

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„HALDE IV – 1.ÄNDERUNG“

Entwurf vom 07.04.2017

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbelange
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Endersbach West sind zahlreiche städtebauliche Projekte, z.B. die Neuauf siedlung des Wohngebietes „Halde V“ sowie des Gewerbegebietes „Metzgeracker“ geplant, die in einem Rahmenplan „Endersbach West“ aufeinander abgestimmt wurden. Um einen Beitrag zum aktiven Klimaschutz zu leisten und den Stadtteil unter Einbeziehung der neuen Gebiete energetisch als Musterquartier entwickeln zu können, wurde ein Quartierskonzept „Weinstadt Endersbach West“ erstellt, das die konkrete Potentiale zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Maßnahmen zu deren Erschließung modellhaft aufzeigen. So ist im Westteil des Plangebietes der Bau eines Blockheizkraftwerkes geplant, um als Energiezentrale für die Nahwärmeversorgung zu dienen und die Hochhäuser in der Nelkenstraße, weitere Bestandsgebäude im gesamten Quartier sowie auch das Neubaugebiet „Halde V“ zu versorgen. Im Rahmen der Standortanalyse für die Erstellung der Energiezentrale wurde der Bereich des Knotenpunktes Rommelshauer Straße / Stettener Straße / Liedhornstraße aus technischer, stadtplanerischer, baurechtlicher und wirtschaftlicher Sicht präferiert.

Des Weiteren wurde in einem Verkehrskonzept zum Rahmenplan Endersbach West die Anbindung der neuen Gewerbe-, Wohn-, und Mischgebiete sowie die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung der Verkehrszunahmen untersucht. Der Knotenpunkt Rommelshauer Straße / Stettener Straße / Liedhornstraße, der sich derzeit am Ortseingang befindet und zukünftig auch der Zufahrt zum Wohngebiet „Halde V“ dienen soll, ist durch große Verkehrsflächen und von Gehwegen zerschnittenen Grünflächen geprägt. Durch den Umbau des Knotenpunktes kann eine städtebauliche Aufwertung des Kreuzungsbereichs entstehen.

Ziel der Stadt Weinstadt ist es nun, die durch die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs bebaubar werdende Fläche mit einem qualitativ hochwertiger Baukörper zu bebauen, der zum einen die Energiezentrale aufnehmen kann und zum anderen den Ortseingangsbereich von Endersbach aufwertet, der derzeit durch die Nutzung durch Gartenbaubetriebe geprägt ist. Neben der Energiezentrale, die Teile des Erdgeschoss einnehmen wird, sind noch weitere Nutzungen wie Ladeninfrastruktur zur Nahversorgung, weiteres nicht störendes Gewerbe (z.B. Bäcker) und Wohnen und Büros in den Obergeschossen geplant. Die Planung soll im Sinne der Nachhaltigkeit auch die Erweiterung des Blockheizkraftwerks berücksichtigen.

Im Bebauungsplan soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, mit einer überbaubaren Grundstücksfläche parallel zur Rommelshauer Straße und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 15,10 bzw. 12,50 m. Somit wird der öffentliche Straßenraum gefasst und die Eingangssituation neu definiert.

Im Bereich des Knotenpunktes existiert der Bebauungsplan „Halde IV“, der am 02.05.2002 in Kraft getreten ist. Dieser setzt für die Ausgestaltung des Knotenpunktes einen Kreisverkehr in Form von Straßenverkehrsflächen, Flächen für Geh- und Fußwege, Pflanzgebote in Form von Bäumen und Hecken sowie Verkehrsgrünflächen fest. Der Kreisverkehr wurde jedoch nicht realisiert.

Zur Umsetzung der angestrebten Planungen, der Änderung der Verkehrsführung sowie die Errichtung der Energiezentrale mit flankierenden Nutzungen ist eine Änderung des Bebauungsplans „Halde IV“ erforderlich. Der Bebauungsplan „Halde IV – 1. Änderung“ sollte demnach neu aufgestellt werden.

Die Stadt Weinstadt hat daher am 15.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Halde IV – 1. Änderung“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,69 ha.

2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Da für das Gebiet „Halde IV“ eine Bebauungsplanänderung vorgenommen wird und es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist es vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern (§13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB) festgesetzt ist. Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 0,69 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weniger als 20.000 m² und damit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Im vorliegenden Fall ist über Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung gesichert, dass nur Vorhaben zulässig sind, die keiner UVP-Pflicht bedürfen.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichermaßen wird auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung

erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 7).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Die Fläche „Endersbach West“, die auch die an das Plangebiet südwestlich angrenzende Fläche „Halde V“ umfasst, ist im Regionalplan als regionalbedeutsamer Schwerpunkt des Wohnungsbaus definiert.

