

**BU Nr. 014/2021****Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften "Benedikt-Auchwiesen" in Weinstadt-Endersbach**

- **Behandlung eingegangener Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage**
- **Zustimmung und Beschluss zum Abwägungsvorschlag**
- **Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften**

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Den in der Abwägungstabelle vom 25.01.2021 unterbreiteten Beschlussvorschlägen wird nach Abwägung untereinander und gegeneinander Rechnung getragen. Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen der Behandlung und Abwägung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange sowie der Stellungnahmen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die jeweiligen Abwägungen den Trägern öffentlicher Belange, den Behörden sowie den Bürgern zuzustellen.
2. Der Bebauungsplan „Benedikt-Auchwiesen“ wird nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg jeweils in der derzeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Es gelten die Planzeichnung, der Textteil und die Begründung vom 25.01.2021.
3. Die Örtlichen Bauvorschriften „Benedikt-Auchwiesen“ werden nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Es gelten die Planzeichnung, der Textteil und die Begründung vom 25.01.2021.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Satzung über Örtliche Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur Rechtskraft zu bringen.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	60.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	247.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	381
Produkt:	51.10.2020 - 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:**

26.01.2021, Stadtplanungsamt, Folk

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	03.02.2021
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	03.02.2021
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	26.01.2021
Baurechtsamt	Sehl, Karin	29.01.2021
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	26.01.2021

## 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.

## Verfahrenschronologie:

- 22.02.2018 Aufstellungsbeschluss, Beschluss einer Veränderungssperre
- 11.04.2019 Beratung und Beschluss über die Konkretisierung / Fortschreibung der Planungsziele (genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz), BU 073/2019
- 18.07.2019 Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs vom 03.06.2019
- 21.08.2019 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
bis  
27.09.2019
- 14.08.2019 Frühzeitige Unterrichtung der TÖBs  
bis  
27.09.2019
- 07.05.2020 Beschluss einer erneuten Veränderungssperre, die am 13.05.2020 in Kraft trat
- 22.10.2020 Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften vom 05.08.2020, Beschluss des Abwägungsvorschlags zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der TÖBs, Auslegungsbeschluss
- 12.11.2020 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der TÖBs (Fristverlängerung für die  
bis  
TÖBs bis einschließlich 23.12.2020)  
11.12.2020
- 28.12.2020 Fortsetzung der Offenlage aufgrund des coronabedingten Entfalls der  
bis  
freiwilligen Informationsveranstaltung für die Grundstückseigentümer  
13.01.2021

Coronabedingt musste eine ursprünglich für den 02.12.2020 vorgesehene, freiwillige Informationsveranstaltung für die Grundstückseigentümer abgesagt werden. Daher wurde die am 04.11.2020 bekanntgemachte Auslegung ab 28.12.2020 bis einschließlich 13.01.2021 auf Grundlage des Plansicherstellungsgesetzes fortgesetzt.

Während der ersten und zweiten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften „Benedikt-Auchtwiesen“ (Planstand 05.08.2020) vom 12.11.2020 bis 11.12.2020 (erste Offenlage) sowie vom 28.12.2020 bis zum 13.01.2021 (zweite Offenlage) sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit und TÖBs eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und mit den an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligten Fachbüros abgestimmt, behandelt und abgewogen.

Die Anregung des Blühflächenbeauftragten des Straßenbauamts, die öffentlichen Grünflächen im Sinne des Biotopverbunds mit Blühflächen zu belegen, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens auf dem Wege der Behördenabstimmung berücksichtigt. Die Hinweise des Landratsamts zum Artenschutz sowie zum Grundwasserschutz sowie eine redaktionelle Korrektur bei den Hinweisen zu Altlasten wurden in den Textteil übernommen. Das Regierungspräsidium hat den in der Begründung und unter Nachrichtlicher Übernahme im Textteil beschriebenen Umgang mit der Anbauverbotszone zur Bundesstraße bestätigt. Auch die Transnet BW bestätigte die Bebaubarkeit unter den Hochspannungstrassen mit entsprechenden Auflagen. Wohnungen werden allerdings kritisch gesehen, was jedoch im Rahmen der Einbeziehung der Transnet BW in das Genehmigungsverfahren und unter Einhaltung der geltenden Vorschriften regelbar ist und es somit keiner Änderung der Festsetzungen bedarf.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden 3 Stellungnahmen abgegeben. Zum einen wurde der Ausfall der Informationsveranstaltung gerügt, mit der Meinung es würden hierdurch zusätzliche Informationen zurückgehalten werden. Da der Ausfall jedoch aufgrund der Corona-Pandemie nicht nachgeholt werden konnte und die Veranstaltung auch lediglich der Erörterung bereits vorhandener Informationen dienen sollte, wurde der Ausfall mit einer Fortsetzung der Offenlage und somit einer Verlängerung der Beteiligungsfrist ausgeglichen, so dass jedem ausreichend Gelegenheit geboten wurde, sich zu informieren und Stellung zu nehmen.

