

Weinstadt „Benedikt-Auchtwiesen“

Qualifizierung eines bestehenden Gewerbegebiets
Satzungsbeschluss TA 11.02.2021 / GR 25.02.2021

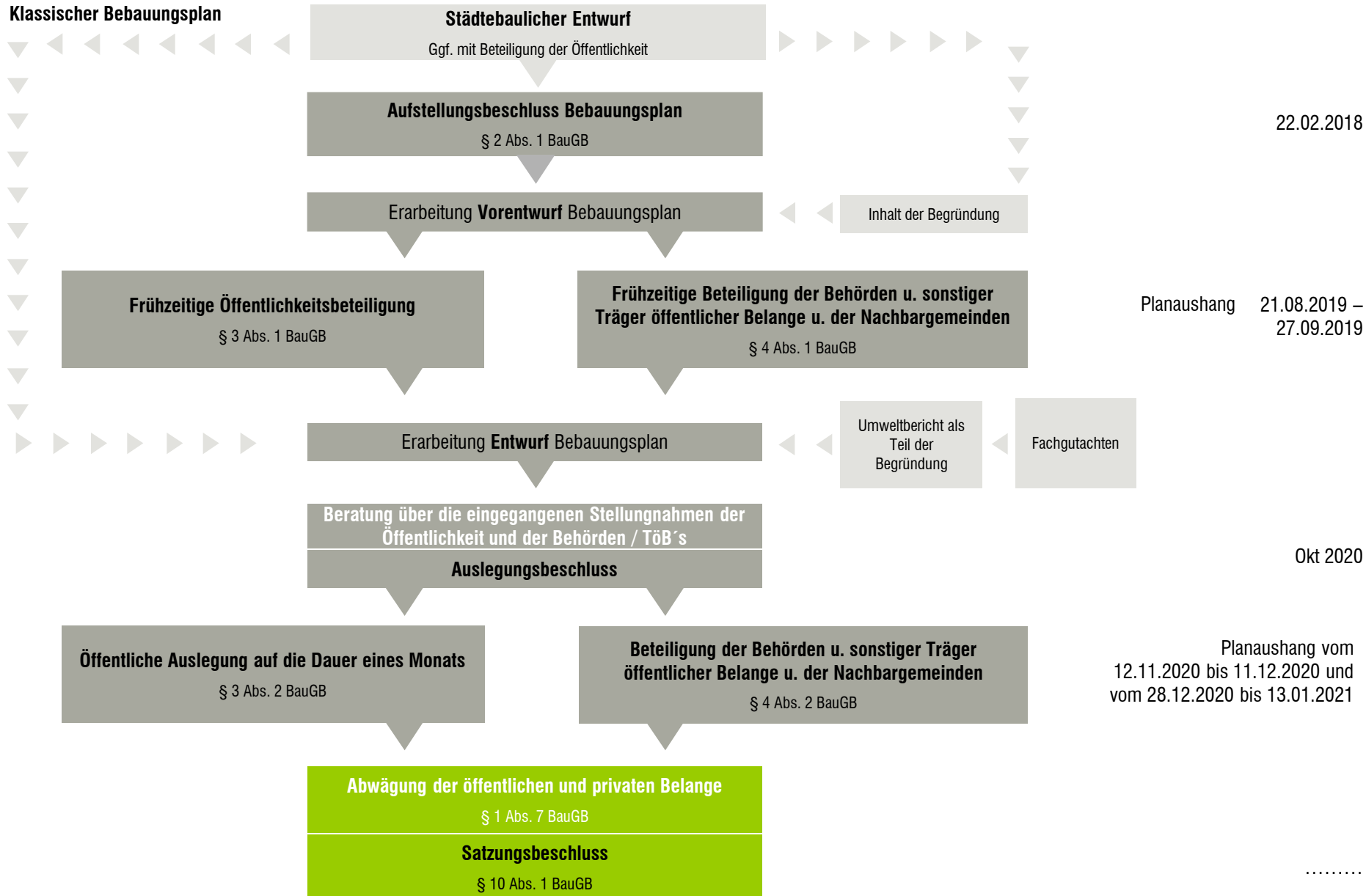


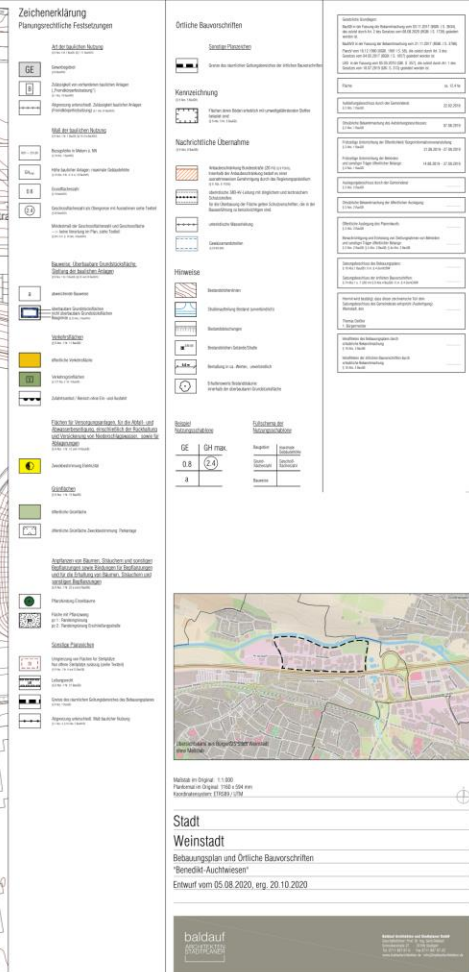
Image Landsat / Copernicus

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Formales Verfahren

Klassischer Bebauungsplan





ABWÄGUNGSTABELLE

Bearbeitungsstand: 25.01.2021

öffentlich

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden,
sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

Öffentlichen Auslegung vom 12.11.2020 bis 11.12.2020 und vom 28.12.2020 bis 13.01.2021

(gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 PlanSiG u. § 3 PlanSiG)

und der

**Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange vom 12.11.2020 bis 11.12.2020 und Benachrichtigung am 16.12.2020**

(gem. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB)

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„BENEDIKT-AUCHTWIESEN“, Entwurf vom 05.08.2020, erg. 20.10.2020

der Stadt Weinstadt

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Schreiben vom
1	Landratsamt Rems-Murr-Kreis	14.12.2020
2.1	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21	02.12.2020