„Die Siedlungsbereiche dienen der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung (über den Bedarf aus Eigenentwicklung hinaus) für den Bedarf aus Wanderungsbewegungen. Die Ausformung der Bauflächen im Siedlungsbereich geschieht durch die Bauleitplanung in enger Abstimmung mit der Regionalplanung, wobei insbesondere die Innen- vor der Außenentwicklung Vorrang hat.“ (Begründung zu P.S. 2.4.1.1 (Z))

Für dieses Ziel der Regionalplanung werden Standorte herangezogen, die möglichst nahe den Haltepunkten des Schienennahverkehrs zugeordnet sind, eine abschnittsweise Erschließung möglich ist, eine besondere städtebauliche Situation die Erweiterung bzw. Abrundung des Siedlungsbestandes ermöglicht und vorhandene Infrastrukturen sinnvoll ausgelastet werden, insbesondere jedoch die landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten und möglichst wenig Restriktionen den festgelegten Standort gegenüber anderen, alternativen Standorten auszeichnen.

Die planerische Konzeption, bestehende Verkehrsflächen zu optimieren und dafür Siedlungsfläche in einem Bereich zu generieren, der als Siedlungsschwerpunkt dargestellt ist, entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben der Siedlungsentwicklung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 10. Änderung vom 23.09./24.09./30.09.2015 der Stadt Weinstadt ist das Planungsgebiet „Halde IV- 1.Änderung“ als Verkehrsfläche Hauptverkehrsstraße (Straßentyp II) sowie als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die neue geplante Verkehrsführung verschiebt die Straße Metzgeracker nach Süden, so dass im Bebauungsplan die bisherige Verkehrsfläche als Mischgebietsfläche festgesetzt werden kann. Dafür wird ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Da der Flächennutzungsplan die geplante Nutzung nicht parzellenscharf darstellt, ist eine Entwicklung der Planung aus der Flächennutzungsplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. Im Übrigen gilt das Entwicklungsgebot gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht. Durch die Planung wird die Gesamtentwicklung der Stadt nicht berührt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Halde IV“ vom 02.05.2002, welcher durch die Bebauungsplanänderung „Halde IV- 1.Änderung“ überplant wird. Der Bebauungsplan „Halde IV“ setzt für die süd-östlichen Bereiche allgemeines Wohngebiet fest.



Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Halde IV“ vom 02.05.2002 mit Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich „Halde IV - 1. Änderung“ grenzt im Nordosten an den Bebauungsplan Liedhorn / Stettener Straße aus dem Jahre 2002 an. Dieser über-

plant auch den Bereich der Liedhornstraße, der ursprünglich in „Halde IV“ enthalten war. Auch dieser setzt allgemeines Wohngebiet fest.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Weinstadt liegt ca. 15 km östlich von Stuttgart und ist die sechsgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises. Die große Kreisstadt, mit rund 27.000 Einwohnern, setzt sich aus fünf Stadtteilen (Beutelsbach, Endersbach, Großheppach, Schnait und Strümpfelbach) zusammen.

Die Stadt ist durch die als Schnellstraße ausgebaute Bundesstraße 29 (Stuttgart-Schwäbisch Gmünd- Aalen) und schienenmäßig durch die direkte Anbindung an den S-Bahn Verkehr durch die S2 und die Remsbahn verkehrsmäßig gut zu erreichen.

Der Stadtteil Endersbach liegt südlich der Rems. Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtteils.

4.2 Bestehende Nutzung

Das Gebiet stellt ein Verkehrsknotenpunkt dar, der als Verbindung der Rommelhauser / Stettener Straße mit den angrenzenden Wohngebieten dient und mit Grünflächen durchzogen ist. Außerhalb des Gebietes befinden sich südlich und nordöstlich gelegen Wohngebiete. In westlicher Richtung grenzt eine Gärtnerei an.

4.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich Teile folgender Flurstücke: 55, 731/1, 1100/2, 1497, 1496, 1558, 7711.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



Abbildung 3: Luftbild

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans „Halde IV“ wird der Verkehrsknoten Stettener Straße, Liedhornstraße, Rommelshäuser Straße und die Zufahrt zur „Halde V“ ertüchtigt, um so eine Flächengewinnung durch verkehrliche Neustrukturierung zu erreichen. Die Neustrukturierung und Umgestaltung dieses Verkehrsknotens dient zum einen der Erschließung der bestehenden Wohngebiete und des geplanten Wohngebietes „Halde V“ und zum anderen der Flächengewinnung.

Die Bebauungsplanänderung fügt sich in die Gesamtplanung ein und wertet den Bereich städtebaulich auf, so dass diese auch als Auftaktsituation in das Quartier dient und eine städtebauliche Chance bietet, einen Ortseingang neben der Gewächshauslandschaft positiv zu besetzen.



