



Niederschrift über die öffentliche

Sitzung des Technischen Ausschusses

am 10.07.2025 im Sitzungssaal Steinscheuer, Brückenstraße 7 in Weinstadt-Großheppach

Beginn: 18:00 Uhr, Ende: 19:03 Uhr

Anwesend:

Vorsitz

Herr Erster Bürgermeister Thomas Deißler

Mitglieder

Herr Max Bachteler

Herr Tim Bergmüller

Herr Friedrich Dippon

Herr Markus Dobler

Herr Michael Koch

Herr Julian Künkele

Frau Dr. Annette Rebmann

Herr Richard Schnaitmann

Herr Dr. Manfred Siglinger

Herr Armin Zimmerle

Schriftführerin

Frau Tina Paul

Außerdem anwesend:

Städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Vertreter der Presse

2 Bürger

Öffentliche Tagesordnung

- | | | |
|----|--|-----------------|
| 1. | Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften
"Am Florianweg" im Stadtteil Beutelsbach
- Frühzeitige Beteiligung
(Vorberatung) | BU Nr. 064/2025 |
| 2. | Bebauungsplan Solarpark Ellenrain
- Aufstellungsbeschluss
(Vorberatung) | BU Nr. 082/2025 |
| 3. | Lärmaktionsplan Weinstadt Stufe 4
(Vorberatung) | BU Nr. 075/2025 |
| 4. | Verkauf eines Grundstücks in der Halde I
- Beschluss über die Kriterien und Rahmenbedingungen eines
Konzeptvergabeverfahrens | BU Nr. 102/2025 |
| 5. | Erweiterung Silcherschule
- Bericht über Kostensteigerung und mögliche Kompensations-
maßnahmen
(Vorberatung) | BU Nr. 109/2025 |
| 6. | Berichte, Bekanntgaben und Verschiedenes | |

Vor Eintritt in die Tagesordnung gibt Erster Bürgermeister Deißler bekannt, dass der Tagesordnungspunkt 4 „Verkauf eines Grundstücks in der Halde I – Beschluss über die Kriterien und Rahmenbedingungen eines Konzeptvergabeverfahrens“ abgesetzt wird.

1. Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit örtlichen BU Nr. 064/2025
Bauvorschriften "Am Florianweg" im Stadtteil
Beutelsbach
- Frühzeitige Beteiligung
(Vorberatung)

Eine Referentin der Baldauf Architekten und Stadtplaner, hält den Sachvortrag anhand der Beratungsunterlage und einer Präsentation.

Stadtrat Dobler führt aus, es werde ein Bebauungsplan aufgestellt, der recht konkret vorgebe, wie die Fläche bebaut werden solle. Gleichzeitig stelle sich aber die Frage, wie man mit dem Geländeversatz umgehen könne und das Gelände abgefangen werde. Er möchte wissen, ob geprüft wurde, ob das bestehende Gebäude abgebrochen werden könne.

Erster Bürgermeister Deißler äußert, Fragen der Statik und eines möglichen Abbruchs seien Punkte, die von der Stadt nicht vorab geleistet werden könnten. Diese Aspekte würden sich erst dann klären, wenn ein Bauträger konkretes Interesse am Grundstück zeige und die weitere Planung übernehme. Die Stadt könne die Statik bestehender Gebäude nicht im Vorfeld untersuchen. Dies lasse sich nicht vermeiden.

Stadtrat Dobler führt weiter aus, es sei von erheblicher Bedeutung, ob die Planung umsetzbar sei oder nicht. Man erstelle einen Bebauungsplan, der bestimmte Vorgaben mache. Er wage zu bezweifeln, dass das in der vorgesehenen Form funktionieren werde.

Erster Bürgermeister Deißler erläutert, man habe den Siegerentwurf ausgewählt, diesen anschließend weiter ausgearbeitet und vereinbart, dass auf dieser Grundlage der Bebauungsplan aufgestellt werde.

Die Referentin beantwortet die von Stadtrat Dr. Siglinger gestellten Fragen. Zur Geländeanalyse und Besonnung führt sie aus, der bestehende Entwurf sei hinsichtlich der Sonnenausrichtung überprüft worden. Dabei habe sich gezeigt, dass einige Wohnungen im Wettbewerbsentwurf ungünstig belichtet gewesen seien. Zur Straßenneigung äußert sie, eine Straßenneigung von ca. 12 % sei nach erster Einschätzung technisch machbar, müsse jedoch im Detail geprüft werden. Zur Topografie und Erschließung erklärt sie, der bestehende Höhenunterschied von ca. 18 m sei grundsätzlich über eine geeignete Erschließung lösbar. Zudem sei die derzeitige Planung mit den Grundstückseigentümern abgestimmt.