2.2	Regierungspräsidium Stuttgart - Straßenwesen und Verkehr	21.12.2020/ 21.01.1021
2.3	Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege	–
3	Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg	17.11.2020
4	Verband Region Stuttgart	16.12.2020 / 28.01.2021
5	Planungsverband Unteres Remstal	31.10.2020
6	Rettungsleitstelle Rems-Murr	–
7	Abfallwirtschaftsgesellschaft Rems-Murr-Kreis mbH	–
8	Stadtwerke Weinstadt	23.11.2020
9	Stadtentwässerung Weinstadt	–
10	Zweckverband Landeswasserversorgung	24.11.2020
11	Zweckverband Wasserversorgung NOW	12.11.2020 / 17.12.2020
12	Ehrenamtl. Denkmalpfleger	22.11.2020
13	Polizeipräsidium Aalen - Sachbereich Verkehr	–
14	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)	16.11.2020
15	Handwerkskammer Stuttgart	10.12.2020
16	I H K Bezirkskammer Rems-Murr	–
17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	–
18	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	–
19	amprion	11.11.2020
20	Deutsche Telekom AG, T-Com	–
21	E-Plus Mobilfunk GmbH	27.11.2020 / 22.12.2020
22	Netze BW GmbH	–
23	Syna GmbH	17.11.2020
24	TransnetBW GmbH	22.10.2020 / 03.12.2020
25	Vodafone NRW GmbH	19.11.2020 / 16.12.2020
26	Gemeinde Aichwald	13.11.2020

Nr.	Name	Schreiben vom
27	Gemeinde Baltmannsweiler	–
28	Gemeinde Remshalden	25.11.2020
29	Gemeinde Winterbach	12.11.2020
30	Gemeinde Korb	–
31	Stadt Waiblingen	12.11.2020
32	Stadt Kernen im Remstal	–

Folgende Vereine / Verbände wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Schreiben vom
V1	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)	
V2	Naturschutzbund Deutschland LV Baden Württemberg e.V. (NABU)	
V3	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV)	

Die Öffentlichkeit hat wie folgt Stellung genommen:

Nr.	Name	Schreiben vom
Ö1		03.12.2020 / 11.12.2020
Ö2		09.12.2020
Ö3		11.12.2020, 13.01.2021

Abwägung

Behörde	Stellungnahmen	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Landratsamt Rems-Murr-Kreis, 14.12.2020	Hinweis auf die Anbaubeschränkung	Bereits berücksichtigt Aufnahme eines Verweises auf die im Anbauverbot erforderliche ausnahmsweise zulässige Genehmigung durch das Regierungspräsidium als zuständiger Straßenbaulastträger bereits erfolgt.
	Blühflächen Biotopverbund in öff. Grünfläche ausweiten	Berücksichtigung außerhalb des Verfahrens Auf dem Wege der Behördenabstimmung
	Ergänzende Hinweise zum Artenschutz, Grundwasserschutz, Altlasten und Hochwasserschutz	Berücksichtigung → Aufnahme in Hinweise zur Klarstellung

Abwägung

Behörde	Stellungnahmen	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr, 21.12.2020 / 21.01.2021	- Hinweis auf den gesetzlichen Anbauabstand von 20m, → Bestätigung der ausnahmsweise Zulässigkeit im Härtefall	Bereits berücksichtigt Verweises auf die im Anbauverbot für Bauvorhaben erforderliche Genehmigung des Regierungspräsidiums bereits aufgenommen. → Ergänzende Klarstellung in der Begründung, dass der Nachweis des Härtefalls beim Investor liegt und RP dann prüft.
	Hinweis auf die erforderliche Blendfreiheit	Bereits berücksichtigt Hinweis bereits im Textteil unter dem Punkt „Werbeanlagen“ enthalten.
	Klarstellung, dass <u>keine</u> direkte Zufahrt über die Bundesstraße erfolgen kann.	Bereits berücksichtigt Das Gebiet ist bereits erschlossen, ein Ausbau der Erschließung ist nicht geplant. Zur Klarstellung wurde ein Zufahrtsverbot zur Bundesstraße aufgenommen.
	Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG	Bereits berücksichtigt Festsetzung zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbeeinträchtigungen in den Bebauungsplan auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom Büro ISIS bereits zum Entwurf aufgenommen.
Regierungspräsidium Freiburg, 17.11.2020	Empfehlung der Übernahme geotechnischer Hinweise	Bereits berücksichtigt Bereits unter Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Abwägung

Behörde	Stellungnahmen	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Verband Region Stuttgart, 16.12.2020 / 18.01.2021	• BP steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen • → Begrüßt wird Ausschluss von Einzelhandel und ausnahmsweise Zulässigkeit von Handwerkerprivileg!	Kenntnisnahme
E-Plus Mobilfunk GmbH, 27.11.2020	• Hinweis auf bestehende Richtfunkverbindungen	Bereits berücksichtigt Begründung wurde bezüglich der Berücksichtigung der Richtfunkverbindungen im Rahmen der Baumaßnahmen bereits ergänzt.
Transnet BW, 03.12.2020	• Mindestschutzabstand zu Hochspannungsleitungen eingehalten • Betriebsleiterwohnungen kritisch	Kenntnisnahme, keine Änderung Auf Zustimmung des Versorgungsträgers im Baugenehmigungsverfahren wird hingewiesen, ausreichend Berücksichtigung der Belange des Versorgungsträgers.

Abwägung

Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Ö 1, 11.12.2020	Einwand wegen Nichtdurchführung der Eigentümerinformation	Kenntnisnahme Verlängerung der Offenlage, keine neuen Informationen durch Veranstaltung
	Vorwurf der Unzulässigen Negativ- und Verhinderungsplanung	Kenntnisnahme, keine Änderung Zielorientierte nachhaltige Qualifizierung mit Nutzungsintensivierung und Flächeneffizienzsteigerung
	Unzulässigkeit der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung	Kenntnisnahme, keine Änderung - Ausschluss von Nutzungen durch Inanspruchnahme der Feingliederungsmöglichkeiten - zulässig Typisierung der Unterarten der Arten baulichen Nutzung <i>Die weitergehenden Einschränkungen für die Ausnahmeerteilung dienen der Feinsteuerung, um von vornherein unverträgliche Nutzungen auszuschließen. Die Einschränkungen beschreiben keinen Betriebstyp, sondern schaffen <u>Rechtsklarheit</u>, unter welchen Voraussetzungen Ausnahmen erteilt werden können. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind solche Feinsteuerungen im Rahmen der Ausnahmeerteilung erlaubt.</i>

Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Zu Ö 1	Unwirksamkeit der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Verhältnis Geschossfläche zu Grundfläche der Hauptgebäude)	Kenntnisnahme, keine Änderung <i>Indem hier eine Verhältniszahl gewählt wird, wird eine <u>vorhabenbezogene Festsetzung zur Mindestgeschossfläche</u> getroffen.</i> <i>Solche <u>Verhältniszahlen</u> sind dem Festsetzungssystem des BauGB und der BauNVO nicht fremd. Sie werden sowohl zur Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, als auch zur vorhabenbezogenen Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche in Sondergebieten <u>von der Rechtsprechung akzeptiert</u>. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb eine solche Verhältniszahl zur Festsetzung einer Mindestgeschossfläche unzulässig sein könnte. Sie ist durch die in der Begründung dargestellte städtebauliche Zielsetzung ausreichend gerechtfertigt.</i>

Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Bewertungsvorschlag der Verwaltung
Ö 2, 09.12.2020	- Ermittlung der Änderung auf Belichtung, Besonnung und Verschattung - Betroffenheit einer Wohnbebauung durch südlich vorgelagertes Nachbargebäude - Forderung die max. Gebäudehöhe auf 13 m begrenzen wie im VE - Wertminderung des Eigentums durch Erhöhung der GH max.	Kenntnisnahme, keine Änderung Erhöhung ist städtebaulich gewollt und einheitlich für Gebiet getroffen. Bestätigung, dass Erhöhung auf 16 m im Einzelfall nachbarliche Interessen erheblich beeinträchtigen kann. Prüfung des Einzelfalls und Gebot der Rücksichtnahme ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. <i>Eine solche Verlagerung der Problemlösung in das nachgeordnete bauaufsichtliche Verfahren ist zulässig, weil die dortige Regelungsichte ausreicht, um die bei einer Erhöhung auftretenden nachbarlichen Probleme zu bewältigen.</i> Wertminderungen aufgrund städtebaulich erforderlicher und ordnungsgemäß abgewogener Planungen sind hinzunehmen.
Ö 3, 13.01.2021	Einwände zur Beschränkung der Art der baulichen Nutzung (Beschränkung der Fahrten, Lagerhäuser und Lagerplätze)	Kenntnisnahme, keine Änderung Da Anlagen nach der 4. BImSchV aufgrund ihrer Beschaffenheit in besonderem Maße geeignet sind schädliche Umweltauswirkungen hervorzurufen werden diese ausgeschlossen. Nur einige Ausnahmen, die Gebietsverträglich sind, werden - um Härtefälle zu vermeiden - zugelassen. Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen dient der Steigerung der Flächeneffizienz (wenige Arbeitsplätze, Trading Down-Effekt). Ob es sich hierbei um Lagerflächen eines Weinstädter Betriebes handelt oder um einen auswärtigen Betrieb ist für die städtebauliche Einschätzung der Nutzung nicht relevant. → Wird klarstellend in Begründung ergänzt!

