

**BU Nr. 006/2016****Bebauungsplan „Liedhorn I,, Weinstadt-Endersbach, Satzungsbeschluss  
- Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a  
Baugesetzbuch und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Behandlung der  
Stellungnahmen**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	03.02.2016	öffentlich
Gemeinderat	18.02.2016	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt stellt die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch ein und beschließt die Abwägung, wie in der Anlage mit Datum 08.12.2015 vorgeschlagen.

2. Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt beschließt auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung, den im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellten Bebauungsplan „Liedhorn I“ Weinstadt-Endersbach, bestehend aus der Planzeichnung vom 30.07.2015 und dem Textteil vom 30.07.2015/08.12.2015 als Satzung.  
Es gilt die Begründung vom 30.07.2015/08.12.2015.

3. Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt beschließt auf Grund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuchs, sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Liedhorn I“ Weinstadt-Endersbach, bestehend aus der Planzeichnung vom 30.07.2015 und dem Textteil vom 30.07.2015/08.12.2015 als Satzung.  
Es gilt die Begründung vom 30.07.2015/08.12.2015.

**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:	es gibt einen städtebaulichen Vertrag

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

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

**Verfasser:**

12.01.2016 Stadtplanungsamt Weinstadt, Banzhaf

**Mitzeichnung**

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	12.01.2016
Baurechtsamt	Sehl, Karin	12.01.2016
Stadtplanungsamt	Schliesing, Amrit	12.01.2016
Dezernat II	Deißler, Thomas	13.01.2016
Oberbürgermeister	Oswald, Jürgen	15.01.2016

## **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt hat am 27.09.2012 in seiner öffentlichen Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Liedhorn I“ im Stadtteil Endersbach gefasst.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB liegen, mit der Lage des Plangebietes im Innenbereich und durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen (jetzt für die Wohnbebauung) als Maßnahmen der Innenentwicklung vor. Somit kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 04.10.2012 öffentlich in der Weinstadt Woche bekannt gemacht.

Eine frühzeitige freiwillige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung für die betroffenen Eigentümer am 29.10.2013 statt. Hinweise und Anregungen aus dieser Veranstaltung flossen in den Planungsprozess ein und sind im Bebauungsplan Entwurf vom 30.07.2015 eingearbeitet.

In der öffentlichen Sitzung am 07.10.2015 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung und dem Satzungsentwurf der örtlichen Bauvorschriften - jeweils mit Datum vom 30.07.2015 zu, hat diese gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

Die Billigung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat und die Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 14.10.2015 ortsüblich bekanntgegeben.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. (2) BauGB fand vom 22.10.2015 bis einschließlich 23.11.2015 statt, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand vom 13.10.2015 bis einschließlich 16.11.2015 statt.

Stellungnahmen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung gingen von den Bürgern bzw. der Öffentlichkeit keine ein.

