

**BU Nr. 187/2015**

**Bebauungsplan "Saffrichhof-1. Änderung" im Stadtteil Schnait  
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den ersten Bauabschnitt „Saffrichhof  
1. Änderung“  
Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten  
Verfahren nach § 13 a BauGB.**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	15.10.2015	nicht öffentlich
Gemeinderat	29.10.2015	öffentlich

**Beschlussvorschlag:****Bebauungsplan „Saffrichhof 1. Änderung“**

**Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den ersten Bauabschnitt  
„Saffrichhof 1. Änderung“ wird durchgeführt.**

**Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB  
aufgestellt.**

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten EUR	--
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	115.000,00 EUR
Haushaltsstelle:	2.6100.960000
Haushaltsplan Seite:	251
davon noch verfügbar EUR:	34.578,19 EUR
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	nein
Deckungsvorschlag:	--

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

4.2 Planen,Bauen, Wohnen

**Verfasser:**

24.09.2015/Dez.II/61/Schlegel

**Mitzeichnung**

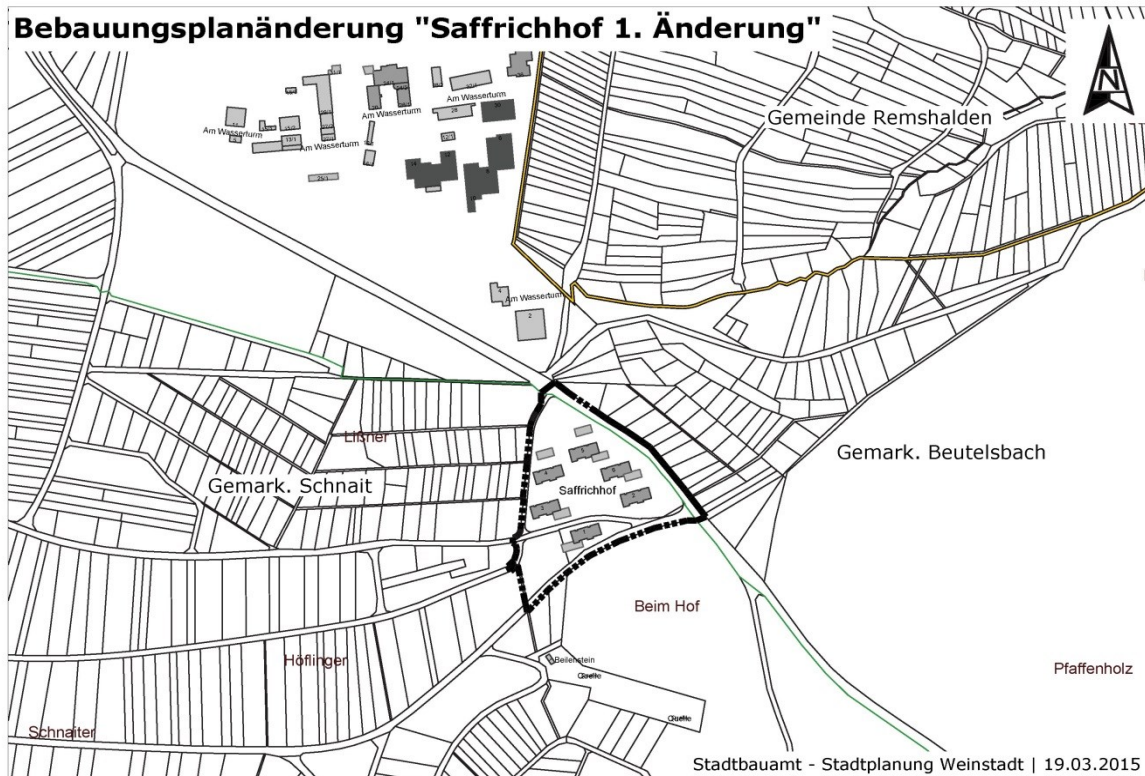
Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	29.09.2015
Dezernat II	Deißler, Thomas	01.10.2015

Oberbürgermeister

Oswald, Jürgen

05.10.2015

## Sachverhalt:



## Sachverhalt

Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.07.2014 auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Schönbühl / Saffrichhof“ in den Stadtteilen Beutelsbach und Schnait aufzustellen.

Beide Gebiete, für die jeweils ein Bebauungsplan besteht, liegen auf Grund der historischen Nutzung (Jugendheim und dessen Mitarbeiter- bzw. Lehrerwohnungen) in engem funktionalem und städtebaulichem Zusammenhang und wurden daher im Aufstellungsbeschluss gemeinsam behandelt. Die beiden Bereiche sollen aufeinander abgestimmt entwickelt werden.

Zahlreiche Nutzungsvarianten, wie beispielsweise eine Golfakademie mit einem Golfplatz und einer Übungsanlage, eine Weinakademie, ein Klinikum mit Hotel, eine landwirtschaftliche Nutzung mit Milchschaften incl. Vermarktung der Produkte oder auch eine rein wohnwirtschaftliche Nutzung, waren von Seiten unterschiedlicher Investoren seither im Gespräch. Alle Projekte konnten jedoch nie in einen konkreten Planungsstatus gebracht werden.

Der Bereich Saffrichhof soll weiterhin dem Wohnen dienen. Das Nutzungskonzept für den Bereich Schönbühl ist zu entwickeln.

Da die Neustrukturierung des SO-Gebiets Schönbühl einen weit höheren Aufwand verursacht, als die Neuplanung der bestehenden ehemaligen Lehrerwohnsiedlung Saffrichhof, werden die ursprünglich in einem gemeinsamen Aufstellungsbeschluss gefassten Gebiete in einen Bauabschnitt I „Saffrichhof 1.Änderung“ und einen Bauabschnitt II „Schönbühl 1. Änderung“ aufgeteilt.

Auf das Gebiet des Saffrichhofs bezogen, hat der Gemeinderat in einer Sitzung am 21.05.2015 wesentliche planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Zielsetzungen beschlossen, die als Inhalt in den zukünftigen Bebauungsplanentwurf übernommen werden sollen.

Auf der Grundlage dieser Vorgabe des Gemeinderats wurde ein erster Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet.

Mit Datum vom 11.06.2015 hat der Investor den Planungskostenvertrag unterschrieben. Am 24.09.2015 hat der Investor durch seinen Rechtsanwalt jedoch mitgeteilt, dass er sich nicht mehr daran gebunden fühle.

### **Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen für den Bebauungsplan „Saffrichhof 1. Änderung“ sind folgende:**

- Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung deckt sich mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Saffrichhof“.
- Für das Gebiet ist Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.
- Die Grundflächenausnutzung wird mit einer GRZ von 0,35 begrenzt.
- Es wird 1 Vollgeschoss mit der Möglichkeit, ein weiteres nicht anrechenbares Obergeschoss (max. 50 % des EG) zu planen, festgesetzt. Die Gebäude werden in ihrer Maximalhöhe begrenzt.
- Es sind nur Einzelhäuser mit Flachdach (0°-10°) mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
- Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 800 qm festgelegt. Die im Plan dargestellten Grundstücke sind weitaus größer. Die überbaubare Fläche beträgt 20m x 25 m = 500 qm.
- Es sind im Gebiet 8 Einzelhäuser vorgesehen.
- Innerhalb des Gebiets sind keine öffentliche Erschließung und kein Gehrecht vorgesehen.

Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt gemacht und durchgeführt.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Für das Plangebiet „Saffrichhof“ existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, das Gelände ist bereits bebaut.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Wiedernutzbarmachung einer Konversionsfläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 1,47 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und damit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt