

**BU Nr. 084/2017****Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Schorndorfer Straße - östlicher Teil - 1. Änderung" im Stadtteil Endersbach**

Gremium	am	
Gemeinderat	30.03.2017	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich „Schorndorfer Straße – östlicher Teil – 1. Änderung“ wird nach § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB geändert. Maßgebend ist der Entwurf vom 22.02.2017.
2. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) werden entsprechend den Beschlussvorschlägen in der Anlage zur Vorlage behandelt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Schorndorfer Straße – östlicher Teil – 1. Änderung“ mit Textteil sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.02.2017 / 20.03.2017 sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gebilligt.
4. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Schorndorfer Straße – östlicher Teil – 1. Änderung“ vom 22.02.2017 / 20.03.2017 soll die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB durchgeführt werden.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	xxx
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	xxx EUR
Haushaltsstelle:	n.nnnn.nnnnnn
Haushaltsplan Seite:	n
davon noch verfügbar EUR:	xxx
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	ja / nein
Deckungsvorschlag:	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Einzelhandel und Dienstleistung; 6. Wirtschaft und Arbeit, Projekt 6.1 strategische Gewerbeflächenentwicklung, Entwicklung Gewerbe- und Versorgungsband (Entwicklungssachse mit Verbesserung der weichen Standortfaktoren wie Straßenbegrünung)

Verfasser:

22.03.2016, Stadtplanungsamt, Schliesing

Mitzeichnung:

	Person	Datum
Fachbereich	Schliesing, Amrit	22.03.2017
Stadtplanungsamt	Deißler, Thomas	22.03.2017
Dezernat II	Scharmman, Michael	27.03.2017
Oberbürgermeister		

Sachverhalt:

Vorbemerkung:

In der öffentlichen Vorberatung im Technischen Ausschuss am 16.03.2017 (BU Nr. 060/2017) wurde folgender Änderungsvorschlag von Seiten der Gemeinderäte eingebracht:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecken sollen im Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Diesem Wunsch wurde nachgekommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurden entsprechend geändert und finden sich in dieser neuen Beratungsunterlage und in folgenden aktualisierten Anlagen wieder:

- **Textteil mit Stand vom 22.02.2017 / 20.03.2017**
- **Begründung mit Stand vom 22.02.2017 / 20.03.2017**
- **Abwägung mit Stand vom 22.02.2017 / 20.03.2017**

Der Beschlussvorschlag und die sonstigen Festsetzungen haben sich nicht geändert.

Verfahren:

Auf Beschluss des Gemeinderats vom 23.06.2016 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit dem Entwurf zum Bebauungsplan „Schorndorfer Straße - östlicher Teil – 1. Änderung“ durchgeführt. Die Beteiligung der Bürger erfolgte in Form einer Offenlage von 18.08.2016 bis 19.09.2016. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durften von 22.08.2016 bis 26.09.2016 vorgebracht werden. Fristverlängerungen mussten teilweise bis Anfang Dezember 2016 gewährt werden. Die letzte Stellungnahme ging am 07.12.2016 ein.

Alle vorgebrachten Stellungnahmen sind in Tabellenform als Anlage zu dieser Vorlage zusammengefasst und werden dem Gemeinderat hiermit zur Prüfung und zur Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander vorgelegt. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind mit einer Stellungnahme des Planers / der Verwaltung (= Beschlussvorschlag) versehen.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurden die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beachtet.

Mit dem Abwägungsbeschluss soll diese Beteiligung (Entwurf) abgeschlossen werden, so dass die Öffentlichkeit und die Behörden über die Behandlung ihrer Stellungnahmen informiert werden können.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und aufgrund weiterer Erkenntnisse ist der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung teilweise überarbeitet worden. Anlässlich der Änderungen ist eine erneute Entwurfsbeteiligung durchzuführen.

Nun soll der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs, der Abwägungsbeschluss, der Beschluss zur Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfs und zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB gefasst werden.

Stellungnahmen:

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange beziehen sich überwiegend auf Hinweise, die in die Unterlagen zu ergänzen sind. Zusätzlich wurden Anregungen bzgl. der verlaufenden Gasleitungen sowie zu der Festsetzung des Nebensortiments des Lebensmitteleinzelhandels eingereicht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nur eine Stellungnahme des Interessenvertreters eines Anwohners abgegeben, die sich größten Teils auf die Festsetzungen des südlichen Gewerbegrundstücks entlang der Bahn konzentriert. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde es erforderlich eine Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs auf den südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – östlicher Teil – 1. Änderung“ (GE) durchzuführen.

Wesentliche Änderungen:

Im Laufe des Verfahrens und im Rahmen der Beteiligung/Anhörung haben sich einige Änderungen an Plan, Text und Begründung ergeben, von den die wesentlichen nachfolgend, stichpunktartig aufgeführt sind:

- Vergrößerung des Baufensters im Gewerbegebiet entlang der Bahnlinie, in Anlehnung an den Bebauungsplan „Schorndorfer Straße – östlicher Teil“
- Verlegung des öffentlich ausgewiesenen Wegs entlang der gewerblichen Flächen und entsprechende Anpassung des Geltungsbereichs
- Festsetzung einer GFZ-Obergrenze in den Gewerbegebieten
- Übernahme der Festsetzungen zur Bauweise und Gebäudehöhe aus dem Bebauungsplan „Schorndorfer Straße – östlicher Teil“ im Gewerbe-Bereich entlang der Bahn. (OK/FH=10m, Keine Gebäudelängenbeschränkung)
- Begrenzung des Nebensortimentes im Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel auf maximal 10 % der Verkaufsfläche
- Zulässigkeit von Betriebstankstellen und Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Gewerbegebiet unzulässig.
- Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zu den Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs auf den südlichen Bereich (GE) des Bebauungsplanes und Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen
- Hinweis auf unterirdische Leitungen im Bereich der Pflanzgebote
- Hinweis auf Vorgaben zu den Gleisanlagen, auf ein Überschwemmungsgebiet sowie zu betriebsbedingten Geräuschemissionen

Zu den aufgeführten Änderungen und zu den vorgebrachten Anregungen wurde die Begründung entsprechend ergänzt und angepasst.

Anlagen:

- Abgrenzungsplan in der Fassung vom 22.02.2017
- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.02.2017

- Textteil mit Stand vom 22.02.2017 / 20.03.2017
- Begründung mit Stand vom 22.02.2017 / 20.03.2017
- Abwägung mit Stand vom 22.02.2017 / 20.03.2017
- Schalltechnischen Untersuchung zu den Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs auf den südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – östlicher Teil – 1. Änderung“ von Januar 2017
- Ergebnisdokumentation Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung am 11.05.2016
- Beurteilung der geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounts vom 21.11.2016