

**BU Nr. 113/2019****Bebauungsplan "Benedikt-Auchwiesen" mit örtlichen Bauvorschriften im Stadtteil Endersbach**

- Sachstand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Billigung des Vorentwurfs vom 03.06.2019
- Neuerlicher Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

| Gremium | am | |
|-------------|------------|------------------|
| Gemeinderat | 27.06.2019 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 18.07.2019 | öffentlich |

Beschlussvorschlag:

Es wird von Seiten der Verwaltung dem Gemeinderat vorgeschlagen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden nach § 4 Abs. 1 mit dem vorliegenden Vorentwurf vom 03.06.2019 durchzuführen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

| | |
|---|------------------------------|
| Kosten: | 30.000 Euro |
| Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr: | 215.000 Euro |
| Haushaltsplan Seite: | 401 |
| Produkt: | 51.10.0200 – Allg. Planungen |
| Maßnahme (nur investiver Bereich): | -- Bezeichnung |
| Produktsachkonto: | 42718000 |
| Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen: | Nein |
| Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen: | Nein |
| Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig) | |

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

06.06.2019 / 61 / Schlegel

Mitzeichnung:

| | Person | Datum |
|---------------------------------|--|------------|
| Fachbereich Stadtplanungsamt | Schlegel, Reinhard | 06.06.2019 |
| Dezernat II | Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister | 07.06.2019 |
| Oberbürgermeister | Scharmman, Michael, Oberbürgermeister | 12.06.2019 |

Sachverhalt:

Die Stadt Weinstadt hat begrenzte Ressourcen an Gewerbeflächen. Eingeschränkt durch die regionale Topografie, aber auch durch wichtige erhaltenswerte Landschaftsräume, gibt es kaum noch Flächen für Neuausweisungen. Gleichzeitig steigt der Bedarf an hochwertigen Gewerbeflächen in Weinstadt. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Weinstadt zum Ziel gesetzt, die vorhandenen Gewerbegebiete in ihrer städtebaulichen Entwicklung zu fördern und qualitativ hochwertigeren Nutzungen zuzuführen.

Im Gewerbegebiet Birkelstraße wurde bereits ein Bebauungsplan beschlossen, der hohe Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des Bestands aufzeigt. Der Bebauungsplan „Birkelstraße“ trat am 10.04.2019 in Kraft. Ziel ist es nun, auch das benachbarte Gewerbegebiet „Benedikt-Auchwiesen“ einer zukunftsorientierten Entwicklung zuzuführen.

Derzeit wirken sich die städtebaulichen Missstände im Gewerbegebiet „Benedikt-Auchwiesen“, wie Gestaltungsdefizite der Gebäude und Freiflächen zum öffentlichen Straßenraum, ungeordnete Parkierungsflächen entlang der Straßen, ungeordnete und ungepflegte Lagerflächen und kaum Durchgrünung negativ auf das Image des Gewerbebestands aus. Diese Zustände sind Ausdruck einer schleichenden defizitären städtebaulichen Entwicklung, welche im Rahmen marktüblicher Nutzerwechsel die Ansiedlung arbeitskräftiger hochwertiger Unternehmen verhindert. Zudem wirkt sich der Zustand der Gewerbeflächen, durch gemeinsame Erschließungswege, Sichtbeziehungen und Immissionswirkungen, negativ auf die sich in der Nachbarschaft befindenden Wohngebiete Trappeler und Großheppach aus.

Ziel der Stadt Weinstadt ist es daher, das Gebiet Benedikt-Auchwiesen in seiner städtebaulichen Entwicklung zu fördern, die Gewerbeflächen wieder effizienteren Nutzungen zuzuführen und somit das Quartier zukunftsfest zu machen. Zusätzlich ist die Stadt bestrebt, das Einzelhandelskonzept, aus dem Jahre 2014 und das Vergnügungsstättenkonzept von 2011 in die Bauleitpläne einfließen zu lassen und somit die Umsetzung der beschlossenen Konzeptionen zu erwirken. Somit werden die Flächen dem produzierenden Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten und Bodenpreissteigerungen vermieden. Hierzu sollen die Bebauungspläne Benedikt-Auchwiesen I und II durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

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.

Der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs liegt eine umfangreiche Bestandsanalyse zugrunde. Diese ermöglicht die Beurteilung der tatsächlichen städtebaulichen und strukturellen Missstände des Gewerbegebiets „Benedikt-Auchwiesen“. Das Ergebnis der Analyse zeigt deutlich das Zusammenspiel der Arbeitsplatzdichte, der Gestaltungsqualität und der Lageeignung. Potente Unternehmen haben meist eine höhere Gestaltungsqualität und eine höhere Arbeitsplatzdichte. Es gilt demnach, diese Unternehmen weiter zu stärken und Betriebe, die sich in Gestaltung, Arbeitsplatzdichte und Flächenverbrauch eher negativ darstellen langfristig zu reduzieren.

Die Zielerreichung der Steigerung der Flächeneffizienz und der Zukunftsfähigkeit des Gebietes wird im Bebauungsplan durch verschiedene Bausteine umsetzbar (Art und Maß der baulichen Nutzung, Begrünung, ...).

Ein Baustein ist beispielsweise, durch den Katalog zur Art der baulichen Nutzung, 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). Auf Grundlage der Bestandserhebung wurden die

bestehenden Betriebe mit dem Zielkatalog zur Art der baulichen Nutzung abgeglichen. Bei Konflikten des Bestands mit der Planung wurde abgewogen, welche Konflikte aufgrund der Gewichtung des Zieles bestehen bleiben, d.h. der Betrieb behält Bestandsschutz, hat aber langfristig keine Entwicklungsmöglichkeiten, und welche Konflikte durch eine Feinjustierung des Festsetzungskataloges ausgeräumt werden konnten.

Des Weiteren wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entwickelt, die den Flächenverbrauch eindämmen. Hierzu wurde beispielsweise eine Mindestgeschossfläche pro Grundstück und die Stapelung von Nutzflächen bewirkt. Auch hier wurden die Festsetzungsvorschläge mit dem Bestand abgeglichen und den Eigenschaften des Gewerbegebietes angepasst.

Auch Festsetzungen zum Freiraum (Stellplatzanlagen, Be- und Durchgrünung) wurden getroffen, um das Gebiet qualitativ aufzuwerten.

Sofern nach Abgleich und Feinjustierung des Bestands mit den Festsetzungen Konflikte mit den Bestandsnutzungen verbleiben, müssen zur Zielerreichung die privaten Belange hinter den öffentlichen Belangen zurückgestellt werden. Entsprechende Vermerke sind in der Begründung aufgeführt. Festsetzungen wirken sich sodann im Falle von Veränderungsbedarfen auf die bestehenden Betriebe aus und schaffen somit Chancen für die Zukunftsfähigkeit des Gebiets. Entschädigungsansprüche können nur durch Eingriff in ausgeübte Nutzungen entstehen. Die bisherige Zulässigkeit der Bebauungspläne Benedikt-Auchwiesen I und II als mögliche zulässige Nutzungen spielen hierbei keine Rolle mehr, da die Bebauungspläne bereits länger als sieben Jahre bestehen (§ 42 Abs. 2 und 3 BauGB).

Allerdings kann der Qualifizierungsprozess nicht alleine durch den Bebauungsplan stattfinden. Die aktive Beseitigung der städtebaulichen Missstände, die Qualifizierung des Quartiers zur Marke und die Beweglichkeit im Flächenwirtschaftskreislauf sind Beispiele, die nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden können. Dies Maßnahmen sind mit einem aktiven Quartiersmanagement abzudecken.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.