

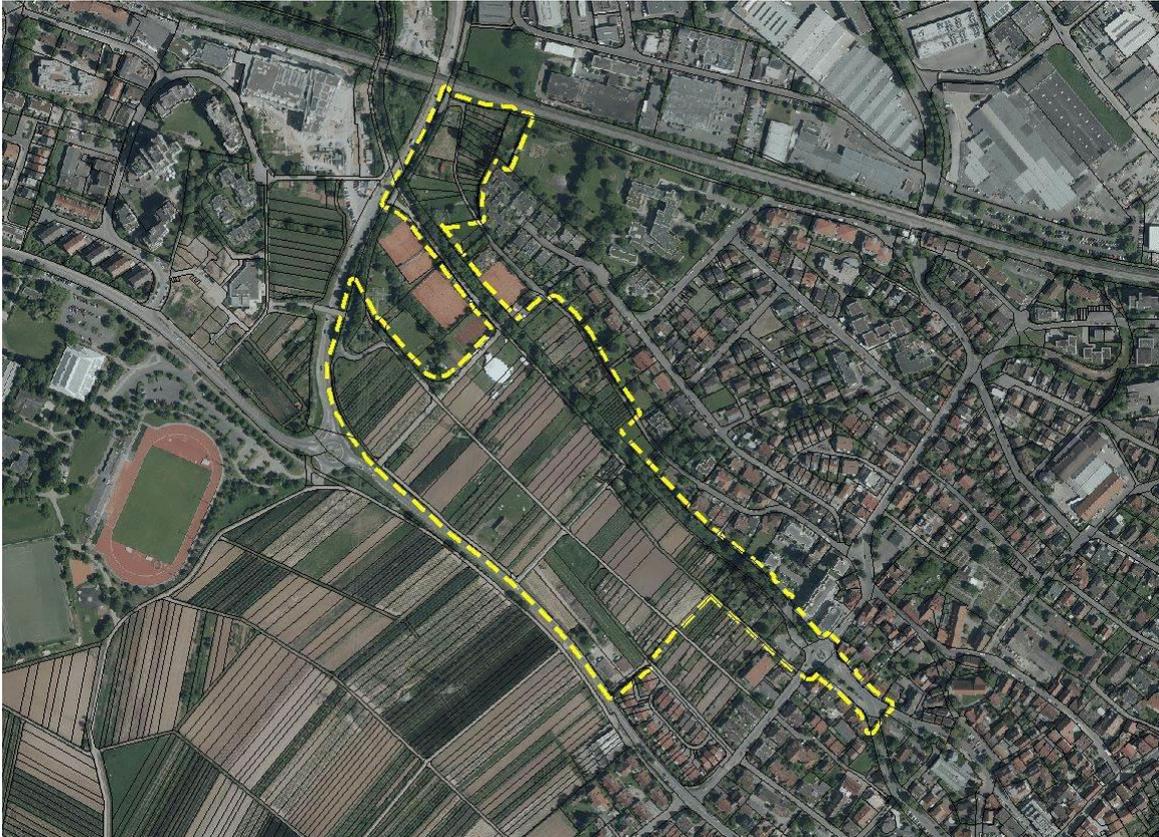
---

## Bebauungsplan

### „Grüne Mitte“

Nach § 8 Abs. 3 BauGB

---



---

## Teil 3 Begründung

---

FASSUNG VOM 18.12.2018

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	6
III.4.	Erschließung	6
III.5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
III.5.1	Ziele der Landesplanung (LEP)	6
III.5.2	Regionalplanung (RP)	7
III.5.3	Flächennutzungsplanung	7
III.5.4	Landschaftsplan	8
III.5.5	Schutzausweisungen	9
III.5.6	Vorhandene Bebauungspläne	10
<b>IV</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>11</b>
IV.1.	Art der baulichen Nutzung	11
IV.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
IV.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	12
IV.4.	Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur	12
IV.5.	Ver- und Entsorgung	12
IV.6.	Ziele und Maßnahmen der Grünordnung / Grünordnerische Festsetzungen	13
IV.7.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	13
IV.8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
IV.9.	CEF-Maßnahmen / Maßnahmen zum vorgezogenen ökologischen Funktionsausgleich	14
IV.10.	Immissionsschutz	14
IV.11.	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	15
<b>V</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>15</b>
V.1.	Auswirkungen auf die Belange von Umwelt-, Naturschutz und Landschaftspflege	15
V.2.	Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft	16
V.3.	Städtebauliche Kenndaten	17
V.3.1	Flächenbilanz – Städtebauliche Statistik des Baugebiets	17
V.3.2	Kosten der Erschließung	17

