

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„SCHREIBAUM 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

Vorentwurf vom 12.09.2019

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 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Weinstadt ist aus raumordnerischer Sicht ein regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Um dieser raumordnerischen Aufgabe gerecht zu werden, hat die Stadt im Zuge ihrer vorbereitenden Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan unter anderem die Erweiterung des Gewerbegebiets Schreibbaum nach Westen als zukünftige Gewerbebauflächen ausgewiesen. Der Bereich bildet eine der letzten gewerblichen Reserveflächen, gleichzeitig steigt der Bedarf an hochwertigen Gewerbeflächen in Weinstadt.

2014 wurde ein Rahmenplan für Endersbach West entwickelt, in dem die zahlreichen geplanten Projekte am westlichen Ortsrand Endersbachs aufeinander und mit der Bestandsbebauung abstimmt wurden. Auf dieser Grundlage wurde das Städtebauliche Konzept für das Gebiet „Schreibbaum West“, das unter anderem die bestehenden ersten Vorhabenüberlegungen eines ortsansässigen Unternehmens sowie das geplante Park-and-Ride-Parkhaus berücksichtigt, entwickelt.

Im östlichen Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schreibbaum“, in Kraft getreten am 19.03.1998. Dieser setzt ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest und entspricht somit der geplanten Nutzung. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche weicht jedoch deutlich von der geplanten Bebauung ab. Zudem ist über den bestehenden Bebauungsplan die Erschließung des rückwärtigen, westlichen Teilbereichs nicht gegeben. Für den westlichen Bereich des Plangebiets ist derzeit kein Bebauungsplan vorhanden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen, muss daher der Bebauungsplan geändert und erweitert werden.

In der Folge hat der Gemeinderat am beschlossen, für das Gebiet „Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplanung

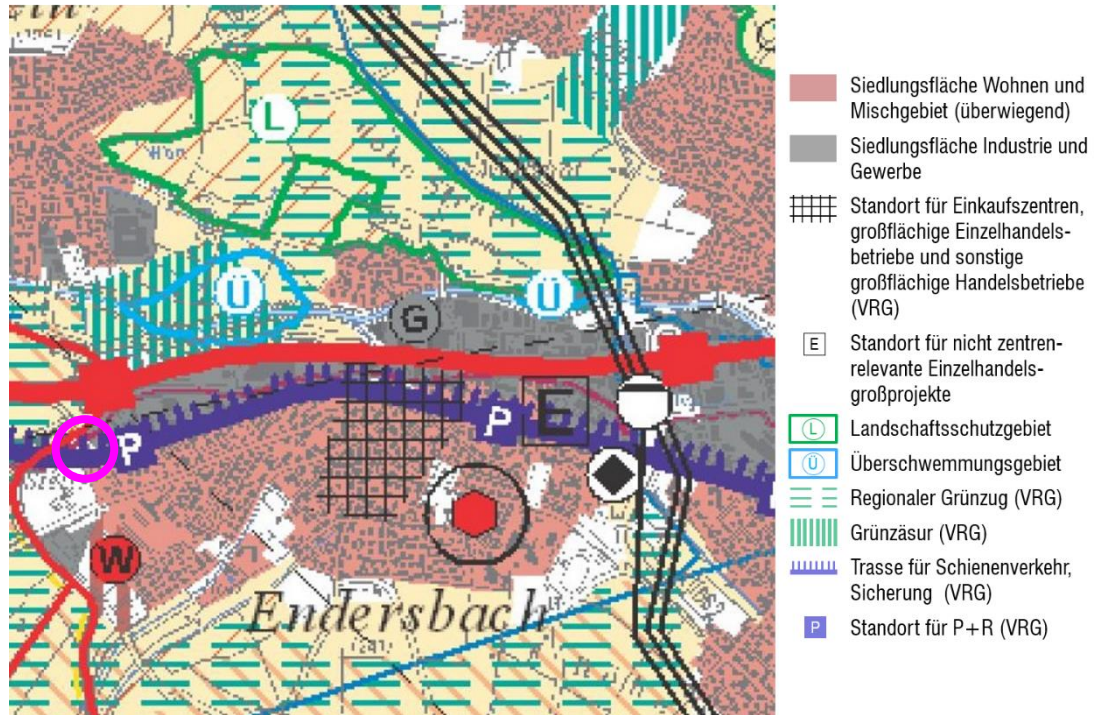


Abbildung 1: Regionalplan Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009 (Plangebiet Magenta-farben markiert)

