

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „BIRKELSTRASSE“

**Erneuter Entwurf vom 14.12.2017**

**Änderungen zum Entwurf vom 23.06.2017, geändert 10.07.2017, die Bestandteil der erneuten Offenlage sind, sind in rot kenntlich gemacht.**

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung
- 6 Gutachten / Untersuchungen / Prüfungen
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 9 Flächenbilanz
- 10 Eigentumsverhältnisse
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Weinstadt hat begrenzte Ressourcen an Gewerbeflächen. Eingeschränkt durch die regionale Topografie, aber auch durch wichtige erhaltenswerte Landschaftsräume gibt es kaum noch Flächen für Neuausweisungen. Die Potenziale der Gewerbeflächen des ehemaligen „Birkel-Areals“ werden bei weitem nicht ausgenutzt. Der Wegfall der gewerblichen Nutzung durch den Teigwarenhersteller Birkel und deren städtebaulichen Folgen für das ehemalige „Birkel-Areal“ im Ortsteil Weinstadt - Endersbach konnten bisher nicht behoben werden. Die bestehenden Nutzungen sind eine sehr heterogene Mischung. Teile liegen brach oder werden unter- oder gewerbefremd genutzt. Da aber der Bedarf besonders an hochwertigen Gewerbeflächen in Weinstadt steigt, aber die städtebaulichen Missstände eine erfolgreiche Umnutzung blockieren, liegt es im Interesse der Stadt, das ehemalige „Birkel-Areal“ in seiner städtebaulichen Entwicklung zu fördern.

Durch die enge nutzungshistorisch bedingte, räumliche Verflechtung lässt sich eine erfolversprechende Neustrukturierung nur durch eine enge Kooperation und dem Entwicklungswillen der Eigentümer, gemeinsam mit der Stadt realisieren.

Mit dem Bebauungsplan „Birkelstraße“ soll das ehemalige „Birkel-Areal“ entwickelt werden, welches mehr als eine einfache Gewerbefläche darstellt. Es ist ein überörtliches Symbol für die Industrialisierung des Remstals und stellt durch den Wegfall dessen Kernnutzung ein Beispiel für den Strukturwandel im Gewerbe dar.

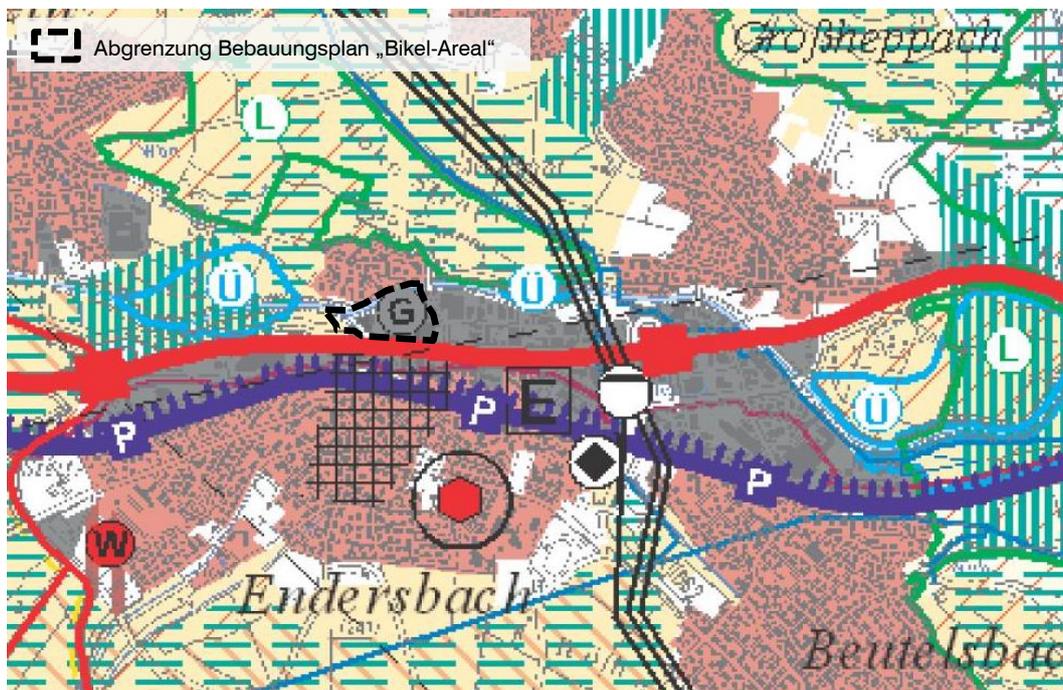
Das Plangebiet ist aus raumordnerischer Sicht ein regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Die besondere Lage an der Rems mit den hochwertigen Uferzonen und die fast 100 jährige Nutzungsgeschichte durch die Firma Birkel bestimmen die Leitideen für das ehemalige „Birkel-Areal“. Auf Grundlage dieser Gegebenheiten wurde bereits im Jahr 2011 ein Ideenworkshop mit dem Ziel durchgeführt, eine nutzungsorientierte städtebaulich-architektonische Konzeption zu entwickeln, die eine Perspektive für das ehemalige „Birkel-Areal“ aufzeigt.

In der Folge hat der Gemeinderat am 15.12.2011 beschlossen, für das Plangebiet „Birkel-Areal“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das im Ideenworkshop durch das Büro *Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH* erarbeitete Entwicklungskonzept wurde nun durch selbiges Büro in einem zweiten Schritt in einem städtebaulichen Konzept konkretisiert, welches die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1. Regionalplanung

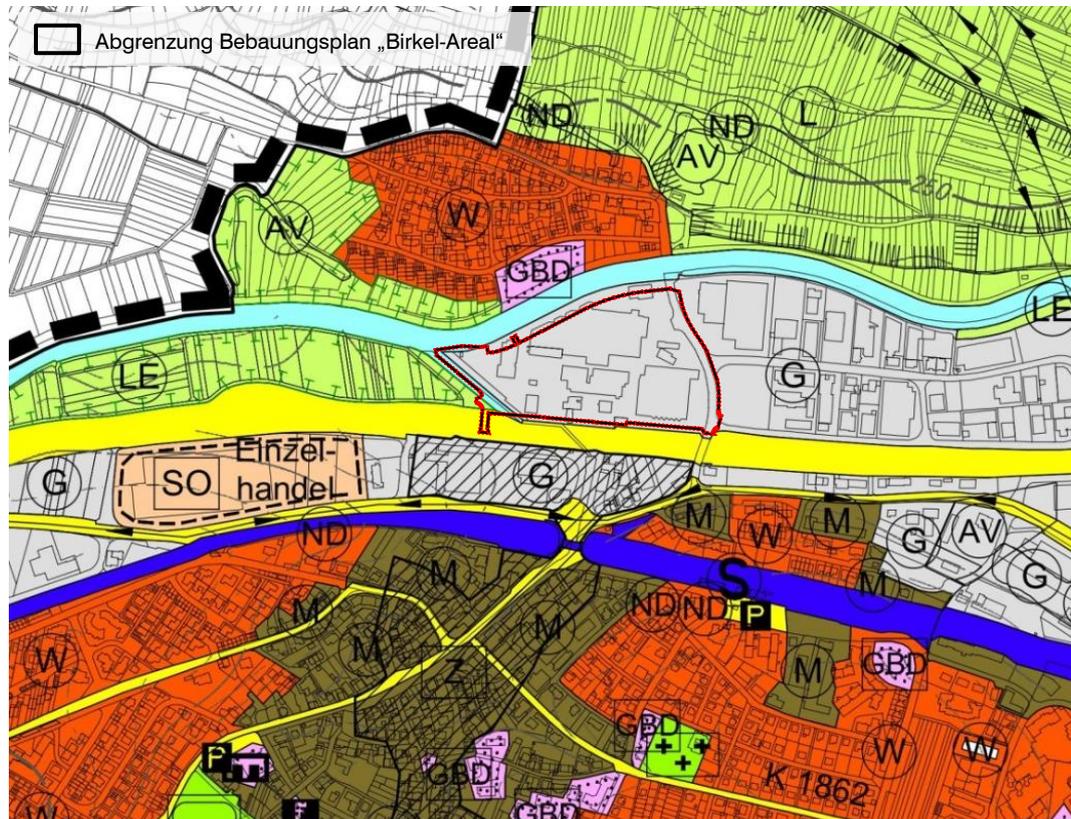


**Abbildung 1:** Regionalplan Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009 mit Plangebiet

Die Stadt Weinstadt liegt im Verdichtungsraum Rems-Murr-Kreis, entlang der Entwicklungsachse Waiblingen – Schorndorf. Der Stadtteil Endersbach ist als 2.3.3. (Z) Unterzentrum ausgewiesen.

