

**BU Nr. 133/2023****Bebauungsplan "Bildungszentrum 1. Änderung" mit Örtlichen Bauvorschriften im Stadtteil Beutelsbach**

- **Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten und beschränkten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
- **Beschluss des Abwägungsvorschlags zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
- **Satzungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	06.07.2023	öffentlich
Gemeinderat	20.07.2023	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Den im vorliegenden Abwägungsprotokoll / Abwägungstabelle vom 12.06.2023 unterbreiteten Beschlussvorschlägen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird zusätzlich zu den bereits zuvor erfolgten Abwägungen untereinander und gegeneinander Rechnung getragen. Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen der Behandlung und Abwägung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange und 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 „Bildungszentrum 1. Änderung“ 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 13.03.2023.
3. Die Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ 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 13.03.2023.
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:	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:**

22.06.2023, Stadtplanungsamt, Folk

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	27.06.2023	Zustimmung
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	27.06.2023	Zustimmung
Baurechtsamt	Altena, Birte	26.06.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	26.06.2023	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.

15.07.2021 - Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Bildungszentrum 1. Änderung“. Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs mit Plandatum vom 11.06.2021. Beschluss zu einer frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

29.09.2022 - Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zum Abwägungsvorschlag. Billigung des Bebauungsplanentwurfs mit Plandatum vom 20.07.2022, ergänzt am 21.09.2022. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit örtlichen Bauvorschriften und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

04.05.2023 - Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beschluss zum Abwägungsvorschlag. Billigung des erneuten Bebauungsplanentwurfs und des erneuten Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ in der Fassung vom 13.03.2023. Beschluss zur erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat.

### **Abwägung im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Während der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Planstand 13.03.2023), vom 09.05.2023 bis zum 23.05.2023 sind Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft, mit den am Bebauungsplan beteiligten Fachbüros abgestimmt, behandelt und abgewogen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der erneuten und beschränkten Offenlage angehört:

Regierungspräsidium Stuttgart, Landratsamt Rems-Murr-Kreis, BUND.

### **Starkregenereignisse**

Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde allgemein auf Hochwasser- und Starkregenereignisse hingewiesen. Die Stadt Weinstadt hat ein Starkregenrisikomanagement für die gesamte Gemarkungsfläche erstellt. Zusätzlich hierzu ist eine Bestandsvermessung zur Ableitung von Starkregen aus den südlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücken erfolgt. Die rechnerische

Machbarkeit ist nachgewiesen. Derzeit finden die Planungsarbeiten zur Ausführung statt. Parallel zum Bau des Hallenbades soll die Umsetzung erfolgen. Zur Ableitung des Niederschlages bei Starkregenereignissen und zur Sicherung der oben genannten Planung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Leitungsrechte festgesetzt. Des Weiteren wurden im Textteil des Bebauungsplans Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die aus dem Umweltbericht bzw. Grünordnungsplan resultieren (bspw. Dachbegrünung und wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen). Die Versiegelung der Flächen wurde außerdem im Verfahren reduziert (Anpassungen GRZ im S01 und Rasensportfläche im SO3).

### Ökokontomaßnahmen E1 bis E3

Die Stellungnahme des BUND bezieht sich inhaltlich auf die Ökokontomaßnahmen, die dem Bebauungsplan Bildungszentrum 1. Änderung zugewiesen sind. Bei den Ökokontomaßnahmen E1 bis E3 handelt es sich um Maßnahmen des kommunalen Ökokontos Weinstadt. Die Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis abgestimmt bzw. befinden sich in Abstimmung. Rechtskräftig beschlossene Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden seit dem 01. April 2011 in das Kompensationsverzeichnis nach der Kompensationsverzeichnis Verordnung (KompVzVO) eingetragen. Nicht berücksichtigt werden Maßnahmen, die aufgrund des Baugesetzbuches im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen festgesetzt werden. Hierfür sind auch weiterhin die Kommunen selbst verantwortlich. Die Stadt Weinstadt stimmt diese Maßnahmen mit dem Landratsamt ab. Nähere Auskunft zu dem Thema erteilt die Stadtverwaltung gerne bei einem Termin in einem dafür anberaumten Arbeitskreis mit dem für die Pflege des Ökokontos beauftragten Fachbüro.

