

**BU Nr. 151/2017****Neuaufstellung des Bebauungsplans „Birkelstraße,, im Stadtteil Endersbach
- Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	06.07.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	20.07.2017	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Den aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagenen Abwägungen der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird, wie in der Abwägungsvorlage mit Bearbeitungsstand vom 23.06.2017 dargestellt, zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans und seinem Textteil sowie der Begründung mit Datum vom 23.06.2017 wird zugestimmt.
3. Dem Satzungsentwurf der örtlichen Bauvorschriften (Plan und Text) vom 23.06.2017, welche zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt wurden, wird zugestimmt.
4. Aufgrund von § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch werden der Entwurf des Bebauungsplans „Birkelstraße“ mit den in diesem Zusammenhang aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften, die Begründung, der Umweltbericht, vorhandene Gutachten und evtl. vom Gremium beschlossene Ergänzungen auf die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitpunkt werden noch entsprechend bekannt gegeben.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	20.000
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	210.000 EUR
Haushaltsstelle:	2.6100.960000
Haushaltsplan Seite:	252
davon noch verfügbar EUR:	246.669 EUR
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	nein
Deckungsvorschlag:	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

27.06.2017 / 61 / Schlegel

Mitzeichnung:

	Person	Datum
Fachbereich	Heinisch, Karlheinz	27.06.2017
Liegenschaftsamt	Sonn, Michael	27.06.2017
Tiefbauamt	Schliesing, Amrit	27.06.2017
Stadtplanungsamt	Meier, Thomas	28.06.2017
Stadtwerke Weinstadt	Deißler, Thomas	29.06.2017
Dezernat II	Scharmman, Michael	03.07.2017
Oberbürgermeister		

Sachverhalt:

Die Stadt Weinstadt hat begrenzte Ressourcen an Gewerbeflächen. Eingeschränkt durch die regionale Topografie, aber auch durch wichtige erhaltenswerte Landschaftsräume gibt es kaum noch Flächen für Neuausweisungen. Die Potenziale der Gewerbeflächen des ehemaligen „Birkel-Areals“ werden bei weitem nicht ausgenutzt. Der Wegfall der gewerblichen Nutzung durch den Teigwarenhersteller Birkel und deren städtebaulichen Folgen für das ehemalige „Birkel-Areal“ im Ortsteil Weinstadt - Endersbach konnten bisher nicht behoben werden. Da aber der Bedarf besonders an hochwertigen Gewerbeflächen in Weinstadt steigt, aber die städtebaulichen Missstände eine erfolgreiche Umnutzung blockieren, liegt es im Interesse der Stadt, das ehemalige „Birkel-Areal“ in seiner städtebaulichen Entwicklung zu fördern.

Durch die enge nutzungshistorisch bedingte, räumliche Verflechtung lässt sich eine erfolgversprechende Neustrukturierung nur durch eine enge Kooperation und dem Entwicklungswillen der Eigentümer, gemeinsam mit der Stadt realisieren.

Mit dem Bebauungsplan „Birkelstraße“ soll das ehemalige „Birkel-Areal“ entwickelt werden, welches mehr als eine einfache Gewerbefläche darstellt. Es ist ein überörtliches Symbol für die Industrialisierung des Remstals und stellt durch den Wegfall dessen Kernnutzung ein Beispiel für den Strukturwandel im Gewerbe dar.

Das Plangebiet ist aus raumordnerischer Sicht ein regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Die besondere Lage an der Rems mit den hochwertigen Uferzonen und die fast 100 jährige Nutzungsgeschichte durch die Firma Birkel bestimmen die Leitideen für das ehemalige „Birkel-Areal“. Auf Grundlage dieser Gegebenheiten wurde bereits im Jahr 2011 ein Ideenworkshop mit dem Ziel durchgeführt, eine nutzungsorientierte städtebaulich-architektonische Konzeption zu entwickeln, die eine Perspektive für das ehemalige „Birkel-Areal“ aufzeigt.

In der Folge hat der Gemeinderat am 15.12.2011 beschlossen, für das Plangebiet „Birkelstraße“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 13.01.2014 bis zum 14.02.2014 durchgeführt und parallel hierzu die Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt. Des Weiteren wurden zahlreiche Abstimmungsgespräche auch mit dem Landratsamt zur Erschließungs-, Entwässerungs- und der naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption geführt.

Die Eingegangenen Stellungnahmen wurden größtenteils berücksichtigt. Siehe hierzu beiliegende Abwägungstabelle.

Die Firmen Fruchtsaftkellerei Beutelsbacher und das Abbruchunternehmen Frey wurden im Bestand und den Entwicklungsabsichten, sowohl hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als auch des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt.

Des Weiteren wurden die Schallschutzanforderungen, die aus dem Schallschutzgutachten des Büros ISIS resultieren und die dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung dienen, aufgenommen. Auch hierbei wurde die vorhandene Brecheranlage des Recyclingbetriebes und dem geplanten Dreischichtbetrieb der Fa. Fruchtsaftkellerei Beutelsbacher Rechnung getragen.

Die Erschließung, sowie die Ver- und Entsorgung wurde entsprechend der Planung des Büros Zink aufgenommen.

Hinsichtlich der Verdolung und der Renaturierung des Haldenbachs wurden entsprechende Anträge beim Landratsamt eingereicht. Die notwendigen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs sind in den Umweltbericht des Büros König und Partner zusammengeführt worden.

Der vorliegende Entwurf berücksichtigt somit sowohl die eingegangenen Anregungen als auch die Abstimmungen mit den Behörden und soll nun zur Offenlage beschlossen werden.