## Abbildungen

Abb. 1:	Ausschnitt rechtskräftiger FNP 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal	7
Abb. 2:	Ausschnitt aus Karte 2 des LPs Weinstadt, Planungsverband Unteres Remstal	8
Abb. 3:	Geltungsbereich Bebauungsplan „Deitwiesländer“ 1999	10
Abb. 4:	Geltungsbereich Bebauungsplan „Deitwiesländer“ 2012	10

## 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	19.04.2018 bis 20.04.2018
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet am / Beteiligung bis:	19.04.2018 bis 25.04.2018
Verständigung über die Behandlung der Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie privater Einwender	19.07.2018
Entwurfsbeschluss nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Weinstadt	19.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB am:	25.07.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB vom	02.08.2018 bis 10.09.2018
Unterrichtung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet am:	01.08.2018 bis 10.09.2018
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. Im Parkareal sollen Sport- und Spielflächen und andere Parknutzungen neben und zwischen den derzeitigen landwirtschaftlich und gärtnerisch geprägten Nutzungen liegen. Ziel des Vorhabens ist die Entwicklung und Etablierung der „Grünen Mitte Weinstadts“. Die Idee dazu besteht schon seit mehreren Jahrzehnten – die Realisierung wird nun 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. Die bestehende Kulturlandschaft – insbesondere Obst- und Weinbau, kleine Gemüseäcker und Gärten – wird angereichert durch neue Elemente, wie nutzungsoffene extensive Rasen- und Wiesenflächen, Sport- und Spielbereiche, einen Gemeinschaftsgarten und den renaturierten Schweizerbach. Im Zentrum des Mitmach-Parks befindet sich als Herzstück der zentrale Platz mit einem kleinen Gebäude. Hier wurde, gegenüber dem Vorentwurf, mit dem neuen Begriff Bürgerhaus anstatt Parkforum die Nutzung des Gebäudes verdeutlicht.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde im Entwurf des Bebauungsplans die Festsetzung öffentliche und private Grünfläche anstatt verschiedener Sondergebiete getroffen. Auf den privaten Grünflächen haben alle bestehenden Nutzungen (einschließlich landwirtschaftlicher Nutzung) Bestandsschutz. Somit obliegt eine Änderung der Nutzung in Grünfläche dem Eigentümer.

Ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in städtischem Eigentum und wird in Grünfläche umgewandelt.

Weitere Flächenankäufe zum Zwecke der Umwandlung in Grünfläche werden angestrebt. Da sich allerdings nicht absehen lässt, an welcher Stelle weitere Flurstücke erworben werden können, wurde die Festsetzung Grünfläche nahezu flächendeckend gewählt.

Eine flächendeckende Umwandlung in Grünfläche wird hingegen nicht forciert und ist für das Erreichen des Planungsziels nicht maßgeblich.

Zentraler Aspekt des Gestaltungsentwurfs des Mitmach-Parks ist die Koexistenz von Landwirtschaft und Freizeitnutzung, die die künftige Atmosphäre des Parks prägt.

Im Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans für den „Mitmach-Park“ zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Parkfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt, da er nur unwesentlich abweicht.

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 Südosten durch Kleingärten und Intensivobst,
- im Süden durch die Stuttgarter Straße (K 1862),
- im Süden, Osten und Nordosten durch Wohnbebauung.

#### III.2. 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 enthält gemäß § 9 Abs.7 BauGB im Wesentlichen 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 in Teilen:

2 und 29 (Schweizerbach), 202, 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 über den Wiesenparkplatz an der Stuttgarter Straße. Dazu wird die bestehende Einmündung des Feldweges 416 entsprechend ausgebaut. Zum anderen ist das Gebiet über den Platz im Osten an vorhandene Verkehrsflächen (Post- und Buhlstraße) angeschlossen.