Abbildung 4: 3D-Modell des städtebaulichen Konzepts Endersbach West (Halde IV und Halde V), Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, April 2017, Blick von Norden

Geplant ist ein drei bis vier geschossiger Gebäudekomplex parallel zur Rommelshäuser Straße, der eine gestaffelte Höhe drei Geschossen nach Westen und vier Geschossen zum Kreuzungsbereich aufweisen kann. Die Erschließung erfolgt zum einen über die Rommelshäuser Straße über eine Tiefgaragenzufahrt und zum anderen über die Straße Metzgeräcker. Hier sind private oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Endersbach West soll unter Einbeziehung der neuen Wohngebiete „Halde V“ und „Liedhorn“ sowie des neuen Gewerbegebietes „Metzgeräcker“ energetisch als Musterquartier entwickelt werden. Durch den Bau einer Energiezentrale soll die Nahwärmeversorgung des Quartiers ermöglicht werden. In einem ersten Schritt sollen die Gebäude Nelkenstraße 25-39 als Schlüsselkunde angeschlossen werden. Später kann auch die Versorgung des Neubaugebiets „Halde V“, weiterer Bestandsgebäude im gesamten Quartier und des Gewerbegebietes Metzgeräcker erfolgen. Die Planung sieht maximal drei Blockheizkraftwerke für die Grundlast und einen Gaskessel für die Spitzenlast vor. Im Endausbau könnte eine Feuerungswärmeleistung von bis zu 3 Megawatt (MW) erzeugt werden. Die Energiezentrale kann über das vorhandene Erdgasnetz versorgt werden. Entsprechende Erdgasleitungen liegen in der Rommelshäuser Straße.

Neben der Energiezentrale sind Einzelhandelsflächen zur Nahversorgung, Büros, Dienstleitungen und Wohnen geplant, so dass ein Mischgebiet festgesetzt wird.

5.2 Planungsalternativen

Im Rahmen des Verkehrskonzeptes zum Rahmenplan Endersbach West wurden verschiedene Varianten der Ausbildung des Knotenpunktes von Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Stuttgart/Aalen 22.06.2015, untersucht. Der vorfahrtsregulierten Knotenpunkt behält nach Ausführungen der Gutachter mit dem Prognoseverkehr aus den Aufsiedlungen im Umfeld die Qualitätsstufe A. Auch ein Kreisverkehr ohne Bypass würde die Qualitätsstufe A erreichen. Es wurden vier Entwurfsvarianten auf ihre verkehrliche Eignung untersucht. Von den vier vorgestellten Varianten wurde übereinstimmend die Variante 1 (bestandsnaher Entwurf mit vier-

armigem Knotenpunkt) und die Variante 3 (Kreisverkehr mit Durchmesser von 36 m) bevorzugt. Unter anderem wegen mangelnder Verkehrssicherheit und unzureichendem Flächengewinn wird die Variante 2 (bestandsnaher Entwurf mit drei Einmündungen) und die Variante 4 (gedrehter vierarmiger Knotenpunkt) ausgeschlossen.

Rommelshäuser Straße / Stettener Straße / Liedhornstraße – Variantenvergleich

	Variante 1 (bestandsnaher Entwurf mit vierarmigem KP)	Variante 3 (Kreisverkehr)
Verkehrssicherheit	+ (für Rad- und Fußgänger-verkehr verbessert)	+ (für Kfz-Verkehr verbessert)
Leistungsfähigkeit Kfz-Verkehr	+ (zügige Führung der Hauptrichtung)	+ (gleichmäßige Wartezeiten in allen Fahrtrichtungen)
Radverkehrsführung	+ (auf Schutzstreifen)	+ (weithin im Mischverkehr)
Fußgängerführung	O (ähnlich direkt wie heute)	- (umwegig)
Städtebauliche Gestaltung	+ (Potenzial vorhanden)	O (eingeschränkt)
Flächengewinn	+ + (sehr hoch)	+ (hoch)
Baukosten (grob geschätzt)	ca. 400.000 EUR	ca. 700.000 EUR

Einschätzungen durch das Ingenieurbüro Dr. Brenner

Abbildung 5: Auszug aus Präsentation im Technischen Ausschuss der Stadt Weinstadt am 11.06.2015 des Büros Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrskonzept zum Rahmenplan Endersbach West.

Fazit:

Bei der Variante 1 des vierarmigen Knotenpunktes entsteht eine große zusammenhängende Fläche frei von Verkehrsanlagen die der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden kann. Daher wird diese aus städtebaulicher Sicht präferiert. Auch aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten sowie der grob geschätzten Baukosten wurde der bestandsnahe Entwurf mit dem vierarmigen Knotenpunkt (Variante 1) favorisiert und daher der Erschließungsplanung zu Grunde gelegt.

Auch für die Standortfindung der Energiezentrale wurden in einer Studie der ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH aus Tübingen verschiedene Alternativen hinsichtlich der Versorgung, der Wirtschaftlichkeit und der Verfügbarkeit untersucht.

„Im Zuge der Standortsuche im Gebiet Endersbach West wurden in enger Zusammenarbeit von Stadtwerke Weinstadt (SWW) und IBS mehrere mögliche Standorte für eine Heizzentrale im Quartier untersucht. Dabei wurden technische und rechtliche Rahmenbedingungen, wie z.B. Immissionsschutz und Leitungslängen sowie Eigentumsverhältnisse berücksichtigt. Im Ergebnis wurden die [...] Standorte [L, B, A auf unten stehender Darstellung] favorisiert, beim derzeitigen Planungsstand wird vom Standort „A“ ausgegangen.“



Abbildung 6: Standortfindung IBS, Ingenieurbüro Schuler, im Rahmen der Studie Weinstadt Endersbach West Quartierskonzept von ebök, Tübingen Oktober 2015

5.3 Verkehr

Die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs wurde vom Ingenieurbüro Brenner BERNARD, Aalen, geplant. Vorgesehen ist, durch eine optimierte Verkehrsführung des KfZ-Verkehrs Flächen für weitere Nutzungen zu gewinnen sowie fußläufige Verbindungen der bestehenden und geplanten Wohnbauflächen zum Ortskern und den ÖPNV-Anbindungen zu verbessern. Durch klare Wegeführungen werden die Fußgänger zu sicheren Überwegen geleitet.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Mischgebietes erfolgt über die Rommelshauer und die Metzgeracker Straße. Vorgesehen ist eine Tiefgarage, die von der Rommelshauer Straße angefahren wird. Private Stellplätze befinden sich im Süden des Gebäudes, in Senkrechstellung und sind von der Straße Metzgeracker aus erreichbar. Eine Zufahrt auf das Grundstück im Bereich des Knotenpunktes ist aus Verkehrssicherheitsgründen ausgeschlossen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden verlegt. Im Gebiet ist ein Mischwassersystem vorhanden, an das die geplante Nutzung angeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der für die Energiezentrale erforderliche Versorgung mit Gas ist ebenfalls ein Anschluss an bestehende Leitungen in der Rommelshauer Straße möglich.

Aufgrund der Gefahr der Verschlechterung der Baugrundeigenschaften wird von einer Festsetzung der Errichtung technischer Versickerungsanlagen abgesehen.

5.5 Richtfunk

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunktrassen. Aufgrund ihrer Höhenlage >39 m ist jedoch nicht von einer Beeinträchtigung durch bauliche Anlagen auszugehen. Allerdings müssen bei der Aufstellung von Kränen die höhenmäßigen Beschränkungen durch die Mobilfunktrassen berücksichtigt werden.

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Einzelhandelsgutachten

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Nürnberg, Lörrach, Dortmund 12.11.2014, kann ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bei standortgerechter Dimensionierung eine Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig sein (siehe S. 28 i.V.m. S. 32 des Gutachtens). Durch die geplante Neuauf siedlung des Wohngebietes „Halde V“ und des Gewerbegebietes „Metzgeräcker“ entsteht ein weiterer Zuwachs an Wohn- und Arbeitsbevölkerung, der einen Nahversorgungsbedarf auslöst an diesem integrierten Standort begründet.

Laut gutachterlicher Stellungnahme des Büro Dr. Donato Acocella vom 06.04. und 07.04.2017 (siehe Anhang zum Bebauungsplan) handelt es sich bei dem Standort auf Grund der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung um einen sonstigen integrierten Standort. Es ergeben sich vor dem Hintergrund der Ergebnisse zur standortgerechten Dimensionierung folgende Möglichkeiten:

- Es wird die Möglichkeit für einen Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel eröffnet, die standortgerechte Dimensionierung wird eingehalten.
- Es wird die Möglichkeit für Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment (Schnitt-) Blumen, Nahrungs- und Genussmittel, Papier-, Schreibwaren und Schulbedarf, Reformwaren, Zeitung/ Zeitschriften eröffnet, wobei die standortgerechte Dimensionierung u.U. nicht eingehalten werden könnte.

Die erste Variante schränkt die Möglichkeit für einen Besatz des geplanten Ladengeschäfts etwas ein, jedoch würde es sich in jedem Fall um einen Betrieb handeln, der in hohem Maße Grundversorgungsfunktion für die unmittelbar benachbarten Wohnbereiche wahrnehmen würde. Die zweite Variante würde hingegen eine höhere Flexibilität bei der Belegung des Ladengeschäfts bieten, eine Nichteinhaltung der standortgerechten Dimensionierung wäre jedoch nicht vollständig ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung des Schutzes der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Weinstadt wurde als Festsetzung im Bebauungsplan die Variante gewählt, die nur einen Betrieb mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln zulässt.

Das Vorhaben steht somit im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinstadt.

6.2 Schallschutz

Die Vereinbarkeit von schützenswerten Nutzungen wie Wohnen und Büronutzungen mit dem Verkehrslärm wurde im Gutachten „Lärmschutz Halde IV, 1. Änderung Weinstadt-Endersbach“ vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) im Februar 2017 geprüft. Erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Straßen innerorts nicht in Betracht kommen, sind zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume bauliche (passive) Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Das durch den Bebauungsplan möglich werdende Gebäude schirmt zusätzlich die bestehende Wohnbebauung von den Lärmeinwirkungen der Rommelshauer Straße ab.

Durch das schalltechnische Büro A.Pfeifer, Dipl.-Ing. wurde nachgewiesen, dass der Betrieb der BHKW-Anlage in einem Gebäude, welches als Wohn- und Bürohaus genutzt werden soll, grundsätzlich möglich ist. Voraussetzung ist eine entsprechende Lärmschutzplanung, die die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich des nachbarschaftlichen Lärmschutzes (Schallübertragung über den Außenbereich) sowie Lärmschutz innerhalb des Gebäudes (Luft- und Körperschallübertragung) umfasst. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist die Einhaltung der Lärmwerte eines Mischgebietes und der angrenzenden Wohngebiete nachzuweisen, so dass die Verträglichkeit des Blockheizkraftwerks gegeben ist.

6.3 Lufthygiene

Zum Nachweis der Verträglichkeit der Planung mit den technischen Erfordernissen zur Luftreinhalte wurde vom Vorhabenträger ein Gutachten beauftragt, das auf Basis einer beispielhaften Anlagenplanung der Energiezentrale die notwendigen Schornsteinhöhen ermittelt, die benötigt werden, um eine freie Abströmung und eine ausreichende Verdünnung der Abgase zu gewährleisten. Das Gutachten der DEKRA zur Bestimmung der Schornsteinhöhe, Energiezentrale Knotenpunkt Rommelshauer Straße / Stettener Straße, Karlsruhe 06.04.2017 ist Anlage zum Bebauungsplan.

Die aus städtebaulicher Sicht im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe für entsprechende bauliche Anlagen berücksichtigt die gutachterlich erforderliche Mindesthöhe. Hinsichtlich der Lage wurde aus städtebaulicher Sicht eine Einschränkung getroffen, dass sich die Schornsteine an der nördlichen Gebäudeseite befinden müssen, um die städtebauliche Verträglichkeit nicht zu beeinträchtigen.

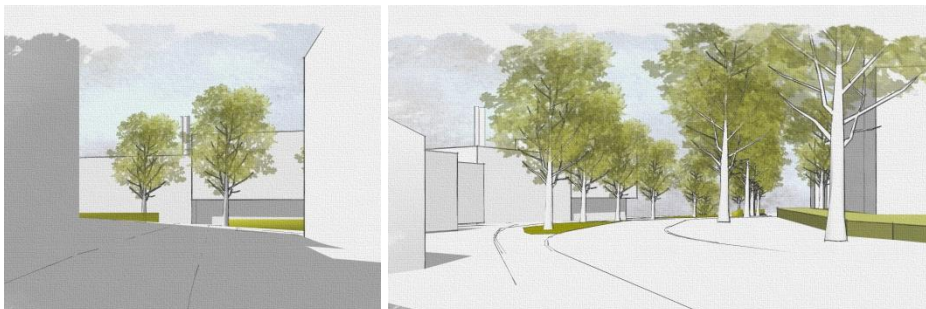


Abbildung 7: 3D-Modell des städtebaulichen Konzepts Endersbach West (Halde IV und Halde V), Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, April 2017, Blick von Wohnweg zwischen Kornblumen und Lußackerweg (links), Blick von Süden aus der Metzgerackerstraße (rechts)

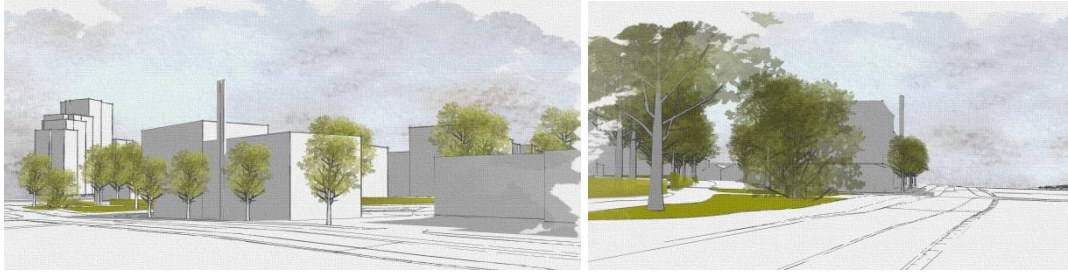


Abbildung 8: 3D-Modell des städtebaulichen Konzepts Endersbach West (Halde IV und Halde V), Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, April 2017, Blick von Westen (links), Blick von Nordosten aus Stettener Straße (rechts)

6.4 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden bereits untersucht und sind in der Dokumentation der artenschutzfachlichen Beurteilung der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner (bearbeitet von Michael Bräunicke Dipl.- Biol.), Oktober 2016 dargestellt.

