

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „METZGERÄCKER SÜD“

**Entwurf vom 06.06.2019**

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Umweltbericht
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 9 Flächenbilanz
- 10 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

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, 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.

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.

Um die Situation auch zukünftig für das Wohngebiet zu sichern und auch Sicherheit für die betriebliche Entwicklung des Gärtnereibetriebes zu erlangen, ist es erforderlich, für die Gärtnereiflächen einen Bebauungsplan aufzustellen.

In der Folge hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt am 15.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplan

Die große Kreisstadt Weinstadt befindet sich innerhalb des Verdichtungsraumes Stuttgart und liegt auf der Landesentwicklungssachse, die das Doppelzentrum Fellbach-Waiblingen mit dem Unterzentrum Weinstadt und dem Mittelzentrum Schorndorf verbindet. Sie ist die sechstgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises und bildet ein Unterzentrum im Mittelbereich Waiblingen/Fellbach der Region Stuttgart.

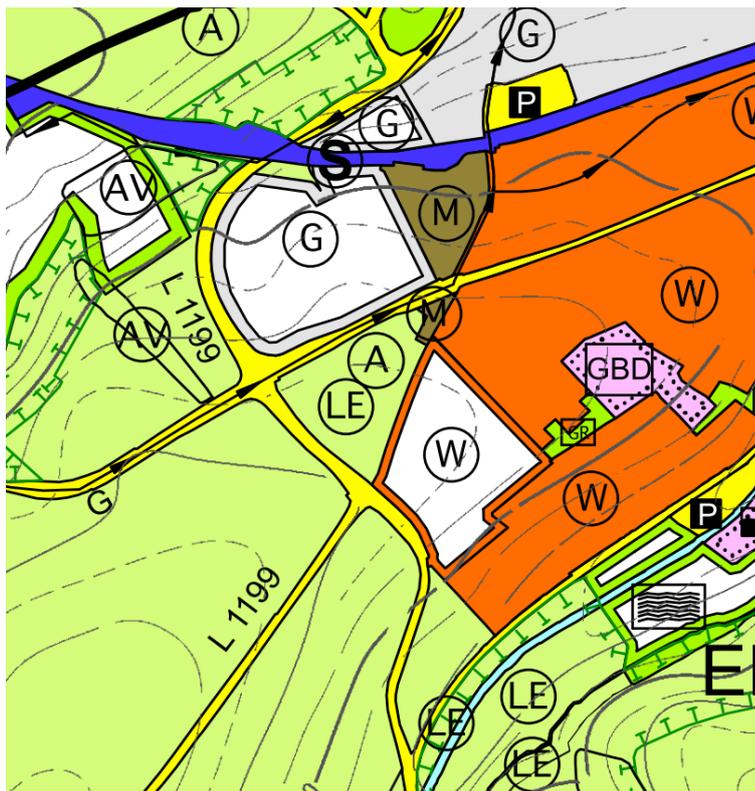
Im Regionalplan der Region Stuttgart ist Weinstadt-Endersbach als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (PS 2.4.1.4) festgelegt. Zusätzlich befindet sich in Endersbach-West ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus zur Konzentration der Siedlungsentwicklung gemäß PS 2.4.4.1 (Z) Regionalplan.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Unteres Remstal 12. Änderung vom 11.07./12.07./19.07.2018 der Stadt Weinstadt ist das Planungsgebiet „Metzgeräcker Süd“ als Fläche für Landwirtschaft mit landwirtschaftlichem Betrieb im Außenbereich, Aussiedlerhof gekennzeichnet.

