

---

## Bebauungsplan „Grüne Mitte“

---

### -Vorentwurf-



---

### Teil 3 Begründung

---

FASSUNG VOM 9. FEBRUAR 2018

**PLANUNG:**

**INGENIEURBÜRO BLASER**   
UMWELT/STADT/VERKEHRSPLANUNG  
MARTINSTR. 42 - 44 73728 ESSLINGEN  
TEL.: 0711/396951-0 FAX:0711/396951-51  
WWW.IB-BLASER.DE [INFO@IB-BLASER.DE](mailto:INFO@IB-BLASER.DE)

**AUFTRAGGEBER:**

**Stadt Weinstadt**  
Stadtplanungsamt  
Poststr. 17  
**71384 Weinstadt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>III</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
III.1.	Räumliche Lage	5
III.2.	Größe und Geltungsbereich	5
III.3.	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet	5
III.4.	Erschließung	6
III.5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
III.5.1	Ziele der Landesplanung (LEP)	6
III.5.2	Regionalplanung (RP)	6
III.5.3	Flächennutzungsplanung	6
III.5.4	Landschaftsplan	7
III.5.5	Schutzausweisungen	8
III.5.6	Vorhandene Bebauungspläne	8
<b>IV</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>10</b>
IV.1.	Art der baulichen Nutzung	10
IV.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
IV.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	10
IV.4.	Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur	11
IV.5.	Ver- und Entsorgung	11
IV.6.	Ziele und Maßnahmen der Grünordnung / Grünordnerische Festsetzungen	11
IV.7.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	12
IV.8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
IV.9.	CEF-Maßnahmen / Maßnahmen zum vorgezogenen ökologischen Funktionsausgleich	12
IV.10.	Immissionsschutz	12
IV.10.1	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	13
<b>V</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>13</b>
V.1.	Auswirkungen auf die Belange von Umwelt-, Naturschutz und Landschaftspflege	13
V.2.	Städtebauliche Kenndaten	14
V.2.1	Flächenbilanz – Städtebauliche Statistik des Baugebiets	14
V.2.2	Kosten der Erschließung	14

## Abbildungen

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal	7
Abb. 2:	Ausschnitt aus Karte 2 des Landschaftsplans Weinstadt, Planungsverband Unteres Remstal	8
Abb. 3:	Geltungsbereich Bebauungsplan „Deitwiesländer“ 1999	9
Abb. 4:	Geltungsbereich Bebauungsplan „Deitwiesländer“ 2012	9

## I Verfahren

Der Bebauungsplan „Grüne Mitte“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie eine Verkehrsfläche festsetzt.

Aufstellungsbeschluss und Beratung der Frühzeitigen Auslegung gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Weinstadt	22.06.2017
Öffentliche Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB	26.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 1 S. 1 vom	
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet am:	
Verständigung über die Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Einwender	
Entwurfsbeschluss nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Weinstadt	
Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB am:	
Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB vom	
Unterrichtung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet am:	
Verständigung über die Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Einwender	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Weinstadt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss; Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Weinstadt, den .....

.....

Deißler, Erster Bürgermeister

## **II Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans**

### **Planerfordernis und Planungsziel**

Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt hat in seiner Sitzung vom 22.06.2017 gemäß § 8 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 und 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Grüne Mitte“ auf Gemarkung Beutelsbach beschlossen.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grüne Mitte“ ergibt sich aus der erklärten Zielsetzung, einen zusammenhängenden Bürgerpark als Zäsur zwischen den Ortsteilen Beutelsbach und Endersbach zu errichten, der zwischenzeitlich „Mitmach-Park“ genannt wird. Die Realisierung dieses „Mitmach-Parks“ wird durch eine Förderzusage über das Programm Nationale Projekte des Städtebaus ermöglicht.

### **Planungshistorie und Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Gemeinderat fasste am 09.12.1999 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Deitwiesländer“. Zielsetzung war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Ausgleichsflächen sowie einer öffentlichen Grünfläche als Übergang in die freie Landschaft.

