



# Bebauungsplan "Weststadt II - Charlottenstraße"

## Hier: Billigung des Planentwurfs sowie Entwurfs der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange §§ 3 (2)/4 (2) BauGB (Offenlagebeschluss)

Az: 621.41; 023.22 - Ob/Schm  
Amt: Stadtbauamt  
Datum: 10.11.2023

### Beratung

- Bau- und Umweltausschuss am 29.11.2023
- Verwaltung- und Finanzausschuss am
- Gemeinderat am
- öffentlich  nicht öffentlich

### Beschluss

- Bau- und Umweltausschuss am
- Verwaltung- und Finanzausschuss am
- Gemeinderat am 06.12.2023
- öffentlich  nicht öffentlich

### Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
11.05.2022	GR – Vorlage 2022 Nr. 46
13.07.2022	GR – Vorlage 2022 Nr. 68
28.09.2022	GR – Vorlage 2022 Nr. 84
07.12.2022	GR – Vorlage 2022 Nr. 138

### Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Behandlungsvorschlägen in der Abwägungsübersicht (Anlage 1) abgearbeitet.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weststadt II - Charlottenstraße“, mit zeichnerischem Teil, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Entwurf der Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften im Plangebiet vom 10.11.2023 wird entsprechend der Vorlage 2023 Nr. 130 gebilligt.
3. Die Eckpunkte des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages werden beschlossen.
4. Der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 (2) BauGB wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

## Finanzierung

Haushaltsplanansatz:

Bisher verbraucht:

Kosten der Maßnahme

Restmittel:

Ausser/ -Überplanmäßig:

## Ergebnis

**beschlossen**

einstimmig

mit Gegenstimmen

Stimmverhältnis:

Enthaltungen:

**nicht beschlossen**

Stimmverhältnis:

Enthaltungen:

## 1. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat beschlossen, die ca. 4.500 m<sup>2</sup> große westliche Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 12108 (jetzt Flst.Nr. 12108/1) zur Realisierung von gefördertem und bezahlbarem Mietwohnungsbau zu veräußern. Die GEWO Heilbronn ist inzwischen Eigentümerin der Fläche und hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt und vorgelegt.

Zur Ermöglichung des Bauvorhabens hat der Gemeinderat am 07.12.2022 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, die Planung, gefertigt vom Büro Käser-Ingenieure, im Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 19.01. – 20.02.2023 für die Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung aus. Gleichzeitig wurden die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die hierbei vorgebrachten Stellungnahmen sind in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) mit einem Behandlungsvorschlag abgedruckt.

Aus den Anregungen im bisherigen Verfahren haben sich nur kleinere Änderungen an der Planung ergeben, u.a.:

- Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellplätze
- Erhöhung der Anzahl der oberirdischen Stellplätze
- Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen und Hinweisen.

Die zwischenzeitlich vorliegenden Gutachten zum Artenschutz und zu den Schall- und Verkehrsauswirkungen des Vorhabens wurden den Unterlagen beigefügt.

## 2. Planung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage der Vorhabenplanung vom Büro Käser-Ingenieure entwickelt.

Die GEWO plant 59 Wohneinheiten mit Tiefgarage. Alle Wohneinheiten werden als geförderter Mietwohnraum vermietet werden. Mieter werden ausschließlich Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein sein. Neben dem gefördertem Mietwohnraum sehen die Vorgaben des aktuellen Förderprogramms des Landes zur Mietwohnungsfinanzierung unter anderem energieeffizientes Bauen (Effizienzhaus 55 oder besser) sowie festgelegte Wohnfläche entsprechend der Wohnungsgröße vor. 18 der 59 Wohneinheiten sind entsprechend der einschlägigen DIN 18040-2 barrierefrei vorgesehen.

Die Haupteerschließung des geplanten Bauvorhabens erfolgt über eine Tiefgarage von der Charlottenstraße aus.

Das Büro Käser-Ingenieure aus Untergruppenbach hat nun einen Planentwurf vom 10.11.2023 bestehend aus:

- textlichen Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen – 1.
- örtlichen Bauvorschriften – 2. sowie Hinweisen (Anlage 2),
- einem zeichnerischen Teil (Anlage 3),
- Begründung (Anlage 4)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 6)
- Verkehrsuntersuchung BS Ingenieure (Anlage 7)
- Schalltechnische Untersuchung BS Ingenieure (Anlage 8)
- Stellungnahme Starkregen, Winkler u. Partner (Anlage 9)

vorgelegt.

Das Gebiet wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.11.2023 als Fläche für 3 Mehrfamilienwohngebäude mit insgesamt 59 Wohneinheiten, Tiefgarage und oberirdischen PKW- Stellplätzen ausgewiesen.

### **3. Durchführungsvertrag**

Da es sich vorliegend um ein beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB handelt, muss sich der Vorhabenträger (GEWO) in einem Vertrag zur Übernahme der Vorhaben- und Erschließungskosten und zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten.

Die Eckpunkte dieses Durchführungsvertrages sind:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens zur Schaffung von 59 öffentlich geförderten Wohnungen mit Tiefgarage und oberirdischen PKW- Stellplätzen
- Baubeginn: spätestens 15.11.2024
- Verlegung eines bestehenden städtischen Abwasserkanals im seitherigen Friedhofgelände an die neue Grundstücksgrenze auf Kosten des Vorhabenträgers
- Herstellen von drei zusätzlichen oberirdischen PKW- Stellplätzen an der Charlottenstraße

### **4. Weiteres Vorgehen**

Nach der Entwurfsbilligung und dem Offenlagebeschluss wird die Planung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Voraussichtlich im 1. Quartal 2024 kann der Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen sowie der endgültige Plan zum Satzungsbeschluss im Gemeinderat eingebracht werden.