

**BU Nr. 118/2022****Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“
- Beschluss des Abwägungsvorschlags zur frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften
- Auslegungsbeschluss**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	15.09.2022	öffentlich
Gemeinderat	29.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit entsprechend zu.
2. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung jeweils vom 20.07.2022 und die Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Der Gemeinderat stimmt der Planung des Büros Bolz und Palmer vom 19.07.2022 für den Umbau des bestehenden Wendehammers und den Bau eines neuen Wendehammers in der Pestalozzistraße zu. Die Umsetzung erfolgt im Kontext des Hallenbadneubaus im Bildungszentrum.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	90.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	321.900 Euro
Haushaltsplan Seite:	369
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:

17.06.2022, Stadtplanungsamt, Folk

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	26.08.2022	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	25.08.2022	Zustimmung
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	18.08.2022	Zustimmung
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	25.08.2022	Zustimmung
Baurechtsamt	Sehl, Karin	12.08.2022	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	09.08.2022	Zustimmung

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 Hallenbadneubaus 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.

Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt hat in öffentlicher Sitzung am 15.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bildungszentrum 1. Änderung“ gefasst und die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes durchzuführen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 02.09.2021 bis 04.10.2021 und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 25.08.2021 bis 04.10.2021 statt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan nach § 2a BauGB, ein Verkehrsgutachten, eine Schalluntersuchung und eine Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel wurden erarbeitet.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse

Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 27.04.2021 / 07.06.2022

Das Plangebiet weist grundsätzlich eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten (Baum- und Heckenbrüter) auf. Das Vorkommen anspruchsvoller Vogelarten bzw. von Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz innerhalb des Plangebiets wird aufgrund der Lage, Nutzung und Lebensraumausstattung jedoch ausgeschlossen.

Hinweise auf Winter-Quartiere und Wochenstuben-Quartiere von Fledermäusen wurden nicht gefunden, Einzeltiere können jedoch vereinzelt in kleineren Höhlungen oder Spalten Sommer-Tagesquartiere nutzen. Weitere Artengruppen mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz und geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Lage, Ausstattung und Nutzung des Gebiets nicht zu erwarten.

Allgemein gilt die gesetzliche Regelung aus § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Danach sind Gehölzrodungen zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich verboten.

Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 11.06.2022 / 07.06.2022

Das Plangebiet wurde im Umweltbericht detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Den Schutzgütern Fläche, Wasser, Luft und Klimahygiene, Stadt und Ortsbild sowie Mensch und Gesundheit kommt im Rahmen des Gutachtens nur eine geringe Bedeutung zu. Den Schutzgütern Flora/Fauna/Biologische Vielfalt und Geologie/Boden kommen hingegen hohe Bedeutungen zu. Ausgleichmaßnahmen werden erforderlich. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Für den Entwurf des Bebauungsplans wurde die zulässige Art der Nutzung im Sondergebiet SO 3 präzisiert und auf den Bestandsschutz ausgelegt (Naturrasensportplatz). Zulässig sind nur Rasensportplätze aus Naturrasen, Rasenflächen sowie deren Zuwegung. Mit dieser Änderung und der Festsetzung weiterer Ausgleichmaßnahmen im Plangebiet reduziert sich das Ökopunktedefizit in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung von ehemals -260.000 auf nunmehr -115.000 Ökopunkte. Das verbleibende Defizit wird durch drei externe Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Weinstadt kompensiert. Durch die planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht eine vollständige Kompensation erreicht.

Durch die planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht eine vollständige Kompensation erreicht. Im Weiteren wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, 06.04.2021

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebietes durch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vorliegt.

Verkehrsuntersuchung zum Hallenbadneubau im Bildungszentrum Weinstadt-Benzach

Bernardgruppe ZT GmbH, Aalen, 19.07.2022

Schwimmbadbenutzer können auf dem Parkplatz nördlich des Stadions und nördlich der Sporthalle parken. Alle Parkvorgänge des Hallenbades können über diese Parkplätze

abgewickelt werden, sogar bei gleichzeitiger Nutzung des Stadions und der Sporthalle. Bei Bedarf können die öffentlichen Parkplätze an der Beutelsbacher Straße ausgebaut werden. Eine direkte Anbindung des Hallenbadneubaus über die Angrenzenden Wohngebiete (Pestalozzistraße) ist für den MIV (Besucherverkehr PKW) ausdrücklich nicht vorgesehen. Auf Grundlage der Planung des Büros Bolz und Palmer vom 19.07.2022 (A12) soll die Pestalozzistraße im Zuge des Hallenbadneubaus umgebaut werden. Durch Verlegen des Wendehammers und die Beschränkung der Anfahrbarkeit werden das Bildungszentrum und die angrenzenden Wohngebiete verkehrlich entlastet. Gleichzeitig wird durch diese Maßnahme die Verkehrssicherheit erhöht. Rettungs-, Müll- und Versorgungsfahrzeuge können über die Pestalozzistraße an- und abfahren. Die bestehende Bushaltestelle Benzach Bildungszentrum zwischen Stadion und Sporthallenparkplatz ist fußläufig ca. 250 m vom geplanten Hallenbad entfernt. Die Anbindung an das Fahrradwegenetz der Stadt Weinstadt ist ebenfalls gegeben.

Schalluntersuchung zum Hallenbadneubau im Bildungszentrum Weinstadt-Benzach Bernardgruppe ZT GmbH Stuttgart, 13.01.2022

Das Ergebnis der lärmtechnischen Berechnungen zeigt, dass die geltenden Immissionsrichtwerte an wenigen Immissionsorten geringfügig überschritten werden. Dieser Konflikt ist jedoch aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten der Schulen und der Sportflächen nicht relevant. Wohngebäude werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Daher kann dem Vorhaben aus lärmtechnischer Sicht zugestimmt werden.

Zwischenabwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gingen sowohl von Seiten der Behörden als auch von der Öffentlichkeit Stellungnahmen ein, die sich überwiegend auf die Bereich Verkehr, Starkregen und bestehende Nutzungen im Plangebiet beziehen. Die Abwägungsvorschläge sind nachfolgend zusammengefasst.

Zur Hinterfragung des Verkehrskonzeptes

Ziel ist es, den Besucherverkehr des Hallenbadneubaus über die Parkplätze an der Beutelsbacher Straße abzuwickeln. Das Verkehrsgutachten bestätigt, dass die vorhandenen Parkplätze entlang der Beutelsbacher Straße für alle Nutzungen im Bildungszentrum ausreichend dimensioniert sind. Durch einen Umbau der Pestalozzistraße im Bereich des Wendehammers kann das Wohngebiet generell entlastet werden. Für Rettungs-, Müll- und Versorgungsfahrzeuge wird es weiterhin eine Zufahrt über die Pestalozzistraße geben. Die Planungen zur Umgestaltung der Pestalozzistraße werden parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben; sind jedoch nicht direkter Bestandteil des Satzungsverfahrens. Im Sinne der Weiterentwicklung des Bildungszentrums insgesamt und der vorliegenden Hallenbadplanung soll die Umsetzung in zeitlichem Zusammenhang mit dem Hallenbauneubau erfolgen. Das Projekt Hallenbadneubau wird zudem in den "Integrierten Mobilitätsentwicklungsplane 2040" eingestellt. Somit können auch großräumige Verkehre im Stadtgebiet betrachtet werden. Die Anbindung an das ÖPNV- und Fahrradnetz ist gegeben. Ferner arbeitet die Verwaltung an der Fortschreibung des Masterplanes Bildungszentrum, welcher die Wegeverbindungen und den öffentlich Raum im Bildungszentrum betrachtet.

Überschwemmungen aufgrund von Starkregenereignissen

Der Stadt Weinstadt ist das Problem zunehmender Starkregenereignisse bewusst. Sie hat daher eine Starkregenrisikomanagement Maßnahmenstudie in Auftrag gegeben. Die beauftragten Ingenieure schlagen zwei Maßnahmen zum Regenwassermanagement am geplanten Hallenbad vor. Einen Regenwasserkanal südlich des Hallenbads (SO 1) und

einen Graben südlich des Rasensportplatzes (SO 3). Auf diese Weise kann die Überflutungssituation verbessert werden. Zur Realisierung dieser Maßnahmen werden im Bebauungsplan an entsprechender Stelle zwei Leitungsrechte festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung trägt ebenfalls zum Schutz vor Überschwemmungen durch Niederschlagswasser bei. Sollten die empfohlenen Maßnahmen nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden, sind dennoch keine Gefahren für den Menschen durch Starkregenereignisse zu befürchten. Oberflächengewässer, die über die Ufer treten könnten, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die versiegelte Fläche des geplanten Hallenbades ist nach Süden von unversiegelten Flächen umgeben. Diese dürften nach den bisherigen Erfahrungen geeignet sein, das Niederschlagswasser aus dem SO 1 und den angrenzenden Schulbereichen aufzunehmen.

Erhalt des bestehenden Kleinspielfelds und Pausenhofs

Der bestehende Basketballplatz und Pausenhof im Bereich des geplanten Hallenbadneubaus wird im Rahmen der Baumaßnahmen in das angrenzende Sondergebiet SO 2 verlagert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bildungszentrum 1. – Änderung“ decken diese Nutzungen ab. Somit können alle bestehenden Nutzungen im Plangebiet erhalten und gesichert werden.

Auf die Abwägungstabelle wird verwiesen. Sofern den in der Abwägungstabelle vorgeschlagenen Bewertungsvorschlägen und dem Bebauungsplanentwurf vom 11.06.2022 zugestimmt wird, kann die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- A1 Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“
Abgrenzungsplan vom 11.06.2021
- A2 Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“
Planzeichnerischer Teil vom 20.07.2022, Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- A3 Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“
Textteil vom 20.07.2022, Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- A4 Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“
Begründung vom 20.07.2022, Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- A5 **Umweltbericht** zum Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ vom 11.06.2021 / 07.06.2022, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen
- A6 **Grünordnungsplan, Anlage 1 zum Umweltbericht** für den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ vom 07.06.2022, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen
- A7 **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse** vom 27.04.2021 / 07.06.2022, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen
- A8 **Verkehrsuntersuchung zum Hallenbadneubau** im Bildungszentrum Weinstadt-Benzach vom 19.07.2022, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Aalen

- A9 **Schalluntersuchung zum Hallenbadneubau** im Bildungszentrum Benzach vom 13.01.2022, Bernardgruppe ZT GmbH, Stuttgart
- A10 **Luftbildauswertung auf Kampfmittel** vom 06.04.2021, LBA Luftbildauswertung, Stuttgart
- A11 **Zwischenabwägung zur frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 11.06.2022
- A12 Studie **Umbau Wendehammer Pestalozzistraße** vom 19.07.2022, Büro Bolz und Palmer