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

Die bestehenden Wirtschafts-, Rad- und Fußwegeverbindungen werden aufrechterhalten oder nach Genehmigung des Wasserrechtsverfahrens im Bereich des Schweizerbachs verlegt.

Planerisches Ziel ist hier die Herstellung eines möglichst effizienten Erschließungssystems, welches lediglich den Ausbau einer zusätzlichen öffentlichen Parkierungsfläche (Wiesenparkplatz) 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 Landesentwicklungssachse 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.

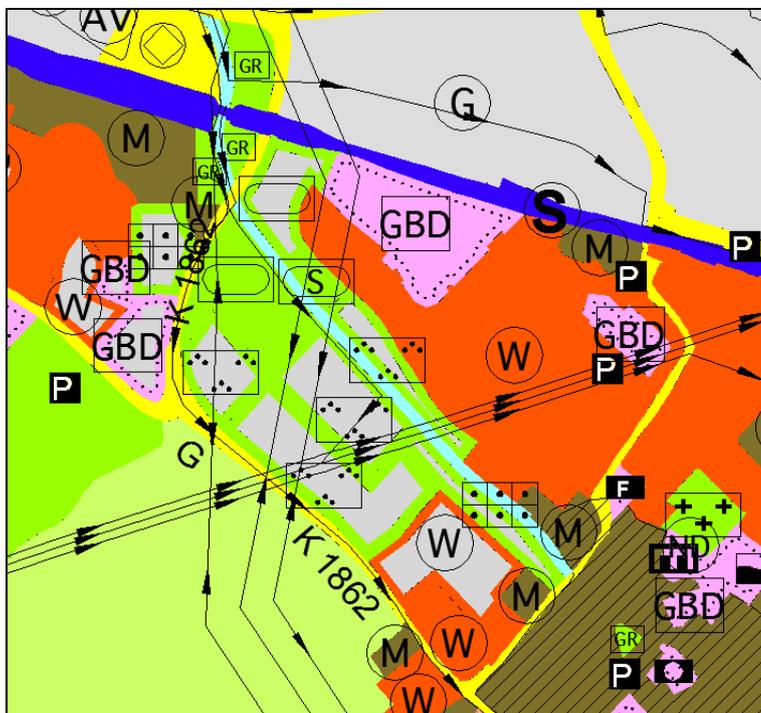


Abb. 1:  
Ausschnitt  
rechtskräftiger  
FNP 2015 des  
Planungsverbandes  
Unteres  
Remstal

Der Südteil des Geltungsbereichs ist als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet, ein ca. 25 bis 40 m breites Band südwestlich des Schweizerbachs als geplante Grünfläche „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 ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen nur unwesentlich von den Darstellungen des FNPs ab und lassen die Grundkonzeption des FNPs unberührt.

Eine Teilfläche der im FNP geplanten Wohnbaufläche wird als private Grünfläche bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, was sich innerhalb des Konkretisierungsspielraums hält, da der FNP nicht „parzellenscharf“ ist. Außerdem wird eine weitere Teilfläche der im FNP geplanten Wohnbaufläche als Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte festgesetzt, wobei es sich hier um eine zulässige Konkretisierung der Planung handelt, da Anlagen zur Kinderbetreuung in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.

