

**BU Nr. 066/2021****Städtebaulicher Rahmenplan mit Gestaltungsrichtlinien "Bahnhofstraße-  
Beutelsbacher Straße" Weinstadt Endersbach**  
**- Vorstellung der Planung**  
**- Beschlussfassung**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	10.06.2021	öffentlich
Gemeinderat	24.06.2021	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Beschluss des städtebaulichen Rahmenplans mit Gestaltungsrichtlinien „Bahnhofstraße-Beutelsbacher Straße“ als informelles Planungsinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Quartier.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	Eigenleistung Stadtplanungsamt
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	271.900 Euro
Haushaltsplan Seite:	385
Produkt:	51.10.0200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	-

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

3.4 Urbanität  
4.2 Planen, Bauen, Wohnen

**Verfasser:**

12.05.2021, Stadtplanungsamt, Folk, Heckl

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	20.05.2021
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	20.05.2021

Stadtplanungsamt  
Baurechtsamt

Schlegel, Reinhard  
Sehl, Karin

14.05.2021  
17.05.2021

### **Sachverhalt:**

Das Quartier südlich des Bahnhofes in Endersbach wurde zwischen den 1920er und 1940er Jahren schrittweise von West nach Ost aufgesiedelt. Hierzu wurden insgesamt vier Bebauungspläne aufgestellt, die die städtebauliche Entwicklung regeln sollten. Auf Grundlage des aktuellen Baurechts sind die genannten Bebauungspläne jedoch als einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB zu bewerten, da diese lediglich die überbaubaren Flächen, Baugrenzen/Baulinien sowie die von der Bebauung freizuhaltenden Vorgartenbereiche und rückwärtigen Grünzonen festsetzen. Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Festsetzungen sind nicht Bestandteil der Bebauungspläne. Weiterhin besteht für den Straßenzug Beutelsbacher Straße 23-39 (ungerade Hs.Nrn) ein Rahmenplan aus dem Jahr 1999, der detailliertere Angaben zur Bebaubarkeit der Grundstücke enthält.

Die vorhandene Bebauung zeichnet sich überwiegend durch eine gut erhaltene Bausubstanz aus. Es ist jedoch ersichtlich, dass die bestehenden Gebäude insbesondere im westlichen Plangebiet zur besseren Ausnutzung der Grundstücke durch Anbauten, Umbauten und Aufstockungen bereits verändert wurden, sodass der Siedlungscharakter zunehmend überformt wird. Durch Abbruchmaßnahmen und den Neubau moderner, großer Baukörper wird das Siedlungsbild weiter verändert.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet richtet sich zunächst nach den Vorgaben der rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Da es sich hierbei nicht um qualifizierte Bebauungspläne, sondern um sogenannte einfache Bebauungspläne handelt, ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben zusätzlich § 34 Abs. 1 BauGB heranzuziehen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgeben einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die sehr unterschiedlichen Entwicklungen des gesamten Quartiers verdeutlichen das dringende Planungserfordernis, da mit dem bestehenden Baurecht Fehlentwicklungen nicht ausgeschlossen werden können. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Ortskerne wieder nachhaltig zu stärken und durch das Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen kurze Wege zu schaffen. Durch die Nutzungsmischung und maßvolle Nachverdichtung können die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert und bestehende Infrastrukturen besser ausgelastet werden. Im Zusammenhang mit der Sanierung der Ortsmitte Endersbach und der mit dem ÖPNV optimal angebundenen Lage soll die zeitgemäße Bestandsentwicklung im angrenzenden Quartier zwischen Bahnhofstraße und Beutelsbacher Straße fortgeführt werden.

Mit dem vorliegenden Rahmenplan werden im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung einheitliche Maßstäbe für die angestrebte Sicherung und Entwicklung des Gebiets aufgezeigt. Insbesondere wird aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage des Quartiers eine maßvolle Steigerung der Ausnutzung der Grundstücke unter Wahrung von zusammenhängenden Vorgartenzonen und rückwärtigen Grünbereichen verfolgt.

Der Beschluss des Rahmenplans mit den Gestaltungsrichtlinien bindet ausschließlich die Verwaltung und ersetzt keinen Bebauungsplan (Satzung). Im Kontext des § 34 BauGB und der bestehenden Bebauungspläne dient dieses informelle Planungsinstrument der Konkretisierung der Planungsabsichten der Kommune (keine Rechtswirkung).

Künftige Bauvoranfragen und Bauanträge können auf Grundlage des Rahmenplans nach einheitlichen Vorgaben beurteilt werden, sodass eine geordnete Weiterentwicklung des Bestands erfolgen kann.

Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die städtebauliche Sicherung und Fortentwicklung des Gebiets und soll schrittweise in verbindliche baurechtliche Vorgaben überführt werden. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder der Festlegung eines Sanierungsgebietes stellt dieser einen Abwägungsbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bzw. § 140 BauGB dar.

#### Hintergrund:

Die Bundesregierung hat sich bis zum Jahr 2030 das Ziel gesetzt, die gesamte Flächenneuanspruchnahme auf 30 Hektar pro Tag zu senken. Damit soll der Zersiedelung der Landschaft durch die Erschließung neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen begegnet und somit die Auswirkungen auf Umwelt und Klima reduziert werden. Im Bundesgebiet trifft diese Strategie auf eine sehr heterogene Ausgangssituation. Während in einigen Gebieten die Bevölkerungszahlen zurückgehen und als Folge bestehende Infrastrukturen rückgebaut werden müssen, sehen sich andere Regionen mit einem starken Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum konfrontiert, das den Druck auf die knappe Ressource Boden weiter erhöht. Letzteres ist in der Region Stuttgart der Fall. Seit Jahren versuchen Land und Kommunen das Angebotsdefizit im Bereich der Wohn- und Gewerbeflächen an die weiterhin steigende Nachfrage anzugleichen.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten, der Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart und der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sind sowohl Gewerbe- als Wohnbauflächen in Weinstadt Mangelware. Das Ausweisen neuer Baugebiete im Außenbereich ist nur sehr eingeschränkt möglich und mit hohen rechtlichen und verfahrenstechnischen Hürden verbunden. Um die Neuanspruchnahme für Siedlungsflächen pro Tag auf die besagten 30 Hektar bundesweit zu reduzieren, bedarf es daher einer prioritären Auseinandersetzung mit den Bestandsquartieren. Die Vorteile der Bestandsentwicklung sind vielfältig. So bieten etwa großzügige Grundstücke die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe. An anderen Stellen können Dachgeschosse ausgebaut oder Bestandsgebäude in Holzbauweise aufgestockt werden. Gleichzeitig können bereits existierende Infrastrukturen genutzt und Infrastrukturfolgekosten reduziert werden.

Die Innenentwicklung lässt sich grundsätzlich in zwei Kategorien gliedern. Auf der einen Seite stehen die Einzelvorhaben, die den Großteil der Bautätigkeiten im Bestand abdecken und nach bestehendem Baurecht bzw. i.V.m. dem § 34 BauGB gut realisierbar sind. Im Wesentlichen geht es um die Schließung von Baulücken sowie den Neubau, Umbau und die Ergänzung von Bestandsgebäuden. Andererseits gibt es Teilbereiche der Gemeinde, die große Entwicklungspotenziale besitzen, durch eine starke Überformung gekennzeichnet sind oder brach liegen. In diesen Gebieten wird eine integrierte Planung notwendig, um die Entwicklung auf die Gesamtstadt abzustimmen und langfristige Ziele zu formulieren, die schrittweise in verbindliches Baurecht überführt werden können. An dieser Stelle setzen Stadt(teil-)entwicklungskonzepte und städtebauliche Rahmenpläne als informelle Instrumente der Stadtplanung an. Die Sicherung und Qualifizierung von Bestandsquartieren beruht jedoch stets auf einer kooperativen Angebotsplanung, die eine schrittweise Entwicklung ermöglicht.

#### Anlagen

A1\_ Städtebaulicher Rahmenplan mit Gestaltungsrichtlinien „Bahnhofstraße-Beutelsbacher Straße“ Weinstadt Endersbach – PLANTEIL

A2\_ Städtebaulicher Rahmenplan mit Gestaltungsrichtlinien „Bahnhofstraße - Beutelsbacher Straße“ Weinstadt Endersbach – BEGRÜNDUNG und TEXTTEIL