

**BU Nr. 114/2019****Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Metzgeräcker Süd,, im Stadtteil Endersbach****- Billigung des Entwurfs****- Beschluss über den Abwägungsvorschlag und Auslegungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	04.07.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	18.07.2019	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Metzgeräcker Süd" werden entsprechend der Beschlussvorschläge der Verwaltung und des Planers abgewogen und nach § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Metzgeräcker Süd“ in der Fassung vom 06.06.2019 werden gebilligt
3. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 und 4 BauGB wird auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsunterlagen vom 06.06.2019 beschlossen. Es werden die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt, wobei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben wird. Die öffentliche Auslegung wird zu einem späteren Zeitpunkt im Bekanntmachungsorgan der Stadt Weinstadt öffentlich bekannt gemacht.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	xxx Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	215.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	401
Produkt:	xx.xx.xxxx - Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	42718000 - Bezeichnung
Produktsachkonto:	xxxxxxx
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

Planen, Bauen, Wohnen

**Verfasser:**

12.06.2019 / 61 / Schlegel

**Mitzeichnung:**

Fachbereich  
Stadtplanungsamt  
Oberbürgermeister

Person  
Schlegel, Reinhard  
Scharmann, Michael,  
Oberbürgermeister

Datum  
12.06.2019  
12.06.2019

### **Sachverhalt:**

Im Stadtteil Endersbach West sind zahlreiche städtebauliche Projekte, wie z.B. die Aufsiedlung des Wohngebietes „Halde V“ sowie des Gewerbegebietes „Metzgeräcker“ geplant, die in einem Rahmenplan „Endersbach West“ aufeinander abgestimmt wurden. Zwischen den Neuplanungen besteht ein Gärtnereigelände, das bisher dem Außenbereich zuzuordnen war.

Hierdurch entsteht Planungsbedarf der Stadt Weinstadt. Die Stadt will die bestehende Gärtnerei der Firma Hayler Begonien GbR, die 1937 gegründet wurde und damit seit gut 80 Jahren in Weinstadt ansässig ist, mit ihren Arbeitsplätzen sichern und auch perspektivisch eine betriebliche Standortsicherung bieten.

Beim Heranrücken der Planung an bestehende Bebauung muss bereits im Vorfeld die gegenseitige Beeinflussung ermittelt und evtl. entstehende Konflikte abgearbeitet werden. Im Rahmen der Planung des Wohnbaugebietes Halde V, das nicht nur auf städtischer Ebene ein wichtiger Baustein der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung, sondern auch gemäß regionalplanerischer Zielsetzung einen regionalbedeutsamen Siedlungsschwerpunkt darstellt, wurden bereits Schalluntersuchungen bzgl. der genehmigten Betriebssituation der Gärtnerei und die notwendige Reaktion darauf im Baugebiet erhoben sowie notwendige Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Um die Situation auch zukünftig für das Wohngebiet zu sichern und auch Sicherheit für die betriebliche Entwicklung des Gärtnereibetriebes zu erlangen, hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt am 15.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ aufzustellen und in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2017 den Beschluss zur Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Geltungsbereich gefasst. Die Beschlüsse wurden am 20.12.2017 öffentlich bekannt gemacht. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

Die bislang nicht genehmigte Ausweitung der Anlieferungsaktivitäten in die Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr wird unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung ermöglicht. Um dem Betrieb eine Umstrukturierung zu ermöglichen und für ggf. zu Schallschutzmaßnahmen erforderliche Flächen Ersatzflächen zu bieten, soll die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend Platz bieten.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde vom 09.10.2018 bis zum 09.11.2018 durchgeführt. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 19.09.2018 bis zum 09.11.2018 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden größtenteils berücksichtigt. Siehe hierzu beiliegende Abwägungstabelle.

Entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen wurde auf die im Vorentwurf festgesetzten Vorhalteflächen zum eventuellen Anschluss an die Landesstraße, aufgrund des nicht konkret vorliegenden Flächenbedarfs verzichtet. Zudem entfiel die Verlängerung des im Bebauungsplan „Halde V“ festgesetzten Weges entlang der Landesstraße. Ergänzt wurden Erweiterungsflächen für den Gärtnereibetrieb als Ersatzflächen für ggf. erforderliche Flächen für Schallschutzmaßnahmen oder zur Umstrukturierung des Betriebes. Der Pflanzzwang wurde entsprechend des erforderlichen Ausgleichs für den möglichen Eingriff durch die Erweiterung der Gärtnerei angepasst und die Pflanzliste ergänzt. Eine Ausnahmsweise Zulässigkeit einer Zu- und Abfahrt im Bereich der Pflanzbindung, lässt die Möglichkeit für eine Umstrukturierung des Betriebes offen.

