

**BU Nr. 180/2015****Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Liedhorn I" im Stadtteil Endersbach
- Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	24.09.2015	öffentlich
Gemeinderat	07.10.2015	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Liedhorn I“, Gemarkung Endersbach und seiner Begründung jeweils mit Datum vom 30.07.2015 wird zugestimmt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
2. Dem Satzungsentwurf der örtlichen Bauvorschriften, welche zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt wurden, mit Datum vom 30.07.2015 wird zugestimmt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	xxx
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	xxx EUR
Haushaltsstelle:	n.nnnn.nnnnnn
Haushaltsplan Seite:	n
davon noch verfügbar EUR:	xxx
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:

28.08.2015, SG61, Banzhaf

Mitzeichnung

Fachbereich	Person	Datum
Stadtbauamt	Sehl, Karin	01.09.2015
Tiefbauamt	Auwärter, Felix	01.09.2015
Oberbürgermeister	Oswald, Jürgen	02.09.2015
Dezernat II	Deißler, Thomas	14.09.2015

Sachverhalt:

Bisherige Verfahrensschritte

Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 27.09.2012 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Liedhorn I“ in Weinstadt-Endersbach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ebenso wurde in dieser öffentlichen Sitzung der Beschluss zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs.1 (2) BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes „Liedhorn I“ zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gefasst.

Der Beschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes, wie auch der Beschluss der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht wurden am 04.10.2012 ortsüblich in der Weinstadt Woche bekannt gegeben.

Zu einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung, die am 29.10.2013 im Bauamt stattfand, wurden alle Angrenzer eingeladen.

Übergeordnete Planungen, geltendes Recht

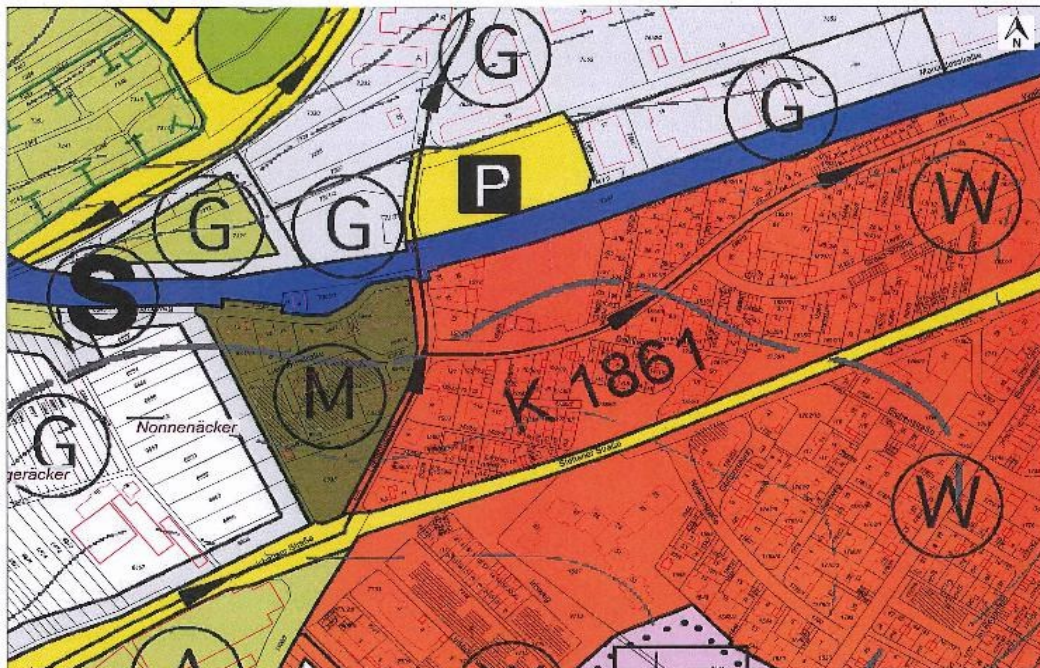
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2015, Änderung 07 mit Datum vom 14./21.02.2013, weist für den betreffenden Bereich Wohnbaufläche aus.

Die vorliegende Planung überlagert teilweise folgende Bebauungspläne:

- 25/01 „Baulinienplan der westlichen Ortserweiterung im Gewann Liedhorn“ aus dem Jahr 1932

- 25/13 „Bebauungsplanänderung Halde II“, rechtskräftig seit 21.04.1977.