Das Plangebiet selber ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 als Schwerpunkt für Gewerbe (VRG) festgelegt. In diesen Gebieten sind laut P.S. 2.4.3.1.1 andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

## 2.2. Flächennutzungsplan

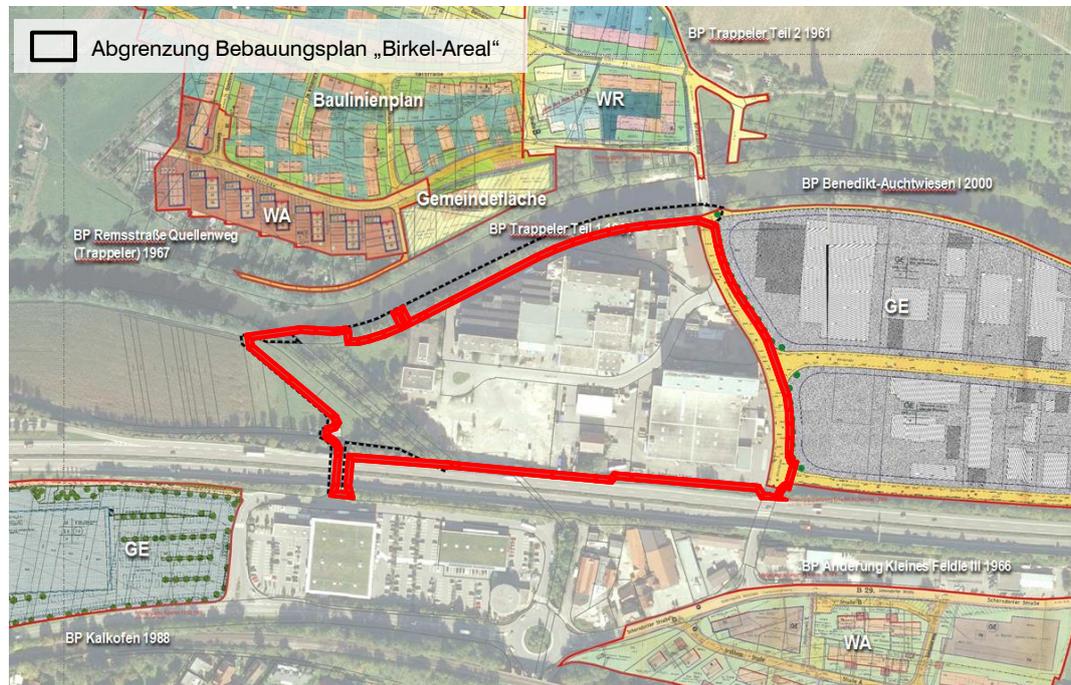


**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 - Änderung 002 - 10.04.2008

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2015 - Änderung 002 – vom 10.04.2008 ist das Planungsgebiet „Birkel-Areal“ größtenteils als geplante Gewerbefläche ausgewiesen, der Westbereich (westlich des Haldenbachs) ist als Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

### 2.3. Bestehende und angrenzende Bebauungspläne



**Abbildung 3:** Übersicht angrenzende Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht. Unmittelbar östlich grenzt ein Gewerbegebiet an, welches über den Bebauungsplan „Benedikt-Auchwiesen I“ gesichert ist. Im Norden hinter der Rems liegt ein Wohngebiet, welches über die Bebauungspläne „Trappeler Teil 1“, „Trappeler Teil 2“ sowie „Remsstraße Quellenweg (Trappeler)“ als allgemeine bzw. reine Wohngebiete festgesetzt sind.

## 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 3.1. Lage im Siedlungsraum



Abbildung 4: Lage im Raum, Quelle: Google Earth

Die Stadt Weinstadt liegt nord-östlich der Stadt Stuttgart. Durch Weinstadt verläuft die Bundesstraße B 29, welche nach Osten Richtung Schwäbisch Gmünd (ca. 40 km) führt und im Westen an die Bundesstraße B 14 anschließt, diese verläuft dann weiter Richtung Schwäbisch Hall (ca. 60 km) bzw. Stuttgart (ca. 20 km).

Das Plangebiet selbst besitzt keine direkte Zufahrtsmöglichkeit zur B 29, ist jedoch über die Birkelstraße mittelbar an eine Auffahrt in ca. 1 km Entfernung angehängt. Die Birkelstraße bildet dabei eine der beiden Haupterschließungsstraßen für das Gebiet im Osten, welche es zusammen mit dem angedachten Anschluss an die Kalkofenstraße im Westen gut an das öffentliche Straßennetz anbindet.

### 3.2. Topographie

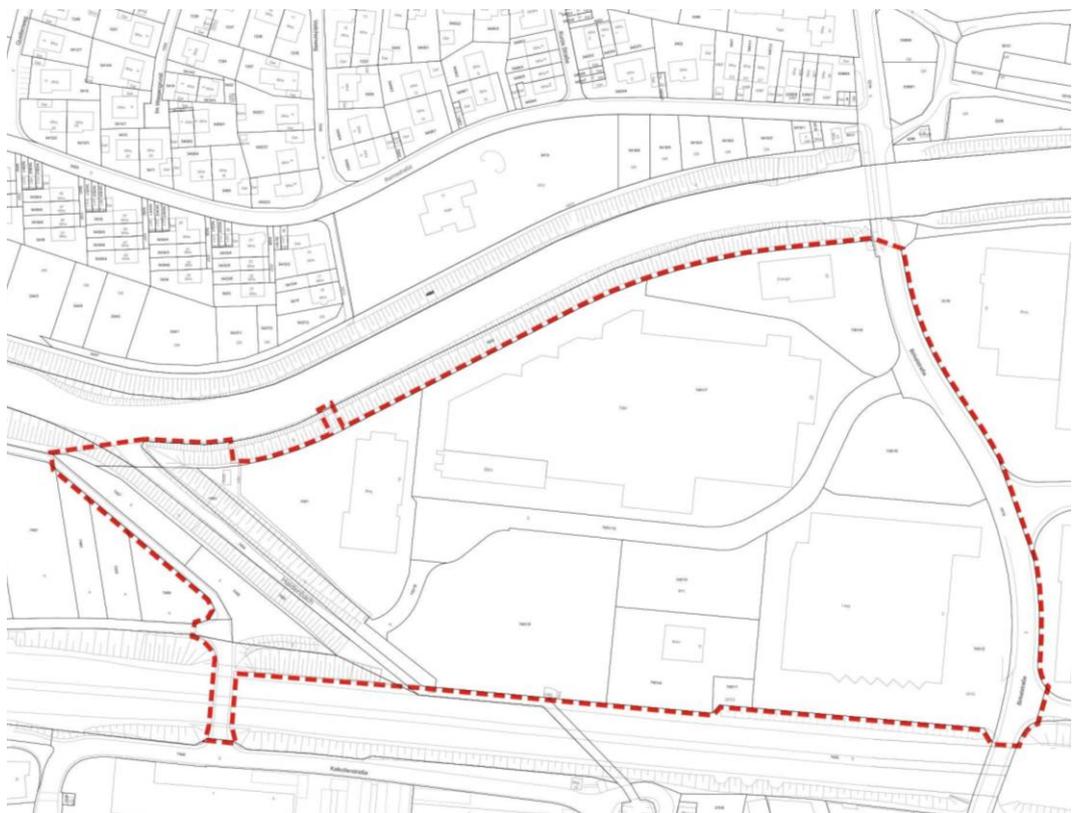
Das Plangebiet liegt in fast allen Bereichen bei grob 228 bis 229 m ü. NN.. Lediglich zwei Bereiche innerhalb des Plangebiets weisen topographische Besonderheiten auf. Das sind zum einen der Bereich Haldenbach im Westen und zum anderen die Böschungsbereiche im Westen zur südlich angrenzenden B 29, welche ca. 6 m über der Geländehöhe des Plangebiets verlaufen. In Teilen existiert zur B 29 eine Lärmschutzwand, deren Oberkante ca. 10 m über dem als eben anzu-

sehenden Plangebiet liegt. Im Norden, außerhalb des Plangebiets, befindet sich die Rems.

### 3.3. Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird auch bisher gewerblich genutzt. Die noch bestehenden Firmen, sollen auch weiterhin im Plangebiet Bestandsschutz erhalten.