### 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.

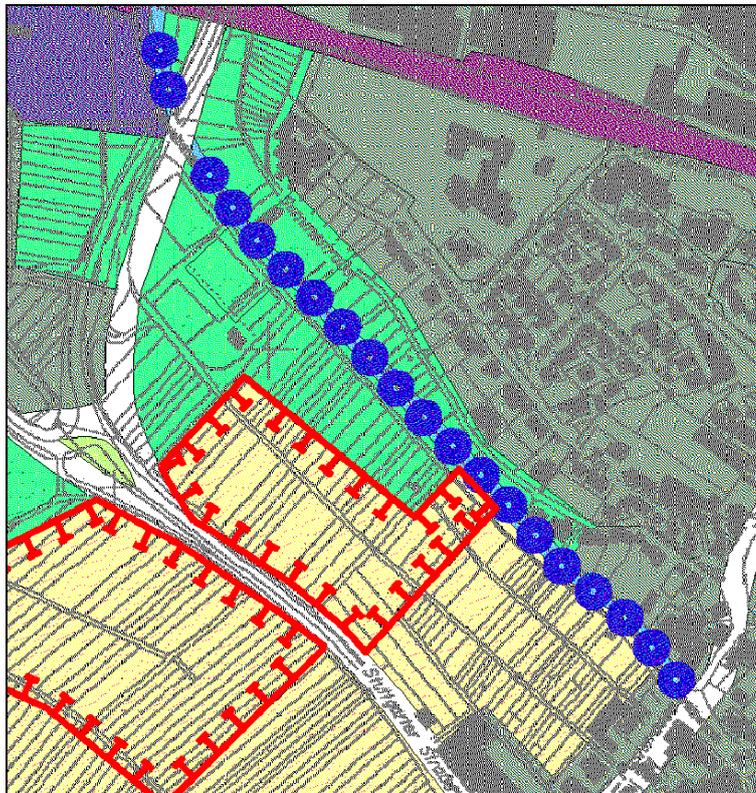


Abb. 2:  
Ausschnitt aus Karte 2  
des LPs Weinstadt,  
Planungsverband Unteres Remstal

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.

### III.5.5 Schutzausweisungen

Im Untersuchungsraum sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen nach BNatSchG.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Schutzausweisungen:

#### *Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet / Gewässerrandstreifen*

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 ( $HQ_{100}$ ) bzw. bei einem extremen Hochwasserereignis ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) zu erwarten ist. In diesem Zusammenhang sind die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu beachten, um den Wasserabfluss nicht zu behindern.

Um den Wasserabfluss nicht zu behindern, sind innerhalb des Gewässerrandstreifens von 5 m beidseits der Böschungsoberkante des Schweizerbachs die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

Eventuelle Betroffenheiten durch die vorgesehene Gewässeraufwertung Schweizerbach werden im Zuge des Wasserrechtsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis abgestimmt. Vor der Genehmigung des Wasserrechtsverfahrens finden keine Eingriffe statt, die sich auf Ober- und Unterlieger des Schweizerbachs sowie den bestehenden Hochwasserschutz auswirken.

#### *Von Bebauung freizuhaltende Schutzstreifen*

- zweier 380-kV-Leitungen, s.a. Kap. IV.8 (Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen),
- einer Richtfunktrasse, um die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht zu beeinträchtigen,
- eines Mischwasserkanals zwischen Schweizerbach und Sommestraße, der der Wartung, Reparatur und dem Schutz der Leitung dient (s. mit Leitungsrecht zu belastende Fläche im Planteil),
- der Leitungen der Landeswasserversorgung:
  - 8 m breites Bauverbot beidseits der Rohrleitungsachsen,
  - 6 m breiter Schutzstreifen für nicht unterkellerte Gebäude von untergeordneter Nutzung, z.B. Bürgerhaus,
  - 4 m breiter Schutzstreifen: Geländeänderungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen, sind nicht zulässig. Es dürfen keine Bau-, Material- oder Aushublagerflächen errichtet oder ein Kran aufgestellt werden. Der Schutzstreifen darf ohne Abstimmung mit der Landeswasserversorgung nicht mit Baumaschinen befahren werden, ausgenommen befestigte Wege /Baustraßen.
  - 2,50 m beidseits von der Stammachse zur Leitungsaußenhaut: zulässiger Mindestabstand für Bepflanzungen, gemäß DVGW-GW 125. Für großkronige Bäume erhöht sich der Abstand auf 4 m. Die heute diesen Vorgaben nicht entsprechenden Bäume sind zu entfernen.

### 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.

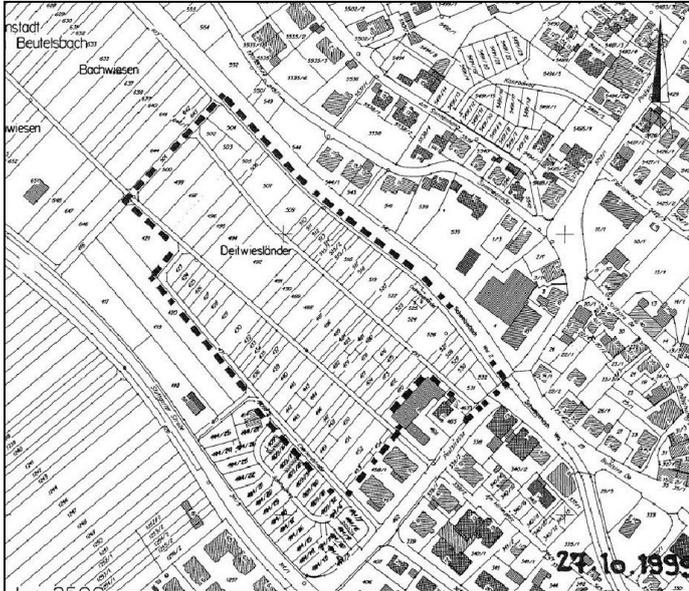


Abb. 3:  
Geltungsbereich  
Bebauungsplan  
„Deitwiesländer“ 1999

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.

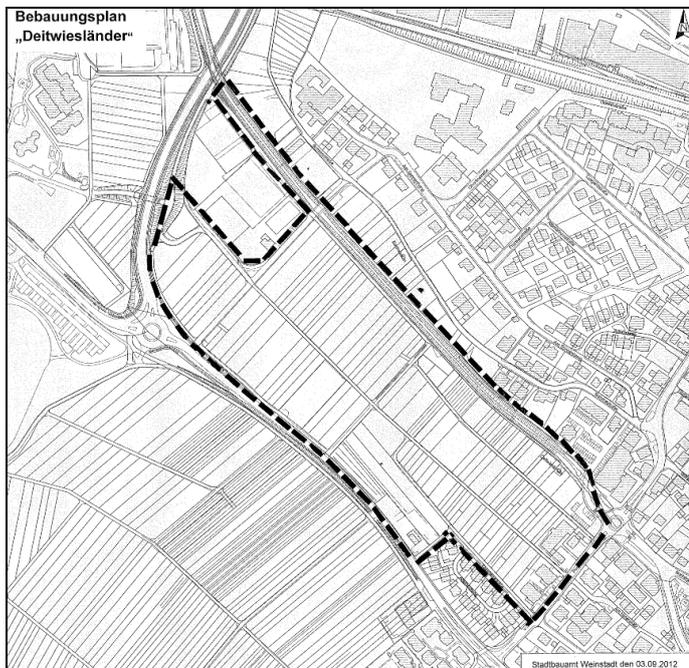


Abb. 4:  
Geltungsbereich  
Bebauungsplan  
„Deitwiesländer“ 2012

Im vorliegenden Bebauungsplan 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

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Teil als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt. Um den langfristigen Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten in Weinstadt zu decken, sind in der ausgewiesenen **Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“** nur Gebäude, Anlagen oder Einrichtungen zulässig, die dem sozialen Zweck einer Kindertagesstätte dienen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Flächen (außerhalb der Kindertagesstätte) gemäß ihrer künftigen Nutzung in öffentliche und private Grünflächen untergliedert, um die geplanten Entwicklungen in der jeweiligen Teilfläche zu steuern.

In den Grünflächen sollen die künftigen Nutzungsmöglichkeiten geregelt werden, wobei die als Bestand gekennzeichneten Geräteschuppen und andere Gebäude untergeordneter Bedeutung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt sind. Die Darstellung dieser Gebäude im Planteil des Bebauungsplans ist nicht vollständig. Alle bestehenden Nutzungen auf den **privaten Grünflächen** genießen Bestandsschutz.

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

Auf die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung **„Parkanlage“** ist die Errichtung von Gebäuden (ein Bürgerhaus-Gebäude sowie zwei Geräteschuppen) in den dafür vorgesehenen Baufenstern beschränkt. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ist unzulässig, da sie das Erscheinungsbild des „Mitmach-Parks“ beeinträchtigen würden. Zulässig sind Gärten, Gehölzpflanzungen sowie öffentliche Einrichtungen, die der Erholung dienen.

In den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung **„Spielplatz“** sind die Errichtung von Anlagen zulässig, die der Aktiverholung, Fitness oder dem Jugendspiel dienen, Spielplätze, Gehölzpflanzungen und eine Befestigung der erforderlichen Flächen.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung **„Sportplatz“** sind die Errichtung eines Bolzplatzes zulässig sowie die Errichtung von Anlagen, die der Aktiverholung, Fitness oder dem Jugendspiel dienen, Gehölzpflanzungen und eine Befestigung der erforderlichen Flächen.

In allen öffentlichen und privaten Grünflächen sind Gehölzpflanzungen zulässig.

### IV.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag auf der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Zahl der Vollgeschosse und der Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt, auf den öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH max.) und die Begrenzung der Grundfläche (GR Gebäude / Nebenanlagen), wobei als Nebenanlagen nur Oberflächenbefestigungen zulässig sind.

### **IV.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den öffentlichen Grünflächen für das Bürgerhaus und die Geräteschuppen sowie in der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ durch Baugrenzen festgelegt und auf die Ziele der Planung abgestimmt.

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

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

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

Die Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ erfolgt über die Poststraße und Eberhardstraße. Der Hol- und Bringverkehr für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte soll ausschließlich über die Eberhardstraße erfolgen.

Durch den geplanten Wiesenparkplatz 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.

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

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

Die Energieversorgung liegt in der Zuständigkeit der Netze BW GmbH (Eigentum SWWE GmbH).

Im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Weinstadt liegt die Wasserversorgung, die Entwässerung liegt bei der Stadtentwässerung Weinstadt (beides Eigenbetriebe der Stadt Weinstadt). In Teilbereichen der Wirtschaftswege liegen Versorgungsleitungen, bei Veränderungen oder Umgestaltungen sind die Stadtwerke Weinstadt in den Entscheidungsprozess mit einzubeziehen.

Analog zu den umliegenden Erschließungen ist die Entwässerung der Flächen für den Gemeinbedarf und des Bürgerhauses im klassischen Trennsystem vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Wege- und Platzflächen in Asphalt, Beton und wassergebundener Wegedecke wird über das Oberflächengefälle in die angrenzenden Wiesenflächen abgeleitet.

#### ***Landeswasserversorgung***

Im zeichnerischen Teil werden Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Wasser“ festgesetzt, die sich in der Nutzung des Zweckverbands Landeswasserversorgung befinden (kommunal getragene Körperschaft öffentlichen Rechts). Auf dem Flst.Nr. 651 der Landeswasserversorgung werden mehrere Trinkwasserleitungen mit Kupplungsvorrichtungen, Messeinrichtungen, Absperrarmaturen usw. durchgeführt, die der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung dienen. Innerhalb dieser Flächen sind alle dem Nutzzweck der Fläche entsprechenden Anlagen zulässig.

Auf dem Flst.Nr. 504 der Landeswasserversorgung sowie teilweise im angrenzenden Böschungsbereich des Schweizerbaches befindet sich ein Schachtbauwerk, dessen Zugänglichkeit im Zuge der Umgestaltung des Schweizerbaches gewährleistet sein muss. Die geplante Wegeführung bedarf der Abstimmung mit der Landeswasserversorgung.

#### **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.

##### ***Öffentliche und private Grünflächen***

Um die Aufenthaltsqualität dieses Parks zu erhöhen, wird dieser Park mit Gärten sowie Anlagen ausgestattet, die der Erholung, der Fitness und dem Spiel dienen.

Die Grünordnung erfolgt durch öffentliche Pflanzmaßnahmen, wobei die festgesetzten Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen in Form von Pflanzgeboten dargestellt sind. 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 auf öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt (Pfg 1 bis 4). In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation werden mind. 192 gebietsheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume und maximal 47 Bäume nichtheimischer Art gepflanzt.

##### ***Flächen für den Gemeinbedarf***

Zur Eingrünung und Durchgrünung der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ werden sechs gebietsheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume gepflanzt und dauerhaft unterhalten.

Alle Begrünungsmaßnahmen schränken darüber hinaus unerwünschte Gebietsaufheizungen ein, tragen zur landschaftlichen Einbindung bei und wirken zudem staubbindernd.

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie zur Umgehung vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft werden Maßnahmen festgesetzt: **V1** – Beschränkung des Rodungszeitraumes und des Abbruchs von bestehenden Gebäuden, **V2** – Umsiedlung von Zauneidechsen, **V3** – Erhalt von hochwertigen Biotopstrukturen durch Pflanzbindungen sowie **V4** – Gestaltung öffentlicher Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (s. Umweltbericht sowie dessen Anlage 3 „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“).

Um den ungestörten Erhalt des archäologischen Denkmals „Weinstadt-Beutelsbach 10 - Am Sonnenhang, Bachwiesen“ zu gewährleisten, wurde die folgende Maßnahme festgesetzt: **V7** – Verzicht von Eingriffen in den Boden im gekennzeichneten Bereich des Denkmals, die eine Tiefe von 30 cm überschreiten. Andernfalls ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen (s. Umweltbericht Kap. 4.1.7 und 5.1).

#### **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 (siehe **V5**). Dadurch werden elektromagnetische Aufladungen verhindert sowie unangenehm spürbare Elektrisierungen durch Funkenentladungen beim Berühren von leitfähigen Gegenständen oder auch geerdeten Teilen vermieden.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen sind an der geplanten Kindertagesstätte passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe **V6**) notwendig.

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

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und auf den Flurstücken Nr. 647 und 648 umgesetzt:

- **A1<sub>CEF</sub>**: Errichtung einer Ausgleichsfläche für Zauneidechsen auf dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich „Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“
- **A2<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 dessen Anlage 3 „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ zu entnehmen.

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

Die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Grüne Mitte“ in Weinstadt“ (SoundPLAN GmbH, 12.03.2018) betrachtet schallimmissionsrechtlichen Aspekte dieses Bebauungsplans und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Mitmach-Park wird hauptsächlich zu Fuß bzw. per Rad und mit landwirtschaftlichen Maschinen erschlossen. Die Zufahrt für PKW zum Parkplatz erfolgt direkt über die Stuttgarter Straße (K1862), weshalb durch deren übergeordnete Rolle im Verkehrsnetz für die Erschließung des Plangebietes keine Anhaltspunkte für unzumutbare Störungen der Nachbarschaft zu erkennen sind.

Eine rechtliche Besonderheit stellt die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes dar. Für die Zumutbarkeit der Lärmimmissionen durch bspw. Ernteeinsätze gilt die TA Lärm. Da es sich bei bebauten Gebieten mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen um eine „Gemengelage“ entsprechend Ziffer 6.7 der TA Lärm handelt, ist es zulässig die Zumutbarkeit der Geräuscheinwirkung für ein allgemeines Wohngebiet auf mindestens das Maß von Misch- und Dorfgebieten zu erhöhen. Diese werden erfahrungsgemäß bei typischer Feldbewirtschaftung eingehalten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der landwirtschaftlichen Maschineneinsätze und unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung wird der von der Landwirtschaft im Plangebiet ausgehende Lärm als rechtlich unkritisch eingestuft.

Für die schallimmissionsrechtlichen Aspekte im Plangebiet ist von Bedeutung, dass gemäß § 22 (1a) BImSchG die Geräuscheinwirkungen von Kindertagesstätten [...] durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Kinderlärm wird im Bundesimmissionsschutzgesetz privilegiert. Daher werden für die geplante Kindertagesstätte der Gemeinbedarfsfläche bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen die Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen. Gleiches gilt für die Bereiche mit Spielgeräten für Kinder, nicht jedoch für mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzten Flächen, da diese als Sportanlage und nicht mehr als Spielplatz zählen.