Die Bezeichnung LE [Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion (z.B. Klima, Wasserregeneration, Erosionsschutz, Erholung, Landwirtschaft)] wurde in der 12. Fortschreibung versehentlich in die Fläche des Aussiedlerhofs kopiert. Für die Fläche des Aussiedlerhofs war das Symbol in keiner vorgehenden Fassung enthalten. Die Thematik der Ergänzungsfunktionen für landwirtschaftliche Flächen ist seit der Aufstellung 2004 im Flächennutzungsplan enthalten und wurde bisher nicht überarbeitet. Auch in der 12. Fortschreibung sind hierzu keine Ausführungen in der Begründung enthalten. Nach Rücksprache mit der Stadt Weinstadt ist für die Fläche keine Ergänzungsfunktion vorgesehen. Die Darstellung soll daher in der 13. Fassung redaktionell wieder an den Stand vor der 12. Fortschreibung angepasst werden.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Unteres Remstal 12. Änderung vom 11.07./12.07./19.07.2018 der Stadt Weinstadt

Gemäß der Stellungnahme des Planungsverbandes Region Stuttgart vom 14.02.2019 ist der Bebauungsplan nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt.

Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes von landwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Änderungsaufstellungsbe-

schluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gefasst. Da das 13. Änderungsverfahren bereits im Verfahren ist, wird diese Flächennutzungsplanänderung im Zuge des 14. Änderungsverfahrens erfolgen.

### **2.3 Bebauungspläne**

Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich bisher nicht. Der Betrieb wurde als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB genehmigt.

Unmittelbar nordöstlich ist der Bebauungsplan „Halde IV – 1. Änderung“ am 02.11.2017 in Kraft getreten, der den Knotenpunktbereich und die Zufahrt für das bestehende, westliche Wohngebiet Halde IV und das geplante, südlich angrenzende Wohngebiet Halde V regelt. Östlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Halde V“ an.

## **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **3.1 Lage im Siedlungsraum**

Die Stadt Weinstadt liegt ca. 15 km östlich von Stuttgart und ist die sechsgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises. Die große Kreisstadt, mit rund 27.000 Einwohnern, setzt sich aus fünf Stadtteilen (Beutelsbach, Endersbach, Großheppach, Schnait und Strümpfelbach) zusammen.

Die Stadt ist durch die als Schnellstraße ausgebaute Bundesstraße 29 (Stuttgart-Schwäbisch Gmünd- Aalen) und schienenmäßig durch die direkte Anbindung an den S-Bahn Verkehr durch die S2 und die Remsbahn verkehrsmäßig gut zu erreichen.

Der Stadtteil Endersbach liegt südlich der Rems. Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtteils.

### **3.2 Bestehende Nutzung**

Das Plangebiet umfasst zum Großteil Flächen und Gebäude der Gärtnerei, die Zierpflanzen anbauen. Zusätzlich zu den Betriebsgebäuden (vorwiegend Gewächshäuser) sind auf dem Grundstück Zufahrts- und Parkierungsflächen vorhanden, wie auch ein Wohngebäude. Der südwestliche Teil der Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt zum einen über die Betriebsfläche der Gärtnerei und zum anderen über eine städtische Wegeparzelle.

Aus der Aktenlage ergibt sich, dass die Baugenehmigung vom 28.05.1991 für eine „Gewächshausanlage mit Heizungsanlage, Kamin und 10 Stellplätzen“ und die Baugenehmigung vom 09.03.1992 für die „Erweiterung der genehmigten Gewächshausanlage; Einbau eines doppelwandigen Heizöllagertankes sowie Erweiterung der bestehenden Kesselanlage“ keine Betriebszeitenbeschränkung enthalten. Dass für diese Bauvorhaben keine „Angaben zu gewerblichen Anlagen“ gemacht wurden, liegt wohl daran, weil nur eine Gewächshausanlage und kein Produktionsbetrieb beantragt wurde.

Für die Erweiterung dieser Gewächshausanlage wurden dann mit dem Antrag auf Baugenehmigung auch Angaben zu gewerblichen Anlagen gemacht. Für die erweiterte Gewächshausanlage wurden Betriebszeiten zwischen 06:00h und 22:00h außer an Sonn- und Feiertagen beantragt. Auf diese Bauvorlagen bezieht sich die Baugenehmigung vom 18.11.2003.

