

**Dezernat II – Erster Beigeordneter Katz**  
**Stadtbauamt**

Aktenzeichen: 621.49

Bearbeiter/in: Heike Strobel

---

**Vorlage an den**  
**Gemeinderat**

**- öffentlich -** **22.09.2020**

---

**TOP 6** **Bebauungsplan „Benzstraße“, Gemarkung Weil der Stadt**  
**- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der**  
**Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 1) und den Vorentwurf der textlichen Festsetzungen (Anlage 2) sowie den Begründungsvorentwurf (Anlage 3), alle mit Stand vom 10.09.2020, und beschließt die frühzeitige Beteiligung in Form einer Auslegung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Anlagen:** Anlage 1: Planzeichnung (Vorentwurf) vom 10.09.2020  
Anlage 2: Textliche Festsetzungen (Vorentwurf) vom 10.09.2020  
Anlage 3: Begründung (Vorentwurf) vom 10.09.2020

**Sachverhalt bzw. Begründung:**

**a) Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung**

Für das gesamte Gewerbegebiet „Hochstraße“ gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochstraße 3. Änderung“. Dieser Bebauungsplan soll durch den Bebauungsplan Benzstraße geändert werden, da hier nun Nutzungen geplant sind, die einer Erschließung des Innenbereiches bedürfen und anderer kleinerer Änderungen des Bebauungsplanes.

**b) Ziele und Zwecke der Planung**

Der südöstliche Bereich des Gebietes ist überwiegend bebaut, wohingegen im Nordwesten noch Flächen frei sind. Angesichts dringend benötigter Gewerbeflächen sollen diese nun auch bebaut werden.

Für diesen Geltungsbereich gilt derzeit noch der Bebauungsplan „Hochstraße 3. Änderung“ Gemarkung Weil der Stadt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochstraße 3. Änderung“ sind im Bereich der Benzstraße verschiedene Vorhaben in Vorbereitung. So sind die Ansiedelung eines Betriebes sowie die Erweiterung eines bestehenden Betriebes geplant. Da hierzu eine Erschließungsstraße in das Gebiet gelegt werden soll, die Gewerbegebietsfestsetzungen, Baufenster und Gebäudehöhen geändert sowie Pflanzgebote verlegt werden müssen, ist eine Bebauungsplanänderung nötig.

Bezüglich der genannten Betriebserweiterung werden im Wesentlichen folgende Änderungen des Bebauungsplanes notwendig:

- Verringerung des Pflanzbindungsstreifens im nordwestlichen Grundstücksbereich um rund 680 m<sup>2</sup> (Ausgleich durch die Festsetzung eines höheren Anteils an Dachbegrünung)
- Erweiterung der Baugrenze Richtung der Josef-Beyerle-Straße um ca. 2,40 m
- Anhebung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 16,00 m auf 17,50 m
- Regelung der Feuerwehrezufahrt

Bezüglich der Neuansiedlung eines Betriebes sind im Wesentlichen folgende Änderungen nötig:

- Schaffung einer Erschließung des Innenbereiches
- Änderung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe in einem kleinen Teilbereich

Des Weiteren sind andere kleinere Änderungen des Bebauungsplanes nötig z.B. hinsichtlich der Entwässerung und der Festsetzung einer privaten Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches.

Diese Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Hochstraße 3. Änderung“ soll, um eine weitere Durchnummerierung der Änderungen des Bebauungsplans „Hochstraße“ zu vermeiden und der besseren Bezeichnung wegen „Benzstraße“ heißen.

### c) Verfahrensart

Aufgrund der geringen Größe und anderer Merkmale des Gebietes wäre eventuell eine Änderung des Bebauungsplanes „Hochstraße 3. Änderung“ im beschleunigten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden denkbar. Da aber verschiedene Planungen verschiedener Akteure zu koordinieren sind, soll der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden.

### d) Bisheriges Verfahren

Am 28.01.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Benzstraße im Gemeinderat beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde der nun vorliegende Bebauungsplanvorentwurf unter Einbeziehung aller Beteiligter erarbeitet.

### e) Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplanvorentwurf „Benzstraße“ in der vorliegenden Form zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Weil der Stadt, den 10. September 2020



**Jürgen Katz**  
Erster Beigeordneter

**Finanzielle Auswirkungen:**  Ja  Nein

Haushaltsstelle:

HH-Stelle ausreichend:  Ja  Nein

Deckung von: Euro über:

### Freigabe der Vorlage

Sachbearbeiter/in:

Heike Strobel

Datum:

10.09.2020

Unterschrift:



Amtsleiter/in:

Klaus Lepelmann

10.09.2020

Erster Beigeordneter:

Jürgen Katz

10.09.2020