Stadt Weinstadt

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„BENEDIKT-AUCHT- WIESEN“

vom 25.01.2021

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreibstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 67-0
Fax: 07 11 / 9 67 67-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726386
St.Nr.: 99041/02271

Stadt Weinstadt

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„BENEDIKT-AUCHT- WIESEN“

vom 25.01.2021

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Strategie zur Qualifizierung des bestehenden Gewerbegebiets
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

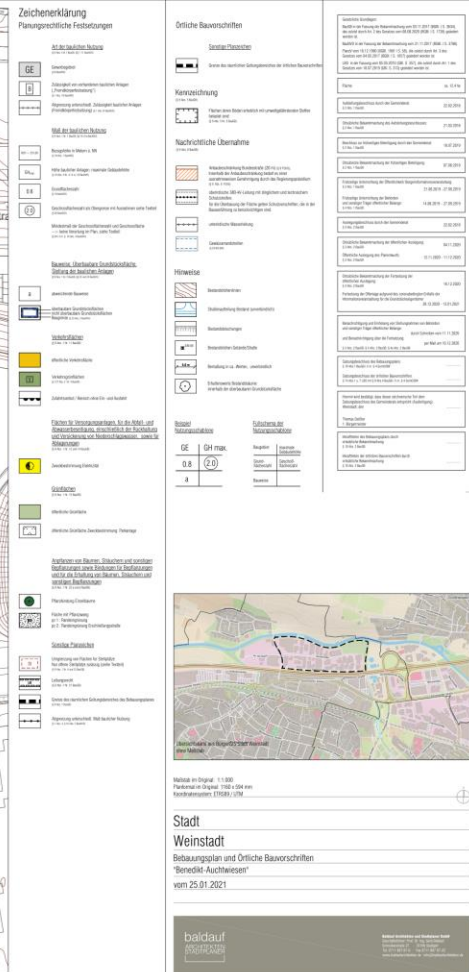


Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreibstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 67-0
Fax: 07 11 / 9 67 67-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726386
St.Nr.: 99041/02271



baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart

Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22

info@baldaufarchitekten.de · www.baldaufarchitekten.de

4

Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 25.01.2021
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen“ Weinstadt-Endersbach vom 05.08.2020, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern
- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen“, 17.02.2020, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt
- Schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Bebauungsplan Benedikt-Auchtwiesen Weinstadt“ von September 2019, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen

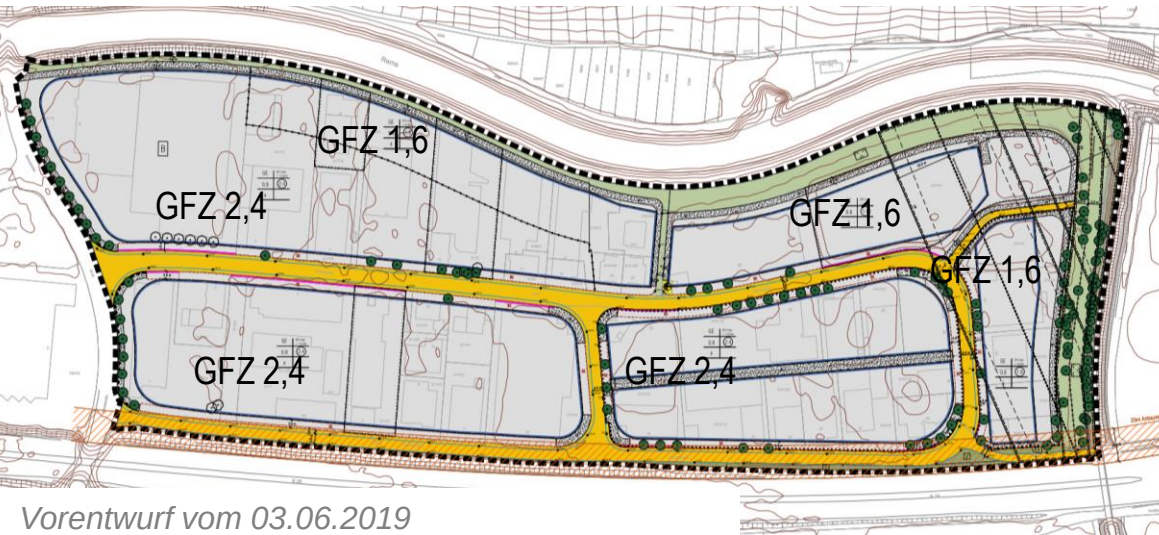
Beschlossene Planungsziele



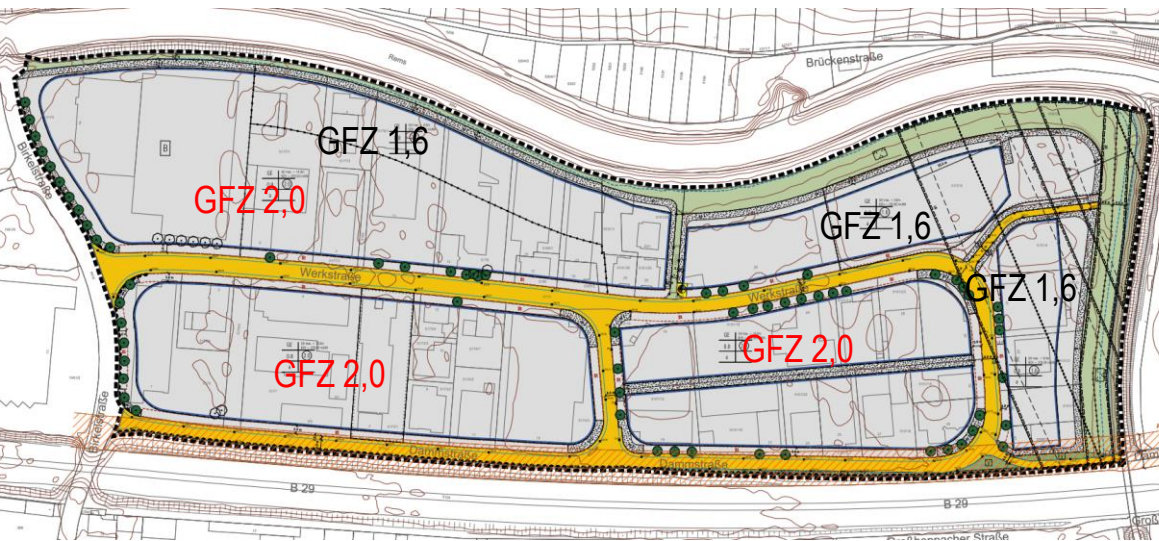
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung,
- Zuführung qualitativ hochwertiger Nutzungen,
- Quartier zukunftsfest machen,
- Steigerung der Flächeneffizienz,
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens,
- Aufwertung der Gewerbeflächen,
- Einschränkung genehmigungspflichtiger Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Umsetzung des Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzepts,
- Vorhalten von Flächen für produzierendes, Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe
- Vermeidung von Bodenpreissteigerungen,
- Minderung der Störungen der sich in der Nachbarschaft befindenden Wohngebiete Trappeler und Großheppach,
- Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung hochwertige Begrünungsmaßnahmen.