Durch einen Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2012 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Deitwiesländer“ erweitert. Absicht war, neben der Ausweisung einer Wohnbaufläche, Parkflächen für den zukünftigen „Mitmach-Park“ in den Geltungsbereich aufzunehmen. Zudem wurde der Schweizerbach in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Durch eine Förderzusage über das Programm Nationale Projekte des Städtebaus wird nun die Realisierung des Gesamtparks in den kommenden Jahren möglich. Die Zeitschiene für die Entwicklung des Wohnbaugebiets Deitwiesländer ist hingegen noch unklar. Aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzungen und Zeitschienen soll der Bebauungsplan „Grüne Mitte“ nun losgelöst von der Bebauungsplanung für das künftige Wohngebiet aufgestellt werden. Im Bebauungsplanverfahren „Deitwiesländer“ muss die Wohnbebauung gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses um ca. 1,0 ha zurückgenommen werden.

Da der Bereich der Umgestaltung des Schweizerbachs einen höheren Planungsaufwand erfordert (Wasserrechtsverfahren), werden u.a. diese Teilbereiche des Geltungsbereichs in einem zweiten Bauabschnitt ab dem Jahr 2020 realisiert.

Zielsetzung des Bebauungsplanes „Grüne Mitte“ ist die Freiraumsicherung als Zäsur zwischen den Ortsteilen Beutelsbach und Endersbach, die Herstellung von Flächen für Sport, Spiel, Erholung und Naturerlebnis sowie die Steuerung baulicher Anlagen in diesem Bereich.

Im Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans für den „Mitmach-Park“ zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Parkfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Planung des „Mitmach-Parks“ ist von öffentlichem Interesse und begründet die Aufstellung des Bebauungsplans „Grüne Mitte“.

### **III Ausgangssituation**

#### **III.1. Räumliche Lage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Beutelsbach im Landkreis Rems-Murr-Kreis und liegt zwischen den Ortsteilen Endersbach und Beutelsbach. Im Norden reicht das Gebiet bis an die Bahnlinie Stuttgart – Schorndorf, auf dessen Nordseite sich ein großflächiges Gewerbegebiet befindet.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie Stuttgart – Schorndorf,
- im Westen durch die K 1862 und Tennisplätze,
- im Osten durch Kleingärten und Intensivobst,
- im Süden durch die Stuttgarter Straße (K 1862),
- im Süden, Osten und Nordosten durch Wohnbebauung.

#### **III.2. Größe und Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grüne Mitte“ umfasst ca. **10,70 ha** und schließt in Teilbereichen an Wohnbebauung und Sportanlagen von Weinstadt-Beutelsbach an.

Er umfasst gemäß § 9 Abs.7 BauGB nachfolgende Flurstücke komplett:

415 – 421, 423 – 430, 432 - 437 488 – 492, 494 – 497, 499 – 507, 509 – 514, 515/1, 515/2, 515/3, 516 – 520, 522 – 527, 554 – 561, 563-566, 581/1, 581/2, 583, 584, 586, 613, 621, 623 – 633, 635 – 644, 644/1, 646, 647, 648, 651 – 657, 659 – 665, 662/1, 666, 677 – 684, 697, 5613, 5614/1, 5614/2, 5615 - 5622, 5624 – 27, 5629, 5665/2,

sowie folgende Flurstücke teilweise:

2 und 29 (Schweizerbach), 409/5, 431, 462, 493, 567, 570, 581, 645, 800/2, 5623 und 7995.

#### **III.3. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet**

Etwa 30% des Gebiets wird als Acker genutzt, etwa 10% als Wiese, 13% als Garten und ca. 15% sind bereits versiegelt. Auf den übrigen Bereichen befinden sich außerhalb des Wegenetzes vorwiegend Beerstrauchkulturen, Streuobst oder der Schweizerbach mit seinem Ufergehölz sowie in geringem Umfang Gehölze oder Zierrasen.

Umgeben wird das Planungsgebiet im Norden und Osten von bestehender Wohnbebauung. Im Westen grenzen Tennisplätze an. Ansonsten schließen südlich der Stuttgarter Straße landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Die Lage der Biotopstrukturen bzw. Biotoptypen ist der Anlage 1 „Bestandsplan“ zum Umweltbericht zu entnehmen.

### **III.4. Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt zum einen im Südwesten als Zufahrt zur öffentlichen Parkfläche über die Stuttgarter Straße. Dazu wird die bestehende Einmündung des Feldweges 416 geringfügig ausgebaut. Zum anderen ist das Gebiet über vorhandene Verkehrsflächen (Post- und Buhlstraße) im Südosten erschlossen.

