

Rems-Murr-Kreis
Stadt Weinstadt
Gemarkung Beutelsbach

Zentralkelter

Weingärtner Remstal eG

als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Begründung

Aufgestellt: Schorndorf, den 04.07.2017 / 22.10.2018 / 25.01.2019



Vermessungsbüro

HENN+KESSLER

Hauffstraße 28
73614 Schorndorf

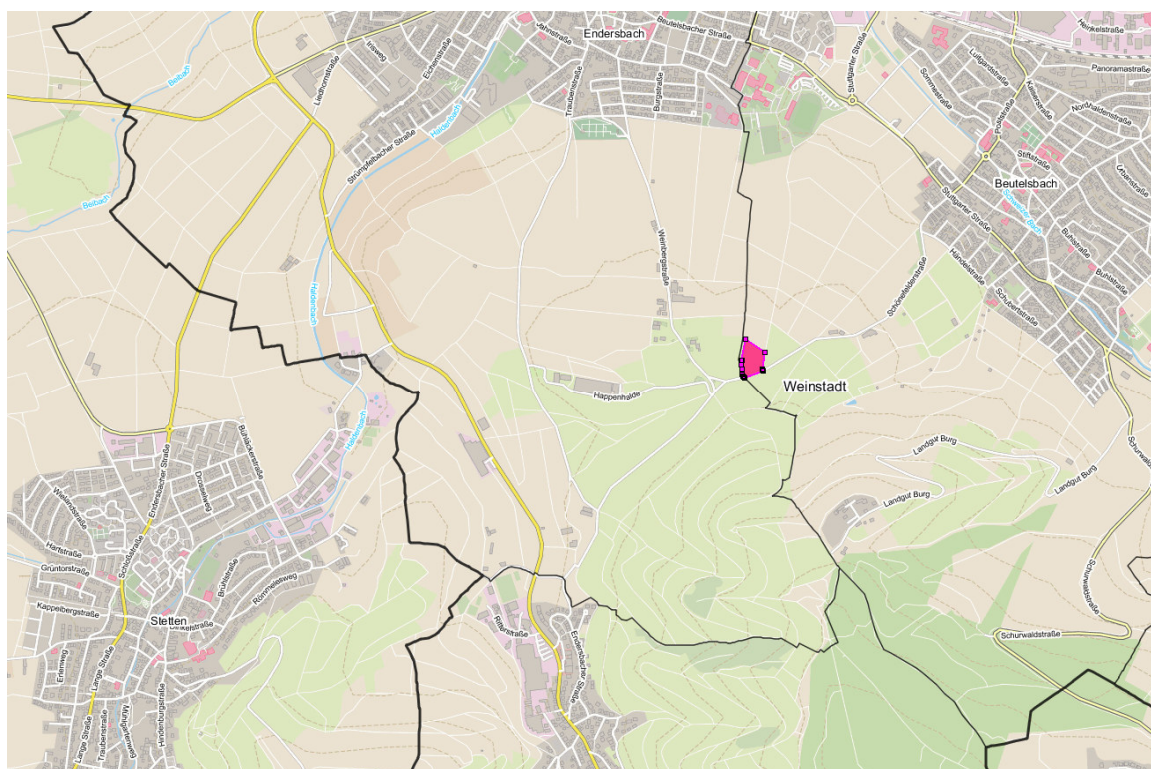
info@henn-kessler.de
Tel. 0 71 81 / 40 95-0
Fax 0 71 81 / 40 95-95

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, Plangebiet
2. Erfordernis der Planaufstellung, wesentliche Inhalte
3. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
6. Konzeption des Vorhabens und Inhalt des Bebauungsplanentwurf
7. Verkehrserschließung
8. Artenschutz
9. Umweltbericht

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, Plangebiet

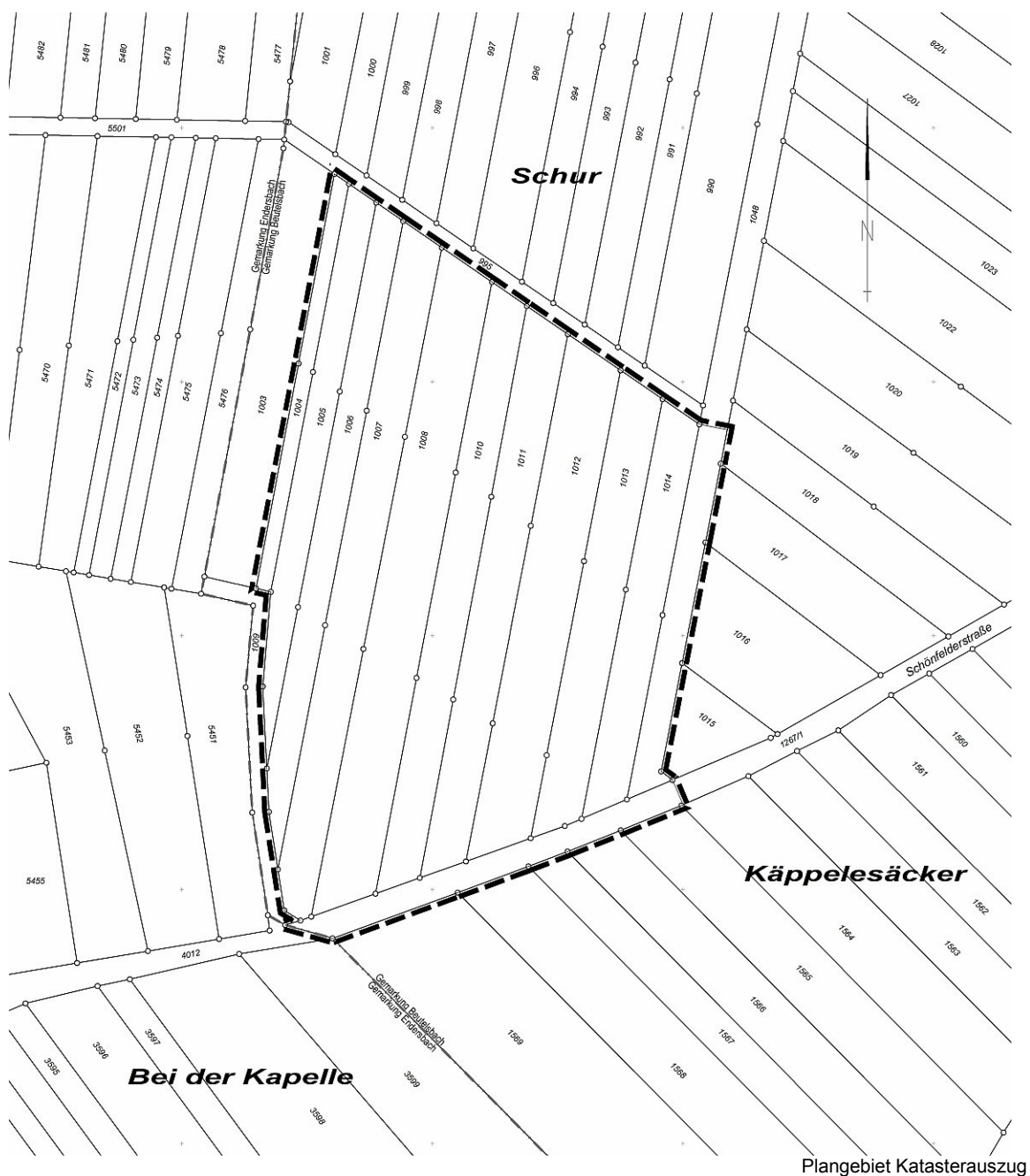
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Beutelsbach an der Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Endersbach im Außenbereich im Gewann „Schur“. Es befindet sich ca. 1 km südlich der bebauten Ortslage von Endersbach.



Übersichtsplan

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt	ca. 95,9 ar.
Hiervon entfallen auf die SO-Fläche	ca. 48,4 ar
<i>davon Fläche in Baufenster</i>	<i>ca. 26,1 ar</i>
auf die FNL-Fläche	ca. 39,1 ar.
und auf Straßenflächen	ca. 8,4 ar.

Das Plangebiet hat eine maximale Ausdehnung von etwa 90 m in Ost-West-Richtung und von etwa 150 m in Nord-Süd und steigt von Norden nach Süden um etwa fünf Höhenmeter.



2. Erfordernisse der Planaufstellung und wesentliche Inhalte

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer zentralen Kelter im Remstal zu schaffen. Diese Zentralkelter ist für die Weingärtner im Remstal aus einer Vielzahl von Gründen notwendig.

Vorrangiges Ziel ist dabei, das Weinbaugelände Remstal zu erhalten und zu stärken.

Somit ist die Remstalkellerei in Weinstadt-Beutelsbach dringend auf einen neuen geeigneten Standort in zentraler Lage für eine Traubenannahmestelle mit Kelter und Zwischenlager des Traubenmostes in Lagertanks angewiesen. Aus diesen Tanks erfolgt der Abtransport des gepressten Saftes zur Remstalkellerei. Bisher wurden die Trauben aller acht beteiligten Weinbaugenossenschaften an den einzelnen Standorten abgeliefert; das sind Stetten, Strümpfelbach, Beutelsbach / Endersbach, Schnait, Kleinheppach, Großheppach, Korb und Winnenden.

