

**BU Nr. 118/2021**

**Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung,,  
- Aufstellungsbeschluss,  
- Billigung der Vorentwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen  
Bauvorschriften sowie  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen  
Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	01.07.2021	öffentlich
Gemeinderat	15.07.2021	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan und für die örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ im Schul- und Sportzentrum Benzach. Die Durchführung findet im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch statt.
2. Billigung der Vorentwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1- Änderung.
3. Beschluss der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	90.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	271.900 Euro
Haushaltsplan Seite:	385
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:**

- 4.2 Planen, Bauen, Wohnen
- 4.10 Freizeit, Kultur und Tourismus

**Verfasser:**

10.06.2021, Stadtplanungsamt, Folk

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	16.06.2021
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	16.06.2021
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	14.06.2021
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	15.06.2021

## **Sachverhalt:**

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Weinstädter Bäder befinden sich in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand und werden den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Daher hat der Gemeinderat am 22.10.2020 die Verwaltung beauftragt, Förderanträge bei Bund und Land für den Bau eines neuen Funktionshallenbads im Bildungs- und Sportzentrum Benzach einzureichen und zu prüfen, ob der Bäderbetrieb in die Stadtwerke Weinstadt eingegliedert werden kann. Im März 2021 wurde die Stadt Weinstadt in das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat aufgenommen und erhält damit 3 Millionen Euro an Fördergeldern für einen Ersatzneubau. Außerdem können die Voraussetzungen geschaffen werden, den Bäderbetrieb in die Stadtwerke Weinstadt zu integrieren.

Gemeinsam haben Gemeinderat und Verwaltung auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans des Büros Zoll aus Stuttgart und einer Machbarkeitsstudie der Bäderplaner Geising und Böker Architekten, Hamburg und Profund Consult, Hamburg entschieden, das neue Funktionshallenbad aufgrund der zentralen und gut angebundenen Lage im Bildungs- und Sportzentrum Benzach anzusiedeln und durch ein deutlich erweitertes Angebot die bereits vorhandenen Nutzungen zu ergänzen. Die Bauweise des Hallenbads ermöglicht durch große offenbare Fenster in der Südfassade mit vorgelagerter Liegewiese zudem die Nutzung als Ganzjahresbad. Gleichzeitig werden durch den Ersatzneubau des Stiftsbades an einem neuen Standort städtebauliche Entwicklungsperspektiven im Innenbereich eröffnet.

Ziel der Stadt Weinstadt ist es, durch den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Hallenbauneubaus zu schaffen, die Förderbedingungen des Bundes zu erfüllen und einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge zu leisten. Hierfür werden die betroffenen Teilbereiche neu geordnet, sodass zukunftsfähige Flächenlayouts für die Entwicklung des Bildungs- und Sportzentrums in Benzach bereitgestellt werden können.

### **Baurechtliche Ausgangslage**

Das Bildungs- und Sportzentrum Benzach ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bildungszentrum 12/09“ aus dem Jahr 1989 realisiert worden. Dieser setzt ein Sondergebiet für Schule und Sport fest. Im Bereich des geplanten Funktionshallenbades sind nur Kleinspielfelder zulässig und auch tatsächlich vorhanden. Die Ergänzung eines neuen Funktionshallenbades an diesem Standort ist von den bestehenden Festsetzungen somit nicht erfasst und erfordert eine Teiländerung des Bebauungsplans im südlichen Bereich neben dem Kunstrasenplatz. Die bisher in diesem Teilbereich geltenden Festsetzungen werden somit aufgehoben und ersetzt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der durch das Änderungsverfahren betroffene Bereich ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verband Region Stuttgart als sonstige Fläche dargestellt. Damit liegt kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung vor. Weiterhin sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 11. Flächennutzungsplanänderung des Planungsverbandes Unteres sieht für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport vor. Daher gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bebauungsplanänderung „Bildungszentrum 1. Änderung“ soll im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden. Diese Verfahrensart schreibt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verbindlich vor.

Ebenfalls wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie eine zusammenfassende Erklärung erarbeitet.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Teilbereiche der Flurstücke Nr. 805, 5627/1, 885/2, 4569 sowie die Flurstücke Nr. 5623, 5624, 5625, 878, 879, 880, 881. Maßgebend ist der Geltungsbereich des Abgrenzungsplans vom 11.06.2021.

### **Vorgesehene Planinhalte**

Die Bebauungsplanänderung mit Örtlichen Bauvorschriften trifft auf einer Fläche von ca. 1,8 Hektar bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Die Art der baulichen Nutzung soll aufgrund der Sonderbaukörper und schulischer bzw. sportlicher Zweckbestimmungen wieder als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden. Im nordwestlichen Bereich wird der bauliche Rahmen des Funktionshallenbades durch ein Baufenster, die Bauweise und die maximale Gebäudehöhe definiert. Die Zweckbestimmung dieses Sondergebietes soll auf das Hallenbad beschränkt werden. Einhergehend mit dem Hallenbadneubau müssen zwei bestehende Kleinspielfelder in Richtung Nordosten verlagert werden. Um den Bestand zu sichern und Entwicklungsoptionen zu berücksichtigen, sind daher zwei weitere Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Schul-, Sport- und Freizeitnutzung angedacht. Auf diesen Flächen können Freianlagen und Spielfelder untergebracht werden. Des Weiteren sind der Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen vorgesehen. Um das Bildungs- und Sportzentrum sowie die angrenzenden Wohngebiete verkehrlich zu entlasten und die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im öffentlichen Raum zu erhöhen, wurde der Planungsprozess bereits gutachterlich für das Themenfeld Verkehr begleitet. Die Parkierung für Hallenbadbesucher ist außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung im Bereich der bestehenden Parkplatzanlagen an der Beutelsbacher Straße vorgesehen. Diese Parkplätze können je nach Bedarf erweitert werden.

**Anhang:**

- A1**\_Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ - Abgrenzungsplan vom 11.06.2021
- A2**\_Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ - Planzeichnerischer Teil vom 11.06.2021, Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- A3**\_Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ - Textteil vom 11.06.2021, Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- A4**\_Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ - Begründung vom 11.06.2021, Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- A5**\_Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ vom 11.06.2021, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen
- A6**\_Grünordnungsplan, Anlage 1 zum Umweltbericht für den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ vom 11.06.2021, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen
- A7**\_Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse vom 27.04.2021, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen
- A8**\_Verkehrsuntersuchung zum Hallenbadneubau im Bildungszentrum Weinstadt-Benzach, Vorab-Stellungnahme vom 28.05.2021, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Aalen
- A9**\_Luftbildauswertung auf Kampfmittel vom 06.04.2021, LBA Luftbildauswertung, Stuttgart