Die Fläche für Gemeinbedarf im Süden des Geltungsbereichs ist bereits über die bestehende Eberhardstraße erreichbar.

Die bestehenden Wirtschafts-, Rad- und Fußwegeverbindungen werden aufrechterhalten oder im Bereich des Bauabschnitts 2 verlegt.

Planerisches Ziel ist hier die Herstellung eines möglichst effizienten Erschließungssystems, welches lediglich den Ausbau einer zusätzlichen öffentlichen Parkfläche (Parkplatzanlage) vorsieht und den Flächenverbrauch damit auf ein Minimum beschränkt.

### **III.5. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **III.5.1 Ziele der Landesplanung (LEP)**

Die Ziele der Landesplanung gehen aus dem Landesentwicklungsplan von 2002 hervor. Gemäß Landesentwicklungsplanung befindet sich Weinstadt im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungsachse zwischen Waiblingen und Schorndorf.

#### **III.5.2 Regionalplanung (RP)**

Die Ziele der Regionalplanung gehen aus dem Regionalplan der Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 hervor, wobei Weinstadt-Endersbach als ein Unterzentrum ausgewiesen ist. Der Untersuchungsraum liegt demnach weitgehend in einem regionalen Grünzug mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs (VRG), Pl.S.3.1.1 (Z). Dieser Grünzug „G32 Südl. Remstal, Weinstadt/ Strümpfelbach bis Regionsgrenze“ erstreckt sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans östlich der K 1862 sowie auf die Freiräume nördlich der Stuttgarter Straße – ausgenommen der Bereich des geplanten Wohnbaugebiets Deitwiesländer.

Im Regionalplan sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin drei Hochspannungsleitungen (> 110 kV) sowie zwei Fernwasserleitungen dargestellt. Zwischenzeitlich erfolgte der Rückbau einer der drei Hochspannungsleitungen. Daher queren lediglich noch zwei Hochspannungsleitungen den Planbereich.

Die weiter südlich der Stuttgarter Straße und damit außerhalb des Plangebiets befindlichen Freiflächen befinden sich ebenfalls in diesem regionalen Grünzug und sind außerdem als Gebiet für Landschaftsentwicklung (VBG), PS 3.2.4 (G), ausgewiesen.

#### **III.5.3 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan 2015 für das Verbandsgebiet des Planungsverbandes Unteres Remstal, rechtswirksam seit dem 28.10.2004, ist das Plangebiet weitgehend als geplante Grünfläche „Parkanlage, Landschaftspark“ dargestellt.

Der Südteil des Geltungsbereichs ist als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet, ein ca. 25 bis 40 m breites Band südwestlich des Schweizerbachs als geplante Grün-

fläche „Dauerkleingartenanlage“ sowie der nördliche Bereich zwischen Schweizerbach und Bahnlinie als geplante Grünfläche „Sportplatz“. Des Weiteren wird der Planbereich von drei Überörtlichen Elektrischen Freileitungen (ab 110 kV) gequert sowie von zwei Hauptwasserleitungen. Aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten Rückbaus einer der drei Hochspannungsleitungen, queren lediglich noch zwei Hochspannungsleitungen den Planbereich.

Der Bebauungsplan wird damit nicht in vollem Umfang aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aktuell wird ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt, um für das Planungsgebiet Rechtswirkung zu erzielen (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

