

**BU Nr. 173/2016****Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften
"Schreibbaum 1. Änderung" im Stadtteil Endersbach
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung und
Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	10.11.2016	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.11.2016	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Schreibbaum 1. Änderung“ in Weinstadt Endersbach. Die Durchführung findet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung statt. Maßgebend ist der Lageplan vom 13.10.2016.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	2016 10.000 EUR 2017 10.000 EUR
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	2016 154.000 EUR
Haushaltsstelle:	2.6100.960000
Haushaltsplan Seite:	251
davon noch verfügbar EUR:	112.883,24 EUR
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	nein
Deckungsvorschlag:	--

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2 Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

19.10.2016 / 61 / Schlegel

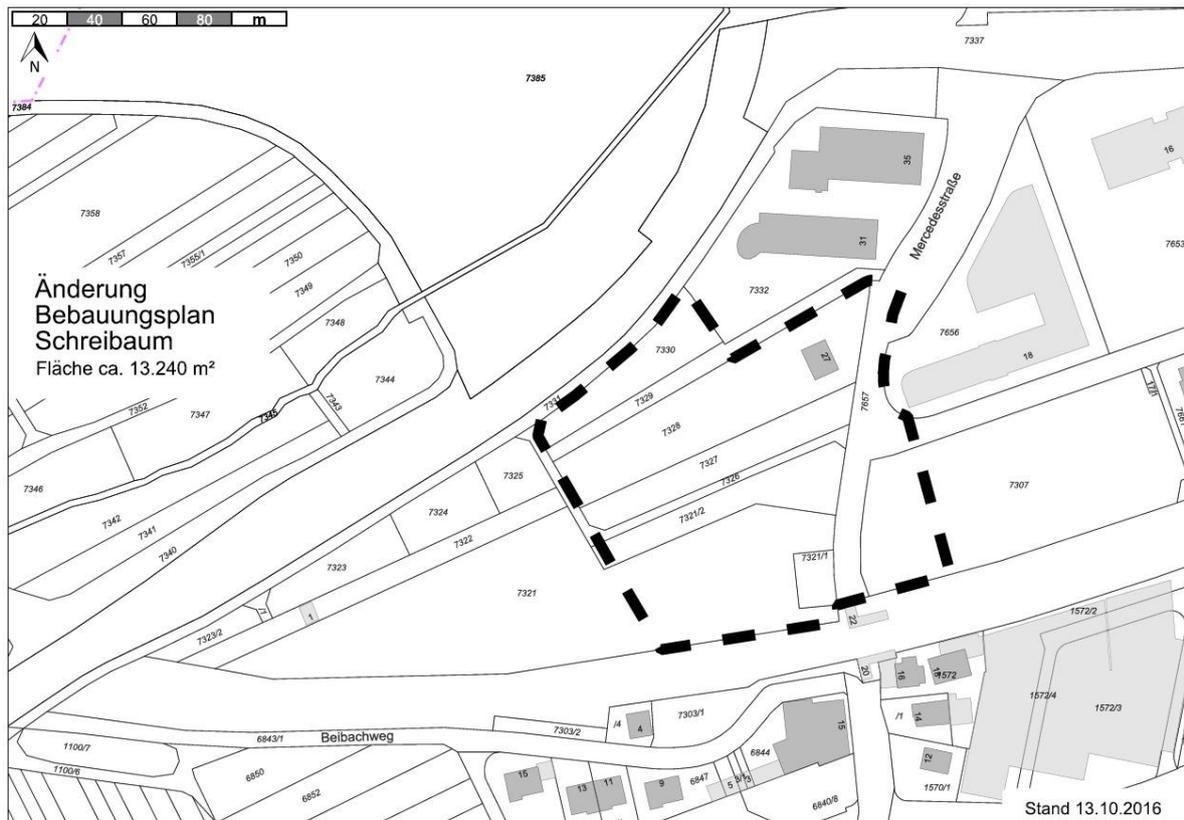
Mitzeichnung

Fachbereich

Person

Datum

Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	19.10.2016
Tiefbauamt	Sonn, Michael	19.10.2016
Stadtplanungsamt	Schliesing, Amrit	20.10.2016
Dezernat II	Deißler, Thomas	20.10.2016
Oberbürgermeister	Oswald, Jürgen	27.10.2016

Sachverhalt:**Abbildung 1** Abgrenzung des Baugebiets

In seiner nichtöffentlichen Sitzung hat der Technische Ausschuss am 02.10.2014 über die Siedlungsentwicklung im Endersbacher Westen beraten und beschlossen, für den Bereich „Schreibaum West“ ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Der Sachstand ist hinreichend in der BU Nr. 163/2014 erläutert.

Nach derzeitiger Sachlage sind im westlichen Bereich des gültigen Bebauungsplans „Schreibaum“ Projektentwickler mit zeitnah anvisierten Bauprojekten bei der Stadt vorstellig geworden. Dies betrifft zum einen das Flurstück 7328 und zum anderen den sich im Bebauungsplan „Schreibaum“ befindende Teil des Flurstücks 7321 sowie die Flurstücke 7321/1 und 7321/2.

Im Bereich der zukünftigen Gewerbeentwicklung „Schreibaum West“ gibt es langfristige Planungen, die derzeit von den Bauherren weniger stark priorisiert werden.

Auf Grund dieser Sachlage stellt sich für die Verwaltung folgende Vorgehensweise dar: Im Bereich der Gewerbeentwicklung „Schreibaum West“ ist die Notwendigkeit einer Überplanung des Gebiets derzeit nicht gegeben. Laut Grundsatzbeschluss des Gemeinderats sollen die Grundstücke vor Einleitung eines Verfahrens aufgekauft und dann entwickelt werden. Dies wird zu dem Zeitpunkt erforderlich sein, wenn für den Eigentümer konkrete Baumaßnahmen notwendig werden.

Im Bereich des alten Bebauungsplans „Schreibaum“ sind hingegen sehr konkrete Bauabsichten vorhanden. Die festgesetzten Baufelder sind in diesem Quartier jedoch in keinsten Weise für eine heutige, moderne Gewerbeentwicklung sowohl in Hinsicht auf den Städtebau als auch in Hinsicht auf einen modernen Gewerbebaukörper geeignet. Dringender Bedarf ist daher gegeben, diese Baufelder neu zu ordnen, um bei späteren Bauantragsverfahren nicht im großen Stil befreien zu müssen.

Außerdem ist für den später zu entwickelnden Teil des Gebiets „Schreibaum West“ eine Erschließungsstraße notwendig, die den rückwärtigen Teil an die Mercedesstraße anbindet. Eine entsprechende Trasse ist im derzeit geltenden Bebauungsplan „Schreibaum nicht berücksichtigt und kann bei späterem Bedarf aus diesem nicht mehr entwickelt werden

Das Plangebiet ist bisher Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schreibaum“ vom 19.03.1998. Durch die veränderten Gegebenheiten ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB, als Bebauungsplan der Innentwicklung, ohne Umweltprüfung, durchgeführt.

Städtebauliche Zielsetzungen:

Für die zukünftige Entwicklung des Bereichs „Schreibaum West“ soll eine Erschließungsstraße von der Mercedesstraße in den westlichen Teil der Fläche geführt werden. Die straßenmäßige Erschließung der Grundstücke des Plangebietes soll von der Mercedesstraße her erfolgen. Die Lage der Wendemöglichkeit für den Bereich „Schreibaum West“ muss im weiteren Verfahren definiert werden.

Als Eingangsbereich in den Ortsteil von Endersbach soll diese Bebauungsplanung in seiner Gesamtheit mit einer sensiblen stadtgestalterischen und grünordnerischen Einbindung entwickelt werden. Das Maß der baulichen Nutzung muss hierbei noch genau definiert und gemeinsam abgestimmt werden.