Auch für den Neubau eines Produktionsgewächshauses wurden Angaben zu gewerblichen Anlagen gemacht. Die gewerbliche Tätigkeit wurde wie folgt beschrieben:

„Gartenbau, Pflanzenproduktion, Zusammenlegung von zwei Betriebsteilen zu 1, alter Betrieb... wird stillgelegt“.

Als Betriebszeit wurde erneut die Zeit zwischen 06:00h und 22:00h, außer an Sonn- und Feiertagen angegeben. Auf diese Angaben bezieht sich die Teil-Baugenehmigung vom 29.06.2009 und die Baugenehmigung 23.07.2009.

Auch die Bauvorlagen für den „Neubau eines Betriebswirtschaftsgebäudes mit Lager, Büros, Wohneinheiten und Garagen“ enthalten Angaben zu gewerblichen Anlagen. Die Betriebszeiten werden auch hier auf die Zeit zwischen 06:00h und 22:00h, jedoch nicht an Sonn- und Feiertagen festgelegt. Auf diese Angaben bezieht sich die Baugenehmigung vom 18.11.2003.

Die Baugenehmigungen aus den Jahren 1991 und 1992 für eine Gewächshausanlage enthielten keine Betriebszeitenangabe, da hier keine Betriebsverlagerung Gegenstand der Genehmigung war. Sie betrafen nur Gewächshäuser, die zu dem innerörtlich angesiedelten Betrieb gehörten. Diese Baugenehmigungen ohne Betriebsbeschreibung lassen allenfalls zu, dass eine Zu- und Abfahrt stattfindet, nicht jedoch einen Nachtbetrieb. Ab der Verlagerung des Betriebes wurde bei allen Baugenehmigungen die Betriebszeit für diese Anlage auf 06:00h bis 22:00h, außer an Sonn- und Feiertagen, beschränkt. Es wird daher für den Gesamtbetrieb von keiner nächtlichen Betriebserlaubnis ausgegangen.

### 3.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 686, 693, 694, 695, 696, 698, 699, 700, 1100/14.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 4 Städtebauliches Konzept

Die Entwicklungsflächen Metzgeräcker sowie Halde V sind – wie auch die Darstellung der Gärtnerei als landwirtschaftliche Fläche Aussiedlerhof - bereits seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015 in der am 14.06.2004 genehmigten Fassung dargestellt. Zur Abstimmung der Entwicklungen in Endesbach West wurde 2015/2016 der Rahmenplan „Endesbach West“ erstellt, in dem neben der Wohnbauentwicklung „Halde V“ auch die Entwicklung des Gewerbegebietes „Metzgeräcker“, die energetische Versorgung des Ortsteils durch die Errichtung einer Energiezentrale sowie verkehrliche Maßnahmen aufeinander abgestimmt wurden. Demnach sollen nach der Darstellung im Flächennutzungsplan und der

Konkretisierung im Rahmenplan Endersbach West und dem „Quartierskonzept Endersbach West“ von 2015 die nördlich der Rommelshauer Straße angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen langfristig durch ein Gewerbegebiet aufgesiedelt werden. Die südöstlich liegenden Flächen liegen im Wohngebiet „Halde V“. Der Bebauungsplan „Halde IV – 1. Änderung“, nordöstlich des Plangebietes, regelt die verkehrliche Situation an dem Knotenpunkt Lußackerweg, Rommelshauer Straße und Stettener Straße. Zusätzlich wurden durch den Bebauungsplan, zur Versorgung der angrenzenden Gebiete, Voraussetzungen für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes geschaffen.

