



BU Nr. 073/2019

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Benedikt-Auchwiesen"
- Beschluss über die Konkretisierung / Fortschreibung der Planungsziele**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	04.04.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	11.04.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Planungsziele für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Benedikt-Auchwiesen“ werden fortgeschrieben.

1. genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Anlagen nach der 4. BImSchV und Anlagen, die nach § 23b BImSchG einer Genehmigung bedürfen) sollen ihrem Typ nach ausgeschlossen werden.
2. Im Bebauungsplan soll konkret geregelt werden, unter welchen Voraussetzungen genehmigungspflichtigen Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ausnahmsweise zugelassen werden können.
3. Dem Vorschlag der Verwaltung für die Ausnahmeregelung wird zugestimmt.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:
keine

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Verfasser:

18.03.2019, Baurechtsamt/Stadtplanungsamt, Frau Sehl/Herr Schlegel

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	19.03.2019
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	20.03.2019
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	20.03.2019

Sachverhalt:

Rechtliche Situation:

Für das Plangebiet „Benedikt-Auchwiesen“ hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt am 22.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst sowie eine Veränderungssperre beschlossen.

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-Achtwiesen 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.

Bei der Baurechtsbehörde der Stadt Weinstadt ging ein Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Aufbereitung von Metallspänen ein; die immissionsschutzrechtliche Anlage betrifft nur einen untergeordneten Betriebszweig und eine untergeordnete Betriebsfläche. Die Immissionsrichtwerte tagsüber werden eingehalten – eine Nachtanlieferung ist nicht vorgesehen und auch nicht Bestandteil des Antrags. Das Verkehrsaufkommen beträgt 1 LKW pro Tag.

Aus Anlass dieses Vorhabens sollen die Planungsziele konkretisiert und es soll entschieden werden, ob zukünftig

- genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz(Anlagen nach der 4. BImSchV und Anlagen, die nach § 23b BImSchG einer Genehmigung bedürfen) ihrem Typ nach generell ausgeschlossen werden sollen oder
- diese Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Voraussetzungen für die Zulassung von Betrieben mit solchen Anlagen würden dann konkret im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Folgende Regelung wäre planungsrechtlich für das Gebiet „Benedikt-Auchwiesen“ aus städtebaulicher Sicht denkbar.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtige Anlagen, soweit
 - sie einem zulässigen Betrieb untergeordnet sind, d.h. die Anlagenfläche 10 % der betrieblich genutzten Gebäudefläche nicht überschreitet,
 - die Anlage vollständig eingehaust ist,
 - die Anlage die geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschreitet,
 - die Anlage das Verkehrsaufkommen um nicht mehr als einen LKW pro Tag erhöht,
 - der nächtliche Betrieb der Anlage ausgeschlossen ist,
 - die Anlage über keinen störfallrelevanten Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG verfügt.

Begründung

Bei den nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtigen Anlagen handelt es sich um Industrieanlagen aller Art, von denen wesentliche Umweltbeeinträchtigungen ausgehen können. Beispiele sind Biogasanlagen, Chemiewerke, Hähnchenmastanlagen, Kraftwerke und Stahlgießereien. Diese Betriebe sollen zukünftig im Gewerbegebiet „Benedikt-Auchwiesen“ nicht allgemein zulässig sein, da die Gewerbeflächen, die benachbart eines Wohngebietes und die entlang der Rems in das Landesgartenschauprojekt Remstal eingebunden sind, aufgewertet und dem städtebaulichen Anspruch hochwertiger Gewerbeflächen gerecht werden sollen.

Ist die nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtige Anlage mit der städtebaulichen Zielsetzung für das Gewerbegebiet „Benedikt-Auchwiesen“ vereinbar, kann diese ausnahmsweise zugelassen werden. Die Vereinbarkeit richtet sich nach bestimmten, einzuhaltenden Voraussetzungen, die festgesetzt werden. Aus städtebaulicher Sicht denkbare Voraussetzungen sind nachfolgend aufgeführt. Sie dienen dem Ziel eines städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbildes, einer qualitativen Außenwirkung und einer hohen (Wohn- und) Arbeitsqualität.

Um die äußere Erscheinung des Gebiets zu stärken und die Qualifizierung zu unterstützen, soll eine nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtige Anlage nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern sie einem **zulässigen Betrieb untergeordnet** ist. Als untergeordnet wird angesehen, wenn sie 10 % der betrieblich genutzten Gebäudefläche nicht überschreitet. Zudem muss die Anlage **vollständig eingehaust** sein, um die äußere und innere Präsentation des Gebietes durch die genehmigungspflichtige Anlage nicht zu beeinträchtigen.

Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann durch die Einhaltung der **geltenden Immissionsrichtwerte** und dem **Ausschluss des nächtlichen Betriebs** der nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtige Anlage gesichert werden. Zudem sollen zu diesem Zweck nur die Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, die über **keine störfallrelevanten Betriebsbereiche** im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG verfügen. Dies dient sowohl dem Bestand innerhalb des Gewerbegebietes, als auch der Vereinbarkeit mit den sich in Nachbarschaft befindenden Wohngebieten Trappeler und Großheppach, auf der anderen Remsseite. Die gegenseitige Beeinflussung durch gemeinsame

Erschließungswege, Sichtbeziehungen und Immissionswirkungen wird durch die Einschränkung, dass die Anlage das **Verkehrsaufkommen** mehr als einen LKW pro Tag erhöht, Rechnung getragen.

Empfehlung

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Voraussetzungen sind genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG (Anlagen nach der 4. BImSchV) mit der städtebaulichen Zielsetzung für das Gewerbegebiet „Benedikt-Auchtwiesen“ ausnahmsweise vereinbar. Aus diesem Grund wird empfohlen die aufgeführten Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung von Betrieben mit genehmigungspflichtigen Anlagen nach BImSchG konkret in den Bebauungsplan aufzunehmen und somit die Zielsetzung zu sichern. Die Betriebe die einer Genehmigung nach 23b BImSchG bedürfen, bleiben weiterhin ausgeschlossen.

Dementsprechend könnte der bei der Baurechtsbehörde der Stadt Weinstadt eingegangene Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Aufbereitung von Metallspänen ausnahmsweise zugelassen werden, da die Anlage den oben aufgeführten Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit der nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtige Anlagen entspricht.