

**BU Nr. 218/2018****Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Birkelstraße" im Stadtteil Endersbach
- Beschluss zur erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	10.10.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.10.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund von Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans nach der Offenlage (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) wird eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den Änderungen durchgeführt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf drei Wochen verkürzt.
2. Den vorgeschlagenen Abwägungen der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird, wie in der Abwägungsvorlage mit Bearbeitungsstand vom 19.09.2018 dargestellt, zugestimmt

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	5.000xxx Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	1.992.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	517
Produkt:	51.10.09000 Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	201 - Bezeichnung
Produktsachkonto:	78720000
Überplanmäßige Ausgabe:	Nein
Außerplanmäßige Ausgabe:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

20.09.2018 / 61 / Schlegel

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	20.09.2018
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	24.09.2018
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	25.09.2018

Sachverhalt:

Während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs vom 14.12.2018 im Zeitraum vom 02.01.2018 bis zum 22.01.2018 sind weitere Stellungnahmen eingegangen, die zu ergänzenden fachlichen Untersuchungen geführt haben. Aufgrund dieser Anregungen sowie Änderungen der Gesetzesvorlagen muss der Entwurf zum Bebauungsplan Birkelstraße erneut angepasst werden.

Gegenüber dem Planstand vom 14.12.2018 wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Aufgrund der Änderung der DIN 4109, als Grundlage zur Bestimmung des passiven Schallschutzes, sowie der Änderung der technischen Bauvorschriften Baden-Württemberg, müssen die Lärmpegelbereiche und entsprechende Festsetzung zum Einhalten der passiven Schallanforderungen nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie sind in jedem Fall auf der Ebene der Genehmigungsplanung einzuhalten. Ein Hinweis auf den Nachweis im Genehmigungsverfahren wird aufgenommen, die Festsetzungen im Bebauungsplan entfallen.
- Auf Stellungnahme eines im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebes wurde im Rahmen einer ergänzenden Schalluntersuchung die bestehende und genehmigte Betriebstätigkeit mit der Schallkontingentierung abgeglichen. Im Ergebnis passt der Betrieb in die Kontingente, allerdings ohne Nachtbetrieb. Dieser ist auch nicht genehmigt. Das überarbeitete Schallgutachten incl. der Anlage 3 liegt den Unterlagen des Bebauungsplans bei.
- Im Rahmen der Überarbeitung des Schallgutachtens wurde auch die aktuell beantragte Schallschutzwand (Mai 2018) des im Gebiet vorhandenen Recycling-Betriebes berechnet und in das Gutachten eingestellt. Entsprechende Änderungen bzgl. der erforderlichen Ausgestaltung der Wand, ihrer Höhe und der sich hierdurch geringfügig geänderten Richtungssektoren werden in den Bebauungsplan übernommen.
- Des Weiteren wurde auf Anregung eines im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebes und der Tatsache, dass eine genehmigte Wohnnutzung im südlichen Gewerbegebiet (bisher GE 2) besteht, das Wohnen nun überall ausnahmsweise für zulässig erklärt. Eine entsprechende Regelung zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen von der Bundesstraße wurde ergänzt.
- Die Abwägung zum Themenbereich Einzelhandel und die hierzu eingeholte fachliche Stellungnahme des Büros Dr. Acocella führte dazu, dass der Bebauungsplan an die Einzelhandelskonzeption der Stadt angeglichen wird, indem das Handwerkerprivileg für alle Gewerbegebiete ausnahmsweise zulässig erklärt wurde. Die Festsetzung wurde hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche jedoch nicht geändert.
- Ergänzung zum Hochwasserschutz Änderung des WHG
Die Hochwassersituation wurde in die Abwägung eingestellt und in Kap. 6.5 der Begründung ausführlich dargelegt. Auf Festsetzungen zur Hochwasserschutz in Form von baulichen oder technischen Maßnahmen bei der Errichtung baulicher Anlagen wird aufgrund dem geringen Risiko und der geringe Wiederkehrwahrscheinlichkeit verzichtet. Unter Hinweise wird die Risikosituation dargestellt und auf die Berücksichtigung der Hochwasserschutzbelange hingewiesen. In die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wurde aufgenommen, dass die Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 0,5 m erhöht werden kann wenn dies Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise dient. Somit kann bei Bedarf z.B. die Erdgeschossfußbodenhöhe aus dem Gefährdungsbereich herausgenommen werden, ohne die nutzbare Gebäudehöhe einschränken zu müssen.

Da die Änderungen Art und Maß der baulichen Nutzung und somit die Grundzüge der

Planung betreffen, wird, um das Verfahren rechtssicher zu gestalten, eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vorgeschlagen.

Die erneute Offenlage und Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wird nur zu den Änderungen mit dem Entwurf vom 19.09.2018 durchgeführt. Da die Änderungen zum großen Teil nur Anpassungen darstellen, die den Anregungen folgen, wird die Frist auf drei Wochen verkürzt.

Erneut ausgelegt werden müssen auch die umweltbezogenen Informationen, die sich auf die Änderungen beziehen. Im vorliegenden Fall liegen, die Änderungen betreffend, neue umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Mensch und Wasser vor. Die Stellungnahme vom Landratsamt mit Anlage und eine private Stellungnahme, die im Rahmen der Offenlage eingingen, sowie das überarbeitete Schallgutachten des Büros ISIS und die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) werden der erneuten Offenlage beigelegt. Sonstige umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten, die im Rahmen der Offenlage bereits auslagen, werden nicht noch einmal mit ausgelegt.