### 3.4. Geltungsbereich



**Abbildung 5:** Übersicht Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:

7451, 7451/1, 7451/2, 7451/3, 7451/4, 7451/5, 7451/6, 7451/7, 7451/8, 7451/9, 7451/10, 7453, 7456, 7457.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern:

7455, 5419, 7452, 7454 (Haldenbach), 7476, 7492, 7386 (B29), 7535, 7536 (Rems).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1. Städtebauliche Konzeption



**Abbildung 6:** Städtebauliches Konzept Birkel-Areal, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Die Grundidee der städtebaulichen Konzeption ist es, die von Osten aus dem Gewerbegebiet Benedikt-Auchtwiesen kommende Werkstraße weiterzuführen und diese möglichst parallel zur Rems durch das „Birkel-Areal“ zu führen. Hiermit soll erreicht werden, Baufelder zu schaffen, die zeitlich unabhängig realisierbar sind und auf Grund ihres Zuschnitts und Größe als sehr flexibel und marktfähig einzustufen sind. Das öffentliche Erschließungs- und Grüngerüst soll zur Gliederung des Gewerbegebietes dienen. Eine klare Linienführung der Erschließungsstraße und die gestärkte Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Benedikt-Auchtwiesen sind weitere prägende Entwurfsgedanken. Entlang der Rems soll eine Uferrandzone von Bebauung freigehalten werden. Den Auftakt ins Gebiet sollte ein Büro-/Dienstleistungsgebäude mit einer vorgelagerten Freifläche, die als baumbestandene Parkierungsfläche genutzt wird, bilden. Auch die Grünfläche zur Rems wird im östlichen Teil größer, da somit der Auftakt von dem nördlich liegenden Gebiet Trappeler gestaltet wird.

Die Konzeption sieht vor, dass das „Birkel-Areal“ im Westen durch die bestehende Unterführung an den Kalkofen angebunden wird. Über einen neuen Steg soll das Gebiet Trappeler fußläufig angebunden werden.

### 4.2. Nutzung

Die geplante Nutzung sieht unterschiedliche Gewerbebetriebe und bürogebundene Dienstleister vor. Ziel soll es sein, die attraktive Lage an der Rems für hochwer-

tige Gewerbeeinrichtungen bereitzustellen, der östliche und südliche Bereich soll den bestehenden Firmen als Entwicklungsflächen dienen.

Im Westen des Plangebiets, mit Zugang zur Rems und einer fußläufigen Verbindung zum Wohngebiet Trappeler, ist eine gastronomische Nutzung vorgesehen, die eine Schnittstellenfunktion im Gebiet übernehmen soll.

#### **4.3. Bebauung**

Grundsätzlich sind zwei Bereiche für die Neubebauung des Plangebiets zu unterscheiden:

1. Gewerbeflächen nördlich der HAUPTerschließungsstraße:  
Die festgesetzte Nutzung in diesem Bereich ermöglicht es, hier Gewerbeeinrichtungen aller Art (bspw. öffentliche Betriebe, Geschäfts- / Büro- / Verwaltungsgebäude) zu errichten. Tankstellen sind hier unzulässig. Die städtebauliche Konzeption sieht in diesem Bereich im Westen einen Hochpunkt vor. Dieser soll eine Auftaktsituation in das neue Gewerbegebiet darstellen.  
Auf der westlichen Spitze ist ein gastronomischer Betrieb vorgesehen.
2. Gewerbeflächen südlich der HAUPTerschließungsstraße:  
Die festgesetzte Nutzung ist identisch zu oben genannter Gewerbefläche. Die Fläche soll im Wesentlichen die Entwicklung des vorhandenen Betriebs sicherstellen.

#### **4.4. Grünkonzept**

Die grünordnerische Konzeption unterscheidet zwei Bereiche:

Im Süden der HAUPTerschließungsstraße werden nur unwesentliche Vorgaben gemacht werden (bspw. Mindestanzahl Bäumen pro Stellplätze) und die Eingrünung zur Planstraße hin, da die Fläche die Weiterentwicklung des Bestandsbetriebes sicherstellen und ihm dabei eine möglichst flexible Nutzung ermöglichen soll.

Im Nordbereich werden restriktivere Festsetzungen getroffen. So sind hier die Zufahrtsbereiche mit einem maximal zulässigen Versiegelungsgrad versehen. Weiterhin ist eine Mindestanzahl von Bäumen entlang der Erschließungsstraße getroffen. In Richtung Norden sind die Grundstücke mit Pflanzzwängen versehen, so dass diese zur Rems hin und gegenüber dem Wohngebiet Trappeler eine attraktive Ansichtfläche bieten. Weiterhin sind zwischen den Grundstücken zusätzliche Grünstrukturen in Form von Hecken und Bäumen anzulegen.

#### **4.5. Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung sollen bislang untergenutzte bzw. zum Teil brachliegende Flächen revitalisiert werden. Da das Plangebiet „Birkelstrasse“ eine der wenigen Erweiterungsmöglichkeit für Gewerbebauflächen innerhalb des genehmigten Flächennutzungsplans darstellt, erscheint die Realisierung des Gebiets einen notwendigen Schritt in der Entwicklung der Stadt Weinstadt darzustellen.

Das Plangebiet soll neuen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung bzw. den bestehenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu Erweiterung bieten.

## **5 Erschließung**

### **5.1. Äußere Erschließung**

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die B 29 Richtung Osten nach Schwäbisch Gmünd, sowie an diese anschließend über die B 14 Richtung Westen nach Schwäbisch Hall und Stuttgart.

Das Plangebiet ist im Osten über die Birkelstraße unmittelbar an das südlich liegende Stadtzentrum und in wenigen Fahrminuten an die überörtliche Verkehrerschließung der B 29 bzw. B 14 angebunden. In Richtung Norden verbindet die Birkelstraße über die Brücke der Rems das Wohngebiet Trappeler mit dem Zentrum. Im Westen des Plangebiets befindet sich ein zweiter Anschluss an das Straßennetz, durch eine bestehende Unterführung unter der B 29. Dieser Durchlass erschließt jedoch bisher nur die Flächen westlich des Haldenbachs. Über eine neue Brücke über den Haldenbach soll das Plangebiet an diese Unterführung und somit an die Kalkofenstraße und die Schorndorfer Straße und im weiteren Verlauf an die B 29 angeschlossen werden.

### **5.2. Innere und fußläufige Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue Ost-West-Verbindung, Planstraße A, von der aus alle Grundstücke erschlossen werden sollen. Diese stellt eine Verlängerung der bestehenden Werkstraße aus dem Gewerbegebiet Benedikt-Auchtwiesen dar. Der geplante Straßenquerschnitt ist ausreichend dimensioniert, um den anfallenden Schwerlastverkehr aufnehmen zu können. Nördlich der neuen Erschließungsstraße soll ein parallel verlaufender Fußgängerweg erstellt werden, südlich straßenbegleitende PKW-Stellplätze, welche mit neu zu pflanzenden Bäumen gegliedert werden. Das Erschließungskonzept sieht vor, dass das „Birkel-Areal“ im Westen an den Kalkofen angebunden wird. Zur Querung des Haldenbachs wird die bestehende Verdolung unter der Bundesstraße verlängert. Die Unterführung unter der B 29 besteht bereits. Sie soll sowohl die Fuß- und Radwegeanbindung als auch den Kraftfahrverkehr aufnehmen. Der Begegnungsverkehr LKW / LKW ist in der Unterführung aufgrund der vorhandenen lichten Breite und der notwendigen Fuß- und Radwegführung durch die Unterführung nicht möglich. Entsprechende Einbahnregelungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Entlang der Birkelstraße im Osten soll ein neuer Fuß- und Radweg entstehen, welcher ebenfalls eine Verbindung des „Birkel-Areals“ mit der Innenstadt verbinden soll. Das bestehende Wohngebiet „Trappeler“ wird im Rahmen der Interkommunalen Gartenschau Remstal 2019 auch über einen neuen Steg über die Rems an das Fuß- und Radwegesystem angeschlossen.

### 5.3. Ver- und Entsorgung

Entwässerung im modifizierten Mischsystem: Das unbelastete Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet wird über Regenwasserkanäle der Rems bzw. dem Haldenbach zugeführt. Das Schmutzwasser und belastete Regenwasser (z.B. von Hofflächen) wird in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet und in der Kläranlage aufbereitet.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets soll die bestehende Stromstation innerhalb des Flurstücks 7451/7, welches sich im Eigentum der Stadt Weinstadt befindet, zusammen mit den bestehenden Leitungen rückgebaut und versetzt werden. Wo sich der zukünftige Standort der Station im Plangebiet befinden wird, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt. Bauplanungsrechtlich ist dieser innerhalb aller überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine größere Flexibilität des Standorts zu erreichen, wird die Festsetzung dahingehend erweitert, dass Nebenanlagen, welche der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In der nord-östlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine Gashochdruckregelanlage. Diese wird als öff. Versorgungsanlage festgesetzt. Der Mindestabstand von 10 m zwischen Gashochdruckregelanlage und Baufenster bleibt weiterhin unterschritten (ca. 5 m). Um einen ausreichenden Schutz vor Gas gewährleisten zu können, wird ein Schutzbereich „Gasdruckregelanlage“ eingetragen, worin in einem Abstand von 10 m zur Gashochdruckregelanlage besondere bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen sind (Festsetzung A9.2 Schutzbereich „Gasdruckregelanlage“; dem Festsetzungsvorschlag wurde am 17.04.2014 von der Netze BW zugestimmt). Der Ex-Schutzbereich (Explosionsschutzzone) besitzt einen Mindestabstand von 3 m. Innerhalb dieses Bereichs sind gem. Bebauungsplan keine baulichen Anlagen zulässig. Die Zufahrt zu Wartungszwecken wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

## 6 Gutachten / Untersuchungen / Prüfungen

### 6.1. Schalltechnische Berechnungen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung „Lärmschutz Bebauungsplan Birkelstraße Weinstadt“ des Büros ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz vom Mai 2016 wurden die Lärmeinwirkungen des Gewerbegebiets auf die benachbarte Bebauung abgeschätzt und Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung ausgearbeitet (Lärmkontingentierung).

