stadt Weinstadt, Peter Endl, Filderstadt, 08.11.2020

- Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) „Schreibbaum 1. Änderung“, Stadt Weinstadt. Peter Endl, Filderstadt, 07.05.2024
 - Lärmschutz Schreibbaum 1. Änderung - Weinstadt-Endersbach, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juni 2023/Mai 2024
 - Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Schreibbaum 1. Änderung“ in Weinstadt, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Aalen, 04.08.2020
 - Geotechnisches Übersichtsgutachten Bebauungsplangebiet „Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung“, Weinstadt -Endersbach, TerraConcept Consult GmbH, Pfullingen, 12.04.2021
 - Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Mercedesstraße Weinstadt – Endersbach, Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, 29.11.2019
4. Sonstige bereits vorliegende von der Gemeinde als wesentlich eingeschätzte umweltbezogene Stellungnahmen
- Liste der umweltbezogenen Stellungnahmen, Stand 03.06.2024
 - Umweltbezogene Stellungnahmen