Zudem fanden Anpassungen des Textteils und der Begründung in Bezug auf die aktuellen Richtfunktrassen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Halde V untersuchten Schallimmissionen, die Anforderungen an die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, die Zulässigkeit von Werbeanlagen, die Berücksichtigung von Blendfreiheit und die Anbaubeschränkung an die Landesstraße statt. Ergänzend wurden im

Textteil Hinweise bezüglich „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“, „Kommunale Abwasserbeseitigung“ und „Geotechnik“ aufgenommen und einzelne Begrifflichkeiten genauer definiert.

Zum Entwurf wurde der Bebauungsplan durch einen Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergänzt. Zudem erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der vorliegende Entwurf berücksichtigt somit sowohl die eingegangenen Anregungen als auch die Abstimmungen mit den Behörden und soll nun zur Offenlage beschlossen werden.

### **Folgende wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen werden ausgelegt:**

#### **Von der Gemeinde eingeholte Stellungnahmen:**

- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Metzgeräcker-Süd“ Weinstadt-Endersbach vom 06.06.2019, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern
- Artenschutzfachliche Beurteilung, Weinstadt-Endersbach Bebauungsplan „Halde V“, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, Februar 2016
- Gutachten Lärmschutz Baugebiet Halde V Weinstadt-Endersbach, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, März 2018
- Stellungnahme Lärmschutz Halde V, Weinstadt-Endersbach, Hier: Gärtnerei Hayler, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, 21. November 2018

#### **Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangene umweltbezogene Informationen:**

1. Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Stellungnahme vom 17.10.2018
2. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21, Stellungnahme vom 07.11.2018
3. Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 24.10.2018
4. I H K Bezirkskammer Rems-Murr, Stellungnahme vom 05.11.2018
5. Private Stellungnahme vom 09.11.2018

#### **Folgende Art umweltbezogener Informationen sind vorhanden:**

##### **Art der umweltbezogenen Information**

##### **Fundstelle**

##### **Schutzgut Mensch:**

- |   |  |
|---|--|
| - zu Ablenkung und Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer  | RP Stuttgart   |
| - zu Beeinträchtigungen des bestehenden Unternehmens durch die Regelung bestimmter Betriebszeiten und Einschränkungen künftiger Betriebserweiterungen | I H K Bezirkskammer Rems-Murr und Private Stellungnahme vom 09.11.2018 |
| - zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen und Rücksichtnahmegebot zwischen der Wohnbebauung und dem bestehenden Betrieb                         | Private Stellungnahme vom 09.11.2018                                   |
| - zu Lärmemissionen der Gärtnerei   | Umweltbericht, Gutachten und Stellungnahme                             |

- zu Lärmimmissionen durch Straßenverkehr
- Lärmschutz (Baugebiet)  
Halde V
- Umweltbericht, RP  
Stuttgart, Gutachten  
Lärmschutz Baugebiet  
Halde V

#### **Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biotope**

- Zu möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
  - zu Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen/Saatgut
  - zu den Pflanzzwängen auf priv. Grundstücksfläche
  - zur Überplanung einer betrieblich benötigten Fläche mit einer Verkehrsgrünfläche
  - geringe biologische Vielfalt, insb. Acker
  - geschützte Tierarten, insb. Bluthänfling
- Landratsamt Rems-Murr-Kreis
- Landratsamt Rems-Murr-Kreis
- I H K Bezirkskammer  
Rems-Murr und Private  
Stellungnahme  
vom 09.11.2018
- Private Stellungnahme  
vom 09.11.2018
- Umweltbericht
- Umweltbericht,  
Artenschutzfachliche  
Beurteilung

#### **Schutzgut Fläche und Boden**

- Anzuwendende Bewertungsregeln, Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“
  - zur Geotechnik, insb. Gipskeuper, tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsboden, Verkarstungserscheinungen
  - hohe Funktionserfüllung des Bodens
- Landratsamt Rems-Murr-Kreis
- Regierungspräsidium  
Freiburg
- Umweltbericht

#### **Schutzgut Wasser**

- zur kommunalen Abwasserbeseitigung, insb. Niederschlagswasserbeseitigung und Rückhaltevolumen
  - Wasserkreislauf, Niederschlagswasserbeseitigung
- Landratsamt Rems-Murr-Kreis
- Umweltbericht

#### **Schutzgut Luft / Klima**

- Geringe Bedeutung
- Umweltbericht

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Eingrünung, Ortsrand
- Umweltbericht

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- Verdachtsfläche für Vor- und Frühgeschichte
- Umweltbericht