Langfristig lässt sich dieses seit Jahren praktizierte Vorgehen wirtschaftlich nicht mehr halten, da die Aufwendungen für Modernisierungen und Reparaturen mit dem Ertrag aus dem Weinverkauf nicht mehr gedeckt werden können. Ebenso können lange Wartezeiten bei einer neu konzipierten, zentralen Anlieferung mit modernen Einrichtungen und geringem Personalaufwand deutlich reduziert werden.

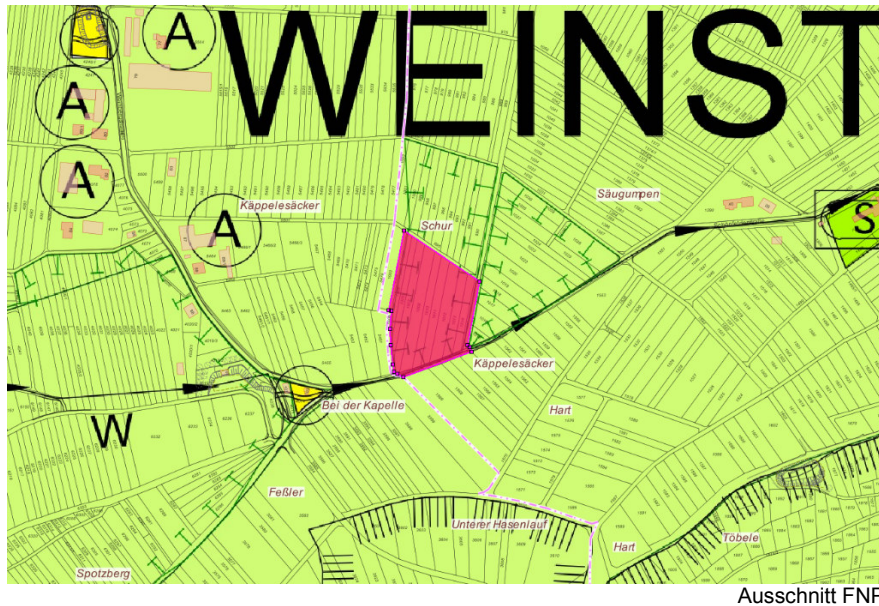
Seit langem hat die Stadtverwaltung Weinstadt einen geeigneten Standort unter Ausnutzung des bestehenden Straßen- und Wegenetzes und unter Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftlicher Merkmale gesucht. Nach Bewertung von sieben Untersuchungsbereichen und in Abstimmung mit der Weingärtner Remstal eG soll nun ein Bebauungsplan für die zentrale Lage zwischen den Stadtteilen Strümpfelbach, Endersbach, Beutelsbach und Schnait auf Beutelsbacher Gemarkung im Gewann Schur aufgestellt werden. Mit diesem zentralen Standort in den Weinbergen ist gewährleistet, dass der Weinbau als landschaftsprägende Nutzung und als bedeutender Faktor des Tourismus mit Weinfesten, Besenwirtschaften u.a. auch langfristig gewährleistet bleibt.

Das neue Gebäude soll eine Einheit mit der umliegenden Weinbau-Landschaft bilden. Es wird als Kubus mit extensiv begrüntem Flachdach und einer Holzfassade mit Naturhölzern gebaut werden.

3. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Ackerfläche vor, es ist zudem eine T-Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Somit ist hier der Flächennutzungsplan in Zusammenarbeit mit dem Planungsverband Unteres Remstal entsprechend zu ändern.

Wegen des im Regionalplan festgesetzten Grünzugs ist ein Zielabweichungsverfahren mit Begründung und Bewertung einzelner Standorte erforderlich. Dieses wird nach Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens beim Regierungspräsidium in Gang gesetzt.



Ausschnitt FNP

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 4.1. *Eigentumsverhältnisse:* Die landwirtschaftlichen Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Weingärtner Remstal eG bzw. von deren Mitgliedern, die Feldwege gehören der Stadt.
- 4.2. *Planungsrecht:* Es gibt im Plangebiet bisher keinen Bebauungsplan.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend als Acker genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die Wege am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets sind befestigt. Im Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich und weingärtnerisch genutzte Flächen.



Luftbild (Google)

6. Konzeption des Vorhabens und Inhalt des Bebauungsplanentwurf

6.1. Konzeption des Vorhabens

Das geplante Hauptgebäude hat im Wesentlichen vier Bereiche:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| - Anlieferungsbereich | ca. 700 m ² |
| im UG | ca. 230 m ² |
| - Maschinenhalle | ca. 850 m ² |
| - Maschinen-/Technikräume | ca. 220 m ² |
| - Büro-/Sozialräume (OG) | ca. 220 m ² |

Die Grundfläche beträgt somit ca. 1800 m²

Die Höhe des Gebäudes wird bestimmt durch die erforderliche lichte Höhe der Maschinenhalle von 10 m.

Die Konstruktion besteht aus Stahlbetonstützen und Dachbindern wahlweise aus Holz, Beton oder Stahl, das Dach als Trapezblechdachkonstruktion. Die Außenwände werden als Kassettenkonstruktion oder mit Sandwichelementen ausgeführt.

Das Gebäude soll landschaftsprägend, mit ansprechender Architektur, aber auch naturkonform in die Landschaft integriert werden. Deshalb wird zusätzlich zur technisch erforderlichen Fassade eine vorgehängte Fassade in Holz gewählt. Diese soll auch bei dem Vordachbereich der Anlieferung realisiert werden. Das Dach erhält aus ökologischen Gründen eine extensive Dachbegrünung, welche ebenfalls die Integration in die Landschaft unterstützt. Insgesamt entsteht so ein in Holz ausgeführter Kubus mit grünem Dach.

Im Bereich der Anlieferung stehen zwei Annahmestraßen zur Verfügung. Eine dritte

Annahmestelle für Premiumweine ist möglich. Die angelieferten Trauben werden dort direkt von den Fahrzeugen in die Trichter geschüttet und vom Untergeschoss in die Maschinenhalle gefördert.

In der Maschinenhalle stehen die Pressen, Rührwerke, Maischeerhitzer für die Verarbeitung und die für die Zwischenlagerung erforderlichen Tanks. Nach der Verarbeitung wird der Traubensaft in diese großen Tanks zwischengelagert. Die Abholung erfolgt dann durch Tankfahrzeuge der Remstalkellerei. Die derzeit geplante Kapazität beträgt 300.000 Liter.

Zusätzlich ist eine Waschhalle geplant, in der die Reinigung der Behälter erfolgen kann. Weiterhin werden Flächen für die Erschließung (Zu- und Abfahrt der anliefernden Weinbauern sowie der Tankwagen) und Parkierung vorgesehen.

6.2 Inhalt des Bebauungsplans

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet festgesetzt. Zulässig ist hierbei nur die geplante Nutzung des Vorhabens, also die Zentralkelter mit zugehörigen Nutzungen und Nebengebäuden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich an dem geplanten Vorhaben. So sind die zulässige Fußbodenhöhe (mit einer geringen Toleranz von +/- 10 cm) und die maximale Gebäudehöhe entsprechend festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 angesetzt, wobei die FNL-Fläche nicht zur maßgeblichen Grundstücksfläche MGF zählt. Damit ist das Vorhaben mit den versiegelten Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß der Planung umsetzbar. Für die geplanten Stellplätze ist eine entsprechende Fläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplans des Büros König + Partner sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die empfohlenen Festsetzungen und die Pflanzliste sind direkt in den Bebauungsplan übernommen.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich ebenfalls am geplanten Vorhaben und schränken den Gestaltungsspielraum mit Rücksicht auf die Lage des Projekts im Außenbereich ein. So dürfen z.B. keine Werbeanlagen angebracht werden und bei der Außengestaltung sind stark glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.

7. Verkehrerschließung

Die Kelter ist vorwiegend zur Zeit der Weinlese geöffnet. In dieser Zeit erfolgen von den beteiligten Genossenschaften Anlieferungen aus verschiedenen Bereichen. Um den Nachweis der Funktionsfähigkeit zu erbringen, wurden durch ein Gutachterbüro die Verkehrsaufkommen an den betroffenen Knotenpunkten aufgenommen und mit den Anlieferungsstatistiken aus 2016 abgeglichen. Es wird auf das Verkehrsgutachten des Büro Karajan Ingenieure, August 2018 verwiesen.

Die Erschließungsvariante 3 soll unter Berücksichtigung aller verkehrlichen Aspekte umgesetzt werden. Hierbei erfolgt die Anlieferung im Zweirichtungsverkehr über den Feldweg zwischen Kelterstandort und Kreisverkehr am Knotenpunkt Beutelsbacherstraße – Stuttgarterstraße. Im Abstand von ca. 150 – 200 m werden Ausweichmöglichkeiten für den Begegnungsverkehr geschaffen.

8. Artenschutz

Es wurde durch Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt, die Übersichtsbegehung und Habitatstrukturanalyse „Zentralkelter Weingärtner Remstal eG“ vom 12.05.2017 erstellt. Demnach sind gemäß der artenschutzrechtlichen Untersuchung Vorkommen von Brutvogelarten, Falterarten und der Zauneidechse vollständig auszuschließen. Artenschutzrechtliche Konflikte und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind daher nicht gegeben.

9. Umweltbericht

Im Umweltbericht sind alle erforderlichen Belange des Umweltschutzes und der Umweltprüfung mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung dargestellt. Der Umweltbericht des Büros König + Partner vom 12.12.2018 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB.