

**BU Nr. 168/2019****Bebauungsplanänderung "Schreibaum 1. Änderung und Erweiterung" im Stadtteil Endersbach
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	12.09.2019	öffentlich
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1.) Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB, für den Bebauungsplan "Schreibaum 1. Änderung und Erweiterung" in Weinstadt Endersbach. Für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 06.08.2019 (Anlage 1) maßgebend.

2.) Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	30.000,- Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	215.000,- Euro
Haushaltsplan Seite:	401
Produkt:	51.10.0200 - Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	xxx - Bezeichnung
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

20.08.2019, 61, Schell

Mitzeichnung:

Fachbereich

Person

Datum

Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	20.08.2019
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	21.08.2019
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	22.08.2019
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	22.08.2019

Sachverhalt:

Die Stadt Weinstadt ist aus raumordnerischer Sicht ein regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Um dieser raumordnerischen Aufgabe gerecht zu werden, hat die Stadt im Zuge ihrer vorbereitenden Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan unter anderem die Erweiterung des Gewerbegebiets Schreibaum in Endersbach nach Westen als zukünftige Gewerbebauflächen ausgewiesen. Gleichzeitig steigt der Bedarf an hochwertigen Gewerbeflächen in Weinstadt. Der Bereich bildet eine der letzten gewerblichen Reserveflächen.

Im Jahr 2014 wurde ein Rahmenplan für Endersbach West entwickelt, in dem die zahlreich geplanten Projekte am westlichen Ortsrand Endersbachs aufeinander und mit der Bestandsbebauung abgestimmt wurden. Auf dieser Grundlage wurde ein Städtebauliches Konzept für das Gebiet „Schreibaum West“ entwickelt. Dieses beinhaltet unter anderem die bestehenden ersten Vorhabenüberlegungen eines ortsansässigen Unternehmens sowie das geplante Park-and-Ride-Parkhaus.

Im Gebiet des Bebauungsplans „Schreibaum 1. Änderung und Erweiterung“ befindet sich im östlichen Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schreibaum“, in Kraft getreten am 19.03.1998. Dieser setzt ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest und entspricht somit der geplanten Nutzung. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche weicht jedoch deutlich von der geplanten Bebauung ab. Zudem ist über den bestehenden Bebauungsplan die Erschließung des rückwärtigen, westlichen Teilbereichs nicht gegeben. Für den westlichen Bereich des Plangebiets ist derzeit kein Bebauungsplan vorhanden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen, muss daher der Bebauungsplan geändert und erweitert werden.

Das Gewerbegebiet „Schreibaum 1. Änderung und Erweiterung“ soll zu einem qualitativen Gewerbestandort entwickelt werden, der sowohl die Wohnbebauung in der Nachbarschaft, als auch die prominente Ortseingangssituation berücksichtigt. Aus diesem Grund sind unter anderem Betriebe, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen (Fuhr-, Logistik- und Busunternehmen), ausgeschlossen, ebenso wie genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

Zusätzlich wird im Süden ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bebauungsplan wurde das Einzelhandelskonzept, aus dem Jahre 2014 und das Vergnügungstättenkonzept von 2011 berücksichtigt. Somit werden die Flächen dem produzierenden Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten und Bodenpreissteigerungen vermieden. Der Ausschluss von Wohnungen unterstützt diese Zielsetzung.

Berücksichtigung im Bebauungsplan fand auch der geplante Ausbau der Bahntrasse. Dieser sieht ein drittes Gleis vor, woraufhin sich die derzeitige Anbauverbotszone sowie der Baufreihaltbereich nach Norden verschieben wird. Um die zukünftige Anbauverbotszone bis zur Aktivierung nutzen zu können, wurde eine bedingte Festsetzung aufgenommen, die zeitlich begrenzt offene Stellplätze, Werbeanlagen oder ähnliche bauliche Anlagen ermöglicht.

Weiter wurden Festsetzungen zum Freiraum (Grünfläche, Stellplatzanlagen, Einzelbäume) getroffen, um den Bestand zu sichern, das Gebiet qualitativ aufzuwerten und die ökologischen Belange zu berücksichtigen. Die Festsetzungen werden zum Entwurf entsprechend dem Umweltbericht und den Gutachten konkretisiert.