Es geht hervor, „dass nach der vorliegenden Planung keine (relevante) Betroffenheit streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie zu erwarten ist.

Im Fall der europäischen Vogelarten muss dagegen davon ausgegangen werden, dass ein Brutplatz der Wacholderdrossel in einer Kastanie und ggf. ein weiterer Brutplatz des Haussperlings verloren gehen. Erstgenannte Art zählt nach Trautner et al. (2015) zu den häufigen, gehölzbrütenden Vogelarten, deren Lebensräume seit Jahren stetig zunehmen. Dieser Umstand kommt einer vorgezogenen Maßnahme gleich, so dass für diese Art kein Maßnahmenbedarf gesehen wird. Die Zunahme entsprechender gehölzdominierter Lebensräume spiegelt sich auch im Rote-Liste-Status der Wacholderdrossel wieder, welche aktuell nur noch als ungefährdet eingestuft ist (zuvor noch „Art der Vorwarnliste“, Bauer et al. In Vorb., vgl. Tab. 1). Um mögliche Individuenverluste der Art zu vermeiden, darf die Kastanie jedoch nur außerhalb der Brutzeit der Wacholderdrossel gefällt werden. Zudem sollte geprüft werden, ob nicht die Lage des geplanten Blockheizkraftwerkes weiter nach Süden verschoben werden kann, um die Kastanie und ggf. noch zwei weitere, benachbarte Bäume zu erhalten.

Im Fall des Haussperlings wird davon ausgegangen, dass die Straßenlaterne mit dem nachgewiesenen Brutplatz erhalten bleibt. Sollte dies wider Erwarten nicht zutreffen, müsste für die Art ein geeigneter Ersatzbrutplatz vorgezogen an anderer Stelle des Untersuchungsgebietes oder angrenzend geschaffen werden. Eine geeignete Maßnahme wäre das Aufhängen eines geeigneten Nistkastens. Dieser sollte an einem Gebäude und hier vorzugsweise unterhalb des Dachüberstands angebracht werden (in Süd-/Südost- Exposition). Auch im Fall des Haussperlings wäre ein Entfernen des Brutplatzes nur außerhalb der Brutsaison möglich, wobei Haussperlinge bis zu drei aufeinander folgende Bruten zwischen März und Ende August durchführen können.

Durch das Vorhaben sind zudem Nahrungsflächen der nachgewiesenen Arten betroffen, die jedoch nicht als essenziell eingestuft werden. Dennoch sollten bei der Neugestaltung der Flächen im Bereich des Verkehrsknotens nach Möglichkeit wieder geeignete Nahrungsflächen geschaffen werden. An erster Stelle stehen hierbei ungedüngte, kurzrasige Wiesenflächen und schmale Brachstreifen.“

Das Verschieben der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden, um die Kastanie erhalten zu können, ist aufgrund des notwendigen Flächenbedarfs nicht

möglich. Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wird durch entsprechende Maßnahmen das Fällen von Bäumen in der Brutzeit verhindert sowie das Anpflanzen von Nahrungsflächen gesichert.

7 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Es werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Luft, Klima) und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit dargestellt.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope werden durch die Nachverdichtung nicht stärker als bisher belastet. Durch die Nachverdichtung werden zwar bestehende Grünräume verringert. Sie waren durch ihre Zuordnung zu den bestehenden Verkehrsflächen jedoch in ihrer ökologischen Qualität eingeschränkt. Zudem bleiben durch die Nachverdichtung Flächen außerhalb des Ortsgefüges, der so genannte Außenbereich, unangetastet.

Durch den Bebauungsplan werden bestehende Grünstrukturen zum Teil planungsrechtlich gesichert. Der Entfall des bestehenden Grünbestands (Bäume und Hecken) kann durch Pflanzbindungen und Pflanzzwänge im Bebauungsplan ausgeglichen werden. Sechs Bäume, die im Bebauungsplan Halde IV im Bereich des Kreisverkehrs geplant waren, jedoch nie realisiert wurden, werden extern im angrenzenden, sich parallel im Verfahren befindenden Bebauungsplan „Halde V“, zusätzlich zu dem dort notwendigen Ausgleich gesichert. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung kann die ökologische Wertigkeit der Planung verbessert und der Eingriff in den **Boden und Wasserhaushalt** gemindert werden.

Der Ausgleich des Bebauungsplans Halde IV wurde somit gesichert. Durch die Neuplanung sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten.

Das **Siedlungs- und Landschaftsbild** wird geändert; aus einer Grünfläche mit Baumbestände und Verkehrsgrünflächen wird Siedlungsfläche, die den Gebietsauftakt mit einem ansprechenden Baukörper definiert. Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung des Landschafts- und Siedlungsbild positiv einzuschätzen.

Der Ausbau des Fernwärmenetzes leistet einen wichtigen Beitrag zum **Klimaschutz**, da die Fernwärme in Kraft-Wärme-Kopplung umweltschonend mit Erdgas erzeugt wird. Klimatologische Auswirkungen durch den Gebäudekörper sind nicht zu erwarten.