Zudem wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf das Gewerbegebiet bestimmt und die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume gegen Außenlärm (passiver Schallschutz) nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ausgewiesen. Nachfolgend die Zusammenfassung des Gutachtens:

„Bei der Lärmkontingentierung des Gewerbelärms wurde das Verfahren der DIN 45691 [4 [Anlage des Gutachtens]] angewandt. Entsprechend wurden die Emissionskontingente unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets kann die maximale Schallabstrahlung begrenzt werden. Es sind nach Maßgabe der Lärmkontingentierung nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die aus den in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten nach DIN 45691 [4 [Anlage des Gutachtens]] resultierenden Teilpegel an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten (...)

Die Lage der Teilflächen ist im Plan 1554-02 [des Gutachtens] dargestellt. Dabei werden die 4 Bereiche mit unterschiedlichen Emissionskontingenten farblich unterschieden.

Mit den ausgewiesenen Emissionskontingenten werden die Immissionsrichtwerte an allen Bezugspunkten in den Zeitbereichen tags und nachts eingehalten.

Bezüglich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist auf die Zusatzkontingente  $L_{EK, i, zus}$  hinzuweisen, die insbesondere in östlicher und südlicher Richtung eine deutlich höhere Schallabstrahlung ermöglichen. Es ergeben sich (...) Zusatzkontingente für einzelne Richtungssektoren (...).

Anzumerken ist, dass bei der Zuordnung der Kontingente einerseits der Fortbestand der Firma Abbruch Frey (Fläche A 1) und andererseits etwaige Nacharbeit bei der Firma Beutelsbacher Fruchtsäfte (Flächen A 4 und A 5) berücksichtigt wurden.

[...]

Bei der Zuordnung der Kontingente wurde der Fortbestand der Firma Abbruch Frey (Fläche A 1) berücksichtigt. Die aus der Kontingentierung resultierenden zulässigen Teilimmissionspegel an den Bezugspunkten können bei Realisierung einer 6m hohen und hochabsorbierenden Lärmschutzwand am Arbeitsbereich der mobilen Brecheranlage erfüllt werden. Die detaillierten Berechnungen hierzu sind im Anhang 2 [des Gutachtens] dokumentiert. Bei einer Bebauung der Fläche A 2 mit schutzbedürftigen Nutzungen (zum Beispiel Büros) muss zur Konfliktvermeidung eine Abschottung der Ost- und Südseiten gegenüber der Firma Frey durch den Verzicht auf offenbare Fenster an den Ost- und Südseiten der Gebäude erfolgen.

Der Plan 1554-03 [des Gutachtens] zeigt die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der B 29 ohne Berücksichtigung der Bebauung im Planungsgebiet. Es sind Beurteilungspegel tags von über 70 dB(A) im Nahbereich der Straße zu erwarten. Somit wird an der B 29 der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A)) überschritten.

In Anbetracht der vorgesehenen gewerblichen Nutzung des Planungsgebiets und dem damit verbundenen geringen Schutzbedürfnis wurde auf die Dimensionierung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs verzichtet.

Es ergeben sich aufgrund der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs und aufgrund der zulässigen Lärmimmissionen in Gewerbegebieten Anforderungen an die Bauausführung der Gebäude (passiver Schallschutz). So sind im gesamten Gewerbegebiet, bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die entsprechenden Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen.

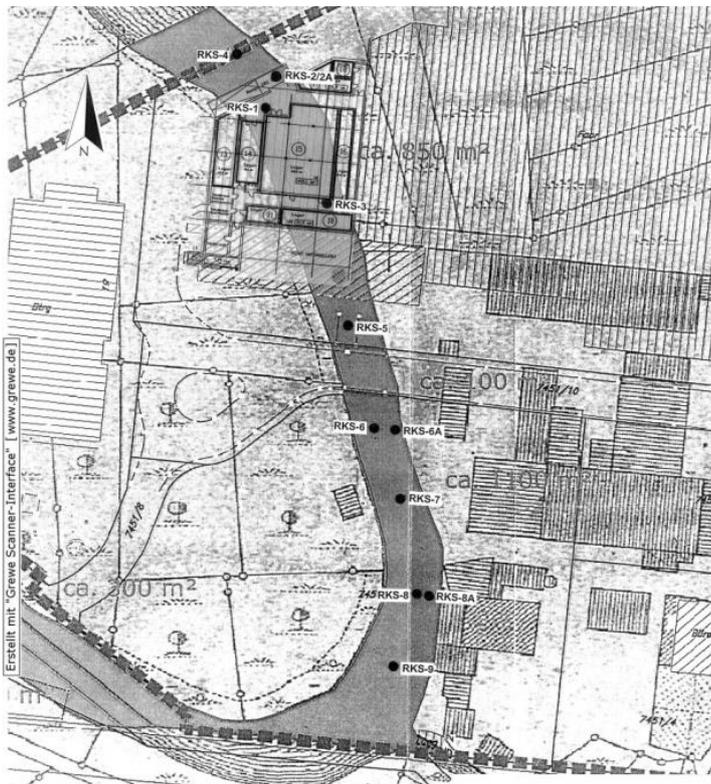
Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die im Isophonenplan 1554-04 [des Gutachtens] dargestellten Lärmpegelbereiche.“

Die erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen. Der im Gutachten empfohlene Ausschluss von Wohnnutzung, wird nur für das GE2 übernommen. Im GE1 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsinhaber entsprechend dem Katalog der Baunutzungsverordnung belassen. Allerdings werden in Absprache mit dem Gutachter für die Wohnungen Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen (Orientierung der schutzbedürftigen Nutzungen und die Erforderlichkeit von Lüftungsanlagen), so dass Konflikte durch Gewerbelärm innerhalb des Gebietes vermieden werden.

## 6.2. Abfallrechtliche Bewertung

Durch die Planungsgesellschaft TerraConcept Consult GmbH wurde im Jahr 2010 eine Abfallrechtliche Bewertung für Teilflächen des Birkel-Areals erstellt (siehe Anlage zum Bebauungsplan „Abfallrechtliche Bewertung Birkel-Areal Weinstadt-Endersbach“, August 2010). Es enthält eine orientierende Einschätzung der Art, Mächtigkeit und Schadstoffbelastung im **Bereich der Verfüllung der Rems** (siehe Abbildung).

Im Bereich des früheren Flussbetts der Rems (Flstk.-Nr. 7451/7 und 7451/9) wurden neun Rammkernsondierungen durchgeführt. Daraus wurden fünf Bodenmischproben entnommen und auf die Parameter der Deponieverordnung untersucht. Aus RKS 1 wurde zudem eine Bodenprobe auf PAK und MKW und aus RKS 6 eine Bodenprobe auf PAK, MKW und Schermetalle im Feststoff untersucht. Die Basis der Verfüllung liegt ca. 3,5 m unter Gelände. Der gesamte Bereich ist versiegelt. Bei der Auffüllung handelt es sich in erster Linie um Erdaushub mit mehr oder weniger hohen Bauschuttanteilen. Vereinzelt waren auch Schlacken zu finden. Zusätzlich zu den Proben aus der Verfüllung wurden ebenfalls zwei Betonproben aus dem Fundament und acht Asphaltproben entnommen. Die Bodenprobe aus der RKS 1 ergab einen Gehalt von MKW bis zu 690 mg/kg, was einer Einordnung in die Deponieklasse I entspricht. Die weiteren Untersuchungen zeigten Werte im Bereich der Deponieklasse 0.