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an der schützenswerten Wohnbebauung nordöstlich des Geltungsbereichs in der Nacht sind für die Sport- und Freizeiteinrichtungen (Bolzplatz, Grillstellen und Bürgerhaus) im Mitmach-Park jeweils Nutzungsordnungen vorgesehen, die beispielsweise die zeitliche Nutzung, die Art der Nutzung, gegebenenfalls auch für unregelmäßige Veranstaltungen, regeln. Fehlverhalten in der Nutzung der Flächen und daraus resultierende Überschreitungen der Immissionsrichtwerte stellen ein ordnungsrechtliches Problem dar und sind auf diesem Wege zu regeln. Geräuschintensive Veranstaltungen sind, sofern es sich um Einzelfälle (maximal an 10 Tagen pro Jahr) handelt, zulässig und jeweils gesondert zu prüfen. Im Rahmen dieser Veranstaltungen ist eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte erlaubt. Am Tag werden auch zu den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen die Richtwerte eingehalten.

Von den angrenzenden Verkehrsflächen ausgehende Emissionen erfordern die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen um die Immissionsgrenzwerte auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ einzuhalten.

#### **IV.11. 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 und grünordnerische Maßnahmen durchgeführt, wodurch das geplante Bauvorhaben im Sinne des Naturschutzgesetzes als ausgeglichen gilt. Die überschüssigen Wertpunkte werden dem Ökokonto der Stadt Weinstadt zugeschrieben.

## **V.2. Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit bereits ein Flächenanteil von ca. 16% als Verkehrsflächen bzw. bebaute Flächen verwendet. 53% sind als private Grünfläche festgesetzt. Die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen auf privaten Grünflächen genießen Bestandsschutz. Eine Änderung der Nutzung in Grünfläche obliegt dem Eigentümer. Für das Erreichen des unter Ziffer II formulierten Planungsziels des Parkkonzepts ist die flächendeckende Umwandlung in Grünflächen nicht maßgebend.

Auf den „Öffentlichen Grünflächen“ werden auch zwei Obst- und Gemüsegärten vorgesehen, die eine nachhaltige regionale Lebensmittelproduktion sicherstellen.

Zur Realisierung des „Mitmach-Parks“ sind Versiegelungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität nur in untergeordnetem Maße erforderlich. Der Boden als nicht vermehrbare Gut kann seine Funktion als Puffer und Ausgleichskörper im natürlichen Wasser- und Stoffkreislauf nach wie vor erfüllen.

Planexterne Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich. Die umfangreichen Baumpflanzungen erzeugen einen Überschuss an Ökopunkten, der zur Kompensation anderweitiger Eingriffe herangezogen werden können und so zur Entlastung weiterer Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen beiträgt.

### V.3. Städtebauliche Kenndaten

#### V.3.1 Flächenbilanz – Städtebauliche Statistik des Baugebiets

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

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil
<b>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>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>25.095</b>	<b>23%</b>
<i>davon Parkanlage</i>	4.345	
<i>davon Parkanlage mit Bolz- und Spielplatz</i>	7.422	
<i>davon Spiel- und Sportfläche</i>	2.367	
<i>davon Schweizerbach und Uferbereich (Erhalt und Eingriff)</i>	8.677	
<i>davon sonstige Grünflächen</i>	296	
<i>davon Verkehrsgrün</i>	1.988	
<b>Private Grünfläche</b>	<b>56.577</b>	<b>53%</b>
<i>davon städtische Flächen (Flst. Nr. 661 und in Teilen 662 und 662/1)</i>	1.470	
<i>restliche Private Grünflächen</i>	55.107	
<b>SPE-Fläche</b>	<b>1.650</b>	<b>2%</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>17.614</b>	<b>17%</b>
<i>davon Zweckbestimmung "Wiesenparkplatz"</i>	1.805	
<i>davon Zweckbestimmung "Platz"</i>	1.487	
<i>davon Erschließungsstraße</i>	2.836	
<i>davon kombinierter Wirtschafts-, Rad- und Fußweg</i>	11.486	
<b>Fläche für Versorgung</b>	<b>2.507</b>	<b>2%</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>107.013</b>	<b>100 %</b>

#### V.3.2 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.