Erster Bürgermeister Deißler erläutert, dass der Auslöser für die Änderung der Straßenführung in den unzureichenden Lichtverhältnissen im ursprünglichen Entwurf gelegen habe. Die Besonnung einzelner Wohneinheiten habe zu Beginn nicht zufriedenstellend dargestellt werden können. In Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro sei daher entschieden worden, die Planung zu überarbeiten. Diese Änderungen führten zwar zu zusätzlichen Erschließungskosten, ermöglichen im Gegenzug jedoch die Schaffung marktfähiger Wohnungen.

Stadtrat Dr. Siglinger erkundigt sich, wie viele einzelne Einheiten sich aus der neuen Planung ergäben und ob diese separat vermarktet werden könnten.

Die Referentin antwortet, dass dies noch näher geprüft werden müsse und von der konkreten Vermarktungsstrategie abhängen.

Erster Bürgermeister Deißler ergänzt, dass die Tiefgarage als ordnendes Element fungiere und prinzipiell eine abschnittsweise Vermarktung möglich sei. Die genaue Ausgestaltung werde sich im Zuge der Vermarktungsphase zeigen, insbesondere abhängig von den Interessen potenzieller Investoren.

Stadtrat Bachteler fragt, ob bereits Gespräche mit den angrenzenden Nachbarn geführt worden seien. Er weist darauf hin, dass ohne eine solche Abstimmung der Bebauungsplan möglicherweise infrage gestellt werden könne.

Erster Bürgermeister Deißler antwortet, dass man sich derzeit noch am Anfang des Verfahrens befinde. Gespräche mit den Nachbarn seien bislang nicht geführt worden, man beginne mit der heutigen Sitzung den Prozess. Eine weiterführende Abstimmung könne im Anschluss an die Rückmeldungen aus der frühzeitigen Beteiligung öffentlicher Belange erfolgen. Dieses Thema werde man mitnehmen und in den weiteren Prozess einbeziehen.

Stadtrat Dippon regt ebenfalls an, gezielt das Gespräch mit den Nachbarn zu suchen. Eine gemeinsame Überprüfung von Grundstücksgrenzen könne sinnvoll sein und eine Win-win-Situation darstellen. Zudem fragt er, ob im Plangebiet Anlagen der Landeswasserversorgung betroffen seien.

Erster Bürgermeister Deißler sichert zu, auch diesen Punkt zu prüfen. Die Landeswasserversorgung werde im Rahmen des Verfahrens ohnehin beteiligt. Der Dialog mit den Nachbarn sei grundsätzlich unverzichtbar. Man plane, zu gegebener Zeit eine gesonderte Informationsveranstaltung für dieses durchzuführen.

Auf Nachfrage von Stadtrat Bergmüller zur geplanten Anzahl der Wohneinheiten antwortet Erster Bürgermeister Deißler, dass derzeit von etwa 138 Wohneinheiten ausgegangen werde.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat billigt die Vorentwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Am Florianweg“ vom 04.06.2025 als Grundlage für das weitere Verfahren.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.**

**2. Bebauungsplan Solarpark Ellenrain
- Aufstellungsbeschluss
(Vorberatung)**

BU Nr. 082/2025

Frau Wieser, stellvertretende Leiterin des Stadtplanungsamts, gibt eine kurze Einführung in das Thema.

Auf einen Sachvortrag sowie eine Aussprache wird verzichtet.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat mit 9 Ja-Stimmen und einer Enthaltung folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Solarpark Ellenrain“ für den im Lageplan (Anlage 1) vom 24.06.2025 dargestellten Bereich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Solarpark Ellenrain“ erforderlichen Schritte einzuleiten.**
- 3. Der Vorhabenträger, die Stadtwerke Weinstadt Projektentwicklung GmbH, wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt beauftragt, das bestehende landschaftsplanerische Konzept für den angrenzenden „Solarpark Schönbühl“ um die Flächen des „Solarpark Ellenrain“ zu ergänzen.**

**3. Lärmaktionsplan Weinstadt Stufe 4
(Vorberatung)**

BU Nr. 075/2025

Frau Wieser, stellvertretende Leiterin des Stadtplanungsamts, hält den Sachvortrag anhand der Beratungsunterlage und einer Präsentation.

