

**BU Nr. 008/2018****Bebauungsplan "Benedikt-Auchwiesen" mit örtlichen Bauvorschriften im Stadtteil Endersbach
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	07.02.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.02.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Benedikt-Auchwiesen“ im Stadtteil Endersbach.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wird in Form einer vierwöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	ca. 50.000 €
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	EUR
Haushaltsstelle:	
Haushaltsplan Seite:	
davon noch verfügbar EUR:	
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	nein
Deckungsvorschlag:	--

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

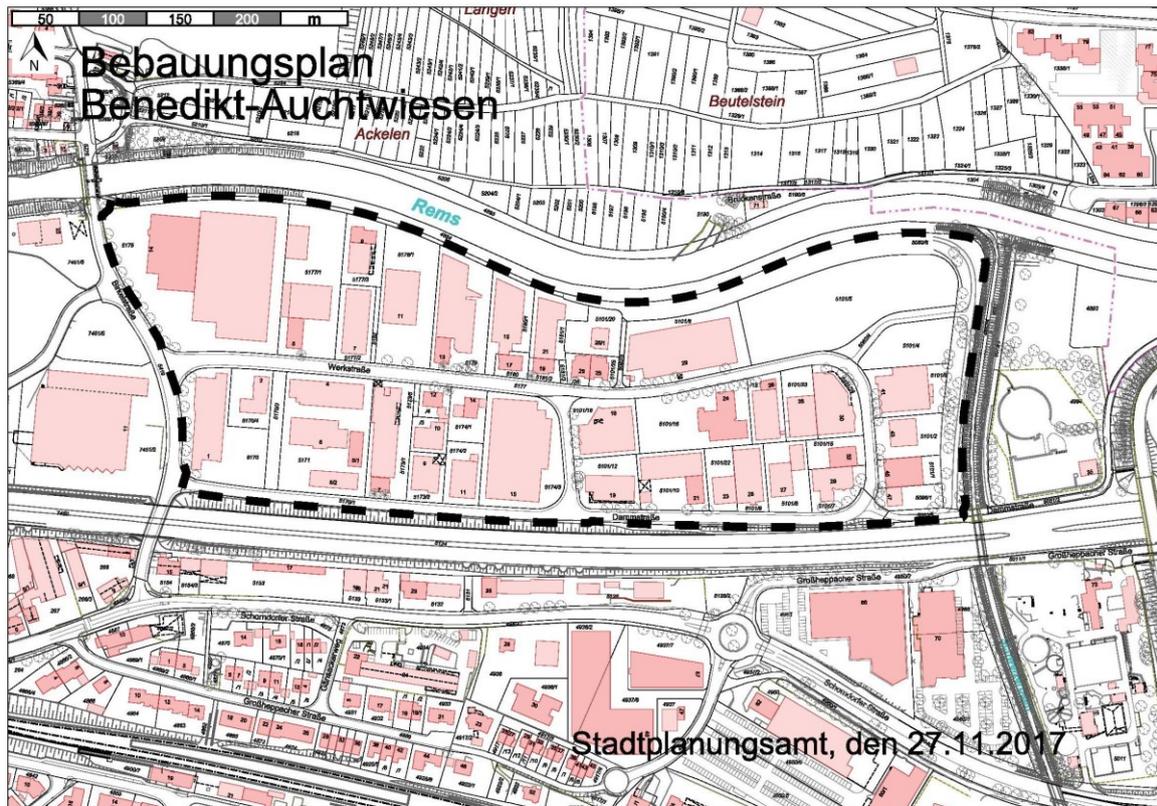
Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

22.01.2018 / 61 / Schlegel

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	22.01.2018
Stadtplanungsamt	Schliesing, Amrit	22.01.2018
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	22.01.2018
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	23.01.2018

Sachverhalt:

Das Areal Benedikt-Auchwiesen ist eines der Gewerbegebiete der Stadt Weinstadt im Stadtteil Endersbach zwischen Bundesstraße B29 und Rems gelegen. Planungsrechtlich bestehen derzeit im Gebiet zwei Bebauungspläne, „Bebauungsplanänderung Benedikt-Auchwiesen I“ aus dem Jahre 2000 für den westlichen und „Benedikt Auchwiesen II“ aus dem Jahre 1986 für den östlichen Teil. Die Bebauungspläne ersetzen den Bebauungsplan „Industriegelände – Benedikt-Auchwiesen“, der 1967 rechtsverbindlich wurde. Das Gebiet ist sowohl im Regionalplan des Verbands der Region Stuttgart als auch im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Gebiet ist bis auf ein Grundstück bereits vollständig bebaut. Die Nutzung des Gewerbegebietes ist vielfältig und reicht von Maschinenbau-, Kunststoffverarbeitung- und Malerbetriebe, über Softwareunternehmen bis hin zu KFZ-Handel. Auch reine Lagernutzungen und Speditionen sind vorhanden.

