

**BU Nr. 212/2016**

Bebauungsplan "Metzgeräcker Süd" mit örtlichen Bauvorschriften im Stadtteil Endersbach
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	08.12.2016	nicht öffentlich
Gemeinderat	15.12.2016	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1.) Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB, für den Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ in Weinstadt Endersbach. Für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) ist der Lageplan vom 07.11.2016 (Anlage 01) maßgebend.

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

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	27.650 EUR Planungskosten
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	154.000 EUR
Haushaltsstelle:	2.6100.960000
Haushaltsplan Seite:	251
davon noch verfügbar EUR:	112.000 EUR
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	nein
Deckungsvorschlag:	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2 Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

16.11.2016, 61, A. Schliesing, D. Wagner

MitzeichnungFachbereich
LiegenschaftsamtPerson
Heinisch, KarlheinzDatum
21.11.2016

Tiefbauamt
Dezernat II

Sonn, Michael
Deißler, Thomas

21.11.2016
22.11.2016

Sachverhalt:

Im Stadtteil Endersbach West sind zahlreiche städtebauliche Projekte, z.B. die Aufsiedlung des Wohngebietes „Halde V“ sowie des Gewerbegebietes „Metzgeräcker“ geplant, die in einem Rahmenplan „Endersbach West“ aufeinander abgestimmt wurden. Zwischen den Neuplanungen besteht ein Gärtnereigelände, das bisher dem Außenbereich zuzuordnen war.

Durch dieses Heranrücken an den Innenbereich ist das Gebiet in Bezug auf die Stadt- und Grünplanung sehr sensibel zu entwickeln. Durch die sensible Lage zwischen Wohngebiet und künftigem Gewerbegebiet ist die Stadt zu städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsaufgaben in dieser künftigen Pufferzone verpflichtet.

Hierdurch entsteht Planungsbedarf der Stadt Weinstadt. Die Stadt will die bestehende Gärtnerei mit ihren Arbeitsplätzen sichern und auch Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb offen halten.

Im Außenbereich bislang verfahrensfrei zulässige Vorhaben sollen über künftig ausgewiesene Baufenster geregelt werden um eine städtebaulich geordnete Entwicklung am Stadteingang von Endersbach und am Übergang in die freie Landschaft zu erreichen. Dieser Übergang in die Landschaft erfordert auch eine geordnete Grünstruktur. Gerade große landwirtschaftlich/gewerblich genutzte Strukturen benötigen gezielte grünordnerische Maßnahmen um das städtebauliche Erscheinungsbild am Übergang zur Landschaft zu steuern und eine sinnvolle Anbindung an den Grünverbund zu schaffen.

Beim Heranrücken der Planung an die bestehende Bebauung muss bereits im Vorfeld die gegenseitige Beeinflussung ermittelt und evtl. entstehende Konflikte abgearbeitet werden. Im Rahmen der Planung des Wohnbaugebietes Halde V, das nicht nur auf städtischer Ebene ein wichtiger Baustein der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung sondern auch gem. regionalplanerischer Zielsetzung ein regionalbedeutsamer Siedlungsschwerpunkt darstellt, wurden bereits Schalluntersuchungen bzgl. der Anlieferung der Gärtnerei und die notwendige Reaktion darauf im Baugebiet erhoben. Ggf. werden Lärmkontingentierungen und Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm auf Teilen der Fläche „Metzgeräcker Süd“ erforderlich.

Um nun Planungssicherheit sowohl für die Lärmschutzbemessung im Wohngebiet als auch für die betriebliche Entwicklung des Gärtnereibetriebes zu erlangen, ist es erforderlich, für die Gärtnereiflächen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Lageplan vom 07.11.2016 (Anlage 01) dargestellt.

Die Gärtnerei soll als Sonderbaufläche Gärtnerei festgesetzt werden und sowohl hinsichtlich der Flächenbedarfe als auch hinsichtlich der betrieblichen Entwicklungen Spielräume enthalten. Gleichzeitig soll jedoch über eine Kontingentierung, die eine Deckelung der schalltechnischen Emissionen erwirkt, eine Planungssicherheit für die angrenzende Wohnnutzung geschaffen werden.

Spätere Konflikte können somit bereits im Vorfeld ausgeräumt werden. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung ist für die Erstellung des Bebauungsplans notwendig.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich mit Aussiedlerhof dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist daher nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden. Die Änderung soll deshalb in das 12. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans 2015 aufgenommen werden.

Anlagen:

- 01 Lageplan vom 07.11.2016 – Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 02 Luftbild vom April 2014 mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 03 Ausschnitt des Flächennutzungsplans 2015
- 04 Ausschnitt Rahmenplan Endersbach-West vom 19.06.2015