Erster Bürgermeister Deißler führt aus, die Einkaufsstraße stelle keinen typischen Fall für den Lärmaktionsplan dar. Sie sei jedoch im Zuge des Sanierungsverfahrens ein wichtiger Punkt. Aus diesem Grund wolle man die Querung der Straße erleichtern. Gleichzeitig solle der Radverkehr mitfließen können. Hier könne man nur durch eine Temporeduzierung reagieren. Die nächste Stufe sei die Ausweisung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20. Man sei zuversichtlich, dass es gelinge, dort eine entsprechende Regelung einzuführen – im Interesse der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität. Diese Maßnahme sei jedoch kein Bestandteil des Lärmaktionsplans.

Stadtrat Dr. Siglinger äußert, eine Änderung gegenüber der bisher geplanten Vorgehensweise betreffe die Schorndorfer Straße. Bisher sei vorgesehen gewesen, dort nachts Tempo 30 einzuführen. Diese Maßnahme solle nun entfallen, weil nur wenige Gebäude betroffen seien. Es werde auf bestehende Förderprogramme verwiesen. In diesem Zusammenhang möchte er wissen, ob derartige Maßnahmen derzeit tatsächlich gefördert würden. Ihm sei wichtig, dass Fördermöglichkeiten nicht nur auf dem Papier existierten, sondern auch praktisch zugänglich und nutzbar seien.

Frau Wieser erläutert, dass es ein Förderprogramm für Schallschutzfenster gebe. Die entsprechenden Unterlagen könnten heruntergeladen werden, und es stünden hierfür auch finanzielle Mittel zur Verfügung.

Stadtrat Dr. Siglinger äußert, dass in den Stellungnahmen privater Personen die Situation in der Kleinheppacher Straße thematisiert werde. Er teile diese Einschätzung, ebenso wie viele andere. Es sei ihm wichtig, dass dieses Thema im Rahmen des Integrierten Mobilitäts- und Entwicklungsplans (IMEP) aufgegriffen und berücksichtigt werde.

Stadtrat Bachteler führt aus, ihm fehle in den vorliegenden Plänen die notwendige Hintergrundinformation. Es fehle eine nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage. Bei acht betroffenen Personen halte er es für nicht gerechtfertigt, eine allgemeine Maßnahme daraus abzuleiten. Diese acht Personen sollten über individuellen Schallschutz gefördert werden, jedoch nicht über allgemeine Lärmschutzmaßnahmen.

Erster Bürgermeister Deißler verweist auf die dem Gremium bereits zur Verfügung gestellte Stellungnahme des Stadtplanungsamts zur Poststraße und zur Strümpfelbacher Straße. Hinsichtlich der Poststraße erläutert er, dass diese im Zuge der Novellierung der Straßenverkehrsordnung durch die Schließung der bestehenden Lücke als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden konnte. Eine detaillierte Lärmberechnung oder die Ermittlung der Zahl der betroffenen Anwohner war dafür nicht erforderlich.

Frau Wieser ergänzt, dass die Maßnahme in der Poststraße keine Maßnahme des Lärmaktionsplans, sondern unabhängig davon umgesetzt worden sei.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat bei 7 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen folgenden Beschluss:

- 1. Der Abwägung von Stellungnahmen, Einwendungen und Hinweisen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird zugestimmt.**
- 2. Der Schlussbericht des Lärmaktionsplans (Stufe 4) von Weinstadt wird in der Fassung vom 19.06.2025 beschlossen.**

4. Verkauf eines Grundstücks in der Halde I BU Nr. 102/2025
- Beschluss über die Kriterien und Rahmenbedingungen eines Konzeptvergabeverfahrens

Der Tagesordnungspunkt wurde vor Eintritt in die Tagesordnung von Erstem Bürgermeister Deißler abgesetzt.

5. Erweiterung Silcherschule BU Nr. 109/2025
- Bericht über Kostensteigerung und mögliche Kompensationsmaßnahmen (Vorberatung)

Frau Göhner, Leiterin des Hochbauamts, sowie Herr Breitling, Mitarbeiter des Hochbauamts, halten den Sachvortrag anhand der Beratungsunterlage und einer Präsentation.