**Abbildung 7:** Ausschnitt Lageplan der Probennahmepunkte, Quelle: TerraConcept Consult GmbH

Aus weiteren bisher erfolgten Untersuchungen (die bei der Stadt Weinstadt bzw. beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz einzusehen sind) lassen sich folgende Erkenntnisse ableiten:

1. Die Flächen „Birkelstraße/Betriebstankstelle 1961“ (südliche Grenze Flst. Nr. 7451/9), „Birkelstraße/Teilfläche Tanklager Druckerei“ (nord-westliche Grenze Flst. Nr. 7451/7) und „Birkelstraße/Teilfläche Tankstelle 1949“ (südlicher Bereich Flst. Nr. 7451/4) wurden bereits durch Aushub saniert wurde und daher alle drei genannten Flächen mit Handlungsbedarf „A-Ausscheiden nach Sanierung“ im BAK geführt werden. Die Lage und Abgrenzungen der ausgeschiedenen Flächen sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (grüne Flächen)
2. Ein Teil des Altstandortes „**Birkelstraße 21A**“ (Flächennummer 02208-001) wurde mit der bodenschutzrechtlichen Bewertung B (Belassen) und dem Zusatz „Entsorgungsrelevanz“ versehen (Untergrundverunreinigungen vorhanden, aber derzeit keine Gefährdung für verschiedene Schutzgüter. Allgemein ist jedoch mit erhöhten Entsorgungskosten für den Aushub zu rechnen, vor allem im Bereich der Auffüllung des ehemaligen Flusslauf der Rems)
3. Der nördliche Teilbereich (verfüllter Werkkanal auf Flst. Nr. 7451/7) des Altstandortes „**Birkelstraße 21A**“ ist, aufgrund vorangegangener Untergrunderkundungen aus dem Jahr 2014, grundsätzlich mit Handlungsbedarf „DU-Detailuntersuchung“ zu bewerten. Auf dem Flst. Nr. 7451/6 wurden neben dem hier noch nicht erkundeten

Werkkanal noch zwei weitere Verdachtsflächen festgestellt. Hierbei handelt es sich um die Verdachtsfläche 1 (Ölabscheider südlich Gebäude 8) und die Verdachtsfläche 2 (Kraftwerk/Trafohaus (Gebäude 8)). Für den Bereich der Verdachtsfläche 1 liegen bereits Erkundungsergebnisse vor. Die Verdachtsfläche 2 ist jedoch noch nicht erkundet. Um Aussagen für die Gefährdung des Grundwassers auf der Gesamtfläche treffen zu können, sind vor einer Umnutzung weitere Erkundungen im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung durchzuführen.

Aktuell ist die Gesamtfläche aufgrund der derzeit bestehenden Versiegelung im BAK unter der Flächenbezeichnung „Birkelstraße/Teilfläche Kraftwerk/Trafohaus Gebäude 8“ mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ erfasst. Der Bereich Altstandort **„Birkelstraße / Teilfläche Kraftwerk / Trafohaus Gebäude 8“** (Flächennummer 02208-008) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans markiert. Vor baulichen Veränderungen / Nutzungsänderungen (z.B. Beseitigung der Versiegelung oder vor Neubebauung) sind die noch fehlenden Erkundungen des Untergrundes (u.a. im Bereich des ehemaligen Werkkanals) mittels einer Orientierenden Untersuchung durchzuführen. Anhand dieser Untersuchungen ist die Altlastensituation neu zu beurteilen.

**Hinweis:** Maßgeblich sind die Originalunterlagen als Anlage des Bebauungsplans.

### **Untersuchung der Bausubstanz – Abbruch-/Rückbaukonzeption Birkel-Areal, Weinstadt, Gebäude Birkelstraße 19 und 21**

Im Zuge der Neuordnung des Birkel-Areals wurde bereits im September 2009 eine Untersuchung der TerraConcept Consult GmbH zum Abbruch bzw. Rückbau der Gebäude Birkelstraße 19 und 21 durchgeführt. Das Gebäude 21 wurde bereits abgebrochen. Das Gutachten ist Anhang zum Bebauungsplan und bei weiteren Abbrucharbeiten zu berücksichtigen.

### **Gefährdungsabschätzung Wirkungspfad Boden – Mensch, Altstandort Birkelstraße 21A**

Der westliche Teils des Gewerbegebietes soll durch Aufenthaltsflächen mit terrasiertem Zugang zur Rems genutzt werden. Hierdurch wird die Nutzung verändert und die Veränderung der Expositionsbedingungen erfordert eine Neubewertung der des Wirkungspfades Boden-Mensch. Durch die Planungsgesellschaft Terra-Concept Consult GmbH wurde daher im April 2017 eine Gefährdungsabschätzung zum Wirkungspfad Boden – Mensch auf dem Altstandort Birkelstraße 21A erstellt (siehe Anlage zum Bebauungsplan „Gefährdungsabschätzung Wirkungspfad Boden – Mensch Altstandort Birkelstraße 21A Weinstadt-Endersbach“, April 2017). Das Gutachten enthält Ergebnisse von Baggerschürfgruben, chemischen Analysen des Oberbodens, eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden – Mensch und Maßnahmen zur Sicherung bzw. Sanierung bei einer Nutzungsänderung. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Für die betroffenen Flächen sind Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen sind im Einzelnen mit dem Landratsamt abzustimmen. Um bei der zukünftigen Nutzung eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch in den unversiegelten Freiflächen dauerhaft ausschließen zu können, soll-



#### 6.4. Artenschutzfachliche Untersuchung

Das Büro für Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch (Bietigheim-Bissingen) ist im Dezember 2013 von der Stadt Weinstadt mit der Bearbeitung der ‚Faunistischen Untersuchungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Birkelstraße“ in Weinstadt-Endersbach‘ beauftragt worden.

Mit dem Gutachten vom 06.07.2017 liegt ein überarbeiteter Planstand vor, der dem aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie den Anforderungen aus dem parallel zum Bebauungsplan geführten Wasserrechtsverfahren angepasst wurde. Das Gutachten basiert auf der Kartierung von Höhlenbäumen und Nestern sowie der Kartierung der Fauna (Vögel u. Fledermäuse sowie Sondierung Ringelnatter u. wandernde Amphibien) und den sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Belange. Es ist als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt. Die im Umweltbericht zum Artenschutz vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Hierbei sind die im Vorfeld von Abbrucharbeiten bereits durchgeführten CEF-Maßnahmen nicht mehr aufgelistet. Die Maßnahmen, die extern, in räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet zu leisten sind (CEF 1 Maßnahme für den Bodenbrüter Stockente), sind nicht als Festsetzung enthalten, müssen aber dennoch für die Genehmigung der Baumaßnahme im Vorfeld des Eingriffs errichtet und wirksam sein.

#### 6.5. Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Eine Beschreibung des aktuellen Umweltzustands, empfohlene Maßnahmen zur Übernahme in den Bebauungsplan und eine Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung sind darin enthalten.

Der „Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Birkelstraße“, 10.07.2017, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Welzheimer Straße 13, 70188 Stuttgart, ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt.

##### **Biotope**

Die vorgesehenen Rasenterrassen zum Aufenthalt und als Zugang zur ‚Birkelspitze‘ sowie der geplante Brückenfuß für die Anlage einer Fußgängerbrücke über die Rems ragen in das vorhandene Ufergehölz ein. Dieses Feldgehölz ist nach §33 NatSchG und §30 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert. Für den Bereich der Birkelspitze wurde der Antrag zum Eingriff in das Biotop bereits beim Landratsamt eingereicht. Für den Bereich des späteren Brückenaufbauers (Brückenfuß) der Fußgängerbrücke über die Rems wird die Ausnahme im Rah-

men Offenlage beantragt. Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in die Biotopeflächen wird im Umweltbericht Kap. 11 behandelt.

### **Ausbau Haldenbach**

Zur Renaturierung und Umgestaltung des Haldenbachs sowie Verdolung eines Teilbereichs wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens wurde ebenfalls eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erarbeitet. Mit dem Ergebnis, dass durch die Umbaumaßnahmen am Haldenbach bei Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und daher keine weitere UVP-Pflicht besteht.

## **6.6. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen/Luftbildauswertung**

Die Untersuchung zu möglicherweise noch im Planungsgebiet vorhandenen Kampfmitteln kam zu folgendem Ergebnis:

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

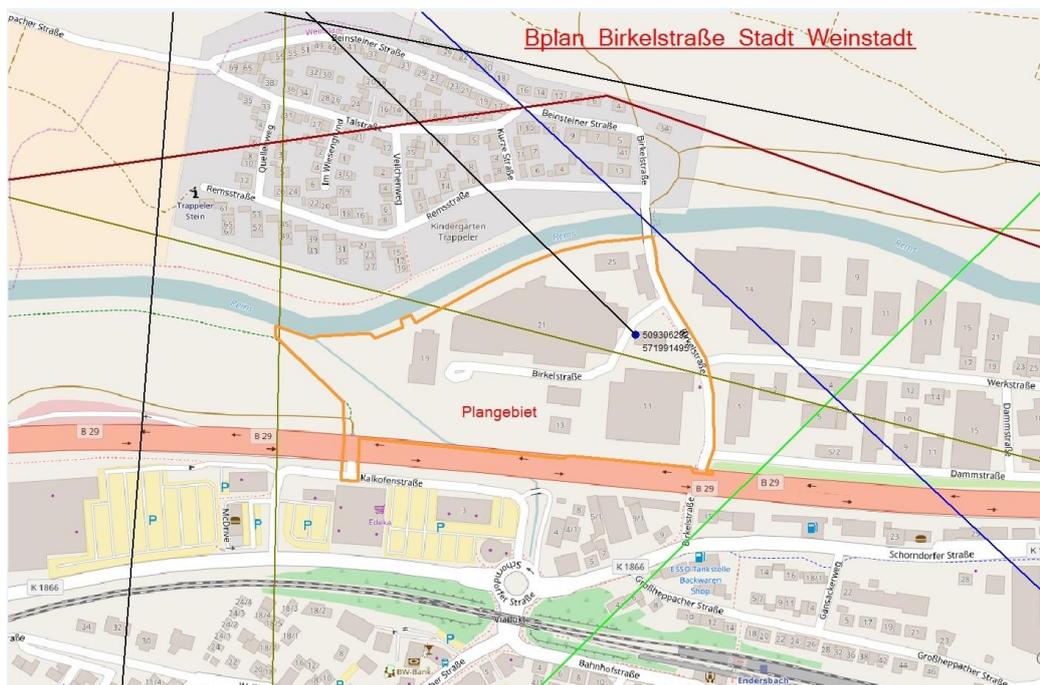
Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

## **6.7. Richtfunktrassen**

Über das Plangebiet verlaufen mehrere Richtfunktrassen.

Aus den Rückmeldungen der Mobilfunkbetreiber wurde ersichtlich, dass bei einer Mobilfunktrasse eine Beeinträchtigung ab einer Bauhöhe von 30 m entstehen kann. Die restlichen Mobilfunktrassen sind aufgrund ihrer Höhenlage für die Bebauung nicht von Belang. Bei der Aufstellung von Kränen muss die höhenmäßigen Beschränkungen durch die Mobilfunktrassen berücksichtigt werden.

Erst bei der detaillierten Hochbauplanung kann eine Beeinträchtigung der Trassen definitiv festgestellt werden. Die Betreiber sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.



**Abbildung 9:** Übersicht vorhandener Mobilfunktrassen im Bereich Birkelstraße (Telefonika – O2 (grün), E-plus (schwarz) (Darstellung aus Stellungnahme Telefonica Germany GmbH & Co OHG vom 18.10.2017)

## 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 GE<sub>1</sub> –Gewerbegebiet

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist mehreren Faktoren geschuldet. Der Ausschluss von **Einzelhandel** entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt vom Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella vom 12.11.2014. In diesem wird als Ziel unter Ziff. 10 aufgeführt, dass die Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und dem produzierendem Gewerbe, (nicht publikumsorientierte) Dienstleistungsbetriebe, Logistik- und Transportgewerbe, Großhandel vorgehalten werden sollen. Bei einer Zulässigkeit von Einzelhandel werden zumeist durch die höheren Bodenpreise, die sich durch Einzelhandel erzielen lassen, Ansiedlungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven von Gewerbebetrieben erschwert. Zudem soll der Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert sowie eine Nah- und Grundversor-

gung in den Wohngebieten gesichert werden. Der Ausschluss von Einzelhandel entspricht auch den regionalplanerischen Vorgaben. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Schwerpunkt für Gewerbe dargestellt. In diesen sind Einzelhandelsgroßprojekte unzulässig. Um innerhalb des Plangebiets auch Einzelhandelsagglomerationen verhindern zu können, ist es notwendig, sämtliche Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

Flächenintensive Nutzungen, die wenige Arbeitsplätze generieren wie **selbständige Lagerflächen, selbständige Lagerhallen und selbständige Parkierungsbetriebe**, sowie Betriebe, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen (**Fuhr-, Logistik- und Busunternehmen**) werden ausgeschlossen. Die durch die Festsetzung erreichte Minimierung des Verkehrsaufkommens dient im Rahmen der Gesamterschließungskonzeption dazu, die Nutzungsmöglichkeiten für den nicht motorisierten Verkehr zu verbessern. Aufgrund der gewünschten Aufwertung der Gewerbeflächen und dem städtebaulichen Anspruch hochwertige Gewerbeflächen zu schaffen, sind genehmigungs-pflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ihrem Typ nach zukünftig nicht mehr gewünscht, auch wenn sie nach außen die Immissionswerte eines Gewerbegebietes einhalten. Die Aufwertung der Gewerbeflächen dient auch der Vereinbarkeit mit dem sich in Nachbarschaft befindenden Wohngebiete Trappeler, auf der anderen Remsseite, und der gegenseitigen Beeinflussung durch gemeinsame Erschließungswege, Sichtbeziehungen und Immissionswirkungen.

**Tankstellen** sind an anderer Stelle des Stadtgebietes besser platziert. Die Flächen sollen dem produzierenden Gewerbe und Handwerk (s.o.) vorgehalten werden.

**Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** widersprechen der geplanten Gebietscharakteristik des neuen Gewerbegebietes und damit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Weinstadt, und sind in zentraleren Ortslagen bzw. schwerpunktmäßig an anderen Stellen zu platzieren.

Der Ausschluss von **Vergnügungsstätten** entspricht dem „Städtebaulichen Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten der Stadt Weinstadt“, Juli 2011. Demnach sind Vergnügungsstätten an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig oder ausnahmsweise zulässig, so dass die gewerblichen Flächen im vorliegenden Bebauungsplangebiet dem Gewerbe vorgehalten werden können.

## A1.2 GE<sub>2</sub> –Gewerbegebiet

Für den Bereich südlich der Planstraße A lassen sich die Festsetzungen des GE1 übertragen.

Zusätzlich sind hier ausnahmsweise **Einzelhandelsverkaufsflächen** für Gewerbebetriebe, an der Stätte der Produktion zulässig. Dadurch wird die innerhalb eines Gewerbegebietes typische und bereits bestehende Betriebsform berücksichtigt und den Gewerbebetrieben wird der Verkauf der betriebsbezogenen Produkte ermöglicht („Handwerkerklausel“).

**Wohnungen** werden ausgeschlossen, um die gewerbliche Nutzung im GE 2 nicht einzuschränken. Entsprechend der Geräuschkontingentierung ist in diesem Bereich auch eine Nachtarbeit möglich, daher müssen schutzwürdige Nutzungen der Nacht ausgeschlossen werden. Dies entspricht auch der dem Bebauungsplan

beiliegenden gutachterlichen Stellungnahme des Büros ISIS Ingenieurbüro für Schallschutz, Lärmschutz Bebauungsplan Birkelstraße Weinstadt in Weinstadt-Endersbach, Riedlingen, Mai 2016.

### **A1.3 Flächenbezogener Schalleistungspegel**

Um die relevanten Richtwerte an den maßgebenden Immissionsorten einzuhalten (Wohngebiet Trappeler), dürfen im geplanten Gewerbegebiet „Birkel-Areal“ die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Für die GE - Gebiete sind flächenbezogene Schalleistungspegel (mittlere Schallabstrahlung pro m<sup>2</sup> nutzbare Grundstücksfläche) für den Tages- und den Nachtzeitraum festgesetzt. Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro m<sup>2</sup> nutzbare Grundstücksfläche die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Anzumerken ist, dass bei der Zuordnung der Kontingente einerseits der Fortbestand der Firma Abbruch Frey (Fläche A 1) und andererseits etwaige Nachtarbeit bei der Firma Beutelsbacher Fruchtsäfte (Flächen A 4 und A 5) berücksichtigt wurden.

Es wird auf die dem Bebauungsplan beiliegende gutachterliche Stellungnahme des Büros ISIS Ingenieurbüro für Schallschutz, Lärmschutz Bebauungsplan Birkelstraße Weinstadt in Weinstadt-Endersbach, Riedlingen, Mai 2016 verwiesen.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

### **A2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl für die Gewerbegebietsflächen wird aus der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich abgeleitet. Im südlichen Teil des Gewerbegebietes ist bereits im Bestand eine fast vollständige Versiegelung des Geländes vorhanden. Um auch weiterhin die Fläche entsprechend nutzen zu können und die gegebenenfalls vorhandenen Bodenbelastungen nicht zu mobilisieren, wird durch die Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten, etc. auf 0,95 auch zukünftig eine maximale Überbauung der Fläche zugelassen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt und keine negativen Umweltauswirkungen bedingt. Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes ist eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen mit Durchgrünungselementen in Richtung und entlang der Erms. Die nicht zur Begrünung vorgesehenen Flächen sollen dennoch intensiv gewerblich genutzt werden dürfen, so dass die GRZ auf 0,8 festgelegt wurde.

### **A2.2 Geschossflächenzahl**

Die Baukörper werden im vorliegenden Fall durch die festgesetzten Gebäudehöhen und die Grundflächenzahl bestimmt, um dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild zu entsprechen. Zusätzlich wurde zur Klarstellung die Grundflächenzahl eingefügt, die nach der BauNVO der Obergrenze für Gewerbegebiete entspricht.

### **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im Wesentlichen in drei unterschiedliche Situationen unterschieden:

Entlang der Planstraße sollen bis zu 14 m hohe Gebäude entstehen können. Somit wird der Straßenraum gefasst und den Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, ihre Büros und Verwaltungen in Aufbauten oder als Kopfbau an der Straße zu präsentieren. Im mittleren Bereich ermöglicht die Gebäudehöhe von 9,5 m die Errichtungen von Hallen und sonstigen Zweckbauten. Im rückwärtigen Bereich zur Rems wird durch die Reduzierung der Gebäudehöhe auf 7 m erreicht, dass die mögliche Bebauung entlang der Uferzone zur Rems eine dem Naturraum angemessene Gebäudehöhe erhält. Des Weiteren soll hierdurch die mögliche optische Beeinträchtigung des im Norden angrenzenden Wohngebiets „Trappeler“ eingeschränkt werden.

Bei Gebäuden im südlichen Teil des Plangebietes wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf die bereits angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen, die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation sowie mit Erweiterungsplanung von ansässigen Unternehmen abgestimmt.

Der Bereich im Westen des Plangebietes mit 20 m zulässiger Gebäudehöhe soll dem Auftakt ins Gebiet bilden.

## **A3 Bauweise**

Das im Vorfeld detailliert ausgearbeitete städtebauliche Konzept, sowie die Vorgaben des Bestands und der geplanten Erweiterungen des Fruchtsaftbetriebs im Süden des Areals sieht Bereiche unterschiedlicher Akzentuierung vor, um den jeweiligen Situationen (kleinteiligere Bebauung entlang der Rems, großflächigere Bebauung entlang der B 29) entsprechend eigenständige und angemessene Prägungen zu verleihen.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Zusätzlich wurde darauf geachtet, den Bestandsbetrieb in die überbaubaren Grundstücksflächen einzufassen, so dass dieser in der Form gesichert werden kann.

Im nördlichen Bereich springt die Baugrenze entlang der Planstraße A um ca. 6,50 m zurück, um hier durch eine begrünte Vorfläche (u.a. auch für Stellplätze) die gestalterische Qualität aufzuwerten.

### **A4.1 Offene Stellplätze und Garagen**

Um den Straßenraum offen zu gestalten, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze beeinträchtigen die

Gestalt des Straßenraums deutlich weniger und sind daher sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch in den Bereichen entsprechend zeichnerischer Festsetzung zulässig.

Die Ausnahme im Bereich des Anbauverbots zur B 29 gewährt die Belange des Straßenbaulastträgers (hier Regierungspräsidiums Stuttgart) und kann stets widerrufen werden.

#### **A4.2 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, damit hier die genannten untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen errichtet werden können.

Die Festsetzung dient der Sicherung der gestalterischen Qualität.

Um eine größere Flexibilität zur Errichtung der Versorgungsanlagen zu erzielen, wird die Festsetzung dahingehend erweitert, dass Nebenanlagen, welche der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **A5 Verkehrsflächen**

### **A5.1 Zufahrten zu Grundstücken**

Die Festsetzung ist zusammen mit den Festsetzungen „Oberflächenbeläge“ (siehe auch **Ziffer A7.4**) sowie „Pflanzzwang Begrünung von Stellplatzflächen St 1 und St 2 und sonstigen Stellplatzanlagen“ (siehe auch **Ziffer A10.2**) zu betrachten und dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet sowie ökologischen Belangen. Durch die Beschränkungen der Zufahrtsbreite wird der Eingriff minimiert und auf den übrigen Flächen der Bereiche St 1 durch weitere Festsetzungen Regelungen zum Grundwasserschutz und zum Klimaschutz möglich.

### **A5.2 Verkehrsgrünfläche**

Die Reglementierung der Zufahrten im Bereich der Verkehrsgrünflächen soll verhindern, dass die Birkel-Straße in ihre Funktion als Sammelstraße eingeschränkt wird. **Des Weiteren soll sie im Einmündungsbereich in die Planstraße den Fußgängerbereich abschirmen.** Die Festsetzung dient somit der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen. **Zudem dient sie der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums und des Gebietsauftaktes.**

Aufgrund der besonderen baulichen Situation im Bereich GE<sub>2</sub>, Fruchtsaftkellerei Beutelsbacher, kann keine Reglementierung vorgenommen werden, da hier im Bestand die Hauptzulieferbereiche sowie Bestandsgebäude bestehen.

### **A5.3 Zufahrtsverbot**

Durch das Zufahrtsverbot von der Birkelstraße **und der Planstraße** aus wird die Lage der gem. 5.2 zulässigen Zufahrt konkretisiert. Der Bereich diente bisher der Einfahrt in das Gebiet und kann nun Grundstückszufahrt dienen.

Das Zufahrtsverbot zur Planstraße A wurde festgesetzt, um **den Fußgänger im Kreuzungsbereich nicht zu gefährden und** die begrünte Fuge nach dem ersten, den Auftakt bildenden Grundstück (Teilfläche A1), bis an die Straße zu ziehen und somit eine Gliederung zu erzielen.

## A6 Grünflächen

Die Detailplanungen zu den öffentlichen Grünflächen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens frühzeitig mit dem Landesbetrieb Gewässer abgestimmt und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

### A6.1 Öffentliche Grünfläche Ö 1 - „Rasen-Terrassen“

Die Festsetzung „**Rasen-Terrassen**“ ermöglicht eine Gestaltung der Uferbereiche gemäß den Planungen zur Interkommunalen Gartenschau Remstal 2019. Das Konzept sieht vor, an der Landspitze zwischen Rems und Haldenbach durch Wege und Terrassen den Uferbereich der Rems erlebbar zu machen und Aufenthaltsbereiche zu generieren.

### A6.2 Öffentliche Grünfläche Ö 2 – „Haldenbach-Renaturierung“

Auch die Renaturierung eines Teils des Haldenbachs ist Teil der Planung zur Interkommunale Gartenschau Remstal 2019 und dient der Aufwertung des Bereichs. Die Maßnahme soll den ökologischen Vorteil mit einem gestalterischen Mehrwert verknüpfen.

### A6.3 Öffentliche Grünfläche Ö 3 - „Geländemodellierung“

Die Erdaufschüttung soll eine Landmarke bilden und ist Teil der landschaftsplanerischen Gestaltung des Bereichs. Die hierzu notwendige Verdolung des Haldenbachs ist in Zusammenhang mit der neuen Brücke über den Haldenbach zu sehen und ist Teil des gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.

### A6.4 Öffentliche Grünfläche Ö 4 - „Gewässerrand“

Die Zulässigkeit eines Weges ermöglicht die Gewässerbewirtschaftung und die öffentliche Durchwegung.

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

### **A7.1 FNL1: Naturnahe Umgestaltung des Haldenbachs**

Mit der Festsetzung sollen vielfältige Lebensraumstrukturen für Flora und Fauna entstehen. Die Maßnahmen dienen als Ausgleich für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Anpflanzung von mindestens sechs Bäumen ist eine CEF-Maßnahme für entfallende Vogel-Brutplätze im Bebauungsplangebiet.

### **A7.2 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Niederschlagswasser wird auf naturnahe Weise dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt, ohne Kanalisation oder Vorfluter zu belasten.

Mit Schadstoffen belastetes Wasser wird in Kläranlagen fachgerecht behandelt.

### **A7.3 Dachdeckung**

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung der Vorfluter, des Grundwassers oder des Bodens durch gelöste Schadstoffe zu vermeiden. Die Empfehlung dient somit dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser.

### **A7.4 Oberflächenbeläge**

Ein Teil des Niederschlagswassers wird dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt ohne Kanalisation oder Vorfluter zu belasten. Die Grundwasserneubildung wird dadurch weniger beeinträchtigt. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind.

### **A7.5 Dachbegrünung / Solarkollektoren / Photovoltaik**

Die Wärmespeicherung des Dachbegrünungs-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.

Die Dachbegrünung ist ein Bestandteil der Entwässerungskonzeption sowie der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und daher in der festgesetzten Größenordnung zwingend.

Die Möglichkeit, anstelle einer vollflächigen Dachbegrünung Solarkollektoren oder Photovoltaik anzubringen, soll einen Anreiz zur ökologischen Energieerzeugung schaffen.

## **A7.6 CEF-Maßnahmen zum Artenschutz**

### **Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten**

Die Festsetzung, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätszeit von Fledermausarten durchzuführen, wird getroffen, um baubedingte Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter, baumbewohnender Tierarten zu vermeiden.