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

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

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Unteres Remstal – Änderung 12 – vom 11.07./12.07./19.07.2018 ist das Plangebiet „Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung“ im Osten als bestehende und im Westen als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 2).

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

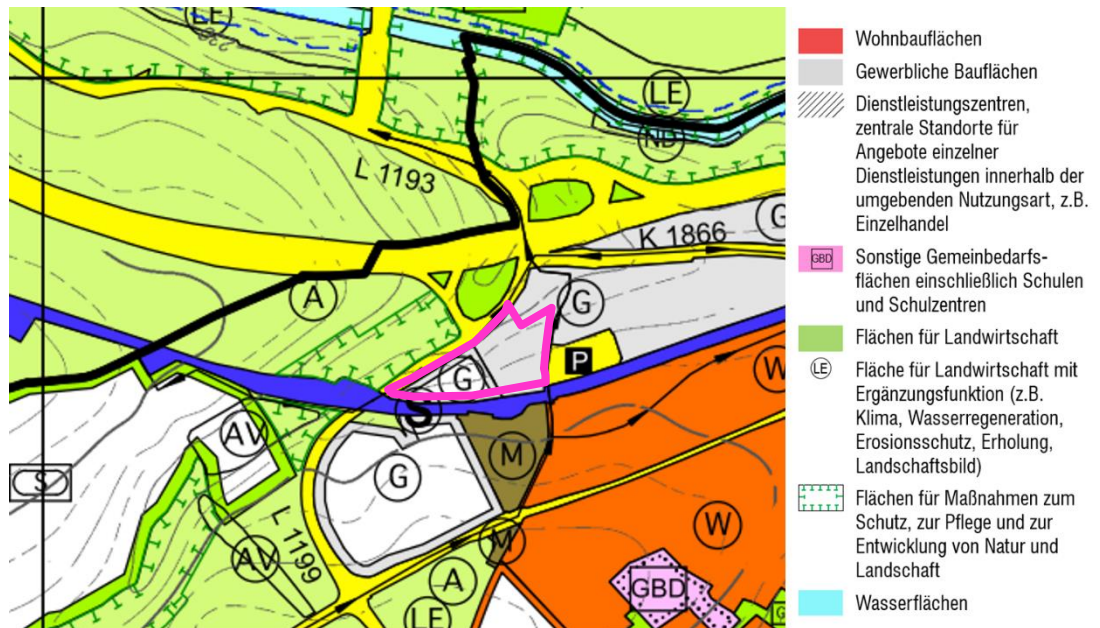


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Unteres Remstal - Änderung 12 (Plangebiet Magenta-farben markiert)

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht im westlichen Bereich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Im östlichen Bereich des Plangebiets besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schreibaum“, in Kraft getreten am 19.03.1998, der mit Rechtskraft des Bebauungsplans in diesem Bereich unwirksam wird. Der Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teil ein Gewerbegebiet und für den südlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets dürfen zulässige Betriebe und Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind bestimmte zentrenrelevante Branchen des Einzelhandels, Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Zudem ist als Randeingrünung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt.

Auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist die Umsetzung der aktuellen Planung nicht möglich. Daher soll der Bebauungsplan geändert und in westliche Richtung erweitert werden.



Abbildung 3: Bestehende Bebauungspläne (Plangebiet schwarz markiert)

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

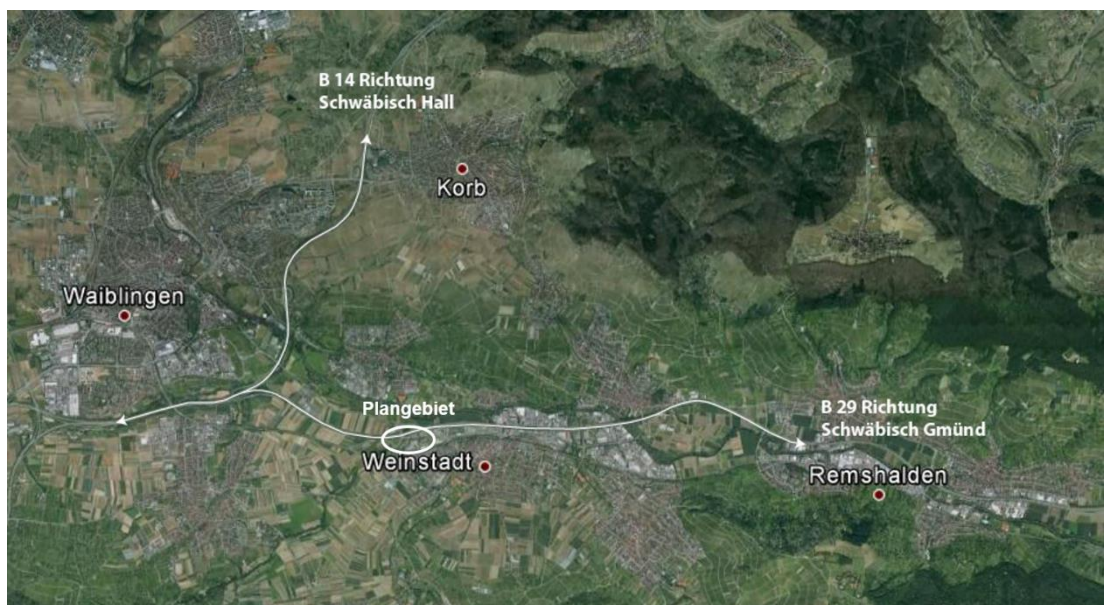


Abbildung 4: Lage im Raum, Quelle: Google Earth

Die Stadt Weinstadt liegt nordöstlich der Stadt Stuttgart. Durch Weinstadt verläuft die Bundesstraße B 29, welche nach Osten Richtung Schwäbisch Gmünd (ca.

40 km) führt und im Westen an die Bundesstraße B 14 anschließt, diese verläuft weiter Richtung Schwäbisch Hall (ca. 60 km) bzw. Stuttgart (ca. 20 km).

Das Plangebiet selbst besitzt keine direkte Zufahrtsmöglichkeit zur B 29, ist jedoch über die Mercedesstraße mittelbar an eine Auffahrt in ca. 300 km Entfernung angebunden.

3.2 Topographie

Das Plangebiet steigt von Nordosten nach Süd von ca. 239 auf Ca. 247 m ü. NN an.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich die Böschungsbereiche zur nordwestlich verlaufenden Landesstraße und zur südlich angrenzenden Bahnstrecke.

3.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen Weinstadts, am Ortsrand des Stadtteils Endersbach. Der Geltungsbereich wird im Osten von der Mercedesstraße, Erschließungsstraße des Gewerbegebiets Schreibaum, begrenzt. Im Süden verläuft die Bahntrasse Stuttgart-Aalen. Der S-Bahn-Haltepunkt „Stetten-Beinstein“ und der dazugehörige Park-and-Ride-Parkplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe, südöstlich des Plangebiets. Somit ist ein optimaler Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Die das Gebiet im Nordwesten begrenzende Landesstraße L 1199 führt zur Bundesstraße B 29, deren Auffahrt sich in weniger als ca. 300 m Entfernung befindet.

Das Plangebiet besteht zum Großteil aus Grün- bzw. landwirtschaftlichen Flächen. Im Norden befindet sich eine Streuobstwiese und Gehölzstrukturen, welche auch im Süden, entlang der Bahntrasse zu finden sind. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist ein temporärer Parkplatz der Firma audius errichtet worden. Das einzige bestehende Gebäude innerhalb des Plangebiets liegt nördlich dieses Parkplatzes. Es befindet sich in städtischer Hand und soll im Zuge der Baumaßnahme rückgebaut werden.

3.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 7321, 7321/1, 7321/2, 7322, 7323, 7323/1, 7323/2, 7324, 7325, 7326, 7327, 7328, 7330.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegt das Flurstück mit der folgenden Nummer: 7329.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Im Jahr 2014 entwickelte das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH einen Rahmenplan für Endersbach West, um für den westlichen Ortsrand Endersbachs die städtebauliche Entwicklung auszuloten und zu definieren. Der gesamte Betrachtungsbereich stellt den westlichen bzw. nordwestlichen Abschluss der

Bebauung in Endersbach dar und hat eine sehr wichtige Stadteingangsfunktion zu übernehmen.



Abbildung 5: Gesamtübersicht städtebauliche Entwicklung

Das städtebauliche Konzept setzt sich die stadträumliche Aufwertung des Bereichs Mercedesstraße / Haltepunkt Stetten-Beinstein sowie die effektive Nutzung der wichtigen Gewerbefläche zum Ziel.

Der bestehende Park-and-Ride Parkplatz soll durch ein Parkhaus ersetzt werden, so dass mit weniger Flächenverbrauch zusätzliche Stellplätze die angespannte Parkierungssituation des Gewerbegebietes entschärfen und das Angebot an Park-and-Ride erhöht werden kann. Die sehr prominent gelegene Fläche des bisherigen Parkplatzes kann dann zukünftig einer weiteren gewerblichen Entwicklung zugeführt werden. Dies führt zu einer effizienteren Flächennutzung sowie zu einer geordneten städtebaulichen Gestalt.

Entsprechend des Nutzungsdrucks ist eine verdichtete Bebauung geplant. Im Südwesten ist ein Hochpunkt vorgesehen, der den S-Bahn-Haltestellenbereich sowie den

Auftakt in das Gewerbegebiet betont. Richtung Westen findet eine Staffelung der Gebäudehöhe statt, um einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen.

Die Anbauverbotszone sowie der Baufreihaltbereich sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des Baufreihaltbereichs können jedoch Stellplätze errichtet werden.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über einen Wendehammer, der sich an die Mercedesstraße anschließt und für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert ist.



Abbildung 6: Städtebauliche Konzeption, Stand 08.08.2019
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist im Osten über die Mercedesstraße unmittelbar an die L 1199 sowie an die überörtliche Verkehrserschließung der B 29 bzw. B 14 angebunden.

Im Süd-Osten des Plangebiets befindet sich der S-Bahn-Haltestelle „Stetten-Beinstein“ und der dazugehörige Park-and-Ride-Parkplatz. Das im Gebiets „Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung“ geplante Park-and-Ride-Parkhaus soll das Parkplatzangebot erweitern. Die Bahnstation wird derzeit modernisiert und mit einem Treppenbauwerk und Aufzügen barrierefrei ertüchtigt. Langfristig ist der Ausbau der Bahntrasse durch eine dritte Gleisanlage vorgesehen. Der Flächenbedarf der Anbauverbotsbereiche ist zu berücksichtigen. Somit ist ein optimaler Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets ist über eine neue Stichstraße geplant. Der Wendehammer ist gemäß Rast06 für ein dreiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Entlang der Stichstraße ist ein einseitiger Gehweg für den anfallenden Fußgängerverkehr vorgesehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der geplanten Erschließungsarbeiten soll die derzeit in der Wegeparzelle 7326 bestehende Wasserleitung verlegt werden. Der zu erhaltende Abschnitt der Wasserleitung ist über ein Leitungsrecht gesichert. Zudem wird das Leitungssystem entsprechend des Bedarfs ausgebaut.

Konkretisierung folgt zum Entwurf.

5.3 Müllentsorgung

Die Stichstraßen ist mit einer Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge versehen.

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Schalltechnisches Gutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Schallgutachten erarbeitet. Dies dient der Abschätzung der Lärmeinwirkungen des Gewerbegebiets auf die benachbarte Bebauung sowie der Bestimmung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs und der Bahntrasse auf das Gewerbegebiet.

Schallgutachten mit Lärmpegelbereiche folgen zum Entwurf.

6.2 Artenschutz

Die Stadt Weinstadt hat die Bearbeitung einer artenschutzfachlichen Untersuchung beauftragt.

Artenschutzfachliche Untersuchung folgt zum Entwurf.

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.

Der Umweltbericht folgt zum Entwurf.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt vom Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella vom 12.11.2014. In diesem wird als Ziel unter Ziff. 10 aufgeführt, dass die Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, (nicht publikumsorientierte) Dienstleistungsbetriebe, Logistik- und Transportgewerbe und Großhandel vorgehalten werden sollen. Bei einer Zulässigkeit von Einzelhandel werden, zumeist durch die höheren Bodenpreise, die sich durch Einzelhandel erzielen lassen, Ansiedlungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven von Gewerbebetrieben erschwert. Zudem soll der Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert sowie eine Nah- und Grundversorgung in den Wohngebieten gesichert werden. Der Ausschluss von Einzelhandel entspricht auch den regionalplanerischen Vorgaben. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Schwerpunkt für Gewerbe dargestellt. In diesen sind Einzelhandelsgroßprojekte unzulässig. Um innerhalb des Plangebiets auch Einzelhandelsagglomerationen verhindern zu können, ist es notwendig, Einzelhandelsbetriebe, die nicht dem Verkauf von vor Ort produzierter Waren dienen, auszuschließen.

Dem Ziel einer gesteigerten Flächeneffizienz wird der Bebauungsplan durch den Ausschluss flächenintensive Nutzungen, die wenige Arbeitsplätze generieren, wie **selbständige Lagerplätze und selbständige Lagerhäuser** sowie Betriebe, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen (**Fuhr-, Logistik- und Busunternehmen**) gerecht. Die durch die Festsetzung erreichte Minimierung des Verkehrsaufkommens dient dazu, die Erschließungskapazitäten der Stichstraße nicht zu überlasten.

Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind nach der 4. BImSchV gelistete. Es handelt es sich um Industrieanlagen aller Art, von denen wesentliche Umweltbeeinträchtigungen ausgehen können. Beispiele sind Biogasanlagen, Chemiewerke, Hähnchenmastanlagen, Kraftwerke und Stahlgießereien. Diese Betriebe werden im Gebiet ausgeschlossen, da sie von ihrem Typ her zukünftig nicht gewünscht werden, auch wenn sie nach außen die Immissionswerte eines Gewerbegebietes einhalten. Die Gewerbeflächen, die in der Nachbarschaft eines Wohngebietes liegen, sollen dem städtebaulichen Anspruch hochwertiger Gewerbeflächen gerecht werden. Dies dient auch der Vereinbarkeit mit den sich in Nachbarschaft befindenden Wohngebieten sowie der prominenten Ortseingangssituation.

In mittelbarer Entfernung zum Plangebiet (ca. 1.000 m), sind bereits zwei Tankstellen angesiedelt, die den Bedarf decken. Die Flächen innerhalb des Plangebiets sollen daher dem produzierenden Gewerbe und Handwerk (s.o.) vorgehalten werden. Aus diesem Grund werden **Tankstellen** ausgeschlossen. Betriebstankstellen sind als Nebenanlagen zum Hauptbetrieb zulässig.

Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke widersprechen der geplanten Gebietscharakteristik des Gewerbegebiets und damit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Weinstadt. Sie sind in zentraleren Ortslagen bzw. schwerpunktmäßig an anderen Stellen zu platzieren. Die Flächen sollen dem produzierenden Gewerbe und Handwerk vorgehalten werden und somit zu einer zukunftsfesten Entwicklung des Quartiers beitragen.

Der Ausschluss von **Vergnügungsstätten** und **Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist**, entspricht dem „Städtebaulichen Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten der Stadt Weinstadt“, Juli 2011 und wirft keine Konflikte mit dem Bestand auf. Demnach sind Vergnügungsstätten an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig oder ausnahmsweise zulässig, so dass die gewerblichen Flächen im vorliegenden Bebauungsplangebiet dem produzierenden Handwerk und Gewerbe vorgehalten werden können.

