

ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in		Telefon	Datum
Hauptamt	Heike Klein		9745-12	06.03.2018
Registraturnummer	022.3; 621.41		Seiten 3	Anlagen 1
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung	Top
Gemeinderat	☒	☐	20.03.2018	3
Verwaltungsausschuss	☐	☐		

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Bebauungsplan 'Bietigheimer Weg, 1. Änderung'

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

a) Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 10 BauGB)

b) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

-Aufstellungsbeschlüsse-

I. Beschlussvorschlag:

Für den Bereich „Bietigheimer Weg, 1. Änderung“ wird ein Bebauungsplan aufgestellt mit

- a) Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen (§ 10 BauGB)
- b) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan der Stadt Bietigheim-Bissingen/Gemeinde Ingersheim vom 18.01.2018 und umfasst die Flächen der Flurstücke 4617/1, 4617/5, 4617/6, 4617/7, 4617/9, 4617/10, 4617/11, 4617/12, 4617/13, 4617/14, 4617/15, 4617/16, 4617/17, 4617/18, 4617/19, 4617/20, 4617/21, 4617/22, 4617/23, sowie Teile der Flurstücke 4527/1, 4553/3, 4601, 4617, 4617/2, 4617/3, 4617/8.

Die Verwaltung wird beauftragt das planungsrechtliche Verfahren durchzuführen.

Vorlage bewirkt Ausgaben	☐ ja	☒ nein
Deckungsmittel sind bereit	☐ ja	☐ nein
Außer- bzw. überplanmäßige Ausgaben	☐ ja	☐ nein
Finanzierungsnachweis liegt bei	☐ ja	☐ nein

II. Sachdarstellung und Begründung:

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Bietigheimer Weg", rechtskräftig seit dem 02.06.1995, soll hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Werbeanlagen überarbeitet werden.

Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sollen auch zukünftig vorrangig gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Außer den bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen Tracta Textil-Vertriebsgesellschaft mbH (Freiberger Straße 26) und Strichpunkt Factory Outlet (Freiberger Straße 21) sollen keine weiteren hinzukommen. Aufgrund der Gewerbeflächenknappheit in der Gemeinde Ingersheim und der gesamten Region Stuttgart ist es besonders wichtig, Flächen für das produzierende und dienstleistende Gewerbe vorzusehen. Dafür ist ein genereller Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten im Gebiet notwendig, mit Ausnahme von Einzelhandel, der ein der Hauptnutzung untergeordneter Betriebszweig darstellt (Handwerkerprivileg). Für die bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen soll ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt werden, unter Beibehaltung der aktuellen Verkaufsflächen. Somit wären bauliche Veränderungen ohne Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen möglich. Diese Regelung fand bereits im angrenzenden Bebauungsplan „Gröninger Weg West“ (rechtskräftig seit dem 06.03.2015), für die bauliche Erweiterung des Unternehmens Tracta, Anwendung.

Auch im Hinblick auf die Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Westen und Süden ist der Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten sinnvoll. Mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs wird auch in den benachbarten Bebauungsplänen der Einzelhandel im Allgemeinen ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel wird der Bebauungsplan zukünftig auch dem rechtskräftigen Regionalplan entsprechen und die Ziele der Raumordnung berücksichtigen. Eine zusätzliche Agglomeration wird durch die Festsetzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten trägt dazu bei, die Flächen langfristig für gewerbliche Nutzungen zu sichern und negative Auswirkungen im Gebiet zu vermeiden.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Bietigheimer Weg“ (rechtskräftig seit dem 02.06.1995) sind die Verkehrsflächen verbindlich festgesetzt. Im neuen Bebauungsplan wird daher ein Zusatz eingefügt, damit die Aufteilung der Verkehrsfläche in Zukunft als Richtlinie gilt.

