



Niederschrift über die öffentliche

**Sitzung des Technischen Ausschusses**

am 04.12.2025 im Sitzungssaal Steinscheuer, Brückenstraße 7 in Weinstadt-Großheppach

Beginn: 18:00 Uhr, Ende: 19:30 Uhr

**Anwesend:**

Vorsitz

Herr Erster Bürgermeister Thomas Deißler

Mitglieder

Herr Max Bachteler

Herr Tim Bergmüller

Herr Friedrich Dippon

Herr Markus Dobler

Herr Michael Koch

Herr Julian Künkele

Frau Dr. Annette Rebmann

Herr Richard Schnaitmann

Herr Dr. Manfred Siglinger

Herr Armin Zimmerle

Schriftführerin

Frau Tina Paul

**Außerdem anwesend:**

Städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Stadtrat Gaupp als Zuhörer

14 Bürgerinnen und Bürger

### **Öffentliche Tagesordnung**

- |    |                                                                                                                                                                                                   |                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. | Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Benedikt-Auchtwiesen<br>- Billigung des erneuten Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen<br>Bauvorschriften<br>- Auslegungsbeschluss<br>(Vorberatung) | BU Nr. 188/2025 |
| 2. | Bürgerpark Grüne Mitte Weinstadt - Überplanmäßige Aufwendungen<br>im Zuge des Maßnahmenabschlusses                                                                                                | BU Nr. 236/2025 |
| 3. | Berichte, Bekanntgaben und Verschiedenes                                                                                                                                                          |                 |

**1.            Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften            BU Nr. 188/2025**  
**Benedikt-Auchtwiesen**  
**- Billigung des erneuten Bebauungsplanentwurfs und**  
**der Örtlichen Bauvorschriften**  
**- Auslegungsbeschluss**  
**(Vorberatung)**

Erster Bürgermeister Deißler eröffnet den Tagesordnungspunkt mit einer kurzen Einleitung. Es sei aus Reihen der Fraktionen darauf hingewiesen worden, dass in der Bevölkerung Sorgen im Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung bestünden. Alle genannten Nutzungen im Gebiet hätten jedoch Bestandschutz und seien auch bei möglichen Veränderungen der Eigentumsverhältnisse geschützt.

Eine Referentin der Baldauf Architekten und Stadtplaner sowie Herr Folk, Leiter des Stadtplanungsamts, halten sodann den Sachvortrag anhand der Beratungsunterlage und einer Präsentation.

Stadtrat Schnaitmann führt aus, dass er sich mit einer Nichtgenehmigung von Betriebsleiterwohnungen schwertue. Er sehe in einer Wohnnutzung einen zusätzlichen Schutz des Gebäudes, da durch eine ständige Anwesenheit eine höhere Sicherheit gegeben sei. Zudem weist er auf Starkregenereignisse hin und gibt zu bedenken, wie Personen bei Hochwasser in das Gebiet gelangen könnten. Es bestehe derzeit lediglich eine Zufahrt.

Stadtrat Dobler erklärt, dass er Betriebsleiterwohnungen insbesondere für kleinere Betriebe für wichtig halte. Er weist darauf hin, dass betriebliche Abläufe nicht vollständig über digitale Anwendungen gesteuert werden könnten. Vor dem Hintergrund der derzeit angespannten wirtschaftlichen Lage gebe er zu bedenken, dass Entscheidungen nicht ausschließlich an möglichen langfristigen Entwicklungen ausgerichtet werden sollten, sondern auch die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre zu berücksichtigen seien.

Stadtrat Zimmerle erkundigt sich nach der rechtlichen Behandlung von Betriebsleiterwohnungen im Rahmen des Bestandsschutzes. Er fragt, wie zu verfahren sei, wenn sich ein Betrieb verändere oder vergrößere, ein Abriss erfolge und eine neue Baugenehmigung erforderlich werde, wodurch eine bestehende Betriebsleiterwohnung entfallen könnte. Darüber hinaus fragt er nach den rechtlichen Rahmenbedingungen für den nächtlichen Betrieb von Gabelstaplern und ob dieser generell untersagt sei oder ob leisere Varianten, beispielsweise Elektrostapler, zulässig wären.

Stadtrat Dr. Siglinger dankt und erklärt, es sei positiv, dass die Änderungen eingearbeitet worden seien. Er tue sich jedoch schwer mit dem Verbot von Betriebsleiterwohnungen. Der Bestandsschutz sei zwar aufgenommen worden, dennoch sehe er keine Schädlichkeit darin, bei Neubaumaßnahmen Betriebsleiterwohnungen zuzulassen. Solche Betriebe seien deutlich in der Minderheit. Aus seiner Sicht sollten diese selbst entscheiden können, ob eine solche Wohnung notwendig sei. Er wolle ungern eine derart restriktive Regelung treffen und wünsche sich, dass die Thematik noch einmal überdacht und eine sinnvolle Lösung gefunden werde.

Stadtrat Bergmüller bezieht sich auf die Ausschlussgründe und führt aus, im Bebauungsplan sei festgelegt, dass bestimmte Nutzungen, unter anderem Speditionen und Busbetriebe, nicht zulässig seien. Zudem gebe es einen weiteren Punkt mit Verweis auf das Bundesimmissionsschutzgesetz. Er bitte um Erläuterung.

Herr Folk führt zum Thema Bestandsschutz aus, dass dieser grundsätzlich für jeden Betrieb gelte. Sobald jedoch eine baugenehmigungspflichtige Änderung erforderlich werde, die nicht mehr den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans entspreche, entfalle der Bestandsschutz. Man habe eine gerichtliche Rüge erhalten, da im vorherigen Bebauungsplan zu viele Details vorab geregelt worden seien. Dies sei zwar gut gemeint gewesen, jedoch rechtlich nicht vom Gesetz gedeckt.

Die Referentin ergänzt, dass die Genehmigungspflicht nicht auf den gesamten Betrieb zu beziehen sei, sondern ausschließlich auf die jeweils betroffenen Anlagenteile.

Zum Thema Stapler führt Herr Folk aus, dass der Bebauungsplan keine Regelungen zur Nutzung durch Stapler oder ähnliche betriebliche Abläufe enthalte. Jeder Betrieb verfüge derzeit über eine Genehmigung, die weiterhin Bestand habe und ausgeübt werden dürfe. Bei Änderungen sei jedoch jeweils durch ein Gutachten zu prüfen, ob diese verträglich seien oder nicht. Dies gelte sowohl für Bestandsbetriebe als auch für neue Vorhaben.

Zum Thema Wohnen erläutert er, dass das Wohnen im Gebiet beanstandet worden sei. Das Gebiet sei in den 1980er-Jahren aufgesiedelt worden. Er erläutert anhand eines Planes, wie sich das Gebiet entwickelt habe. Die Bundesstraße habe früher einen anderen Verlauf gehabt und ein geringeres Verkehrsaufkommen aufgewiesen. Die Stadt habe sich außenherum weiterentwickelt, wodurch heute strengere Vorschriften gälten, insbesondere im Hinblick auf den Lärmschutz. Das Gericht habe Festsetzungen zu Wohnungen im Gebiet kritisch bewertet. Man sehe es daher als problematisch an, entgegen diesem Urteil erneut Wohnen im Gebiet zuzulassen. Zudem sei Wohnen in Gewerbegebieten grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig und müsse jeweils besonders begründet werden. Wohnungen überdauerten häufig den Betrieb, was nicht mehr dem Zweck des Gebiets entspreche. Für die Schaffung von Wohnraum stünden im Stadtgebiet andere geeignete Flächen zur Verfügung.

Erster Bürgermeister Deißler erläutert, warum Bebauungspläne im Bestand aufgestellt würden, und führt aus, dass dies grundsätzlich niemand gerne tue, da Eingriffe in bestehende Verhältnisse häufig zu Konflikten führten. Aus allgemeinen Gründen habe man sich dennoch dazu entschlossen, diesen Weg zu gehen. Die Stadt Weinstadt sei im Vergleich zu anderen Großen Kreisstädten bei der Gewerbesteuer schlechter aufgestellt. Leistungen wie Schulen, Kindergärten und weitere kommunale Aufgaben könnten langfristig nicht mehr ausreichend aus Steuereinnahmen finanziert werden. Das betreffende Gebiet stelle daher einen ersten Schritt dar. Ziel sei es, eine bessere Struktur der Gewerbesteuerereinnahmen zu erreichen. Die Gewerbegebiete seien begangen worden, und in den Plänen sei festgehalten worden, wo Verbesserungspotenziale bestünden. In der Folge habe man sich bewusst dafür entschieden, bestehende Gewerbegebiete weiterzuentwickeln, da die Stadt Weinstadt nur über begrenzte Potenzialflächen für neue Gewerbegebiete verfüge. Auch die Topografie stelle hierbei einen einschränkenden Faktor dar. Vor diesem Hintergrund müssten untergenutzte Gewerbegebiete für die Zukunft aufgewertet werden. Die Stadt habe sich daher auf den Weg gemacht, ein Gewerbegebiet nach dem anderen neu zu ordnen und zu qualifizieren. Aus diesem Prozess heraus erkläre sich der heutige Planungsstand.

Stadtrat Zimmerle äußert, man strebe eine Optimierung der Quartiere an. Er gebe zu bedenken, dass ein Betrieb, der möglicherweise eine Wohnung verliere, bei künftigen Überlegungen zur Erweiterung oder Änderung des Betriebs zögern könne. Dies sehe er als einen relevanten Faktor. Der Betroffene habe in einem solchen Fall möglicherweise kein Interesse daran, den Betrieb weiterzuentwickeln oder zu verändern.

Stadtrat Bachteler führt aus, dass es für Betriebe wünschenswert sei, dort eine Wohnung zu haben. Im ursprünglichen Bebauungsplan seien Wohnungen vorgesehen gewesen, anschließend sei es jedoch zu einer Klage gekommen. Er fragt nach dem Risiko, dass bei ei-

nem erneuten Beschluss wiederum rechtliche Beanstandungen drohten. Aus dem ersten Verfahren müsse man seiner Ansicht nach lernen und nicht erneut die gleichen Fehler machen. Er bitte um eine Einschätzung hierzu.

Herr Folk erklärt, dass man mit dem ersten Bebauungsplan gescheitert sei, da zu viele Details festgelegt worden seien. Er sehe vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion die Gefahr, diesen Fehler zu wiederholen. Die nun vorliegende Planung entspreche den Vorgaben und Hinweisen des Gerichts und könne in dieser Form empfohlen werden. Für darüberhinausgehende Regelungen übernehme er keine Verantwortung. Sollte das Gremium der Auffassung sein, die Wohnsituation aufweichen zu wollen, liege diese Entscheidung in dessen Zuständigkeit. Aus den genannten Gründen empfehle er dies jedoch nicht.

Die Referentin ergänzt, dass es sich um einen vergleichbaren Fall wie beim letzten Mal handle. Eine Beschränkung von Wohnungen würde sie nicht empfehlen.

Erster Bürgermeister Deißler weist darauf hin, dass das Gericht ausgeführt habe, dass Regelungen, die in das Baugenehmigungsverfahren gehörten, nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden dürften, da dieser nicht die Aufgabe habe, Einzelfälle zu regeln.

Herr Folk stellt klar, dass es sich lediglich um einen Bebauungsplan handle. Das Gesamtkonzept sehe vor, die Gewerbegebiete zukunftsfähig aufzustellen. Die Zielsetzung sei eindeutig, dass Wohnen in diesen Gebieten ausgeschlossen werden solle. Die Gewerbeplätze im Schreibaum seien auch ohne Wohnnutzung gefragt, was ebenfalls von der Wirtschaftsförderung bestätigt werde. Dies sei für die Einordnung wichtig. Eine Wohnung dürfe nicht der ausschlaggebende Grund sein.

Stadträtin Dr. Rebmann erläutert ihre Sicht auf Betriebsleiterwohnungen und unterscheidet dabei zwischen der heutigen Situation und einer Betrachtung in 30 bis 40 Jahren. Für bestehende Betriebsleiterwohnungen sehe sie aktuell kein Problem, da diese Bestandsschutz genießen. Ziel solle eine positive Weiterentwicklung der Gebiete sein. Sie sehe daher kein Problem darin, Betriebsleiterwohnungen für künftige Betriebe auszuschließen.

Stadtrat Dr. Siglinger stellt zusammenfassend fest, dass zwischen dem Wünschenswerten und dem rechtlich Umsetzbaren zu unterscheiden sei. Man wolle kein unnötiges rechtliches Risiko eingehen und „nicht in ein offenes Messer laufen“. In die rechtliche Bewertung werde auch das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs maßgeblich einfließen. Zwar hätte er sich eine andere Lösung gewünscht, diese sei jedoch rechtlich nicht möglich. Ziel müsse es daher sein, einen Weg zu finden, auf dem der Bebauungsplan rechtssicher beschlossen werden könne.