Im Gesamtzusammenhang dieser Flächen befindet sich ebenfalls das Plangebiet „Metzgeräcker Süd“. Der Rahmenplan „Endersbach West“ sieht den Erhalt und die Entwicklung der Gärtnerei am bestehenden Standort vor, so dass die Arbeitsplätze gesichert werden und eine betriebliche Perspektive der Standortsicherung erfolgt. Bereits im Bebauungsplan zur Entwicklung des Wohngebietes „Halde V“ wurde der Status Quo der bestehenden Gärtnerei berücksichtigt, indem Schallschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung im Gebiet „Halde V“ festgesetzt wurden. Durch den Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ wird diese derzeit bestehende Vereinbarkeit des genehmigten Betriebes mit der geplanten Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert. Da eine nächtliche Betriebserlaubnis nicht besteht (siehe oben Kap. 3.2) werden entsprechende Zufahrtsverbote für LKW im Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist es zumutbar, dass die Gärtnerei für die Ermöglichung eines nächtlichen Betriebes selbst aktive Schallschutzmaßnahmen unternimmt. Eine Änderung des Baukonzeptes zur Ermöglichung eines zukünftigen Nachtbetriebs der Gärtnerei wurde aufgrund der Verhältnismäßigkeit im Bebauungsplanverfahren Halde V verworfen. Zumal seit Aufnahme des Wohngebietes „Halde V“ im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung 2015 in den Jahren vor 2004 der Öffentlichkeit und somit auch der Gärtnerei bewusst war, dass das Wohnbaugebiet Halde V geplant ist und dass bei der Entwicklung der Gärtnerei auf dieses Baugebiet Rücksicht genommen werden muss. Es wird demnach im vorliegenden Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ eine ausnahmsweise nächtliche Zu- und Abfahrt ermöglicht, sofern die Gärtnerei selbst aktive Schallschutzmaßnahmen unternimmt, bzw. die Zu- und Ausfahrt so anordnet, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens hierdurch ausgeschlossen wird. Weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebsgebäude der Gärtnerei nach Südwesten, die z.B. als Ersatzflächen für ggf. erforderliche Flächen für Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung der Anlieferungszone) oder zur Umstrukturierung des Betriebes genutzt zu werden können, sind städtebaulich vertretbar und werden im Bebauungsplan gesichert.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Anbaubeschränkung längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, laut § 22 (1) Straßengesetz, berücksichtigt.

## 5 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 5.1 Verkehr

Weinstadt ist über die Bundesstraße 29 angeschlossen, die von Waiblingen über das Remstal bis Aalen führt. Über die anschließende Landesstraße 1199 ist das Plangebiet auf direktem Weg erreichbar.

Die Rommelshauer Straße führt nördlich am Gebiet vorbei, die Landesstraße 1201 grenzt direkt westlich an. Die Straße, die im Südosten das Plangebiet begrenzt, wird im Rahmen der Aufsiedlung des östlich anschließenden Gebietes „Halde V“ ausgebaut.

Im Bestand wird das Gebiet über den Knotenpunkt Rommelshauer Straße / Stettener Straße erschlossen. Eine direkte Zufahrt von der Rommelshauer Straße bzw. von der Landesstraße L 1201 / L 1199 ist bisher nicht möglich.

Über den Knotenpunkt Rommelshauer Straße / Stettener Straße / Liedhornstraße / Lußackerweg nordöstlich des Gebietes erfolgt unter anderem die Erschließung des neuen Wohngebietes „Halde V“. Im Rahmen des Verkehrskonzeptes zum Rahmenplan Endersbach West 2015 wurde dargestellt, dass dieser Knotenpunkt auch unter Berücksichtigung des Prognoseverkehrs incl. der Aufsiedlung des Gebietes „Halde V“ ausreichend bemessen ist und mit Qualitätsstufe A seine Leistungsfähigkeit beibehält. Aufgrund Anregungen aus der Bürgerschaft, die eine Entlastung der Kreuzung wünschen, wurde zusätzlich eine Untersuchung zu einer Ausfahrt aus dem Quartier Halde V auf die L 1199, in Richtung der „Landhauskreuzung“, an einen Verkehrsfachplaner in Auftrag gegeben. Die Untersuchung legt dar, dass aufgrund der Überlastung des bestehenden Knotenpunktes L 1199 / L 1201 eine einspurige Ausfahrt aus dem Quartier „Halde V“ nicht empfohlen wird. Nach Umbau des Knotenpunktes zur entsprechenden Herstellung der Leistungsfähigkeit wird die Ausfahrt empfohlen.

