

**BU Nr. 187/2016****Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften  
"Benzach IV 1. Änderung" im Stadtteil Beutelsbach  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung und  
Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	08.12.2016	öffentlich
Gemeinderat	15.12.2016	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Benzach IV – 1. Änderung“ in Weinstadt Beutelsbach. Die Durchführung findet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung statt.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes „Benzach IV – 1. Änderung“ mit Planinhalt, Lageplan und Begründung Stand 13.10.2016 zu.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplanes „Benzach IV – 1. Änderung“ gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auf die Dauer von einem Monat auszulegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, bekommen die Information der Auslegung und haben gemäß § 4 Abs. 2 die Möglichkeit, eine Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten EUR	--(Bauherr übernimmt die Verfahrenskosten)
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	-- EUR
Haushaltsstelle:	--
Haushaltsplan Seite:	--
davon noch verfügbar EUR:	--
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	--
Deckungsvorschlag:	--

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

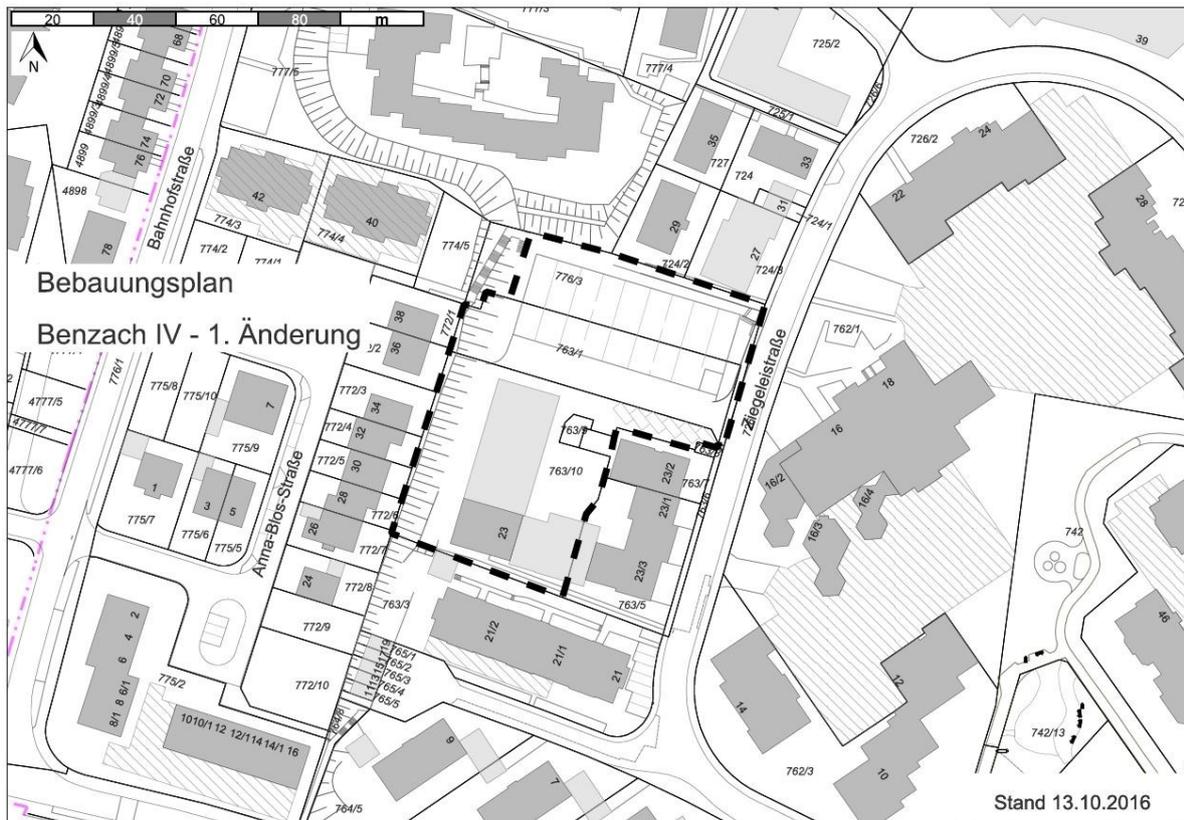
4.2 Planen, Bauen, Wohnen

**Verfasser:**

11.11.2016 / 61 / Schlegel

**Mitzeichnung**

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	09.11.2016
Stadtplanungsamt	Schliesing, Amrit	09.11.2016
Finanzverwaltung	Beyer, Harry	10.11.2016
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	10.11.2016
Tiefbauamt	Kern, Jürgen	11.11.2016
Tiefbauamt	Sonn, Michael	11.11.2016
Dezernat II	Deißler, Thomas	21.11.2016

