

**BU Nr. 291/2017****Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Birkelstraße" im Stadtteil Endersbach  
- Beschluss zur erneuten Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Gremium	am	
Gemeinderat	14.12.2017	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Aufgrund von Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans nach der Offenlage (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) wird eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den Änderungen durchgeführt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf drei Wochen verkürzt.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten EUR	-- EUR
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	-- EUR
Haushaltsstelle:	--
Haushaltsplan Seite:	--
davon noch verfügbar EUR:	--
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	nein
Deckungsvorschlag:	--

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

Pkt. 4.2 Planen, Bauen, Wohnen

**Verfasser:**

11.12.2017 / 61 / Schlegel

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Stadtplanungsamt	Schliesing, Amrit	12.12.2017
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	13.12.2017
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	13.12.2017

### **Sachverhalt:**

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans „Birkelstraße“ vom 03.08.2017 bis zum 04.09.2017 sind zahlreiche Stellungnahmen von privater wie auch von öffentlicher Hand eingegangen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und teilw. mit den an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligten Fachbüros abgestimmt.

Gegenüber dem Planstand zur öffentlichen Auslegung wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Auf Grundlage der Stellungnahme der Kämmerei, zum Schutz der Fußgänger und zur Unterstützung des städtebaulichen Ziels, im Bereich des Eingangsbereichs ins Quartier eine ansprechende Gestaltung zu erwirken, wurde entlang der Planstraße im Bereich der Teilfläche A 1 ein Streifen zukünftig städtischer Fläche von gewerblicher Baufläche in Verkehrsgrün mit Einzelbäumen und Zufahrtsverbot geändert.
- Das Fahrrecht GR/FR/LR 4 wurde zum Wenden auch für Sattelzüge entsprechend vergrößert und redaktionell im Textteil ergänzt. Die Radien und Breiten wurden vom Büro Karajan geprüft.
- Auf Stellungnahme eines im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebes wurde im zeichnerischen Teil das Baufenster im GE 2 in Richtung Süden und die Festsetzung zu den Stellplätze ST2 erweitert sowie im Textteil eine ausnahmsweise Festsetzung zur Errichtung von Stellplätzen innerhalb des Anbauverbots ergänzt.
- Auf Grundlage der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde die lichte Höhe der Unterführung angepasst.
- Um die Erschließung der Birkelspitze ausreichend mit 3,0 m Breite zu sichern, wurde eine Arrondierung der Verkehrsfläche vorgenommen, an anderer Stelle wurde zum Ausgleich die Grünfläche etwas vergrößert.
- Im Textteil wurde auf Anregung des Büros Acocella in A 1.2 das Wort „sonstiger Einzelhandel“ durch „Einzelhandel“ ersetzt, da es sich in der ausnahmsweisen Regelung nicht um einen Einzelhandel sondern um einen Produktionsbetrieb mit Verkaufsfläche vor Ort produzierter Ware handelt.
- Im Textteil unter A 9.1, Gewerbelärm wurde auf Anregung des Schallgutachters der Zusatz eingebracht, dass die Fenster der Wohnungen im GE 1, die nicht zur Rems orientiert sind, nicht nur eine Lüftung sondern auch eine Festverglasung aufweisen müssen.
- Die Stellungnahmen zum Bodenschutz, zu den Altlasten, zum Hochwasserschutz und zu den Richtfunktrassen wurden zur Klarstellung sowohl unter Hinweise ergänzt, als auch in die Begründung übernommen.

Des Weiteren wurde von Seiten des Technischen Ausschusses am 07.12.2017 die Anregung vorgebracht, im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birkelstraße“ selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze auszuschließen. Bisher wurde davon ausgegangen, dass durch den Erstverkauf der neuen Grundstücke durch die Stadt entsprechende Betriebe ausgeschlossen werden können. Durch die Aufnahme der Festsetzung im Bebauungsplan ist jedoch auch ein langfristiger Ausschluss dieser Betriebsart gesichert. Auch in den benachbarten Gewerbegebieten Benedikt –Auchwiesen wird ein entsprechender Ausschluss durch Änderung der Bebauungspläne vorbereitet. Durch diese Festsetzung sollen Betriebsstätten vermieden werden, die wertvolle Gewerbeflächen verbrauchen und Verkehr erzeugen, ohne Arbeitsplätze zu schaffen. Des Weiteren entsprechen selbstständige Lagerflächen und Lagerhallen nicht dem städtebaulichen Anspruch hochwertige Gewerbeflächen zu schaffen, die sich in das durch Freizeit und Wohnnutzung geprägte Umfeld eingliedern.

Die Anregungen werden aufgenommen. Eine erneute Offenlage und Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wird nur zu den Änderungen mit dem erneuten Entwurf vom 11.12.2017 durchgeführt. Da die Änderungen zum großen Teil nur Anpassungen darstellen, die den

Anregungen folgen, die jedoch voraussichtlich keine weiteren Belange berühren, wird die Frist auf drei Wochen verkürzt.

Erneut ausgelegt werden müssen auch die umweltbezogenen Informationen, die sich auf die Änderungen beziehen. Im vorliegenden Fall liegen, die Änderungen betreffend, neue umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden und Wasser vor. Die Stellungnahme vom Landratsamt mit Anlage sowie eine private Stellungnahme, die im Rahmen der Offenlage eingingen, werden der erneuten Offenlage beigelegt. Sonstige umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten, die im Rahmen der Offenlage bereits auslagen, werden nicht nochmal mit ausgelegt.