Eine **artenschutzfachliche** Beurteilung des Gebietes liegt vor, auf diese wird verwiesen: Artenschutzfachliche Beurteilung – Phase I „Umgestaltung der Kreuzung Rommelshäuser/ Stettener Straße – Lußackerweg im Bereich „Halde IV“ in Weinstadt- Endersbach“, Stadt Weinstadt, Rems Murr Kreis Oktober 2016, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, bearbeitet von Michael Bräunicke (Dipl.- Biol.). Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass keine (relevante) Betroffenheit streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie zu erwarten ist. Siehe hierzu auch Kap. 6.4.

Auf die Auswirkungen der Planung auf den **Menschen** wird in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz (ISIS) zum Bebauungsplan „Halde IV, 1. Änderung Weinstadt-Endersbach“ vom Februar 2017 eingegangen. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Maßnahmen festgesetzt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

MI 1 – Mischgebiet 1

Das Mischgebiet entspricht der planerischen Zielsetzung den Eingangsbereich für die bestehenden und zukünftig geplanten angrenzenden Wohnbauflächen zu definieren. Die gemischte Nutzung aus das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe, Büros- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzung bietet sich in dem geplanten Gebäudekomplex an, um die nötigen Versorgungsfunktionen bereitstellen zu können und die Energiezentrale in die Konzeption zu ermöglichen. Im Mischgebiet sollen kleinteilige Einzelhandelsstrukturen oder Handwerksbetriebe untergebracht werden können, die der Nahversorgung der fußläufig entfernten Wohnbevölkerung dienen. Die flächenmäßige Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf das Erdgeschoss und die Beschränkung auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sichert die Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt. (siehe hierzu Kap. 6.1)

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gehören wegen des erhöhten Flächenbedarfs und der hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarten Wohnen nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen.

MI 2 – Mischgebiet 2

Eine eindeutige Standortfestlegung der Energiezentrale und somit die Vorhaltung der Fläche für diese Nutzung unterstreicht die Bedeutung des energetischen Projektes von Seiten der Stadt Weinstadt. Die besondere Eignung der Fläche für das Blockheizkraftwerk, das die Nahwärme und Stromerzeugung für das gesamte Quartier Endersbach West übernehmen soll, wurde im Rahmen der Standortfindung IBS, Ingenieurbüro Schuler, im Rahmen der Studie Weinstadt Endersbach West Quartierskonzept von ebök, Tübingen Oktober 2015 gutachterlich nachgewiesen, siehe hierzu Kap. 5.2. Die Festsetzung sichert somit eine nachhaltige umweltfreundliche Energieversorgung und dient der städtebaulichen Entwicklung.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können im EG des MI 2 zugelassen werden, wenn wider erwartend die Fläche nicht mehr für die Energiezentrale benötigt werden sollte oder wenn zusätzlich zu der Energiezentrale und unter Berücksichtigung, dass die Energiezentrale keine Einschränkung dadurch hinnehmen muss, eine Ansiedlung sinnvoll ist.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Kubatur in diesem Bereich. Im Umfeld bestehen dominante Geschosswohnungsbauten und auch im Bereich des geplanten Wohngebietes „Halde V“ muss eine verdichtete Bebauung stattfinden. Da das vorliegende Plangebiet als Auftakt und Angelpunkt zu den angrenzenden Gebieten dienen soll, ist die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe, die ein viertes Geschoss als Nichtvollgeschoss zulässt, städtebaulich gerechtfertigt. Die Gebäudehöhe der umliegenden Wohngebäude wird nicht überschritten.

Die Kaminhöhen sind entsprechend der technischen Vorgaben zur Luftreinhaltung (TA Luft) erforderlich und städtebaulich verträglich (siehe hierzu auch Kap. 6.3). In ihrer Lage werden die Schornsteine der Wohnbebauung abgewandt angeordnet, um visuelle Beeinträchtigung der Wohnbebauung zu minimieren. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer größeren Schornsteinhöhe wird festgesetzt, da sich bspw. aus künftigen Berechnungsverfahren der TA Luft, die sich derzeit in der Überarbeitung befindet, größere erforderliche Schornsteinhöhen ergeben können.

Jedoch darf die ausnahmsweise Überschreitung der für die Schornsteine festgesetzten Höhe die bestehende Richtfunktrasse nicht beeinträchtigen und muss weiterhin städtebaulich vertretbar sein.

Die Bezugshöhe ist nicht automatisch gleichzusetzen mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Höhe der EFH wird hier nicht festgeschrieben.

