

Bebauungsplan „Zwischen Stuttgarter Straße, Bundesbahn und Westumfahrung - Einzelhandelsausschluss und Zentrenkonzept“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

begrenzt wird der Geltungsbereich:

- Im Norden von den Bahntrassen bzw. Flurstück 2014
- im Osten von der Stuttgarter Straße
- im Süden von der Stuttgarter Straße
- und im Westen von der Westumfahrung

Planbereich 03.08/03.09 Textliche Festsetzungen

22.02.2016



Kartenausschnitt

TEXTFESTSETZUNG

Dieser Bebauungsplan ändert die Bebauungspläne in seinem Geltungsbereich in Bezug auf die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, Einzelhandel, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Zudem werden die im Übrigen weiter geltenden unten aufgeführten Bebauungspläne auf die BauNVO 1990 umgestellt.

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
01.02/03	Stadterweiterungsplan	31.07.1922
03.07/01	Änderung zwischen Güterbahnhof und B14	15.04.1965
03.08/02	Innerer Weidach Stuttgarter Straße	28.11.1963
03.08/03	Südlich des Güterbahnhofs	16.06.1965
03.08/04	Innerer Weidach – Änderung Stuttgarter Straße 102 bis 106	07.10.1966
03.09/00	Zwischen B14 und Bundesbahn	15.07.1965

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung werden folgende Festsetzungen neu getroffen.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung, Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 GI = Industriegebiet § 9 BauNVO

Für das Industriegebiet wird festgesetzt:

Ausschlüsse:

- a) In dem Industriegebiet GI sind gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Sexshops (Handelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment), Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros **nicht zulässig**.
- b) Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO sind **Ausnahmen** nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke) **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes d. h. sind **nicht zulässig**.

- c) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI) **Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen** sind.
- d) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind abweichend von den Regelungen unter c) die Änderung und Erneuerung des bestehenden Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter, derzeit OBI, (Ziegeleistraße 2) mit einer gesamt Verkaufsfläche von 9.114,26 m² bei unverändertem Sortiment (Gartenmarktsortimente, Bau- und Heimwerkermarktsortimente) zulässig.

Dabei sind als Randsortiment sind auf maximal 350 m² Verkaufsfläche folgende zentrenrelevanten Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes mit Ausnahme von Getränkemärkten
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen/Schnittblumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

1.1.2 MI = Mischgebiet § 6 BauNVO/ GE = Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet wird festgesetzt:

Nicht zulässig sind die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Einzelhandels-sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes mit Ausnahme von Getränkemärkten
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen/Schnittblumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Hiervon ausgenommen, das heißt zulässig sind: Verkaufsflächen bis zu 10 % der Grundfläche als untergeordnete Nebenanlage eines Handwerkbetriebes.

Ausschlüsse:

- a) MI = Mischgebiet § 6 BauNVO

Im Mischgebiet MI sind gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO Sexshops (Handelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment), Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros **nicht zulässig**.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO **nicht zulässig**. Auch eine **Ausnahme** gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 3 BauNVO ist **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes d. h. sind **nicht zulässig**.

b) GE = Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i.V. mit § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Sexshops (Handelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment), Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros **nicht zulässig**.

Auch sind **Ausnahmen** gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes d. h. sind **nicht zulässig**.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 11 LBO)

Je Betrieb oder Institution ist maximal eine Werbeanlage am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein ergänzendes Firmenzeichen oder Emblem.

Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 3,00 m zulässig. In der Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 2/5 der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Werbeanlagen, bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Je Grundstück sind maximal zwei selbständige Werbeanlagen zulässig. Die selbständigen Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booter (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörpern (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm)
- Werbeanlagen in den Pflanzgebots, Ausgleichs- und öffentlichen Grünflächen
- Transparente

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

3.2 Altlasten

Ein Großteil der sich im Geltungsbereich befindenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Rems-Murr-Kreises erfasst.

Die Flst. 2250, 2290, 2290/3, 2290/6 liegen in der Altablagerung „Beim Wasserturm/Restfläche“, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rems-Murr-Kreis mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ erfasst ist.

Die Flst. 2235/6 und 2235/8 befinden sich in der Altablagerung „Beim Wasserturm/Stuttgarter Straße 108 und 110“, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rems-Murr-Kreis mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ erfasst ist.

Das Flst. 2180 mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ befindet sich im Altstandort „Stuttgarter Str. 102“. Im Altstandort „Innerer Weidach 11“ liegt das Flst. 2185 mit dem Handlungsbedarf „altlastenverdächtige Fläche/Altlast“. Das Flst. 3101/1 ist im Industrie-/Gewerbestandort „Stuttgarter Str. 80“ und hat den Handlungsbedarf „B-Belassen“.

Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen zu rechnen. Die Tiefbauarbeiten sind durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Sachverständigenbüro zu begleiten. Entsprechende Arbeiten sind rechtzeitig mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz abzustimmen.

4 Hinweise

In Bezug auf die Altlasten wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Aus der Stellungnahme der DB Service Immobilien GmbH wird zudem folgendes aufgenommen:

Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische

Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Im Grenzbereich liegen bahneigene Kabel und Leitungen, um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, muss vor Beginn jeglicher Bauarbeiten die genaue Kabellage unter Aufsicht von OB-Kommunikationstechnik GmbH ermittelt werden. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Eine weitere Beteiligung ist erwünscht.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 22.07.2016

Dezernat III
- Fachbereich Stadtplanung

Gez.

.....
B. Priebe, Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132 mit den jeweiligen Änderungen.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03. 2010 (GBl. S. 357) mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 19.11.2015
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 26.11.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am 26.11.2015
Darlegung und Erörterung der Planung	vom 04.12.2015 bis 18.12.2015
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am /
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 23.11.2015
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 21.04.2016
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 28.04.2016
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 06.05.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom 09.05.2016 bis 10.06.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am 21.07.2016
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 28.07.2016
In-Kraft-Treten	am 28.07.2016

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Waiblingen übereinstimmen.

Waiblingen, 22.07.2016

Gez.

.....

B. Priebe, Bürgermeisterin