

**BU Nr. 026/2019****Veränderungssperre "Benedikt-Auchwiesen"**
- Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme gem. § 14 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	07.02.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die beantragte Ausnahme von der Veränderungssperre „Benedikt-Auchwiesen“ für die Umnutzung des Gebäudes Dammstraße 25 für die Herstellung von Maschinen und Anlagen wird erteilt.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten: keine

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Kein Bezug

Verfasser:

18.01.2019 Baurechtsamt , Frau Sehl

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	22.01.2019
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	22.01.2019
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	24.01.2019

Sachverhalt:

Am 2.10.2018 wurde die Umnutzung des Gebäudes Dammstraße 25 in Weinstadt-Endersbach in einen Maschinenbaubetrieb zur Herstellung von Maschinen und Anlagen für die metallverarbeitenden Branchen beantragt.

Das Gebäude wurde bisher von einem holzverarbeitenden Betrieb genutzt.

Gleichzeitig wurde auch der Antrag auf eine Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt.

Rechtliche Situation:

Für das Plangebiet „Benedikt-Auchtwiesen“ 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-Auchtwiesen“ 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-Achtwiesen I“ und „Benedikt Auchtwiesen II“ durch einen neuen Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen“ 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.

Das Baugrundstück Dammstraße 25 befindet sich im Geltungsbereich dieser Veränderungssperre.

Im räumlichen 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. Unter den Vorhabenbegriff des § 29 BauGB fallen auch Nutzungsänderungen.

Der beantragten Nutzungsänderung steht daher 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.

Nach Auffassung der Baurechtsbehörde wird durch die beabsichtigte Nutzungsänderung von einem holzverarbeitenden Betrieb in einen Maschinenbaubetrieb zur Herstellung von Maschinen und Anlagen für die metallverarbeitende Branche die Durchführung der zu sichernden Planung weder unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert. Größere bauliche Veränderungen werden an dem bestehenden Gebäude nicht durchgeführt.

Nach Ansicht der Verwaltung stehen überwiegende öffentliche Belange der Nutzungsänderung nicht entgegen. Daher steht es im Ermessen der Baurechtsbehörde im

Einvernehmen mit dem Technischen Ausschuss die Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen.

Da die Voraussetzungen vorliegen, schlägt die Verwaltung vor, die Ausnahme von der Veränderungssperre für die Nutzungsänderung in Maschinenbaubetrieb zur Herstellung von Maschinen und Anlagen für die metallverarbeitende Branche zu erteilen.

Hinweis:

Die Bauherrschaft hat parallel zum Bauantrag auf Nutzungsänderung auch für einen Teilbereich der Betriebsfläche einen Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Aufbearbeitung von Metallspänen gestellt.

Hintergrund ist, dass die Firma, die sich auf die Herstellung von Maschinen und Anlagen zur Aufbearbeitung von Metallspänen spezialisiert hat auch die Dienstleistung „Aufbearbeitung von Metallspänen“ ihren Kunden bei Bedarf vor Ort zur Verfügung stellen möchte.

Der Antrag wird zur Zeit noch von den zuständigen Behörden geprüft – der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung steht die Veränderungssperre ebenfalls entgegen.

Auch hier wäre zur Umsetzung des Vorhabens eine Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich.