

**BU Nr. 083/2023****Bebauungsplan "Bildungszentrum 1. Änderung" mit Örtlichen Bauvorschriften im Stadtteil Beutelsbach**

- **Beschluss des Abwägungsvorschlags zur Offenlage**
- **Billigung des erneuten Bebauungsplanentwurfs und des erneuten Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften**
- **Beschluss der erneuter Offenlage**

Gremium	am	
Gemeinderat	04.05.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den im Zuge der förmlichen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit entsprechend zu.
2. Der Gemeinderat billigt den erneuten Bebauungsplanentwurf und den erneuten Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung jeweils vom 13.03.2023 und die Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften in der jeweils aktuellen Fassung.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	90.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	635.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	374
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:

25.04.2023, Stadtplanungsamt, Folk

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	02.05.2023	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	28.04.2023	Zustimmung
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	27.04.2023	Zustimmung
Baurechtsamt	Altena, Birte	27.04.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	27.04.2023	Zustimmung

Sachverhalt:

Ziele und Zwecke der Planung

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

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.

Im Zuge der Planungen für das Hallenbad wurden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl überarbeitet und eine Geschossflächenzahl für das Sondergebiet SO 1 eingeführt. Durch diese zusätzlichen Festsetzungen soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung präzisiert werden. Die Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 soll ausreichend Raum für die Gestaltung u.a. der Außen- und Nebenanlagen geben.

Da diese Änderungen über eine reine Klarstellung hinausgehen, ist nach § 4a Abs. 3 BauGB die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens erforderlich. Die Änderungen sind jedoch von untergeordneter Bedeutung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bislang nicht thematisiert. Weitere Stellungnahmen sind nicht zu erwarten. Die Grundzüge der Planung (Schaffung eines zeitgemäßen Hallenbadneubaus und Sicherung weiterer Flächen für sportliche Betätigungen) werden durch die Änderungen nicht berührt. Das zweite Beteiligungsverfahren wird daher nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB als Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Betroffen von den Änderungen der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind nur die Nachbarn, die unmittelbar an das Sondergebiet SO 1 angrenzen. Die angrenzenden Grundstücke sind alle städtisches Eigentum. Die Öffentlichkeit ist von den Änderungen nicht betroffen. Auf ihre Beteiligung wird daher verzichtet. Die Auswahl der Träger öffentlicher Belange erfolgte danach, ob an der Kenntnis von der zusätzlichen Versiegelung durch die Erhöhung der zulässigen GRZ ein Interesse bestehen könnte.

Neben den oben genannten Änderungen wurde im Textteil des Bebauungsplans die Errichtung von Fotovoltaikanlagen auf dem Dach des Hallenbadneubaus erleichtert. Hierzu wurde die Festsetzung A 3.8.1 angepasst. Die Formulierung „...keine satteldach- oder schmetterlingsförmige Anordnungen der Modulreihen...“ wurde gestrichen. Somit sind auch satteldach- und schmetterlingsförmige Anordnungen der Module zulässig. Des Weiteren wurde der ehemalige Hinweis D. 9 zur Dachbegründung herausgenommen. Dieser verwies auf die städtische Richtlinie zur Installation von Fotovoltaik und Thermosolaranlagen. Da diese Richtlinie primär für Wohngebäude (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) entwickelt wurde, hat dies keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Die Grundzüge der Planung werden auch durch diese Anpassungen nicht berührt. Ebenso wurden diese Inhalte bei den Beteiligungsverfahren nicht thematisiert.

Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Umwelt werden durch Ökopunkte aus bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen von dem

städtischen Ökokonto kompensiert. Hierfür wird im Umweltbericht sowie in Textteil und Begründung des Bebauungsplans auf die externen Ausgleichsmaßnahmen E1 bis E3 verwiesen. Im Rahmen der erneuten Offenlage wird die bisherige Maßnahme E3 „Umgestaltung Mühlwiesen und naturnahe Gestaltung Heppachmündung“ durch die neue Maßnahme E3 „Wiederherstellung artenreicher Streuobstwiesen Rainwald“ ersetzt. Mit der Wiederherstellung artenreicher Streuobstwiesen im Gewann Rainwald konnten weitaus mehr Ökopunkte generiert werden als für den zugewiesenen Teilausgleich des Bebauungsplans benötigt werden. Somit wird die ursprünglich angedachte Maßnahme Mühlwiesen entlastet. Durch diese Anpassung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Während der Offenlage wurde von Seiten des BUND eine Stellungnahme zu den externen Ausgleichsmaßnahmen abgegeben, die sich auf die Maßnahme E2 bezieht. Der BUND wird bei der erneuten Offenlage wieder angehört. Das Landratsamt wird ebenfalls erneut angehört.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der erneuten und beschränkten Offenlage in Folge der vorgenommenen Änderungen und Anpassungen angehört: Regierungspräsidium Stuttgart, Landratsamt Rems-Murr-Kreis, BUND.

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf zwei Wochen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Gutachten

Mit der Fertigung des erneuten Bebauungsplanentwurfs wurden die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit dem Datum 13.03.2023 aktualisiert.

Abwägung im Zuge der Offenlage

Im Rahmen der förmlichen Unterrichtung gingen sowohl von Seiten der Behörden als auch von der Öffentlichkeit Stellungnahmen ein, die sich überwiegend auf die Bereiche Verkehr, Starkregen, Erdmassenausgleich und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet beziehen. Die Abwägungsvorschläge sind nachfolgend zusammengefasst. Im Übrigen wird auf die Abwägungstabelle verwiesen.

Zur Hinterfragung des Verkehrskonzeptes

Aus der Öffentlichkeit wurden verschiedenste Anregungen zur Umgestaltung der Pestalozzistraße vorgebracht. Diese reichen von der Straßenraumaufteilung für unterschiedliche Verkehrsarten bis hin zum Erhalt von bestehenden Bäumen. Die Studien zur Umgestaltung der Pestalozzistraße sind jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Planungsstudie wurde den Bebauungsplanunterlagen nur nachrichtlich beigelegt. Für die Umgestaltung der Pestalozzistraße wurden zwischenzeitlich auch Infoveranstaltungen durchgeführt. 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. Bei Bedarf können die Parkplätze an der Beutelsbacher Straße erweitert werden. Durch einen Umbau der Pestalozzistraße im Bereich des Wendehammers kann das Wohngebiet generell entlastet und für mehr Verkehrssicherheit im Bildungszentrum gesorgt werden. Für Rettungs-, Müll- und Versorgungsfahrzeuge wird es weiterhin eine Zufahrt über die Pestalozzistraße geben.

Starkregenerisikomanagement

Für das Plangebiet wurde eine Starkregenerisikomanagementstudie erstellt. Es werden zwei Maßnahmen zum Regenwassermanagement am geplanten Hallenbad vorgeschlagen. Einen Regenwasserkanal südlich des Hallenbads (SO 1) und einen Graben südlich des Rasensportplatzes (SO 3). Auf diese Weise kann die Situation für die ganze Umgebung bei Starkregenereignissen 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.

Erdmassenausgleich/Bodenschutz

Im Bebauungsplanverfahren wurde für die Gebiete SO 1 und SO 2 auch das Thema Erdmassenausgleich beleuchtet. Da im Bereich des SO 3 kein Eingriff in den Bestand stattfindet, ist dort kein Erdmassenausgleich möglich. Die Erschließung des Planbereiches ist durch das vorhandene Wegenetz bereits hergestellt und gesichert. Da hier keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen hergestellt werden, können auch keine Erdmassen zusätzlich verbaut werden. Zudem befindet sich im Plangebiet ein Erdhügel, der vor vielen Jahren beim Bau des Kunstrasenplatzes aus überschüssigen Erdmassen angelegt wurde. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen vor Ort und den Planungsabsichten sowohl für das neue Hallenbad als auch die Verlagerung der Spielfelder können zur Erreichung der Barrierefreiheit und erforderlicher Geländemodellierung zur Herstellung der Übergänge auf die bestehende Topografie nicht alle Erdmassen wieder vor Ort eingebracht werden. Daher sind Teile des Erdaushubes abzufahren und zu deponieren. Ein detailliertes Erdmassenkonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt. Im Textteil des Bebauungsplans wurde in den Hinweisen unter der Nummer D.11 eine entsprechende Erläuterung aufgenommen.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Umweltbericht wurde in der E/A-Bilanz ein Defizit an Ökopunkten durch die Maßnahme bilanziert. Dieses Defizit wird durch eine Verrechnung mit Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto kompensiert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Von den zuständigen Landesbehörden gab es hierzu keine Beanstandungen.

In der Stellungnahme des BUND wird auf § 2 NatSchG verwiesen (insektenfreundlichen Pflege von Grünflächen). Im vorliegenden Plangebiet gibt es bestehende Fettwiesen, die unterschiedlich intensiv genutzt werden. Die in der Stellungnahme angesprochene Eingriffsbewertung bezieht sich sowohl auf den Bestand als auf die Planung. Die Bewertung ist nicht zu beanstanden. Bezüglich der Pflege sind aufgrund der bereits bestehenden gesetzlichen Verpflichtung keine Festsetzungen im Bebauungsplan möglich. Im Textteil wurde ein Hinweis unter der Nummer D.12 aufgenommen.

Wasserbedarf für das Hallenbad

Die Wasserversorgung des geplanten Hallenbads wird durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Stadtwerke erfolgen, welche im Bereich des Plangebiets aus Eigenwasser und von der Landeswasserversorgung abgedeckt wird. Da die Bezugsrechte derzeit zu rund 50 % ausgenutzt werden und sich zudem durch den Wegfall des Stiftbads in Beutelsbach ein Ausgleich ergibt, ist der erhöhte Wasserbedarf durch das geplante Hallenbad nicht kritisch zu beurteilen. Der Betrieb des Hallenbades ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist. Deshalb wird hierauf nicht weiter eingegangen.

Sofern den in der Abwägungstabelle vorgeschlagenen Bewertungsvorschlägen, dem erneuten Bebauungsplanentwurf und dem erneuten Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 13.03.2023 zugestimmt wird, kann die Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- A1 **Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ Planzeichnerischer Teil** vom 13.03.2023, Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- A2 **Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ Textteil** vom 13.03.2023, Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- A3 **Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ Begründung** vom 13.03.2023, Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- A4 **Umweltbericht** zum Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ vom 11.06.2021 / 07.06.2022 / 13.03.2023, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen
- A5 **Grünordnungsplan, Anlage 1 zum Umweltbericht** für den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ vom 13.03.2023, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen
- A6 **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse** vom 27.04.2021 / 07.06.2022 / 13.03.2023, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen
- A7 **Abwägungstabelle zur Offenlage**, Stand 13.03.2023
- 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