Weitere Änderungen

GFZ



- GFZ auf bisherige Werte 2,0 zurückgestellt, da ansonsten Nachveranlagungen zwingend
 - dafür Passus eingefügt, dass auf die GFZ Garagengeschosse nicht anzurechnen sind und höhere Gebäudehöhen
- daher Flexibilität und Nachverdichtungsmöglichkeiten



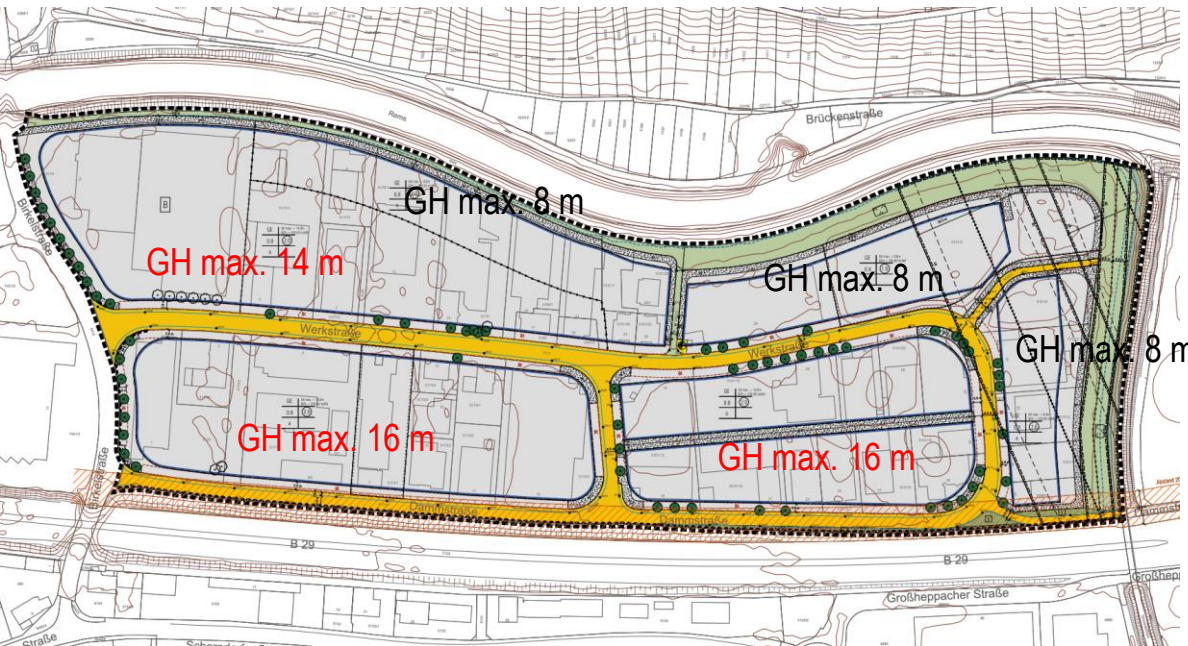
Ergänzung aufgrund TA-Sitzung vom 08.10.2020:

GFZ ausnahmsweise bis 2,4 zulässig.

- daher Flexibilität und Nachverdichtungsmöglichkeiten erhöht
- Nur der der Antrag auf Ausnahme stellt muss nachzahlen, sobald er sie Genehmigung erhält!

Weitere Änderungen

Höhe baulicher Anlagen

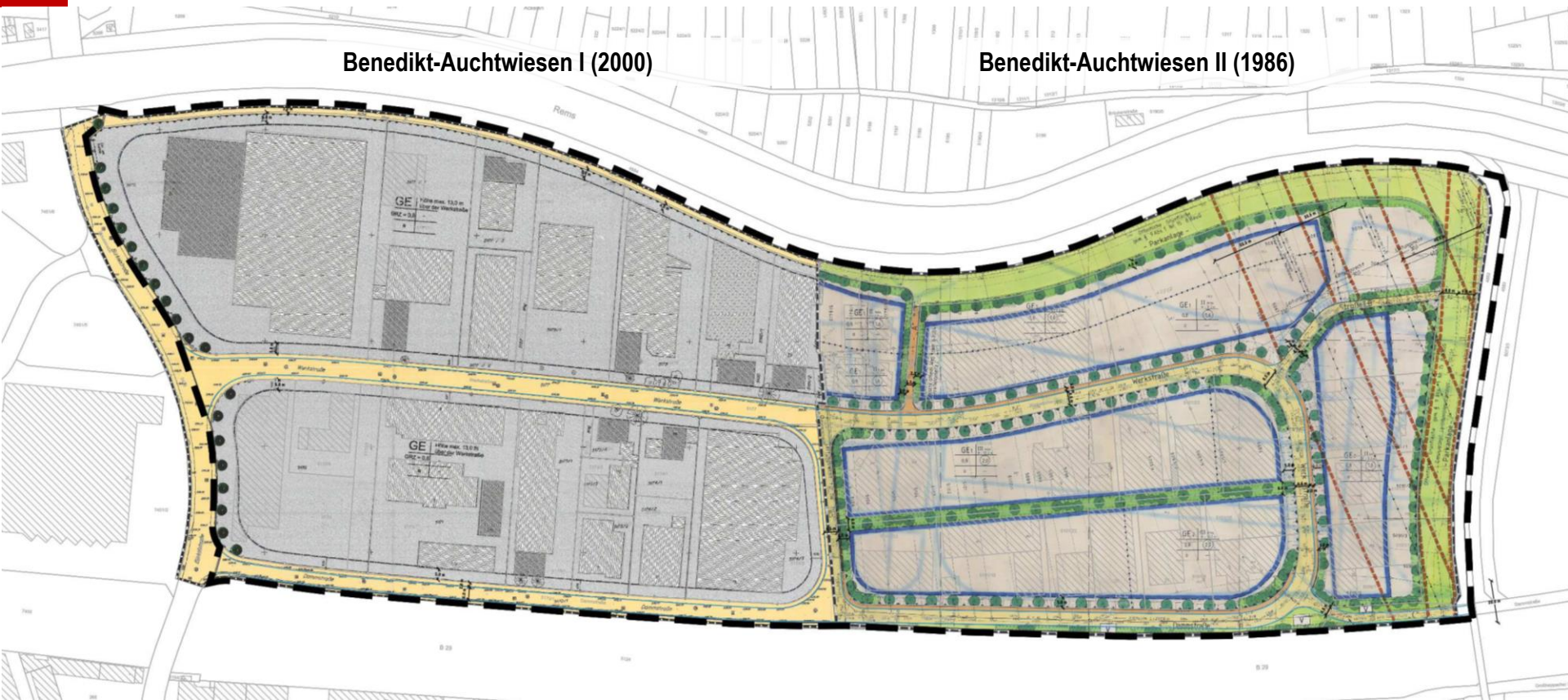


Entwurf vom 05.08.2020

- Stichprobenartige Prüfung der Baugenehmigungen hinsichtlich der **genehmigten Höhe**
- Bestandsbebauung **überschreitet die im VE festgesetzte Höhe** bereits zum Teil
- Meist handelt es sich um Unternehmen, die zu einem **qualitativ hochwertigen** Gebiet beitragen
- **Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe** entsprechend des angrenzenden BP „Birkelstraße“
 - Südlich der Werkstraße von 13m auf 16m
 - Nördlich der Werkstraße im westlichen Bereich von 13m auf 14m
 - 8m bleiben bestehen

Benedikt-Auchwiesen I (2000)

Benedikt-Auchwiesen II (1986)



1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeutet:

GE = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, § 1 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:

GE1 = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit folgender Beschränkung:
Einzelhandelsbetriebe für den Nahrungs- und Genussmittelbereich (Lebensmittel) sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 500 qm zulässig (§ 1 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO).

GE2 = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit folgender Beschränkung:
Die Produktion, die Lagerung und der Vertrieb von Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel) ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).