

**BU Nr. 084/2019****Veränderungssperre "Benedikt-Auchwiesen"**
- Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2
Baugesetzbuch

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	09.05.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die beantragte Ausnahme von der Veränderungssperre „Benedikt-Auchwiesen“ für die nach der 4.BlmsSchV genehmigungspflichtige Anlage „Errichtung und Betrieb einer Spänetrocknungsanlage“ auf dem Grundstück Dammstraße 25 in Weinstadt-Endersbach wird erteilt.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten: Keine

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Kein Bezug

Verfasser:

12.4.2019, Baurechtsamt, Frau Sehl

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	16.04.2019
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	23.04.2019
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	23.04.2019

Sachverhalt:

Bei der Baurechtsbehörde der Stadt Weinstadt ging ein Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Aufbereitung von Metallspänen auf dem Grundstück Dammstraße 25 Weinstadt-Endersbach ein.

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.

Der Gemeinderat hat am 11.4.2019 die Planungsziele konkretisiert und beschlossen, dass nach der 4.BImSchV genehmigungspflichtige Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Diese Ausnahmeregelung soll Bestandteil des Bebauungsplans „Benedikt-Auchtwiesen“ werden.

Die Regelung lautet:

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.

Das Baugrundstück Dammstraße 25 befindet sich im Geltungsbereich der Veränderungssperre „Benedikt-Auchtwiesen“.

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.

Eine 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 der Betrieb einer Spänetrocknungsanlage - für die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

die immissionsschutzrechtliche Anlage betrifft nur einen untergeordneten Betriebszweig und eine untergeordnete Betriebsfläche des Betriebes auf dem Grundstück Dammstraße 25 in Weinstadt-Endersbach.

Die Immissionsrichtwerte tagsüber werden eingehalten – eine Nachtanlieferung ist nicht vorgesehen und auch nicht Bestandteil des Antrags. Das Verkehrsaufkommen beträgt 1 LKW pro Tag.

Nach Auffassung der Baurechtsbehörde wird durch die beabsichtigte Nutzungsänderung einer Teilfläche des Betriebes für die Errichtung und den Betrieb einer Spänetrocknungsanlage , die Durchführung der zu sichernden Planung weder unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert.

Die immissionsschutzrechtliche Anlage betrifft nur einen untergeordneten Betriebszweig und eine untergeordnete Betriebsfläche des Betriebes auf dem Grundstück Dammstraße 25 in Weinstadt-Endersbach.

Die Anlage befindet sich im Betriebsgebäude, die Immissionsrichtwerte tagsüber werden eingehalten – eine Nachtanlieferung ist nicht vorgesehen und auch nicht Bestandteil des Antrags. Das Verkehrsaufkommen beträgt 1 LKW pro Tag.

Insoweit würden die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung der Anlage vorliegen.

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 „Errichtung und Betrieb einer Spänetrocknungsanlage“ zu erteilen.