Hinweis: Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl

Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen definiert ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen der Geschossflächenzahlen nach § 17 BauNVO überschritten werden können. Durch die Lage des Baufensters zu den umliegenden Gebäuden und die festgesetzten Gebäudehöhen werden trotz der möglichen Überschreitung der Obergrenzen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

A3 Bauweise

Die offene Bauweise erfüllt die städtebaulichen Anforderungen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so gewählt, dass die bauliche Anlage parallel zur Rommelshäuser Straße die bisher fehlende Raumkante in diesem Bereich schafft.

Für den ruhenden Verkehr wird neben den oberirdischen Stellplätzen entlang der Metzgeräcker Straße eine Tiefgarage im gesamten Baugebiet ermöglicht, so dass die Gesichtspunkte des Flächensparens berücksichtigt sind, die Verkehrssicherheit

entlang der Rommelshauer Straße und des Kreuzungsbereichs gewahrt wird und die Ausgestaltung der Tiefgarage wirtschaftlich optimiert werden kann.

A5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen, ist diese Festsetzung getroffen.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit im Bereich des Knotenpunktes.

Zufahrtsbereiche für Tiefgaragen

Der Zufahrtsbereich für die Tiefgarage von der Rommelshauer Straße möglichst weit vom Kreuzungspunkt entfernt wurde verkehrstechnisch geprüft. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt, um die Knotenpunktsituation zu entlasten und kein zusätzlichen Verkehr in das Gebiet Halde IV zu erzeugen.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Regelung zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln

Die Festsetzung wurde aufgenommen um mögliche Individuenverluste der Wachholderdrossel zu vermeiden. Siehe hierzu auch Artenschutzfachliche Beurteilung – Phase I „Umgestaltung der Kreuzung Rommelshauer/ Stettener Straße – Lußackerweg im Bereich „Halde IV“ in Weinstadt- Endersbach“, Stadt Weinstadt, Rems Murr Kreis Oktober 2016, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, bearbeitet von Michael Bräunicke (Dipl.- Biol.)

A7.2 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind

diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A7.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A7.4 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das zugunsten der Allgemeinheit einzutragende Wegerecht, sichert die Weiterführung des Gehwegs auf der Nordseite der Metzgeräcker Straße. Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung der Umgebung mit Strom, Telekommunikation und Trinkwasser.

A9 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Durch den Straßenverkehrslärm, der hauptsächlich von der Rommelshauer Straße auf die geplante Bebauung einwirkt, ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Tages- und Nachtzeitraum. Durch die Stellung des geplanten Gebäudekomplexes wird die Südseite weniger durch den Verkehrslärm belastet.

Je nach Beeinträchtigung der Gebäudefronten wurde für diese entsprechend des Schallschutzgutachtens des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS in Riedlingen jeweils der maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 zugewiesen.

Unter passivem Schallschutz werden Maßnahmen zur Verbesserung der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden verstanden. Hierzu zählen insbesondere Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen wie z. B. Fremdbelüftungen. Es ist anzumerken, dass passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern nur für schutzbedürftige Räume auszuweisen bzw. einzubauen sind. Schutzbedürftige Räume wie Schlafräume, Wohnräume, Büroräume oder Sozialräume können bei der Grundrissgestaltung auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden, wodurch sich die Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend des dort festgesetzten Lärmpegelbereiches reduzieren.

Bei passiven Lärmschutzmaßnahmen müssen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, (07/2016)) berücksichtigt werden.

Die notwendigen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind im Gutachten angegeben und grafisch dargestellt.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A10.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 1 – Hecke

Mit dieser Festsetzung sollen Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Pflanzzwang 2 – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der Schaffung neuer Nahrungsflächen für die im Plangebiet nachgewiesenen Arten. Siehe hierzu auch Artenschutzfachliche Beurteilung – Phase I „Umgestaltung der Kreuzung Rommelshäuser/ Stettener Straße – Lußackerweg im Bereich „Halde IV“ in Weinstadt- Endersbach“, Stadt Weinstadt, Rems Murr Kreis Oktober 2016, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, bearbeitet von Michael Bräunicke (Dipl.- Biol.)

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Form eines Flachdachs entspricht dem städtebaulich gewünschten Erscheinungsbild an dieser Stelle. Die Dachform fügt sich in den Bestand ein, da in der näheren Umgebung flache oder flachgeneigte Dächer vorherrschen.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage am Ortseingang soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedigungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,69 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Mischfläche	2.145 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	3.964 m ²
Verkehrsgrün	760 m ²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Stadtwerke Weinstadt sind für die Planung und das Konzept der Energiezentrale zuständig. Ein Investor wird zum Bau des Gebäudekomplexes gesucht.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben wird der Knotenpunkt Metzgeräcker, Rommelhauser und Stettener Straße verbessert, der Eingangsbereich zur bestehenden Wohnsiedlung und dem geplanten Wohngebiet aufgewertet, die Energieversorgung und die Nahversorgung von Endersbach West sichergestellt sowie die Schaffung neuer Wohn- und Büroflächen ermöglicht.

Hinweis: Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Weinstadt, den

.....

Michael Scharmman, Oberbürgermeister