Für die erforderlichen Trasse mit Radien und Straßenbreiten zur Herstellung einer Verlängerung der Straße Junkeräcker (neue Straßenbezeichnung 04/2018) mit Anschluss an die Landesstraße werden im Bebauungsplan „Halde V“ bereits öffentliche Flächen vorgehalten. Ob diese Flächen jedoch ausreichen oder ob für den Anschluss an die Landesstraße weitere Flächen auch im Bereich des Gebietes Metzgeräcker Süd benötigt werden, kann derzeit, da noch keine konkreten Planungen des Straßenbauträgers vorliegen, nicht definiert werden. Daher erfolgt im Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ keine zusätzliche Flächensicherung.

Sobald Planungen des Kreuzungsumbaus in Angriff genommen werden, wird hierfür ein Planfeststellungsverfahren oder ein planfeststellungsersetzender Bebauungsplan notwendig, der die benötigten Flächen einbeziehen wird. An der grundsätzlichen Befürwortung und Forcierung des Anschlusses der Straße Junkeräcker (neue Straßenbezeichnung 04/2018) an die Landesstraße wird festgehalten. Die Stadt wird sich weiterhin für eine zeitnahe Realisierung einsetzen.

Das Plangebiet ist ebenfalls mit öffentlichen Verkehrsmitteln über den nordöstlich liegenden Bahnhof Stetten-Beinstein erschlossen.

Die Gärtnerei wird über die südöstlich angrenzende Straße Junkeräcker angefahren. Auf die dadurch entstehenden Lärmemissionen wird im angrenzenden Bebauungsplan „Halde V“ Rücksicht genommen. Eine nächtliche Betriebserlaubnis liegt derzeit nicht vor und ist aus Immissionsschutzgründen auch zukünftig von

der südöstlich angrenzenden Straße aus ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Eine Erschließung über die Rommelshäuser Straße ist nach Aussage des Betriebes aufgrund bestehender Betriebsstrukturen und Gebäude derzeit nicht realisierbar. Bei entsprechendem Bedarf wäre die verkehrstechnische Machbarkeit zu prüfen. Eine Zufahrt ist demnach ausnahmsweise zulässig, sofern ein entsprechender gutachterlicher Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit nachgewiesen wird.

## 5.2 Richtfunktrassen

Über den Geltungsbereich läuft die Richtfunktrasse der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Die genannte Mobilfunktrasse ist aufgrund ihrer Höhenlage für die Bebauung nicht von Belang. Allerdings muss bei der Aufstellung von Kränen die höhenmäßige Beschränkung durch die Mobilfunktrasse berücksichtigt werden.



Abbildung 2: Übersicht vorhandener Richtfunktrassen mit Schutzabstand, Stand Oktober 2018

# 6 Gutachten

## 6.1 Schall

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zum einen der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm und zum anderen die Emissionen des Gärtnereibetriebes auf die umliegende Bebauung zu berücksichtigen.

Die Schalleinwirkungen der L 1201 wurden im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens Halde V vom Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Dipl. Ing. (FH) Manfred Spinner (Riedlingen, März 2018) untersucht. Der Bereich der Sondergebietsfläche in der die schutzbedürftige Nutzung Woh-

nen zulässig ist (SO 2), wird demnach nicht vom Straßenlärm beeinträchtigt. Hier liegen die Beurteilungspegel nachts unterhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 45 dBA. Die übrigen Bereiche des Sondergebietes sind als gewerblicher Betrieb einzuschätzen, insofern sind hier höhere Schalleinwirkungen ohne Beeinträchtigung der Nutzung möglich. Es kann demnach von einer Vereinbarkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung mit der angrenzenden Landesstraße ausgegangen werden.

