

**BU Nr. 197/2020****Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften "Benedikt-Auchwiesen" im Stadtteil Endersbach****- Billigung des Entwurfs vom 05.08.2020****- Beschluss über den Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 05.08.2020****- Auslegungsbeschluss**

| <b>Gremium</b>        | <b>am</b>  |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Technischer Ausschuss | 08.10.2020 | öffentlich |
| Gemeinderat           | 22.10.2020 | öffentlich |

**Beschlussvorschlag:**

1. Die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Benedikt-Auchwiesen" werden entsprechend dem Abwägungsvorschlag vom 05.08.2020 abgewogen und nach § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Benedikt-Auchwiesen“ in der Fassung vom 05.08.2020 werden gebilligt.
3. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB wird auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsunterlagen vom 05.08.2020 mit Planteil, Textteil und Begründung und dem Umweltbericht vom 05.08.2020 beschlossen. Es werden die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt, wobei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben wird. Die öffentliche Auslegung wird zu einem späteren Zeitpunkt im Bekanntmachungsorgan der Stadt Weinstadt öffentlich bekannt gemacht.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Kosten:   | 60.000 Euro               |
| Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:            | 247.000 Euro              |
| Haushaltsplan Seite:                            | 381                       |
| Produkt:  | 51.10.0200 - Stadtplanung |
| Maßnahme (nur investiver Bereich):              | -                         |
| Produktsachkonto:                               | 42718000                  |
| Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:     | Nein                      |
| Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:    | Nein                      |
| Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig) |                           |

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

- Zukunftsprojekte Weinstadt, 2. Planen, Bauen, Wohnen
- Zukunftsprojekte Weinstadt, 6. Wirtschaft und Arbeit, strategische Gewerbeflächenentwicklung

**Verfasser:**

11.09.2020, Stadtplanungsamt, Folk

**Mitzeichnung:**

| Fachbereich       | Person                                   | Datum      |
|-------------------|--|------------|
| Oberbürgermeister | Scharmman, Michael,<br>Oberbürgermeister | 30.09.2020 |
| Dezernat II       | Deißler, Thomas,<br>Erster Bürgermeister | 30.09.2020 |
| Stadtplanungsamt  | Schlegel, Reinhard                       | 22.09.2020 |
| Tiefbauamt        | Baumeister, Markus                       | 22.09.2020 |
| Liegenschaftsamt  | Heinisch, Karlheinz                      | 16.09.2020 |

## **Sachverhalt:**

Das Gewerbegebiet „Benedikt-Auchwiesen“ im Stadtteil Endersbach ist durch Gestaltungsdefizite der Gebäude und Freiflächen, ungeordnete Parkierungsflächen und Lagerflächen sowie eine mangelnde Durchgrünung geprägt. Diese städtebaulichen Missstände wirken sich negativ auf das Image des Gewerbebestands und, bedingt durch die gemeinsame Erschließung, auch auf die sich in der Nachbarschaft befindenden Wohngebiete Trappeler und Großheppach aus.

Mit dem aktuellen Bebauungsplanverfahren „Benedikt-Auchwiesen“, das aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, werden die bislang in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungspläne „Benedikt-Auchwiesen I und II“ außer Kraft gesetzt und durch den neuen Bebauungsplan „Benedikt Auchwiesen“ mit Örtlichen Bauvorschriften ersetzt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, das Plangebiet in seiner städtebaulichen Entwicklung zu fördern, die Gewerbeflächen wieder effizienteren Nutzungen zuzuführen und somit das Quartier zukunftsfest zu gestalten. Zudem kann durch die Schaffung neuen Baurechts das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt aus dem Jahr 2014 und das Vergnügungstättenkonzept von 2011 in die Bauleitpläne einfließen und umgesetzt werden.

Für das Plangebiet hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt am 22.02.2018 die Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB sowie einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB gefasst (BU 008/2018). Am 18.07.2019 erfolgte der Beschluss des Gemeinderats zur Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs vom 03.06.2019 (BU 113/2019). In der Gemeinderatsitzung vom 07.05.2020 wurde eine erneute Veränderungssperre beschlossen, die mit Bekanntmachung vom 13.05.2020 in Kraft getreten ist und 1 Jahr Rechtskraft entfaltet.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 21.08.2019 –27.09.2019 und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.08.2019 – 27.09.2019 durchgeführt. Im Anschluss wurden die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet und mit den Inhalten des Bebauungsplan-Vorentwurfs abgewogen. Folgende Änderungen haben sich hieraus ergeben:

Auf Anregung des Gemeinderats wurde die GFZ Erhöhung hinsichtlich der dadurch entstehenden Beiträge geprüft. Aufgrund der teilweise hohen Nachveranlagungsbeträge wurde auf die Erhöhung verzichtet und die GFZ von den bisherigen Bebauungsplänen übernommen. Um dennoch eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und Flächenverfügbarkeit zu erwirken, wurde aufgenommen, dass Garagengeschosse oder Stellplatzflächen in Vollgeschossen nicht zu der GFZ angerechnet werden, zudem wurde die Gebäudehöhe auf die Höhen des angrenzenden Birkelareals angeglichen. So entsteht bei gleichbleibender GFZ eine höhere Flächenausnutzung durch die Möglichkeit die Stellplätze in die Gebäude zu integrieren.

Das Handwerkerprivileg wurde aufgrund der Stellungnahme der Region Stuttgart überarbeitet und vereinfacht. Das Privileg wurde für die Sparte Lebensmittel ausgeschlossen, was auch dem EZH-Gutachten entspricht. Zur Klarstellung wurde aufgenommen, dass keine Großflächigkeit entstehen kann.

Zur besseren Handhabung des Planes wurden als Bezugshöhe anstelle der Planstraßen NN-Höhen eingefügt.

Für die Leitungsbereiche der Hochspannungstrassen wurde nachrichtlich aufgenommen,

dass die Genehmigungen der Zustimmung der Versorgungsträger unterliegen. Dies entspricht den Dienstbarkeiten, die auf den Grundstücken liegen. Des Weiteren wurden in diesen Bereichen die Bepflanzung und die Photovoltaikanlagen beschränkt.

Auch bzgl. der Anbaubeschränkung zur Bundesstraße wurde nachrichtlich aufgenommen, dass es hier einer Genehmigung des Regierungspräsidiums bedarf. Die Reglementierungen zu den Werbeanlagen zur Bundesstraße hin sowie das Zufahrtsverbot zur Bundesstraße wurden ergänzt.

Entsprechend dem Schallgutachten von ISIS wurden Festsetzungen zum Schallschutz ergänzt.

Die Pflanzfestsetzungen wurden mit Herrn Friedemann abgestimmt. Der Umweltbericht wurde mit dem Bebauungsplan abgeglichen.

Auf Anregung eines Betriebes wurden Stellplätze entlang der Birkelstraße - aber nicht von dieser sondern von der Betriebsfläche zugänglich - ermöglicht und somit die Flächeneffizienz des Betriebes gesteigert.

Auch in die Begründung wurden die nun vorliegenden Gutachten (Artenschutz, Schall und Umweltbericht) eingepflegt und Ergänzungen aus der Behördenbeteiligung (Anbaubeschränkung, Richtfunktrassen, Hochspannung) aufgenommen.

**Dem Stadtplanungsamt liegen somit alle ausgearbeiteten Unterlagen für den nächsten Verfahrensschritt vor. Der Gemeinderat kann den Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung beschließen und den Beschluss für die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fassen (Auslegungsbeschluss).**

## **Anlagen:**

**A1\_** Umweltbericht zum Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen“ Weinstadt-Endersbach vom 05.08.2020, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern

**A2\_** Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen“, 17.02.2020, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt

**A3\_** Schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Bebauungsplan Benedikt-Auchtwiesen Weinstadt“ von September 2019, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen

**A4\_** Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen“ Planteil vom 05.08.2020

**A5\_** Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen“ Begründung vom 05.08.2020

**A6\_** Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen“ Textteil vom 05.08.2020

**A7\_** Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen vom 06.08.2020

**A8\_** Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung, geschwärzt, vom 05.08.2020

