



BU Nr. 272/2018

Veränderungssperre "Benedikt-Auchwiesen"

- Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	06.12.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die beantragte Ausnahme von der Veränderungssperre „Benedikt-Auchwiesen“
- im Verfahren zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauhofs –
wird nicht erteilt.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten: keine

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Kein Bezug

Verfasser:

15.11.2018, Baurechtsamt, Frau Sehl

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Stadtplanungsamt	Schliesing, Amrit	15.11.2018
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	19.11.2018
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	19.11.2018
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	20.11.2018

Sachverhalt:

Am 29.06.2018 ging bei der Stadt Weinstadt ein Antrag auf Bauvorbescheid ein. Im Rahmen des Verfahrens soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauhofs auf dem Grundstück Werkstraße 33 in Weinstadt-Endersbach geprüft werden. Gleichzeitig wurde eine Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt.

Auf dem Grundstück sind für die Errichtung und den Betrieb des Bauhofs folgende Einheiten vorgesehen (Anlage 1):

- Halle mit Werkstatt, Büro, Sozial- und Sanitäreinrichtungen und Betriebsleiterwohnung
- Lagerboxen für natürliches und mineralisches Schüttgut (z.B. Kies, Schotter)
- Lagerhalle für Baumaschinen
- Abstellfläche für leere Container, LKW, Anhänger, Maschinen, Tieflader ggf. Untervermietung
- Tank- und Waschplatz

Geplante Betriebszeiten: werktags von 7.00 – 20.00 Uhr

Rechtliche Situation:

Für das Plangebiet „Benedikt-Auchwiesen“ hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt am 22.02.2018 eine Veränderungssperre beschlossen mit dem Ziel, einen Bebauungsplan aufzustellen, um im Plangebiet eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen. Der Beschluss der Veränderungssperre wurde am 21.03.2018 veröffentlicht.

Ziel der Stadt Weinstadt ist es, 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 Auchwiesen II“ durch einen neuen Bebauungsplan „Benedikt-Auchwiesen“ 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).

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.

Die Aufwertung der Gewerbeflächen soll auch der sich in der Nachbarschaft befindenden Wohngebiete Trappeler und Großheppach dienen, 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.

Das Baugrundstück Werksstraße 33 befindet sich im Geltungsbereich dieser Veränderungssperre.

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen gem. § 14 Abs. 1 Nr.1 BauGB Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Der Errichtung eines Bauhofs steht die Veränderungssperre entgegen.

Die Veränderungssperre kann durch die in § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehene Ausnahmeregelung überwunden werden.

Danach kann die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Öffentliche Belange sind dann zu berücksichtigen, wenn zu befürchten ist, dass durch das Vorhaben, hier die Errichtung eines Bauhofs, die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Das ist hier der Fall.

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, die Gewerbeflächen wieder qualitativ hochwertigeren Nutzungen zuzuführen und somit das Quartier zukunftsfest zu machen.

Die auf dem Grundstück beabsichtigte Nutzung zählt zu den flächenintensiven Betrieben, die wenige Arbeitsplätze generieren und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

Der Betrieb entspricht vom Typ her nicht der gewünschten Qualifizierung des Gewerbegebietes.

Die Aufwertung der Gewerbeflächen soll auch der sich in der Nachbarschaft befindenden Wohngebiete Trappeler und Großheppach dienen, 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 Zulassung des beantragten Vorhabens würde die städtebauliche angestrebte Neuordnung und Entwicklung im Plangebiet verhindern bzw. wesentlich erschweren – die Ausnahmeveraussetzungen des § 14 Abs. 2 BauGB liegen daher nicht vor.

Durch eine Umplanung des Vorhabens und die Umstellung der Betriebsabläufe könnte erreicht werden, dass der Betrieb den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht und die Durchführung der Planung im Gewerbegebiet nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Ein neuer bzw. geänderter Antrag müsste dafür eingereicht werden.

So würde die Erstellung von Büroräumen, die Werkstatt für die Durchführung von Reparaturen sowie die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung und Stellplätze der gewünschten Qualifizierung des Gebiets entsprechen.

Die Lagerung und Verarbeitung des Abbruchmaterials müsste auf einem anderen Grundstück erfolgen.