Die durch den bestehenden genehmigten Gärtnereibetrieb entstehenden Geräuschemissionen wurden ebenfalls bereits im Bebauungsplan „Halde V“ berücksichtigt, indem auf Grundlage des oben erwähnten Schallgutachten Schallschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung im Gebiet „Halde V“ festgesetzt wurden. Durch den Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ wird diese derzeit bestehende Vereinbarkeit des genehmigten Betriebes mit der geplanten Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert. Da eine nächtliche Betriebserlaubnis nicht besteht werden entsprechende Zufahrtsverbote für LKW im Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Sofern der Gärtnereibetrieb seine Betriebstätigkeit auf den Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) ausdehnen möchte, sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, z.B. in Form der Einhausung der Anlieferung oder die Anordnung der Zu- und Ausfahrt, so dass eine Beeinträchtigung des Wohnens hierdurch ausgeschlossen wird. In der gutachterlichen Stellungnahme des Büros ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Dipl. Ing. (FH) Manfred Spinner (Riedlingen, 21.11.2018) wird nachgewiesen, dass eine reine Zu- und Abfahrt eines LKWs in das bzw. vom Gewächshaus während der lautesten Nachstunde die Immissionsrichtwerte an den benachbarten (geplanten) Gebäuden nicht überschreitet. Eine entsprechende Ausnahmeregelung des nächtlichen Zufahrtsverbotes wird im Bebauungsplan festgesetzt (siehe hierzu auch Begründung unter A5.2).

Das Gutachten zum Baugebiet Halde V vom März 2018 sowie die Stellungnahme vom 21.11.2018 liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## 6.2 Artenschutz

Für den angrenzenden Bebauungsplan Halde V wurde 2016 umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen getätigt. Die artenschutzfachliche Beurteilung zum Bebauungsplan Halde V vom Büro Trautner, Filderstadt 2016, liegt als Anlage zum Bebauungsplan bei und wurde durch gutachterliche Aussagen auf Grundlage der Habitatpotentialanalyse für Metzgeräcker Süd vom 21.03.2019 ergänzt. Diese Aussagen sind im Umweltbericht eingeflossen und hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt worden. Aufgrund der Erhebungszeiträume liegt das abschließende Artenschutz-Gutachten zum BP Metzgeräcker-Süd noch nicht vor. Es wird im weiteren Verfahren ergänzt.

# 7 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 werden 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.

Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Metzgeräcker-Süd“ Weinstadt-Endersbach vom 06.06.2019, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern wird verwiesen.

## **8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

#### **A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet - Gärtnerei**

Grundlage für die Festsetzung des Sondergebietes Gärtnerei ist die von der Stadt Weinstadt beabsichtigte Bestandssicherung der bestehenden Anlagen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den genehmigten Nutzungen (siehe hierzu ausführlich in Kap. 3.2). Die geplante angrenzende Wohnbebauung im Wohngebiet Halde V reagiert mit Schallschutzmaßnahmen auf die bestehenden Lärmauswirkungen. Entwicklungen des Betriebes wie z.B. zusätzliche Betriebsabläufe oder die Ausweitung der Anlieferung in den bisher nicht genehmigten Nachtzeitraum sind nur zulässig, sofern hierdurch keine unzumutbaren Verhältnisse in der Nachbarschaft entstehen und die maßgeblichen Immissionswerte nicht überschritten werden (siehe hierzu auch Kap. 4).

Das Sondergebiet wird in zwei Bereiche eingeteilt. Damit können unterschiedliche Zulässigkeiten für die differenzierten Bereiche geregelt werden.

Im SO<sub>1</sub> werden Betriebsgebäude und Anbauflächen der Gärtnerei zugelassen. Hierunter fallen z.B. Gewächshäuser sowie Verarbeitungs- und Lagerflächen, Niedertemperaturkessel zur Wärmeerzeugung mittels Erdgas und An- und Ablieferungsbereiche.

Die Lage und Abgrenzung des Sondergebietes SO<sub>2</sub>, in dem Wohnungen entsprechend der Festsetzung SO<sub>2</sub> zugelassen werden, entspricht dem Bestand. Auch die Anzahl der Wohnungen entspricht der genehmigten Situation. Die Lage der Wohnnutzung passt sich in den geplanten örtlichen Zusammenhang ein und nimmt Rücksicht auf die umgebende Schallsituation. Durch die Platzierung der ermöglichten Nutzung SO<sub>2</sub> auf der südöstlichen Seite des Plangebietes, können die von der Rommelshauer Straße ausgehende Schallemissionen durch zwischenplatzierte Gebäude gemäß SO<sub>1</sub> abgemindert werden.

