Stadtverwaltung Waiblingen • Postfach 17 51 • 71328 Waiblingen

Stadt Waiblingen

Fachbereich Stadtplanung
Abt. Planung und Sanierung

Rathaus Waiblingen
Kurze Straße 24, 71332 Waiblingen

01. Juni 2017

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Eisental-Erweiterung, 1. Änderung“
- Aufstellungsbeschluss -

Planungsanlass

Im Jahr 2007 wurde der Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ aufgestellt. Anlass war die Sicherung des Gewerbestandortes Waiblingen und die Befriedigung der Nachfrage nach Erweiterungsflächen ortsansässiger Unternehmen. Die Entwicklung des Gewerbegebietes „Eisental-Erweiterung“ entspricht bisher der mit dem Bebauungsplan gesetzten Zielvorstellung, die grundsätzlich weiter verfolgt wird. Die Ziele des bestehenden Bebauungsplanes werden weiter umgesetzt.
Die Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung von Gewerbeflächen haben sich jedoch seit der Herstellung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Eisental-Erweiterung im Jahr 2007 geändert. Die Flexibilität des bestehenden Bebauungsplanes soll für die Ansiedlung von bisher nicht zulässigen Gewerbebetrieben in einem Teilbereich des Bebauungsplanes ermöglicht werden.
Das gleiche Ziel verfolgt die Änderung einer Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes zu Betrieben, deren Produktionsablauf einen erhöhten Wasserbedarf haben. Die Anforderungen des Wasserschutzgebietes, Wasserschutzzone III gelten weiterhin.

Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche bzw. als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Rechtszustand

Der Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“, Planbereich 02.03/02, Gemarkung Waiblingen, rechtskräftig seit 01.03.2007 ist bezüglich seiner textlichen Festsetzung zu ändern. In einem auszuweisenden Teilbereich sollen Fuhr- Speditions- und Logistikunternehmen zulässig sein.

Der Bebauungsplan Eisental-Erweiterung 02.03/02 bleibt bestehen und wird durch die Regelungen dieses Bebauungsplanes geändert.

Städtebauliche Konzeption

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine städtebaulich verträgliche Lösung zur Ansiedlung von Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen zu ermöglichen, um eine größere Flexibilität bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erreichen.
Die Ansiedlung dieser Betriebe soll auf einen Teilbereich des Geltungsbereiches beschränkt werden um nachteilige Auswirkungen auf andere Bereiche zu vermeiden.
Die Begrenzung der zu ändernden Nutzung auf einen Teilbereich ist erforderlich um zusätzliche Beeinträchtigungen der nördlich des Gewerbegebiets befindlichen Wohnbebauung durch Lärm auszuschließen. Der Schutz vor Lärm ist ebenfalls für Wohnungen im Gewerbegebiet Eisental II zu gewährleisten.

Zu den Aspekten wie Verkehr, Grünordnungsplan mit integrierter Ausgleichsbilanzierung, etc. werden keine Festsetzungen getroffen. Hier behalten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans weiterhin ihre Gültigkeit.

Natur- und Umweltschutz

Das Gewerbegebiet ist weitgehend bebaut. Da es sich bei diesem Bebauungsplan ausschließlich um einen Textbebauungsplan handelt, der die Art der Nutzung des bestehenden Bebauungsplans gemäß der BauNVO 1990 ändert und ansonsten keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten schafft, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Wesentliche Festsetzungen

Die Art der Nutzung wird in Teilbereichen des Bebauungsplanes geändert: Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen werden in ausgewiesenen Teilgebieten zugelassen.
Zu ändern ist die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zu Betrieben, deren Produktionsablauf einen erhöhten Wasserbedarf haben. Die Anforderungen des Wasserschutzgebietes, Wasserschutzzone III gelten weiterhin. Die Festsetzung wird den Regelungen entsprechen, wie sie auch im benachbarten Bebauungsplan „Eisental I + II“ zu finden sind.

Fläche des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 22,92 ha.