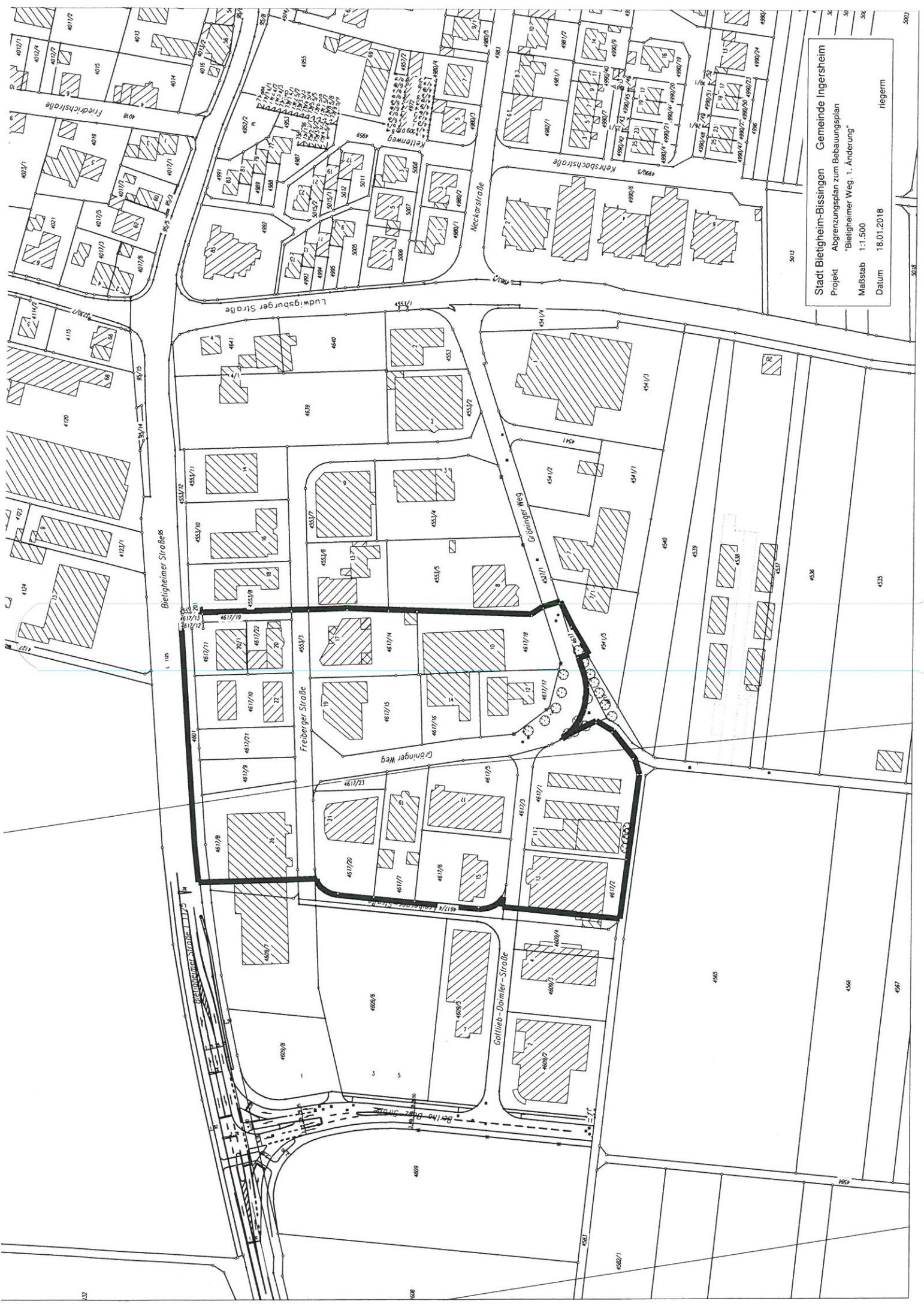
Im Zuge einer Bebauungsplanänderung ist es sinnvoll auch die Festsetzungen zu Werbeanlagen (Eigen- und Fremdwerbung) sowie Automaten an heutige gestalterische Ansprüche anzupassen.

Durch den hohen Versiegelungsgrad heizt sich die Luft in Gewerbegebieten besonders stark auf. Zur Verbesserung des Klimas im Gewerbegebiet sowie auch in den angrenzenden Wohngebieten müssen die Flachdächer neuer Gewerbehallen und -gebäude daher künftig extensiv begrünt werden.

Im nächsten Verfahrensschritt sollen die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.



Volker Godel
Bürgermeister



Stadt Bietigheim-Bissingen Gemeinde Ingersheim
Projekt Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan
 "Bietigheimer Weg, 1. Änderung"
Maßstab 1:1.500
Datum 18.01.2018
riegerm