### **CEF-Maßnahmen**

Bei einer Realisierung der Planung werden die ökologischen Funktionen der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Stockente (0,5 BP), Haussperling (5 BP) und Mauersegler (1 BP) anlagebedingt im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt. Somit liegt ohne im räumlichen Zusammenhang stehende CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen; CEF = Continuous ecological functionality) ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG vor.

Derzeit ist allerdings von der Erhaltung mehrerer Bestandsgebäude auszugehen, sodass die Maßnahmen CEF2 und CEF3 für die vorhandenen Brutplätze erst erforderlich werden, wenn Veränderungen an diesen Gebäuden erfolgen.

Die Maßnahmen für die Stockente sind außerhalb des Plangebietes in räumlichen Zusammenhang zu leisten. Auch diese Maßnahme muss – wie alle CEF-Maßnahmen - wirksam sein bevor der Eingriff erfolgt. Für die inzwischen abgebrochenen Gebäude wurden die CEF-Maßnahmen bereits anteilig durchgeführt.

## **A7.7 Außenbeleuchtung**

Nachtaktive Insekten orientieren sich nach Lichtquellen. Um eine Störung oder Irritation dieser Tiere auszuschließen sollen spezielle Leuchten verwendet werden.

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

### **A8.1 Leitungsrecht LR „Haldenbach“**

Die eingetragene Fläche Leitungsrecht „Haldenbach“ dient der Sicherung und Wartung des verdohnten Haldenbachs. Die Nutzung oberhalb des verdohnten Bereichs soll sich auf offene Stellplätze beschränken.

### **A8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GR / FR / LR 1**

Die eingetragene Fläche dient der Sicherung und Wartung der bestehenden Gasdruckregelanlage der Netze BW.

### **A8.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GR / FR / LR 2**

Das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 dient der Ver- und Entsorgung des Plangebietes, als auch der angrenzenden Gewerbegebiete.

### **A8.4 Gehrecht GR 3**

Das eingetragene Gehrecht GR 3 dient der Allgemeinheit zur Durchquerung des Gebietes von dem Fußgängerweg zur geplanten Brücke über die Rems. Um eine flexible Gestaltung der Fläche zu gewährleisten, kann das Gehrecht verschoben werden.

### **A8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GR/FR/LR 4**

Im Bebauungsplan sind ausreichend bemessene Verkehrsflächen festgesetzt, um eine funktionstüchtige Erschließung einzurichten. Zusätzlich wird im Bereich der Gewerbeflächen, die sich in städtischer Hand befinden, durch ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit eine Wendemöglichkeit gesichert. **Die Radien der Wendemöglichkeit sind auch für den Schwerlastverkehr bemessen.** Das eingetragene Leitungsrecht dient der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

## **A9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **A9.1 Lärm**

#### **Straßenverkehrslärm**

Bei passiven Lärmschutzmaßnahmen müssen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) berücksichtigt werden. Für das Plangebiet ergeben sich in mehreren Bereichen Überschreitungen, welche passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig machen. Die notwendigen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind im Gutachten angegeben und grafisch dargestellt. Die notwendigen Schalldämmmaße ergeben sich an Hand der ermittelten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 bis 10.

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 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.

#### **Gewerbelärm**

Der bestehende Betrieb auf Fläche A 1 soll weiter betrieben werden können. Hierfür ist zur Konfliktbewältigung mit der zukünftigen angrenzenden Bebauung die Festsetzung notwendig. Die passive Lärmschutzmaßnahme vermeidet die Lärmeinwirkungen der Brecheranlage auf die schützenswerte Nutzung der westlich angrenzenden Fläche.

Um die Vereinbarkeit der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber mit der nächtlichen Arbeitsmöglichkeit im GE 2 herzustellen, müssen die schützenswerten Räume lärmabgewandt angeordnet werden oder entsprechende Vorkehrungen treffen, um einen ausreichenden Schutz zu gewähren ohne die gewerbliche Nutzung einzuschränken. Die Festsetzung dient somit der Verhinderung der Konfliktentstehung.

## **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: pb1 - 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 geschützt und erhalten werden.

#### **Pflanzbindung: pb2 - Gehölz**

Gehölze bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Sie dienen weiterhin der Eingrünung des Gebietsrandes. Neu gepflanzte Gehölze benötigen einen langen Zeitraum um diese Funktionen zu erfüllen, deshalb sind alle Vegetationsstrukturen soweit möglich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen.

### **A10.2 Pflanzzwang**

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

#### **Pflanzzwang pz1 - Einzelbäume**

Bäume dienen der Gestaltung des Ortsbilds und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert.

Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Durch die Möglichkeit, den Baumstandort zu verschieben, können Grundstückszufahrten nach örtlichem Bedarf angeordnet werden.

#### **Pflanzzwang pz2 - Randeingrünung**

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen entstehen der dazu beiträgt, die Gewerbeflächen optisch einzubinden und der das angrenzende Feldgehölz-Biotop vor Störungen schützt. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

### **Pflanzzwang pz3 – Eingrünung**

Mit der festgesetzten Bepflanzung soll ergänzend zu der Baumreihe eine optische Gliederung zwischen den privaten Erschließungsflächen und dem Straßenraum erreicht werden.

### **Pflanzzwang pz4 - Gehölzstreifen zwischen Grundstücken**

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung sowie einer klaren Strukturierung der Bebauung geschaffen werden. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

### **Pflanzzwang: pz5 - Begrünung von Stellplatzflächen St 1 und St 2 und sonstigen Stellplatzanlagen**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet.

Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit die Aufheizung von Belagsflächen verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert.

Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

## **8** Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

### **B1** Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### **B1.1** Dachgestaltung

Die Dachform und der Dachneigungsbereich orientieren sich an den angrenzenden Gewerbegebieten.

#### **B1.2** Straßenansicht

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Straßenraums. Ein eher geschlossenes, straßenparalleles Straßenbild soll entstehen, indem die bebauten Bereiche den nicht bebauten Bereichen (Zufahrten, Lagerflächen...) überwiegen und die Lagerflächen und Hofflächen sich im rückwärtigen Grundstücksteil befinden.

### **B2** Werbeanlagen

Restriktionen in Bezug auf Werbeanlagen stellen immer eine Abwägung zwischen dem berechtigten Anspruch zu werben und dem gestalterischen Erscheinungsbild sowie der Außenwirkung des Quartiers dar.

Der zulässige Umfang der Werbeanlagen soll auf ein ausgewogenes Maß beschränkt bleiben. Diesem Ansatz dient bereits die Beschränkung der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung. Aber auch die Vermeidung von über das Dach hinausragende Werbeanlagen stellt sicher, dass die Werbeanlagen im städtebaulichen Gefüge den Gebäuden klar untergeordnet sind.

Die Einschränkung dynamischer Lichteffekte und aus sich selbst heraus leuchtender Werbeanlagen (Leuchtreklame) zielt im Wesentlichen auf den Schutz von benachbarten Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) vor störenden Leuchteinwirkungen und Lichtreflexen.

Die Festsetzung zu unselbständige Werbeanlagen stellt ein Mindestmaß an Ordnung sicher und rückt die Werbeanlagen bewusst in die Fassadenbereiche. Zusätzlich dient sie dazu, eine möglichst einheitliche und ruhige Außendarstellung zu erreichen.

Zusätzlich zu den unselbständigen Werbeanlagen ist pro Grundstück eine selbständige Werbeanlagen zulässig. Dies wird dem Bedarf des Gewerbegebiets gerecht, sich auch in Richtung Erschließungsstraße (Planstraße A) angemessen darzustellen und im Gegenzug den sensiblen öffentlichen Bereich Rems freizuhalten.

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

### B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange, des Weiteren soll hierdurch eine stärkere Durchgrünung der sonst stark versiegelten Flächen gewährleistet werden.

## 9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 5,9 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<b>Nettobaufläche</b> gesamt:	ca.	43.660 m <sup>2</sup>	74 %
<b>Verkehrsfläche:</b>	ca.	7.660 m <sup>2</sup>	13 %
<b>Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün:</b>	ca.	7.170 m <sup>2</sup>	12 %
<b>Wasserfläche</b>	ca.	650 m <sup>2</sup>	1 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>59.140 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 10 Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich größtenteils in öffentlicher Hand (Stadt Weinstadt). Ein geringer Teil der Grundstücke sind im Eigentum des Landes Baden-Württemberg bzw. der Bundesrepublik Deutschland. Die restlichen Flächen befinden sich in privater Hand.

## 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet bietet die Möglichkeit zur Ansiedlung von Firmen die den attraktiven Wirtschaftsstandort Weinstadt nachhaltig stärken. Neben den Zukunftschancen durch hochwertige Arbeitsplätze sind positive Auswirkungen auf Handwerk und Wirtschaft zu erwarten.

**Hinweis:** Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Stadt Weinstadt, den .....

.....

Thomas Deißler  
1. Bürgermeister