Auf die Frage von Stadtrat Zimmerle, was sich konkret verändern werde, zeigt Herr Breitling die Unterschiede zwischen der bisherigen Planung und dem aktuellen Entwurf auf. Bisher war vorgesehen, die Mensa vollständig als neue Räume zu nutzen und im Laubengang einen neuen Flur anzulegen. Dieser Bereich wäre allerdings überwiegend Verkehrsfläche gewesen. Dies hätte zahlreiche Folgewirkungen gehabt: Man hätte Nutzfläche verloren und zusätzliche Verkehrsflächen geschaffen. Außerdem wäre die Wegeführung in dieser Variante sehr ungünstig gewesen.

Stadträtin Dr. Rebmann äußert, dass es mitunter ein Segen sein könne, wenn die finanziellen Mittel begrenzt seien. All dies hätte man sich selbstverständlich auch schon früher überlegen können. Letztlich sei sie jedoch froh, dass man gezwungen gewesen sei, einen Schritt zurückzutreten. Sie halte die gewählte Vorgehensweise für sehr gelungen.

Stadtrat Dr. Siglinger führt aus, man habe aus der Not eine Tugend gemacht. Es sei gelungen, die notwendigen Funktionen zu erhalten und gleichzeitig Unterschiede zur ursprünglichen Planung herauszuarbeiten. Als Fraktion wünsche man sich, dass bei zukünftigen städtischen Baumaßnahmen ebenso vorgegangen werde: das Bestmögliche aus dem Bestand zu machen. Das solle ein Vorbild sein.

Auf Rückfrage von Stadtrat Bergmüller zum Erhalt der Linde im Schulhof erläutert Frau Göhner, dass zum damaligen Zeitpunkt noch nicht absehbar gewesen sei, dass der Baum gefällt werden müsse. Sie habe dies auch nicht infrage gestellt. Erst im Zuge der vertieften Planungen sei die Maßnahme konkret geworden. Nun könne der Baum erhalten bleiben und man habe eine Lösung gefunden.

Stadtrat Bachter dankt allen Beteiligten, die an dem Prozess mitgewirkt haben. Ein Anliegen sei ihm jedoch, dass bei künftigen Projekten Planung und Bauleitung von einem Büro übernommen würden. Es könne nicht sein, dass ein Bauleiter nur einmal pro Woche vor Ort sei.

Stadtrat Dobler äußert, das Projekt zeige, dass ein Architektenwettbewerb künftig für ihn nicht mehr infrage komme. Der Gemeinderat solle dafür am Ende den Kopf hinhalten – das könne so nicht mehr sein. Zum Glück habe man in diesem Fall einen anderen Weg gefunden.

Stadtrat Künkele erklärt, man sei mit einem blauen Auge davongekommen. Auch für ihn sei die Frage des Architektenwettbewerbs offen. Aus seiner Sicht zeige das Projekt deutlich, dass man bei solchen Bauvorhaben künftig anders vorgehen müsse. Man brauche mehr Kontrolle über den gesamten Ablauf. Aus diesem Projekt könne man wichtige Lehren ziehen.

Stadtrat Zimmerle äußert, die Kostenexplosion in diesem Fall sei gewaltig. Die nächsten großen Projekte werde man deshalb mit ganz anderen Augen betrachten. Manchmal sei eben weniger mehr.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig folgenden Beschluss:

1. **Die prognostizierte Kostensteigerung im Projekt auf geschätzte 18,5 Mio.€ und damit weit über das bewilligte Projektbudget hinaus, wird zur Kenntnis genommen.**
2. **Die Bauteile B und C werden wie geplant umgesetzt.**
3. **Um die Einhaltung des Projektbudgets von 17 Mio.€ zu erzielen, werden die geplanten Umbaumaßnahmen im Bestand (Bauteil A) stark reduziert umgesetzt.**
4. **Die hierfür erforderliche Umplanung wird beauftragt.**
5. **Die Umplanungskosten in Höhe von ca. 130 TEUR werden durch das Projektbudget abgedeckt.**

6. Berichte, Bekanntgaben und Verschiedenes

Es sind keine Themen vorhanden.

ZUR BEURKUNDUNG

Weinstadt, den

Vorsitzender

Weinstadt, den

Gremiumsmitglied

Weinstadt, den

Gremiumsmitglied

Weinstadt, den

Schriftführer