Der in einem Teilbereich noch gültige Bebauungsplan 25/10 „BP „Halde II“, rechtskräftig seit 20.02.1974, wird mit dieser Planung überlagert.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 2015 Änd. 07 vom 14./21.03.2013

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach Auslagerung eines angestammten Gärtnereibetriebes kann auf dem ehemaligen Betriebsgelände eine der Umgebung entsprechende Nachnutzung entwickelt werden. Dazu wird das Planungsrecht durch einen Bebauungsplan gesichert.

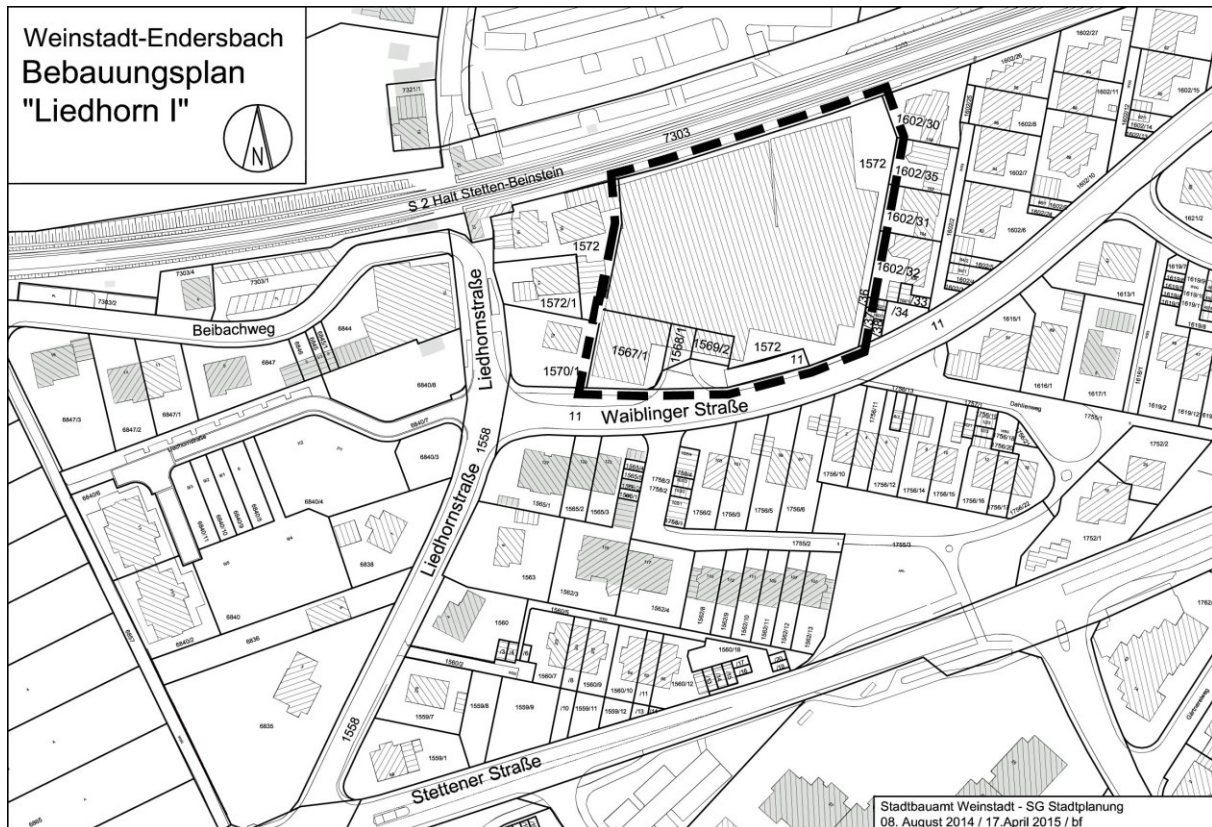
Ziel des Bebauungsplans ist, auch aufgrund großer Nachfrage, Wohnbauflächen für Familien in Weinstadt bereitzustellen.

Mit der Planung wird dem Ziel der Innenentwicklung von Bauland entsprochen.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet „Liedhorn I“ liegt im westlichen Teil von Endersbach. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Liedhorn I“ wird im Wesentlichen begrenzt: im Norden durch das Flurstück der Bahn mit der Nummer 7303, im Osten durch die Flurstücke mit den Nummern 1602/30, 1602/35, 1602/31, 1602/32, 1602/36, 1602/37 und im Süden durch das Flurstück Nummer 11 (Waiblinger Straße) entlang der Straßen-/Gehwegkante. Die östliche Grenze des Flurstück 1570/1 und der Rest Teil des Flurstücks 1572 mit der projektierten Grenze ungefähr entlang des abzubrechenden Gewächshauses, begrenzen das Bebauungsplangebiet im Westen.



Lageplan vom 08. Aug. 2014/17. Apr. 2015 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Liedhorn I“ in Weinstadt Endersbach

Entwurfsgedanken, Ziele, Plankonzeption

Das Planungsgebiet auf dem ehemaligen Gärtnerriegelände ist bereits dreiseitig von im Wesentlichen zweigeschossigem Baubestand umgeben; eine Neubebauung soll sich daher in Art und Maß in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

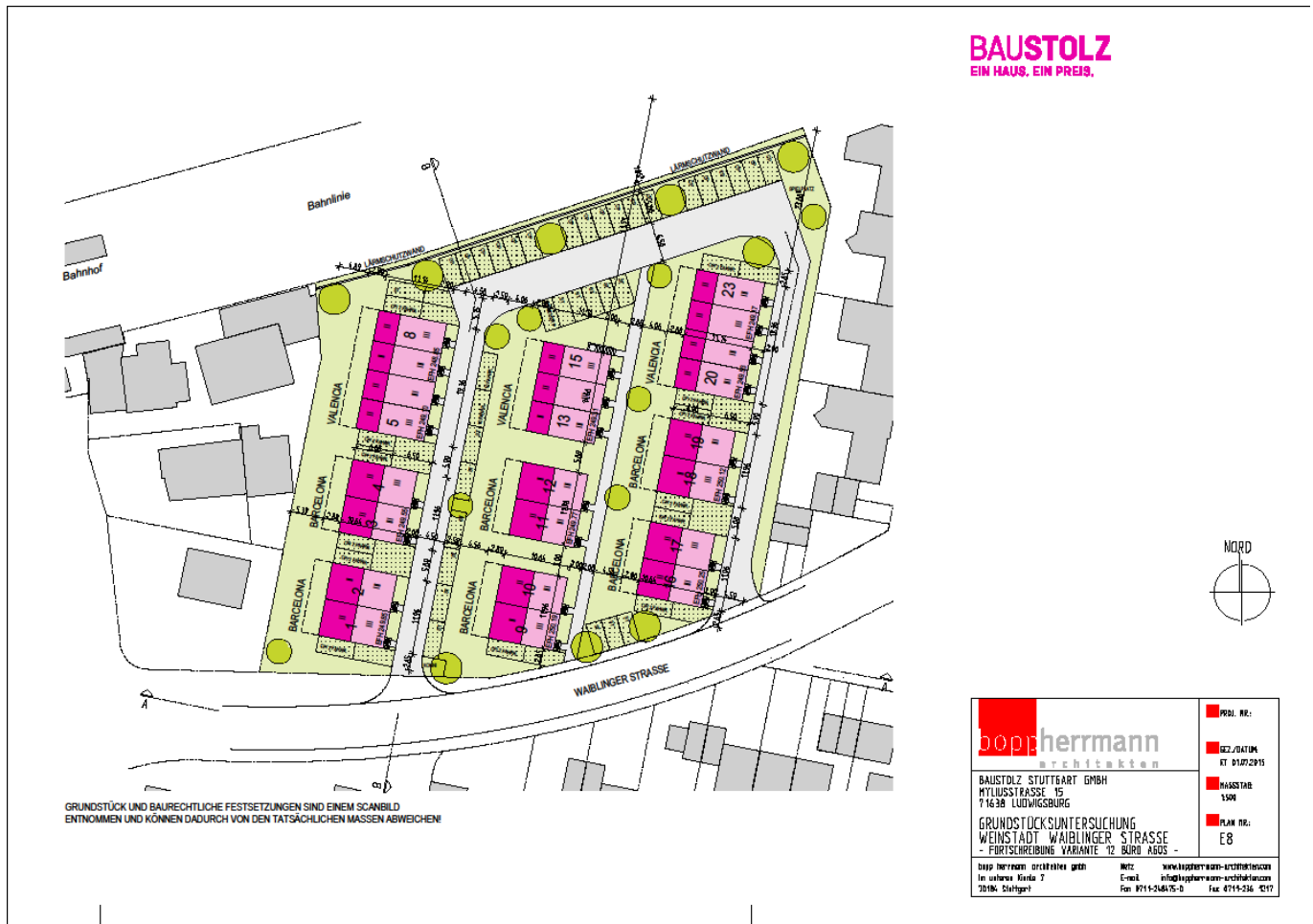
In der Umgebung bestehen, neben einer Gaststätte an der Liedhornstraße und dem Zugangsgebäude zur Bahnhaltestelle, überwiegend Wohngebäude als Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser, die weitgehend gleichartig in Nord-Süd-Stellung ausgerichtet und in Reihen bzw. Zeilen geordnet sind. Diese Struktur wird aus Gründen eines einheitlichen Siedlungsbildes auch für das neue Gebiet übernommen.

Die Art der Nutzung wird für den Bebauungsplan „Liedhorn I“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan „Liedhorn I“ mit Datum 30.07.2015 ist das vom Gemeinderat der Stadt Weinstadt favorisierte städtebauliche Konzept „Waiblinger Straße Variante 12“ vom 05.09.2013, das auch den Angrenzern am 29.10.2013 in der

Informationsveranstaltung zur Kenntnis gebracht wurde.

(Var 12 s. Seite 10 Anlage zur Begründung Bebauungsplan, entspricht dem hier gezeigten Plan E8 Arch. Büro boppherrmann):



Plan E8 Arch. Büro boppherrmann 01.07.2015 Fortschreibung Var. 12 Büro AGOS

In diesem städtebaulichen Konzept ist eine Gesamtanlage aus kompakten familiengerechten „Reihenhauswohnungen“ in der rechtlichen Form einer WEG mit 23 Wohneinheiten vorgesehen, die - gegliedert in maßvoll verdichtete Bauzeilen - auf Gemeinschaftsgrundstücken errichtet wird. Eine Parzellierung des Wohngebietes in Einzelbauplätze ist nicht geplant.

Um eine deutlich lineare Struktur der Hausreihen zu erzielen, werden die einzelnen Baufenster in Zeilen angeordnet. Durch die Baufenster wird sichergestellt, dass nur jeweils 2 bis 4 Reihenhauswohnungen zusammengefügt werden und so für Durchblicke immer wieder unterbrochene Bauzeilen entstehen.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist über die Gartenseiten gewährleistet, notwendige Fenster in den Gebäudeabstand sind nicht erforderlich. Das brandschutztechnisch notwendige Maß von beidseitig 2,5 m bleibt erhalten, und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe. Eine maximale Gebäudehöhe gibt i.V.m. einer festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) die generelle Grenze für die bauliche Höhenentwicklung vor. (siehe auch folgende Ansichten):

Obere Ansicht von der Waiblinger Straße (zu Plan E8):



(zu Plan E8) Untere Ansicht Terrassenseite Geb. 9 – 15

Die Erdgeschosse der Gebäude sowie die Verkehrsflächen liegen weitgehend auf Höhe des heute vorhandenen gewachsenen Geländes.

Die Zahl der nachzuweisenden notwendigen PKW-Stellplätze liegt bei zwei Stellplätzen pro Wohneinheit, um das Umgebungsgebiet nicht mit ruhendem Verkehr zu belasten. Zusätzlich wird ein öffentlicher Stellplatz für Besucher ausgewiesen. Dies wird als ausreichend betrachtet, da die privaten Carport-Zufahrten jeder Wohneinheit groß genug für einen Gästeparkplatz sind.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue Straße A, die als Einbahnstraße mit einseitiger Fußgängerbereichsmarkierung in die Waiblinger Straße mündet.

Das Plangebiet liegt am S-Bahn-Haltepunkt Stetten-Beinstein und hat damit unmittelbaren Anschluss an den ÖPNV. Über die Waiblinger Straße ist es an das Straßenverkehrsnetz von Weinstadt angebunden.

Die Festsetzungen zur Grünordnung mit Pflanzgeboten und Pflanzbindung dienen der Eingrünung des Neubaugebiets und sorgen für eine qualitätsvolle räumliche Gestaltung. Um in dem als Gemeinschaftseigentum geplanten WA-Gebiet eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, erfolgen grünordnerische Festsetzungen im Bereich der privaten Gartenbereiche, der privaten Grünfläche bzw. zur Gestaltung des Spielplatzes am nordöstlichen Gebietsrand sowie zur Eingrünung der Lärmschutzwand.

Eine „Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotentials im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Liedhorn I“ in Weinstadt, des Büros König + Partner Stuttgart vom 11.11.2013 liegt vor; Inhalte aus dieser Einschätzung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Lage des Baugebietes unmittelbar an der Bahnlinie wurde von unterschiedlichen Gutachtern fachlich beurteilt (diese Gutachten sind die Anlagen 1 bis 4 zum Bebauungsplan). Da die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht z.T. deutlich überschritten werden, wurde der gesamte Planbereich daher als Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen beschrieben und festgesetzt; aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich. Auf Grundlage der Untersuchungen, Berechnungen und Empfehlungen des Gutachtens des IB Kurz & Fischer, Winnenden, vom 27.04.2015 werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