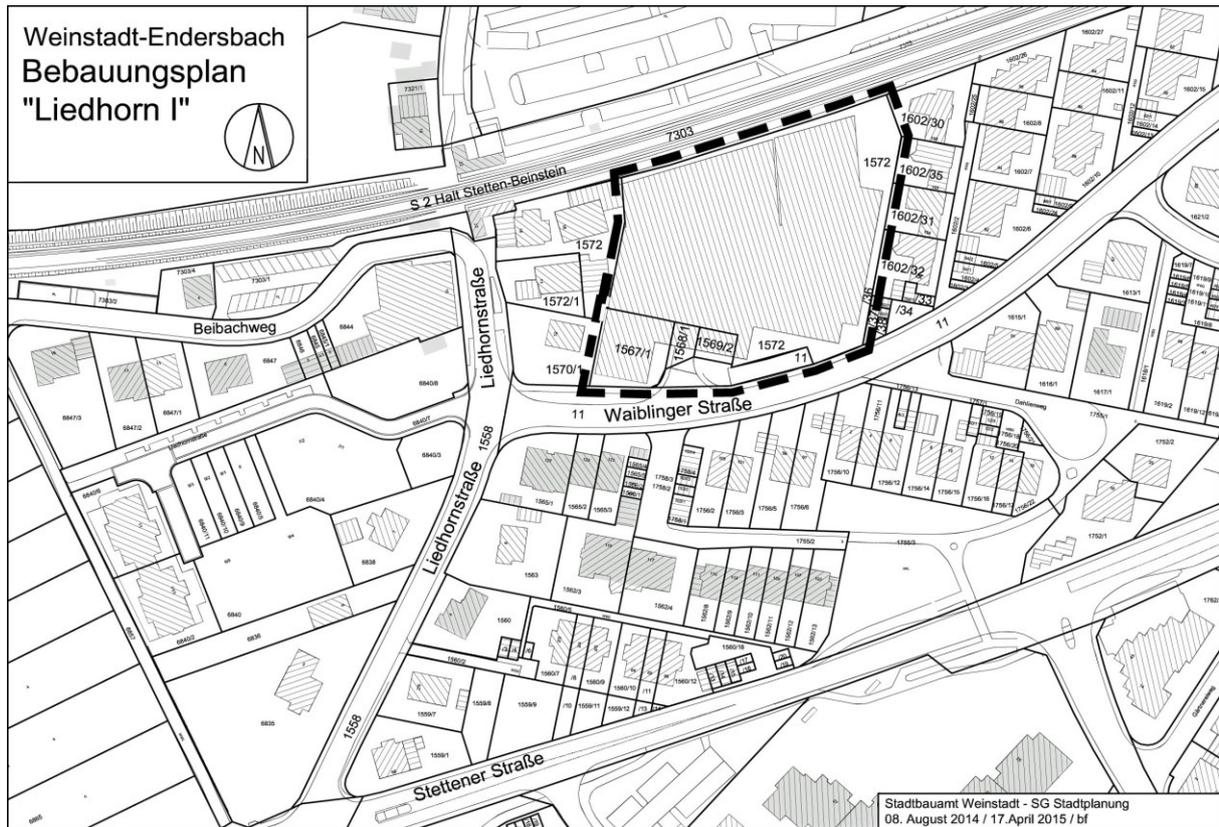
Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in der Anlage mit dem Abwägungsvorschlag mit Datum 08.12.2015 dargestellt, sie wurden gegebenenfalls in die Texte des Bebauungsplans aufgenommen und mit Datum 08.12.2015 dort ergänzt.

## **Räumlicher Geltungsbereich**

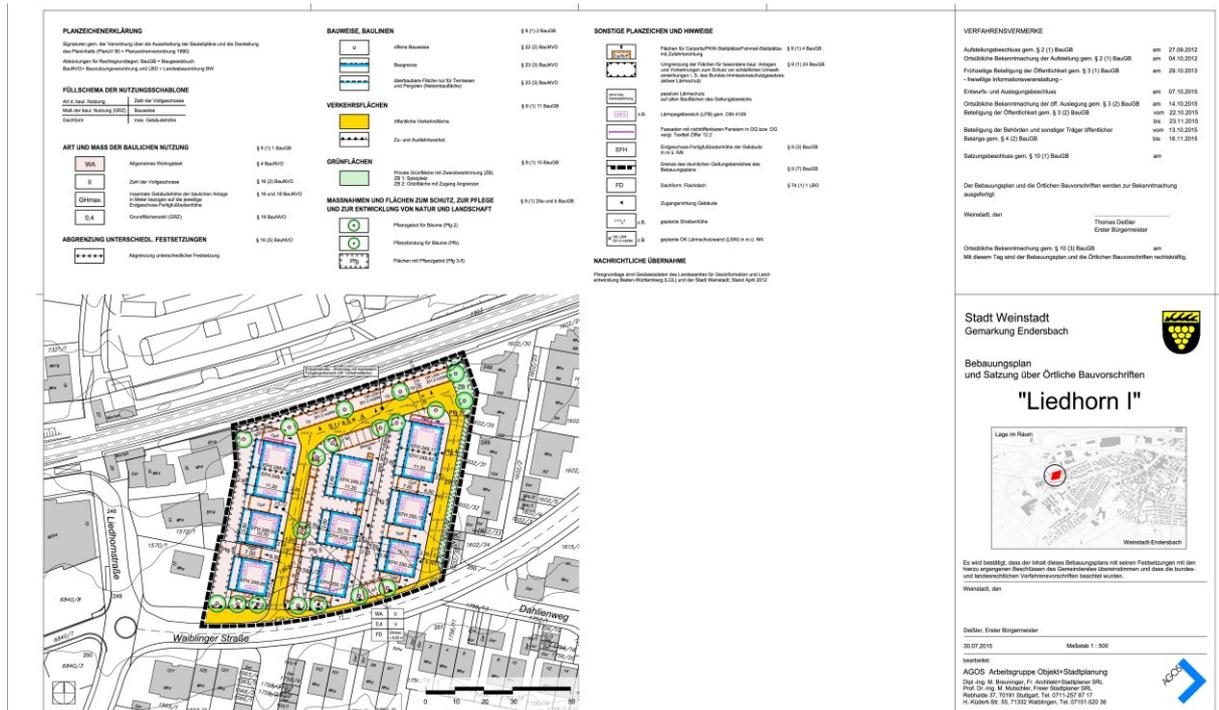
Das Bebauungsplangebiet „Liedhorn I“ liegt im westlichen Teil von Endersbach. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

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“ Weinstadt-Endersbach:**



**Bebauungsplan „Liedhorn I“ zeichnerischer Teil vom 30.07.2015:**



## **Planungskonzeption, Planungsziel**

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.

Das Planungsgebiet auf dem ehemaligen Gärtnereigelände ist bereits dreiseitig von im Wesentlichen zweigeschossigem Baubestand umgeben; eine Neubebauung soll sich daher in Art und Maß in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Die Art der Nutzung wird für den Bebauungsplan „Liedhorn I“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Grundlage für den Bebauungsplan „Liedhorn I“ mit Datum 30.07.2015/08.12.2015

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.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Erstellung einer Gesamtanlage aus kompakten familiengerechten „Reihenhauswohnungen“ in der rechtlichen Form einer WEG mit 23 Wohneinheiten, die - gegliedert in maßvoll verdichtete Bauzeilen - auf Gemeinschaftsgrundstücken errichtet wird. Eine Parzellierung des Wohngebietes in Einzelbauplätze ist nicht geplant.

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. 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 Fußgängerführung 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 der Begründung 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.

Die Eingänge aus der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 13.10.2015 bis einschließlich 16.11.2015 werden in die Abwägung mit Datum 08.12.2015 eingestellt und sind mit Datumsergänzung /08.12.2015 berücksichtigt worden. Im Textteil zum Bebauungsplan 30.07.2015/08.12.2015 Teil C Hinweise finden sich daher ergänzende Hinweise zum Thema Denkmalschutz, Eisenbahnverkehr und der Anhang des Merkblattes zum Bodenschutz gemäß dem Abwägungsvorschlag vom 08.12.2015. Auf Regelungen, die durch die öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung und durch das Straßenverkehrsrecht gegeben sind, wird in der Abwägung vom 08.12.2015 hingewiesen. Ebenso wurde die Begründung zum Bebauungsplan vom 30.07.2015 mit Datum 08.12.2015 ergänzt mit dem Texthinweis unter Punkt 3, zur Lage des Plangebietes an der Gleis-Erweiterungsfläche des Regionalplanes Region Stuttgart für die Remstalstrecke, die jedoch nur nördlich der heutigen Trasse liegen kann. Stellungnahmen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung gingen von den Bürgern bzw. der Öffentlichkeit keine ein. Der Bebauungsplan „Liedhorn I“ Weinstadt-Endersbach wurde als Plan mit Datum 30.07.2015 und Textteil mit Datum vom 30.07.2015/08.12.2015 zur Satzung vorbereitet.

**Satzung**  
**über die Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Liedhorn I“, Stadtteil Endersbach und die örtlichen Bauvorschriften im**  
**beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch**

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt in öffentlicher Sitzung am 18.02.2016 den Bebauungsplan „Liedhorn I“ Stadtteil Endersbach und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan mit Datum vom 08.Aug.2014/17.Apr.2015 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung. 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.

**§ 2**  
**Inhalt des Bebauungsplans**

Der Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen- und textlichen Teil des Bebauungsplans „Liedhorn I“ Stadtteil Endersbach und den örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung vom 30.07.2015 und dem Textteil vom 30.07.2015/08.12.2015.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Liedhorn I“ Stadtteil Endersbach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).