Inhaltlich wurde von Seiten der Einwender gerügt, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine positive Planung, sondern um eine Verhinderungsplanung handele, des Weiteren wurde die Feingliederung der Art der baulichen Nutzung und der damit verbundene Ausschluss von Anlagen nach der 4. BImSchVo sowie von selbständigen Lagerflächen und Lagerhäusern hinterfragt. Bei den Festsetzungen zum Mindestmaß der baulichen Nutzung bezgl. der Verhältniszahl zur Mindestgeschossfläche wurde die angeblich fehlende Rechtsgrundlage bemängelt. Eine weitere Stellungnahme vermisste eine Besonnungsstudie und bat um eine Reduzierung der Gebäudehöhen von 16 m auf 13 m. Die von Seiten der Einwender vorgebrachten Stellungnahmen konnten alle widerlegt, rechtlich begründet und planerisch gerechtfertigt werden. Gerade der angesprochene Ausschluss der Nutzungen sowie die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung stellen wesentliche Bausteine der vorliegenden Zielsetzung dar, das Plangebiet effizienter zu gestalten und planerisch aufzuwerten. Auf die ausführlichen Abhandlungen in der Abwägungstabelle vom 25.01.2021 wird verwiesen.

Mit den erwähnten Ergänzungen zur Klarstellung in Textteil und Begründung wird der Bebauungsplan auf den 25.01.2021 datiert und der zeichnerische Teil entsprechend angepasst. Diese Fassung kann, sofern der Gemeinderat den vorgeschlagenen Abwägungsvorschlägen und Beschlussvorschlägen folgt, zur Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

**A1\_** Lageplan mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs vom 27.11.2017

**A2\_** Bebauungsplan „Benedikt-Auchwiesen“ Planteil vom 25.01.2021

**A3\_** Bebauungsplan „Benedikt-Auchwiesen“ Textteil vom 25.01.2021

**A4\_** Bebauungsplan „Benedikt-Auchwiesen“ Begründung vom 25.01.2021

**A5\_** Umweltbericht zum Bebauungsplan „Benedikt-Auchwiesen“ Weinstadt-Endersbach vom 05.08.2020, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern

**A6\_** Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Benedikt-Auchwiesen“, 17.02.2020, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt

**A7\_** Schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Bebauungsplan Benedikt-Auchwiesen Weinstadt“ von September 2019, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen

**A8\_** Abwägungstabelle zur Offenlage, geschwärzt, vom 25.01.2021

**Satzung  
über die Aufstellung des Bebauungsplans  
und der örtlichen Bauvorschriften  
„Benedikt-Auchwiesen“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg jeweils in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt in öffentlicher Sitzung am 25.02.2021 den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Benedikt-Auchwiesen“ als Satzung beschlossen.

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 25.01.2021. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 4882, 5082/4 (Straße), 5082/5 (Straße), 5082/3 (Weg), 5082/6, 5096/1, 5101/1, 5101/2, 5101/3, 5101/4, 5101/5, 5101/6, 5101/7, 5101/8, 5101/9, 5101/10, 5101/12, 5101/13, 5101/15, 5101/16, 5101/18, 5101/19, 5101/20, 5101/22, 5101/23, 5101/24, 5101/25, 5101/26, 5170, 5170/1(Straße), 5170/3, 5170/4, 5171, 5173/1, 5173/2, 5173/3, 5173/4, 5173/5, 5174/1, 5174/2, 5174/3, 5175, 5176 (Weg), 5177 (Straße), 5177/1, 5177/2, 5177/3, 5178/1, 5179, 5180, 5180/1, 5181/1, 5181/2, 5182.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus

- dem einheitlichen zeichnerischen Teil des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 25.01.2021
- dem einheitlichen Textteil des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 25.01.2021

beigefügt ist die Begründung vom 25.01.2021.

**§ 3  
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen und öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Weinstadt, den

Thomas Deißler  
Erster Bürgermeister