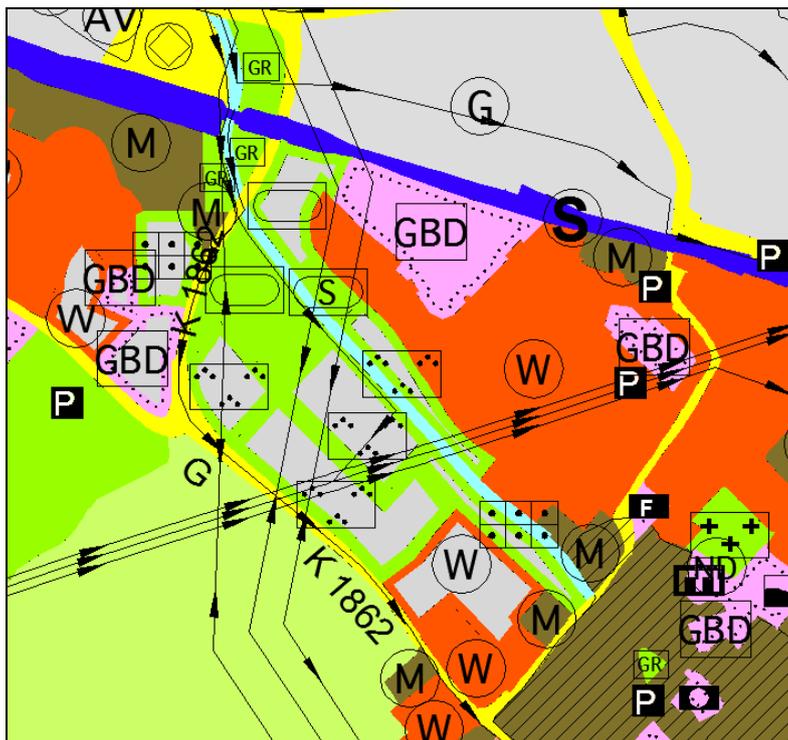


Abb. 1:  
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal

### III.5.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Weinstadt des Planungsverbandes Unteres Remstal, Fortschreibung 1996/1997 (Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie 1998) weist für das Plangebiet eine bestehende Flächennutzung von Grünflächen sowie landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit Kleingärten auf.

Die dargestellten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) stellen eine Empfehlung für mögliche Standorte von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar, die jeweils nicht eingriffsintern erfolgen können. Diese Bereiche wurden auf Grund besonderer Standortqualitäten, Empfindlichkeit oder landschaftsästhetischer Qualität und vorhandener Potentiale für den Arten- und Biotopschutz ausgewählt.

Des Weiteren stellt der Schweizerbach ein Potential für die im Landschaftsplan aufgezeigten „Maßnahmen zur Biotopvernetzung - Fließgewässer pflegen und fördern“ dar.

Somit stellt der Bebauungsplan keinen Widerspruch zum Landschaftsplan dar, sondern fördert dessen aufgezeigte Landschaftsentwicklung.

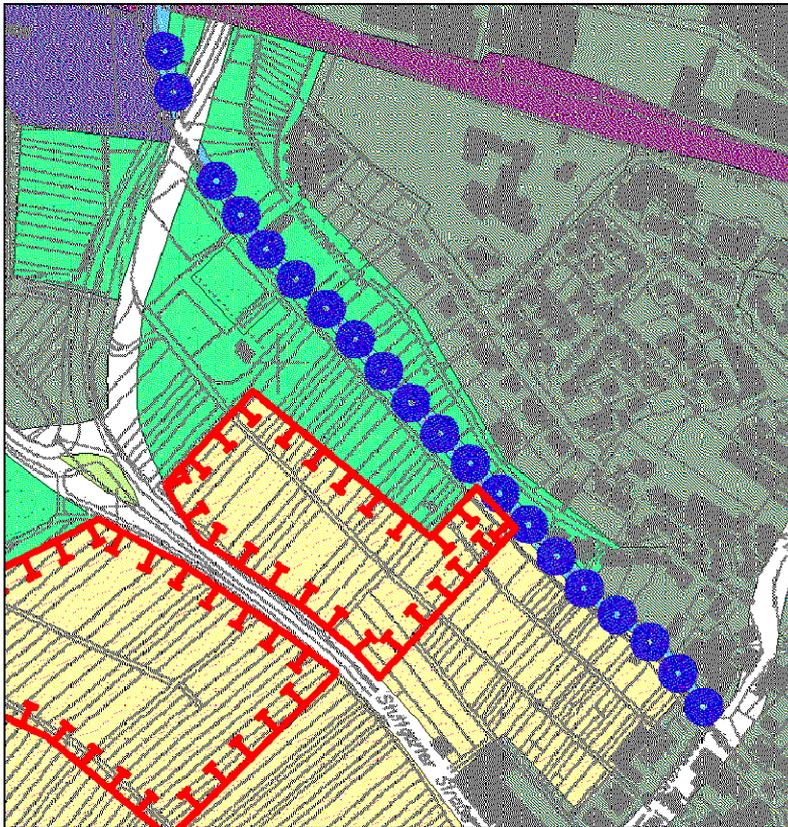


Abb. 2:  
Ausschnitt aus Karte 2  
des Landschaftsplans  
Weinstadt, Planungs-  
verband Unteres  
Remstal

### III.5.5 Schutzausweisungen

Im Untersuchungsraum sowie in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebietsausweisungen nach BNatSchG vorhanden:

#### *Überschwemmungsgebiet*

Das Bachbett des Schweizerbachs sowie Teilbereiche des südöstlichen Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der Risikogebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch laut Hochwassergefahrenkarte einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ<sub>100</sub>).

Eventuelle Betroffenheiten durch die vorgesehene Gewässeraufwertung Schweizerbach im Bauabschnitt 2 werden im Zuge des Wasserrechtsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis abgestimmt.

### III.5.6 Vorhandene Bebauungspläne

Im Jahr 1999 wurde der Bebauungsplan „Deitwiesländer“ mit nachfolgendem Geltungsbereich aufgestellt mit der Zielsetzung, ein Allgemeines Wohngebiet mit Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen als Übergang in die freie Landschaft auszuweisen. Ein Satzungsbeschluss wurde jedoch nicht gefasst.

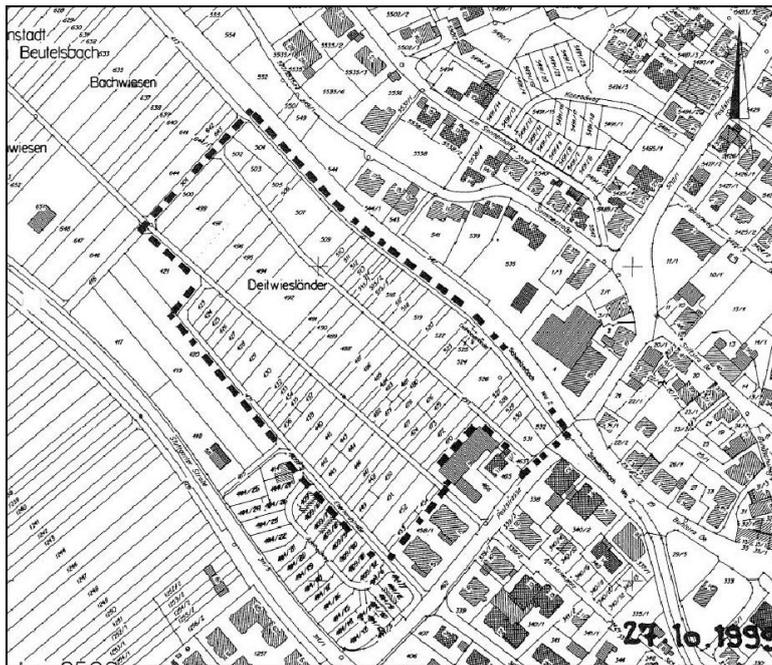


Abb. 3:  
Geltungsbereich  
Bebauungsplan  
„Deitwiesländer“ 1999

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Deitwiesländer“ wurde im Jahr 2012 erweitert, um neben der Ausweisung einer Wohnbaufläche, Parkflächen für den zukünftigen „Mitmach-Park“ sowie den Schweizerbach mit einzubeziehen. Dafür wurde ebenfalls kein Satzungsbeschluss gefasst.