Im Bereich der Stadt Weinstadt als Einzugsgebiet von Stuttgart ist die Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen immer noch hoch. Aus diesem Grund soll das Areal entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet städtebaulich überplant werden.

Um hier, auch auf Grund der knappen Gewerbeflächen in Weinstadt, eine Gewerbegebietsnutzung zu gewährleisten, sind als Zielsetzungen der Ausschluss von Einzelhandel, Lagerhäuser und Lagerstätten, Tankstellen, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten vorgesehen.

Im Hinblick auf die Notwendigkeit des derzeitigen Bedarfs an Gewerbeflächen sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand, schlägt die Verwaltung vor, das Gebiet städtebaulich zu überplanen und einen Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung zu fassen.

Die Abgrenzung des geplanten Baugebiets entspricht dem aufgezeigten Kartenausschnitt vom 13.10.2016.



Abbildung 2 Luftbild und Flächennutzungsplan

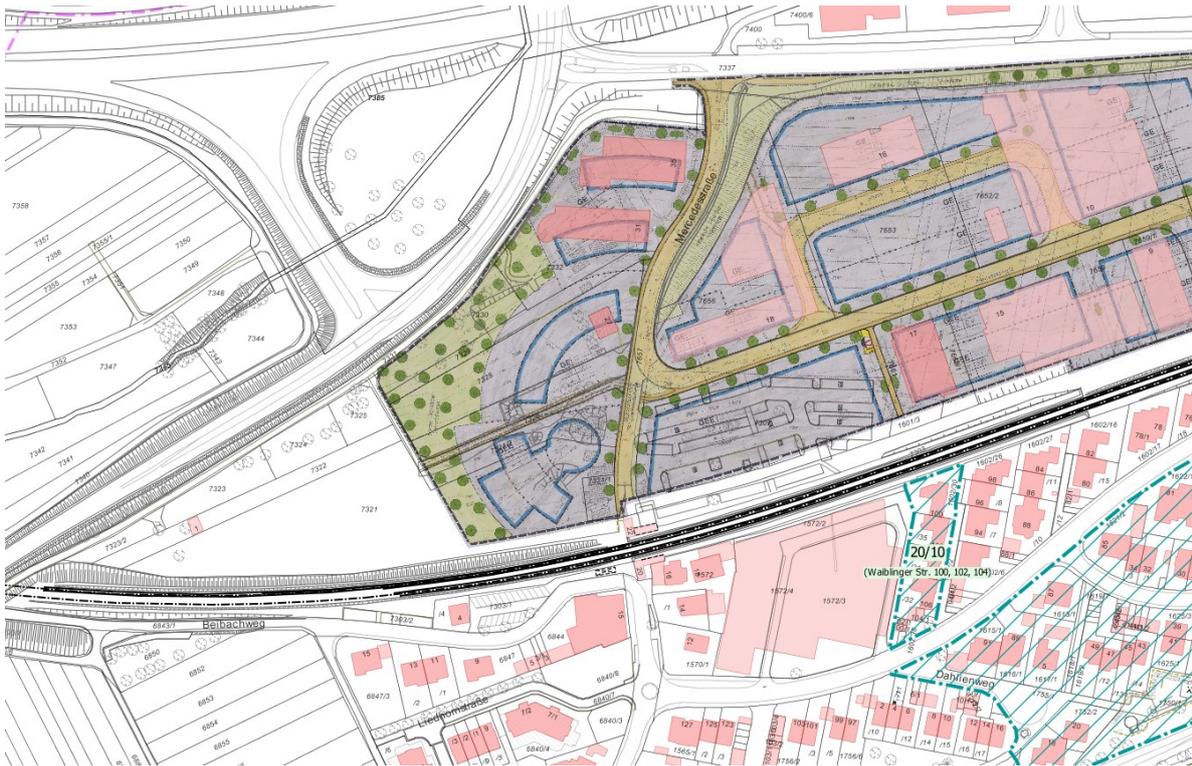


Abbildung 3 Bebauungsplan Schreibaum



Abbildung 1 Rahmenplanung Endersbach West