Der Bedarf nach hochwertigen Gewerbeflächen, die gut an den ÖPNV angeschlossen sind, steigt. Städtebauliche Missstände im Gewerbegebiet, wie Gestaltungsdefizite der Gebäude und Freiflächen zum öffentlichen Straßenraum, ungeordnete Parkierungsflächen entlang der Straßen, ungeordnete und ungepflegte Lagerflächen und kaum Durchgrünung wirken sich negativ auf das Image des Gewerbebestandorts aus. Diese Zustände sind Ausdruck einer schleichenden defizitären städtebaulichen Entwicklung, welche im Rahmen marktüblicher Nutzerwechsel die Ansiedlung arbeitskräftiger hochwertiger Unternehmen verhindert. Auch im benachbarten Gewerbegebiet Birkelstraße wurde zur Steuerung der Nachnutzung des Firmengeländes der fast 100jährigen Firma Birkel ein Bebauungsplan aufgestellt, der hohe Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des Bestands aufzeigt.

Ziel der Stadt Weinstadt ist es daher, das Gebiet Benedikt-Auchwiesen in seiner städtebaulichen Entwicklung zu fördern, die Gewerbeflächen wieder qualitativ hochwertigeren Nutzungen zuzuführen und somit das Quartier zukunftsfest zu machen. Hierzu sollen die Bebauungspläne „Bebauungsplanänderung Benedikt-Auchwiesen I“ und

„Benedikt Auchtswiesen II“ durch einen neuen Bebauungsplan „Benedikt-Auchtswiesen“ ersetzt werden.

Um die Flächeneffizienz zu steigern, ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgesehen, flächenintensive Nutzungen, die wenige Arbeitsplätze generieren wie selbständige Lagerflächen, selbständige Lagerhallen und selbständige Parkierungsbetriebe auszuschließen, ebenso wie Betriebe, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen (Fuhr-, Logistik- und Busunternehmen). Die Reduzierung des Verkehrsaufkommens ist eine Maßnahme zur Bewältigung der ohnehin problematischen und kaum zu verbessernden Anknüpfung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Aufgrund der gewünschten Aufwertung der Gewerbeflächen sind genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ihrem Typ nach zukünftig nicht mehr gewünscht, auch wenn sie nach außen die Immissionswerte eines Gewerbegebietes einhalten.

Zusätzlich ist die Stadt bestrebt, das Einzelhandelskonzept, aus dem Jahre 2014 und das Vergnügungsstättenkonzept von 2011 in die Bauleitpläne einfließen zu lassen und somit die Umsetzung der beschlossenen Konzeptionen zu erwirken. Einzelhandelsnutzungen sind demnach sofern sie nicht dem Verkauf vor Ort produzierter Waren dienen nicht zulässig, ebenso wie Vergnügungsstätten. Somit werden die Flächen dem produzierenden, handwerks- und dem Dienstleistungs-Gewerbe vorbehalten und Bodenpreissteigerungen vermieden. Die Festsetzung dient ebenfalls dazu, die mangelhafte Erschließung des Gewerbegebietes nicht mit kundenfrequentiertem, nichtzentrenrelevantem Einzelhandel zusätzlich zu belasten.

Die Aufwertung der Gewerbeflächen dient auch der sich in der Nachbarschaft befindenden Wohngebiete Trappeler und Großheppach die sich auf der anderen Remsseite befinden und die sich durch gemeinsame Erschließungswege, Sichtbeziehungen und Immissionswirkungen gegenseitig beeinflussen. Ziel ist es, die Bereiche, die nahe an der Wohnbebauung angrenzen, im Nordosten und Nordwesten des Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, so dass hier nur Betriebe möglich sein werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die vorhandenen Betriebe, die nicht den neuen Festsetzungen entsprechen, werden über Regelungen zum Bestandsschutz gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich am bestehenden Planungsrecht orientieren und wird gegebenenfalls den städtebaulichen Zielsetzungen angepasst. Im Bereich Benedikt-Auchtswiesen I wird zusätzlich eine Geschossflächenzahl GFZ festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen neu geordnet und gegliedert werden. Hochwertige Begrünungsmaßnahmen (z.B. Bäume im Straßenraum, Begründung der Stellplatzflächen, Durchgrünung zur Rems sowie Dachbegrünung) sind vorgesehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele plant die Stadt Weinstadt daher die Aufstellung eines Bebauungsplans „Benedikt-Achtswiesen“. Durch die Neuaufstellung treten die bestehenden Bebauungspläne außer Kraft, so dass Mängel der bisherigen Festsetzungen ausgeräumt werden.