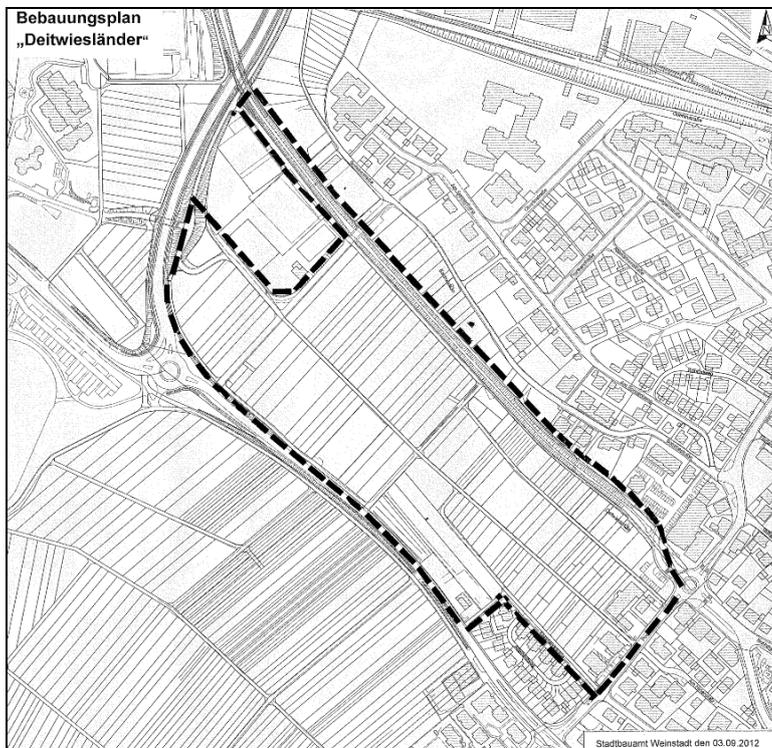


Abb. 4:  
Geltungsbereich  
Bebauungsplan  
„Deitwiesländer“ 2012

Im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf wird ein Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs „Deitwiesländer“ überplant. Diese Flächen werden im weiteren Verfahren jedoch aus dessen Geltungsbereich herausgenommen. Hierbei handelt es sich um den gesamten Geltungsbereich – ausgenommen den Flurstücken 439 – 454, 458/1, 465, 466, 466/3, 470 sowie 472 – 487.

## IV Begründung der Planinhalte

### IV.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist nach § 11 Abs. 1 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Freizeit / Kleingärten / Landwirtschaft“ sowie als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt.

Im SO sollen die künftigen Nutzungsmöglichkeiten geregelt werden, wobei die als Bestand gekennzeichneten Gebäude sowie die derzeitigen Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt werden.

Es sollen im SO jedoch weitere Nutzungen zur Erhöhung des Freizeit- und Erholungswertes ermöglicht werden, die aufgrund der Entwicklung zum „Mitmach-Park“ vorgesehen sind. Im Hinblick auf die benachbarten Wohngebiete soll hierdurch eine konfliktfreie Situation geschaffen werden.

Für die Nutzungsart „Mitmach-Park“ werden die Flächen im Sondergebiet gemäß ihrer künftigen Nutzung in notwendige Teilflächen untergliedert, die die geplanten Entwicklungen in der jeweiligen Teilfläche zulassen. Die Errichtung von Gebäuden ist auf das **SO „Parkforum“** (ein Gebäude) und **SO „Freizeit/ Kleingärten/ Landwirtschaft“** (zwei Geräteschuppen) beschränkt, wobei im **SO „Parkforum“** weitere Flächen (teil-) versiegelt werden können. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ist unzulässig, da sie das Erscheinungsbild des „Mitmach-Parks“ beeinträchtigen würden.

Weitere Festsetzungen sind für die vorgesehene Nutzung als Mitmach-Park mit dem Ziel der Verbesserung der Infrastruktur von Erholungseinrichtungen erforderlich. Im **SO „Platz“** sind wasserdurchlässige Befestigung sowie Gehölzpflanzungen zulässig, im **SO „Aktiverholung / Fitness“** zudem die Errichtung von Anlagen, die der Aktiverholung, Fitness oder dem Jugendspiel dienen sowie im **SO „Bolz- und Spielplatz“** die Errichtung eines Bolzplatzes (einschließlich Holztribüne), Einrichtungen, die der Erholung und dem Spiel dienen.

Im **SO „Kleingärten/ Landwirtschaft“** sind neben der bestehenden Nutzung nur Kleingärten und Landwirtschaft zulässig, im **SO „Freizeit/ Kleingärten/ Landwirtschaft“** zusätzlich private und öffentliche Gärten, Kleingärten sowie Einrichtungen, die der Erholung und dem Spiel dienen.

Um den langfristigen Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten in Weinstadt zu decken, ist im Süden des Geltungsbereiches eine **Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“** ausgewiesen, in der nur Gebäude, Anlagen oder Einrichtungen zulässig sind, die dem sozialen Zweck einer Kindertagesstätte dienen.

### IV.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag im SO durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH max.) und die Begrenzung der Grundfläche (GR) geregelt, auf der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Zahl der Vollgeschosse und der Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ).

### IV.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im SO Parkforum durch Baugrenzen festgelegt und auf die Ziele der Planung abgestimmt. Die Lage der zwei vorgesehenen Geräteschup-

pen im SO „Freizeit/ Kleingärten/ Landwirtschaft“ innerhalb der Gemeinschaftsgärten ist außerhalb der festgesetzten Pflanzgebote frei wählbar.