**Sachverhalt:**

Das Bebauungsplangebiet „Benzach IV – 1. Änderung“ liegt mitten im Bereich der bebauten Ortslage von Weinstadt auf der Gemarkung Beutelsbach.

Die Gewerbebrache ist von Wohngebäuden umgeben. Im südlichen, östlichen und nördlichen Bereich schließen sich Mehrfamilienwohngebäude an. Das relativ ebene Gelände macht im Westen einen deutlichen Versatz, wo entlang der Anna-Bloss-Straße in den letzten Jahren Reihenhäuser entstanden sind. Im nördlichen Bereich gibt es eine befestigte Fläche, die als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Von hier aus geht eine Treppenanlage auf die westliche, erhöhte Ebene und führt zu einem großzügigen Spielplatz. Erschlossen wird das Plangebiet über die Ziegeleistraße.

Das Gebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 0,45 ha die Flurstücke 763/1, 763/9, 763/10, und Teile der Flurstücke 763/7 und 776/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke Flst.Nr. 724/3, 724/2 und 777/5.
- Im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke Flst.Nr. 726 (Ziegeleistraße), 763/5, 763/7 und 763/8.
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Flst.Nr. 763/3.
- Im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke Flst.Nr. 772/1 bis 772/6 und entlang der bestehenden Treppenanlage.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 13.10.2016 dargestellt.

Die Stadt Weinstadt möchte die Innenentwicklung vorantreiben und Wohnbauflächen in geeigneten Gebieten entwickeln. Für das Gebiet Benzach IV gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Um im Bereich der Ziegeleistraße dem städtebaulichen Konzept mit Stadthäusern nachzukommen und um eine entsprechende Verdichtung und Vermarktbarkeit zu erreichen, soll der Bebauungsplan angepasst werden.

Das Plangebiet ist, wie bereits erwähnt, bisher Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Benzach IV“ vom 04.10.2007. Durch die veränderten Gegebenheiten wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB, als Bebauungsplan der Innentwicklung, ohne Umweltprüfung, durchgeführt.

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch das bestehende örtliche Straßensystem im Anschluss an den öffentlichen Parkplatz durch die Ziegeleistraße gewährleistet. Diese stellt auch die Verknüpfung mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz und Verkehrssystem sowie die Verbindung in den Ortskern her.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine neue, private Erschließungsstraße mit einer Wendeanlage.

Die Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Erweiterung / Vergrößerung des Baufensters sowie der Reduzierung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Festlegung der Dachneigung auf 5-45°. Die Gebäude werden mit III Vollgeschossen und max. 13 m Höhe begrenzt.

Ebenso ergeben sich Änderungen zum Bebauungsplan aus einer Versetzung der Baumstandorte, einer Veränderung der Lage der privaten Zufahrt im öffentlichen Parkplatzbereich und dem Wegfall des Containerstandortes. Die Abstandsfläche von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie und des Abstands der Carportdächer zur Straßenbegrenzungslinie wurden ebenfalls geändert. Für die Eigentümer der Gebäude Ziegeleistraße 23/1 und 23/2 werden Geh- und Fahrrechte neu festgesetzt.

Mit Ausnahme dieser Änderungen und Ergänzungen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Benzach IV“.

Mit der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatstrukturanalyse des Büros StadtLandFluss (Nürtingen) vom 19.02.2016 wird den Naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten nicht erfüllt. Weitere tierökologische Untersuchungen zur Eingrenzung des betroffenen Artenspektrums und die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nicht erforderlich. Die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen wurde in Teilen bereits in die Wege geleitet.