Stadtrat Dippon führt aus, dass für ihn als klassischen Handwerksbetrieb das Wohnen beim Betrieb zum Standard gehöre. Er könne nachvollziehen, dass Handwerksbetriebe Wohnen und Betrieb miteinander verbinden wollten. Bei Betrieben mit rund 100 Mitarbeitenden sei dies aus seiner Sicht jedoch nicht mehr angemessen. Bis zur Sitzung des Gemeinderats müsse man sich darüber verständigen, was man wolle.

Stadtrat Koch erinnert daran, dass die früheren Regelungen aufgrund der Vielzahl an Ausnahmen gerichtlich beanstandet worden seien. Er stelle daher die Frage, warum das Thema Wohnen überhaupt in den Bebauungsplan aufgenommen werde, wenn es eigentlich dem Baurecht zuzuordnen sei.

Erste Bürgermeister Deißler weist darauf hin, dass ohne entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan auch keine Genehmigung über eine Baugenehmigung möglich sei.

Stadtrat Bergmüller merkt an, es gebe einen klaren gesetzlichen Rahmen, der keine freie Entscheidung zulasse. Auch dem Gremium seien hier Grenzen gesetzt. Das deutsche Bau-recht lasse insgesamt nur wenig Spielraum; man könne dies nicht ändern.

Stadtrat Bachteler bittet darum, das Urteil des VGH dem Gemeinderat – insbesondere auch den neuen Mitgliedern – nochmals zur Verfügung zu stellen. Zudem regt er an, die Fragen zur Betriebsleiterwohnung nochmals aufzuarbeiten und hierzu eine kurze Stellungnahme mit einer Einschätzung vorzulegen, wie ein rechtssicheres Vorgehen möglich sei.

Herr Folk entgegnet auf die Ausführungen von Stadtrat Bachteler, dass grundsätzlich zu klären sei, ob das Gebiet nachhaltig und zukunftsfähig qualifiziert werden solle oder ob individuelle Einzelinteressen im Vordergrund stünden. Im letzteren Fall bedürfe es keiner Qualifizierung. Der Bebauungsplan sei dem Gremium in der vorliegenden Form so vorgestellt worden, wie er aus Sicht der Verwaltung rechtssicher sei. Eine Abweichung hiervon würde den rechtlich vertretbaren Rahmen verlassen.

Stadtrat Dr. Siglinger wirft die Frage auf, wo die Grenze zwischen Bestandsschutz und Neugenehmigung zu ziehen sei; dies sei eine wichtige Definition.

Herr Folk führt hierzu aus, dass sich diese Frage pauschal nicht beantworten lasse. Würden entsprechende Festsetzungen in der neuen Form entfallen, fehle dem Bebauungsplan ein wesentlicher Bestandteil, wodurch das Ziel der Qualifizierung verfehlt würde.

Stadtrat Bergmüller betont, dass der Bebauungsplan für die nächsten 40 bis 60 Jahren aufgestellt werde und daher mit Weitblick in die Zukunft gedacht werden müsse. Ziel müsse die langfristige Weiterentwicklung des Gebiets sein und nicht die Regelung jedes Einzelfalls.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat bei 5 ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen und einer Enthaltung folgenden Beschluss:

- 1.) Der Gemeinderat folgt den Abwägungsvorschlägen aus der Abwägungstabelle vom 10.11.2025.**
- 2.) Der Gemeinderat billigt den erneuten Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung jeweils vom 10.11.2025 sowie die Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften.**
- 3.) Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Fassung vom 10.11.2025**

**2.            Bürgerpark Grüne Mitte Weinstadt - Überplanmäßige            BU Nr. 236/2025**  
**Aufwendungen im Zuge des Maßnahmenabschlusses**

Auf einen Sachvortrag sowie eine Aussprache wird verzichtet.

Der Technische Ausschuss fasst einstimmig folgenden Beschluss:

**Der Gemeinderat stimmt den überplanmäßigen Aufwendungen und dem Deckungsvorschlag der Verwaltung zu.**

**3.            Berichte, Bekanntgaben und Verschiedenes**

Es sind keine Themen vorhanden.

## ZUR BEURKUNDUNG

Weinstadt, den

---

Vorsitzender

Weinstadt, den

---

Gremiumsmitglied

Weinstadt, den

---

Gremiumsmitglied

Weinstadt, den

---

Schriftführer