Anlagen für Veranstaltungszwecke werden aus Rücksicht auf die Wohnbauaufsiedlung des Gebietes „Halde V“ im gesamten SO-Gebiet ausgeschlossen.

### **A2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der bereits vorhandenen baulichen Struktur mit Erweiterungsmöglichkeiten. Durch Festsetzungen zum Maß der

baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung gewährleistet werden.

Es wird die Obergrenze der Grundflächenzahl im Zusammenhang mit Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen festgesetzt, um die beabsichtigten und städtebaulich verträglichen Gebäudekubaturen zu erzielen.

*Hinweis: Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ist nicht notwendig, da durch die Festsetzung der GRZ und der Gebäudehöhen im vorliegenden Fall die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden können.*

## **A2.1 Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0.8) befindet sich im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und ergibt sich zum einen aus der bestehenden räumlichen und baulichen Struktur, wie auch aus der beabsichtigten Flexibilität im Hinblick auf die betriebsabhängige Gestaltung und die Anforderungen an eine Gärtnerei.

## **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung im Gebiet und die dafür erforderlichen Anlagen, wird für den Bereich SO<sub>1</sub> keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich SO<sub>2</sub> wird die Regelung der Vollgeschosse getroffen, um sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Halde V“ des angrenzend entstehenden Wohngebietes anzugleichen.

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

Die maximalen Gebäudehöhen sind abgestimmt auf die bereits vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation. Sie sollen des Weiteren einen verträglichen Übergang von bebauter zu unbebauter Fläche zu schaffen.

Die Bezugshöhe wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.

## **A3 Bauweise**

Da die Gebäude einer Gärtnerei eine bestimmte Gebäudekubatur erfordern, wird hier die Bauweise so gewählt, dass keine Längenbeschränkung besteht. Das Wohngebäude entspricht der offenen Bauweise und soll in dem Rahmen gesichert werden.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich zum einen an den bestehenden Gebäuden und lässt zusätzlich einen gewissen Spielraum für mögliche bauliche Ergänzungen. Die Erweiterungsfläche im südwestlichen Bereich bietet zusätzlich eine Ersatzfläche für ggf. erforderliche Flächen, die für Schallschutzmaßnahmen z.B. zur Einhausung der Anlieferung in Anspruch genommen werden. Auch kann dadurch eine Umstrukturierung des Betriebes vorgenommen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich damit ebenfalls an den betrieblichen Erfordernissen, die eine Gärtnerei erfüllen muss, um funktionsfähig zu sein und zu bleiben.

## **A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A5.1 Wirtschaftsweg**

Durch die bestehende Wegeparzelle, die als Wirtschaftsweg festgesetzt ist, wird die Erschließung der Parzellen im Westen des Plangebietes gesichert.

