

**BU Nr. 011/2021****Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften "Am Florianweg" im Stadtteil Beutelsbach  
- Aufstellungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	11.02.2021	öffentlich
Gemeinderat	25.02.2021	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Am Florianweg“ in Weinstadt Beutelsbach. Die Durchführung findet im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB statt.
2. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO zum Bebauungsplan „Am Florianweg“ in Weinstadt Beutelsbach.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Voraussetzungen für das weitere Verfahren zu schaffen und die städtebauliche Studie als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans weiterzuentwickeln.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	45.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	251.900 Euro
Haushaltsplan Seite:	384
Produkt:	51.10.0200 - Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	- Bezeichnung
Produktsachkonto:	427.18000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	-

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

4.2 Planen, Bauen, Wohnen

**Verfasser:**

20.01.2021, Amt 61, Schell

**Mitzeichnung:**Fachbereich  
OberbürgermeisterPerson  
Scharmman, Michael,Datum  
03.02.2021

Dezernat II	Oberbürgermeister Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	02.02.2021
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	28.01.2021
Baurechtsamt	Sehl, Karin	29.01.2021
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	28.01.2021

## **Sachverhalt:**

### **Ziele und Zwecke**

Im Weinstädter Ortsteil Beutelsbach befindet sich das Gelände der Remstalkellerei. Im Zuge einer betrieblichen Umstrukturierung soll das Unternehmen verlagert und der Standort aufgegeben werden. Der Umzug der Remstalkellerei ermöglicht eine neue städtebauliche Entwicklung des ca. 1,5 ha umfassenden Geländes in zentraler Ortslage in Beutelsbach. Die Remstalkellerei liegt in Mitten des Beutelsbacher Wohngebiets Kirchäcker. Der in weiten Teilen homogene Siedlungskörper wird seither durch das Betriebsareal unterbrochen. Als städtebauliche Nachnutzung bietet sich eine integrierte Wohnbebauung als konsequente Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstruktur an. Nicht zuletzt wegen des anhaltenden Wohnungsdrucks in der Region, ist der Bedarf nach neuem Wohnraum enorm. Durch Aufgabe der gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen geringeren Emissionen bietet sich die Möglichkeit zur Aufwertung der ganzen Siedlung. Gleichzeitig kann durch eine standortgerechte Planung auf Grundlage von neuem Baurecht einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden.

Städtebaulich steht man hier vor zwei unterschiedlichen Ausgangssituationen. Während das Gebiet im Süden auf relativ ebenem Gelände durch verschiedenste Wohnformen gliederbar scheint, stellt der nördliche Teil durch seine steile Hanglage eine größere bauliche Herausforderung dar. Hinzu kommen Kelleranlagen, die tief ins Erdreich ragen. Die Entwurfsstudie zur Remstalkellerei vom 03.07.2020 (siehe Anlage) wird als Ausgangssituation für die Bebauungsplanaufstellung dienen und im Lauf des Verfahrens weiterentwickelt. Zur Weiterentwicklung sind umfangreiche gutachterliche Untersuchungen zum Untergrund (Fundamente der Kelleranlagen etc.) notwendig. Erst an Hand einer Ergebnisdarstellung im Gutachten kann entschieden werden, in welcher Art eine Bebauung stattfinden kann.

Ziel ist es nun die städtebauliche Ordnung über einen neu aufzustellenden Bebauungsplan zu regeln.

Mit Inkrafttreten des § 13 a BauGB am 21.12.2006 kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierbei sind nach Abs. 2 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist zwar eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht erforderlich, im vorliegenden Verfahren soll der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange jedoch bereits frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen außerdem erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Arten abgestimmt, umgesetzt und / oder in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden.

### **Rechtliche Ausgangslage**

Nach dem Flächennutzungsplan Unteres Remstal (11. Änderung) liegt das Remstalkellereigelände in einer Gemischten Baufläche. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke durch die rechtskräftigen Bebauungspläne 14/04 „Baulinienänderung Kirchäcker I“, 14/12 „Bebauungsplan an den Feldwegen Nr. 191 und 189“ sowie 14/27 „Remsweg IV“ geregelt. Für die Umnutzung des Areals gilt es einen neuen Bebauungsplan unter neuer Abgrenzung aufzustellen. Die bisher geltenden Festsetzungen werden somit aufgehoben und ersetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Vorgesehene Planinhalte**

Der Bebauungsplan setzt auf einer Fläche von ca. 1,5 ha Art und Maß der Neubebauungsmöglichkeiten fest. Die neue Wohnbebauung soll als allgemeines

Wohngebiet festgesetzt werden und den Gebietscharakter der Umgebung fortführen. Das zukünftige Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des zu erstellenden städtebaulichen Konzepts festgesetzt. Als Maßgabe dient die bauliche Struktur der angrenzenden Gebäude und Freiräume. Im Rahmen der Innenentwicklung sollen Gebäudetypologien und Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entstehen. Dies schließt auch eine qualitätsvolle Durchgrünung und reduzierte Versiegelung von Flächen mit ein. Durch fußläufige neue Verbindungen werden die höhenmäßig getrennten Bereiche miteinander verbunden.

Anhang:

- A1 Abgrenzungsplan vom 20.01.2021
- A2 Städtebauliche Studie zur Umnutzung der Remstallkellerei in Beutelsbach vom 03.07.2020