Auf der Gemeinbedarfsfläche wurde auf die Ausweisung von Baugrenzen verzichtet, um der Planung Spielraum zu gewähren.

#### **IV.4. Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur**

Durch die geplante Parkplatzanlage nahe der Kreuzung der K 1862 / Stuttgarter Straße mit dem Feldweg Flstnr. 416 steht dem Geltungsbereich eine äußere Verkehrsanbindung zur Verfügung. Von diesem Knotenpunkt ausgehend ist durch die Anbindung an die kombinierten Wirtschafts-, Rad und Fußwege eine fußläufige Erschließung des Gebiets ermöglicht.

Innerhalb des Geltungsbereichs bleiben die Wirtschaftswege erhalten oder werden z.T. im Bauabschnitt 2 als kombinierten Wirtschafts-, Rad- und Fußweg verlegt, sodass die Erschließung des „Mitmach-Parks“ für Fußgänger, Radfahrer und Bewirtschafter der Grundstücke gewährleistet ist.

Der Bereich des Auftaktplatzes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und weitgehend wasserdurchlässig gestaltet.

Die Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ erfolgt über die Eberhardstraße. Um den Verkehrsanforderungen gerecht zu werden, wird der Feldweg südlich der Gemeinbedarfsfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

#### **IV.5. Ver- und Entsorgung**

##### ***Energieversorgung / Wasserversorgung / Entwässerung***

Energieversorgung und Wasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Weinstadt, die Entwässerung bei der Stadtentwässerung Weinstadt (beides Eigenbetriebe der Stadt Weinstadt).

Die Entwässerung ist - analog zu den umliegenden Erschließungen - im klassischen Trennsystem vorgesehen.

##### ***Wasserversorgung***

Im zeichnerischen Teil werden Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Wasser“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind alle dem Nutzzweck der Fläche entsprechenden Anlagen zulässig.

#### **IV.6. Ziele und Maßnahmen der Grünordnung / Grünordnerische Festsetzungen**

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, einen zusammenhängenden „Mitmach-Park“ als Zäsur zwischen den Ortsteilen Beutelsbach und Endersbach zu errichten. Die Ausstattung dieses Parks mit Gemeinschaftsgärten sowie Anlagen, die der Erholung, der Fitness und dem Spiel dienen, erhöht die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich.

Die Grünordnung erfolgt durch öffentliche Pflanzmaßnahmen. Die festgesetzten Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen sind in Form von Pflanzgeboten dargestellt. Sie dienen als Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen (sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten).

Zur Sicherung eines möglichst ökologisch wertvollen Bewuchses sind Hecken- und Einzelbaumpflanzungen festgesetzt (Pfg 1 bis 4). In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation sind 70% der hochstämmigen Laubbaumarten sowie im Bereich der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebote vorwiegend Straucharten aus den Pflanzlisten der gebietsheimischen Arten auszuwählen.

Begrünungen schränken darüber hinaus unerwünschte Gebietsaufheizungen ein und tragen zur landschaftlichen Einbindung bei. Zudem wirken alle Begrünungsmaßnahmen staubbindend.

#### **IV.7. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie zur Umgehung vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft werden zwei Maßnahmen festgesetzt: **V1** - Beschränkung des Rodungszeitraum sowie **V2** – Umsiedlung von Zauneidechsen (s. Umweltbericht sowie dessen Anlage 3 „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“).

#### **IV.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Durch den Geltungsbereich verlaufen zwei 380-kV-Leitungen in Nord-Süd-Richtung, für die die Anforderungen der 26. BImSchV zu beachten sind (Hoheneck – Wernau, Anlage 0315, sowie Neckarwestheim – Wendlingen, Anlage 0342). Die Lage der Leitungen sowie deren Schutzstreifen von 38 m bzw. 40 m beidseitig der Achse ist der Planfassung zu entnehmen.

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder müssen innerhalb der Schutzstreifen sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune, Spielgeräte o.ä. ausreichend geerdet sein. Dadurch werden elektromagnetische Aufladungen verhindert sowie unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen beim Berühren von leitfähigen Gegenstände oder auch geerdeten Teilen vermieden.