### **A5.2 Zu- und Abfahrtsverbote**

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das geplante Wohngebiet „Halde V“. Entsprechend dem Bebauungsplan, soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Halde V“ nehmen auf den bestehenden Betrieb Rücksicht und sehen für den Tagesbetrieb Schutzfestsetzungen bei den Wohngebäuden vor. Ein nächtlicher Betrieb ist bisher nicht genehmigt (vgl. Nr. 3.2). Durch einen nächtlichen Ablade- und Rangiervorgängen einer Gärtnerei mit LKW müsste mit unzumutbaren Lärmimmissionen an der Nachbarbebauung gerechnet werden. Deshalb wurden die Betriebszeiten spätestens mit der Verlegung des Betriebes von der Ortsmitte an den jetzigen Standort auf die Zeit zwischen 06:00h und 22:00h beschränkt. Zum damaligen Zeitpunkt war bereits bekannt, dass östlich an das Gärtnereigelände anschließend ein Wohngebiet geplant war. Durch die festgesetzten nächtlichen Zu- und Abfahrtsverbote wird in den genehmigten Betriebsablauf nicht eingegriffen. Um nächtliche An- und Ablieferungen nicht vollständig auszuschließen, wird die nächtliche Zu- und Abfahrt im Wege der Ausnahme zugelassen, wenn der Betrieb durch aktiven Schallschutz (z.B. durch Einhausung der Anlieferung oder eine andere städtebaulich vertretbare Schallschutzmaßnahme) dafür sorgt, dass die Wohnnutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Bei der Festsetzung des Wohngebiets wird somit auf den bestehenden Betrieb Rücksicht genommen; bei einer zeitlichen Erweiterung des Betriebes muss auf die geplante Wohnbebauung Rücksicht genommen werden. Dies entspricht dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit des Nachtbetriebs entstehen keine unzumutbare Einschränkung des bestehenden Betriebes.

Die ausnahmsweise Festsetzung einer Zu- und Abfahrt im Bereich der Pflanzgebotflächen hält - nach verkehrlicher Machbarkeitsuntersuchung - die Möglichkeit für eine Umstrukturierung des Betriebes und Verlegung des Eingangsbereichs zur Rommelshauer Straße hin oder zumindest die Errichtung einer Nachanlieferungsstelle in diesem Bereich offen.

## **A6 Versorgungsflächen**

Die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität im zeichnerischen Teil sichert den Standort für Umspannstationen und Telekommunikation. Die Festsetzung stellt keinen Ausschluss entsprechender An-

lagen auf den sonstigen Flächen des Baugebietes dar. Weitere Nebenanlagen, die zur Versorgung des Gebietes notwendig sind, sind weiterhin nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

### **A7.1 Private Grünfläche, M1: Extensive Wiese / Blumenwiese**

Die Festsetzung dient als schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahme den durch die Erweiterung der Gärtnerei entstehenden Eingriff in unversiegelte, ackerbaulich genutzte Flächen mit sehr hoher Bodengüte wieder auszugleichen. Siehe hierzu auch ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

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

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten, sofern diese nicht zu Bewässerungszwecken der Gärtnerei genutzt oder versickert werden.

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

### **A7.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Die Wärmespeicherung des 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.

### **A7.4 Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als

besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

## **A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A8.1 Straßenbegleitende Begrünung (PFG 1)**

Die Festsetzung dient durch Sicherung und Ergänzung der bereits bestehenden gärtnerisch gestalteten Pflanzfläche entlang der Rommelshauer Straße der Einbindung der Gewächshäuser und der Ortsrandeingrünung.

Neben der gestalterischen Funktion dienen Pflanzflächen der Minimierung der Versiegelung und somit der Grundwasserneubildung sowie dem Klimaschutz.

### **A8.2 Pflanzzwang – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

## **9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

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

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

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen die Außenwirkung des Plangebietes wie auch die an eine Gärtnerei gestellten Anforderungen.

#### **B1.2 Außenbeleuchtung**

Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße.

### **B2 Werbeanlagen**

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

Lichtwerbungen ist aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der damit verbunden starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer insbesondere auf der Landesstraße nicht durch Werbeanlagen abgelenkt werden.

### **B3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

## 10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 2,42 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Sonstiges Sondergebiet gesamt:	ca. 23.770 qm
Fläche SO1	ca. 19.365 qm
Fläche SO2	ca. 550 qm
 überbaubare Grundstücksfläche gesamt	 ca. 17.240 qm
 Private Grünfläche:	 ca. 3.855 qm
 Wegefläche:	 ca. 440 qm

## 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan kann die bestehende Gärtnerei mit ihren Arbeitsplätzen gesichert werden. Zudem werden durch den Bebauungsplan die Entwicklungen in Weinstadt-Endersbach West berücksichtigt und aufeinander abgestimmt.

Weinstadt, den

.....  
Thomas Deißler,  
Erster Bürgermeister