Zu E1 (Bodenauftrag Kreuztobel):

Nähere Angaben zum Erdübertrag sind dem Gutachten zu entnehmen. Das Gutachten kann nach vorheriger Terminvereinbarung im Baurechtsamt der Stadt Weinstadt eingesehen werden. Die Bewertung und Verzinsung erfolgt auf der Grundlage der Vorgaben der Ökokonto-VO Baden-Württemberg. Für die Aufwertung von Böden der Wertstufe 1 und 2 durch Bodenübertrag werden 4 Ökopunkte pro m<sup>2</sup> (s. LRGB Freiburg; LUBW, ÖKVO) eingestellt. Die Maßnahme wurde mit Landeratsamt abgestimmt.

Zu E2 (Breitgarten):

Die Verzinsung erfolgt auf Grundlage der Vorgaben der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Ausschlaggebend für die Verzinsung ist der Zeitpunkt des Starts der Maßnahmendurchführung. Die Verzinsung des Ökokontos erfolgt mit 3%. Es handelt sich um die Verzinsung des Restguthabens Breitgarten, das erst zu einem späteren Zeitpunkt dem Bebauungsplan Furchgasse zugeordnet wurde.

Zu E3 (Rainwald):

Die Erstmaßnahme zur Wiederherstellung der ökologischen Wertigkeit von Streuobstwiesen ist mit dem Landratsamt abgestimmt (siehe Stellungnahme Landratsamt vom 17.05.2023 zum BP Bildungszentrum 1. Änderung). Die Berechnung der möglichen Ökopunkte befindet sich noch im Abstimmungsprozess mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis. Die Größe der Maßnahmenfläche liegt bei über 6 ha. Maßgebend ist die Differenz des bewerteten Ausgangszustands vor der Maßnahmendurchführung zum Biotopwert des Zielzustands. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Vorgaben der Ökokontoverordnung. Es ist sichergestellt, dass Maßnahme zur Deckung der im Bebauungsplanverfahren Bildungszentrum 1. Änderung zugewiesenen Ökopunkte ausreicht.

## Gutachten

### Umweltbericht

Im Umweltbereich mit dem Datum vom 12.06.2023 wurde das Pflanzgebot (Pfg1) Dachbegrünung an die Formulierungen im Textteil vom 13.03.2023 nachrichtlich angepasst.

### **Satzungsbeschluss**

Im zum Satzungsbeschluss vorliegenden Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Bildungszentrum 1. Änderung (Planzeichnerischer Teil, Textteil und Begründung mit dem Datum vom 13.03.2023) wurden keine Änderungen und Ergänzungen in Folge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgenommen. Eine weitere Offenlage ist deshalb nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss sind gegeben.

### **Anlagen:**

- 01** Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ **Planzeichnerischer Teil** vom 13.03.2023, Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart.
- 02** Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ **Textteil** vom 13.03.2023, Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart.
- 03** Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ **Begründung** vom 13.03.2023, Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart.
- 04** **Umweltbericht** zum Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ vom 11.06.2021 / 07.06.2022 / 13.03.2023 / 12.06.2023, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen.
- 05** **Grünordnungsplan**, Anlage 1 zum Umweltbericht für den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ vom 13.03.2023 / 12.06.2023, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen.
- 06** **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse** vom 27.04.2021 / 07.06.2022 / 13.03.2023 / 12.06.2023, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen.
- 07** **Verkehrsuntersuchung** zum Hallenbadneubau im Bildungszentrum Weinstadt-Benzach vom 19.07.2022, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Aalen.
- 08** **Schalluntersuchung** zum Hallenbadneubau im Bildungszentrum Benzach vom 13.01.2022, Bernardgruppe ZT GmbH, Stuttgart.
- 09** **Luftbildauswertung auf Kampfmittel** vom 06.04.2021, LBA Luftbildauswertung, Stuttgart.
- 10** **Abwägungstabelle** vom 12.06.2023 zu den eingegangenen Stellungnahmen von betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der erneuten Beteiligung des erneuten Bebauungsplanentwurfs.