#### **IV.9. CEF-Maßnahmen / Maßnahmen zum vorgezogenen ökologischen Funktionsausgleich**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- **A1<sub>CEF</sub>**: Errichtung einer Ausgleichsfläche für den Bluthänfling auf dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich „Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Näheres ist dem Umweltbericht Kap. 4.2 sowie Anlage 3 Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

#### **IV.10. Immissionsschutz**

Ob zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an der schützenswerten Wohnbebauung nordöstlich des Geltungsbereiches Maßnahmen erforderlich werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden. Nach einer ersten Einschätzung der schallimmissionsrechtlichen Aspekte (SoundPLAN 2018) ist die geplante Nutzung aus schalltechnischer Sicht unbedenklich. Eine vertiefende Untersuchung wird für die Sport- und Spielanlagen, sowie das Parkforum erforderlich, woraus sich mögliche Festsetzungen ergeben könnten.

#### **IV.10.1 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die Beschränkungen der Materialien für Außenwand- und Dachflächen in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten sollen Blendwirkungen durch Sonnenreflexe nicht nur im Gebiet, sondern auch in die weitere Umgebung hinein bestmöglich ausschließen.

Solche Blendwirkungen stören nicht nur das Landschaftsbild, vielmehr können sie auch für die Avifauna und Insekten schädlich sein.

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO.

### **V Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **V.1. Auswirkungen auf die Belange von Umwelt-, Naturschutz und Landschaftspflege**

Für die Prüfung der Umweltverträglichkeit wurde zur Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und c) UVPG ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz nach §2a BauGB vom Ingenieurbüro Blaser erarbeitet (s. Teil 4).

##### ***Eingriffe***

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich (in geringem Umfang) Bebauungs- und Erschließungsabsichten, die unvermeidbare Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes darstellen.

Beeinträchtigende Auswirkungen sind – wenn auch mit geringer Eingriffsintensität:

- Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und deren Bodenstruktureigenschaften (Versiegelung sowie Teilversiegelung),
- Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

### Ausgleich

Durch die Realisierung des geplanten Mitmach-Parks werden zahlreiche Bäume gepflanzt, wodurch das geplante Bauvorhaben im Sinne des Naturschutzgesetzes als ausgeglichen gilt. Die überschüssigen Wertpunkte werden dem Ökokonto der Stadt Weinstadt zugeschrieben.

## V.2. Städtebauliche Kenndaten

### V.2.1 Flächenbilanz – Städtebauliche Statistik des Baugebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,70 ha.

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil
<b>SO Parkforum</b>	<b>2498</b>	<b>2%</b>
<i>davon überbaubarer Grundfläche - 180m<sup>2</sup></i>	180	
<i>davon nicht überbaubarer Grundfläche</i>	2318	
<b>SO Platz</b>	<b>579</b>	<b>1%</b>
<b>SO Aktiverholung / Fitness</b>	<b>2.366</b>	<b>2%</b>
<b>SO Bolz- und Spielplatz</b>	<b>4615</b>	<b>4%</b>
<b>SO Kleingarten / Landwirtschaft</b>	<b>21.432</b>	<b>20%</b>
<b>SO Freizeit/ Kleingarten / Landwirtschaft</b>	<b>40.235</b>	<b>38,4%</b>
<b>SPE-Fläche</b>	<b>636</b>	<b>0,6%</b>
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	<b>3.570</b>	<b>3%</b>
<i>davon Anteil überbaubarer Grundstücksfläche - GRZ 0,4</i>	1.428	
<i>davon nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	2.142	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>19.601</b>	<b>18%</b>
<i>davon öffentliche Parkfläche (innerhalb Mischverkehrsfläche)</i>	1.805	
<i>davon Erschließungsstraße</i>	2.569	
<i>davon kombinierter Wirtschafts-, Rad- und Fußweg</i>	11.486	
<i>davon sonstige Mischverkehrsfläche</i>	1.754	
<i>davon Verkehrsgrün</i>	1.987	
<b>Fläche für Versorgung</b>	<b>2.507</b>	<b>2%</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>8.974</b>	<b>9%</b>
<i>davon Schweizerbach und Uferbereich (Erhalt und Eingriff)</i>	8.677	
<i>davon sonstige Grünflächen</i>	297	
<b>Geltungsbereich</b>	<b>107.013</b>	<b>100 %</b>

### V.2.2 Kosten der Erschließung

Die öffentliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des „Mitmach-Parks“ werden auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt. Die verursachten Kosten trägt die Stadt Weinstadt.