Ein Ziel der Stadt Weinstadt ist es durch den Bebauungsplan einen hochwertigen und attraktiven Gewerbebestandort zu schaffen. Da **Kleintierkrematorien** meist als negativ empfunden werden und das Image schädigen können, steht diese Art der baulichen Nutzung den Zielen des Bebauungsplans entgegen. Aus diesem Grund werden Kleintierkrematorien ausgeschlossen. Nachbarschaftliche Belange sowie die Ortseingangssituation werden ebenfalls berücksichtigt.

Der Gewerbebestandort mit direkter Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt, soll effektiv als Gewerbebestandort genutzt werden. Flächeninanspruchnahme durch Wohnnutzungen schränken die Flächeneffizienz ein. Zudem haben Analysen bestehender Gewerbegebiete in Weinstadt ergeben, dass in den Bereichen, in denen gewohnt wird, eine geringere Arbeitsplatzdichte als in anderen Bereichen herrscht. Aus diesem Grund sind **Wohnungen** im Gewerbegebiet nicht zulässig.

A1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Um den Schutz der südlich der Bahnstrecke gelegenen Wohnnutzungen zu gewährleisten, sind im südlichen Bereich des Plangebiets die Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Insbesondere sind nachbarschaftliche Belange berücksichtigt.

A1.3 Handwerker- und Dienstleisterprivileg

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt vom Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella vom 12.11.2014 wird unter Kap. 7.1.1 festgelegt, dass

„Allenfalls ausnahmsweise sollte - nach einer Einzelfallprüfung - für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden / verarbeitenden Gewerbes der Verkauf von am Betriebsstandort selbst produzierten Waren oder - bei Handwerksbetrieben - eingekauften, i.d.R. in engen Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebs stehenden Waren auf einer deutlich untergeordneten Fläche im Sinne des Handwerkerprivilegs ermöglicht werden“.¹

¹ Dr. Acocella, Einzelhandelskonzeption für Weinstadt, 12.11.2014, S. 27f.

Aufgrund dieses vom Gemeinderat der Stadt Weinstadt beschlossenen Konzeptes wird die Festsetzung getroffen.

Da sich in unmittelbarer Umgebung des Gebiets, auch hochwertige Dienstleistungsbetriebe befinden, soll auch für diese Betriebe ausnahmsweise der Verkauf von am Betriebsstandort selbst produzierten Waren oder eingekauften, i.d.R. in engen Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebs stehende Waren ermöglicht werden.

- (1) Die ausnahmsweise zulässige absolute Größe der Verkaufsfläche von 180 qm orientiert sich am vorhandenen Bestand des Annexhandels (hier: Produktionsorientierter Verkauf) in Weinstadt. Da ein Herstellerverkauf nur die Produktpalette der vor Ort produzierten Waren erfasst und somit von einer engen Produktpalette ausgegangen werden kann, ist bei der zulässigen Größe darauf zu achten, dass nicht die Größe eines marktfähigen Einzelhandelsbetriebs entsteht (siehe hierzu gutachterliche Stellungnahme des Büros Acocella vom 21.03.2018).

Um jedoch Handwerk, Dienstleistung und produzierendes Gewerbe zu stützen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe sicherzustellen, aber gleichzeitig den Schutz der Versorgungsbereiche zu garantieren, wird darüber die Möglichkeit eröffnet, mit gutachterlichem Nachweis der Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes eine größere Verkaufsfläche zuzulassen. Der Nachweis ist auch bei Erweiterung stets für die Gesamtheit der Verkaufsfläche zu führen. Die Obergrenze von 350 qm ist in Anlehnung an die Obergrenze für ausnahmsweise zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment in nicht integrierten Standorten laut Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt festgesetzt.

Die Regelung des prozentualen Anteils der Verkaufsfläche an der betrieblichen Geschossfläche, dient vor allem kleineren Betrieben, eine ausreichende Verkaufsfläche anbieten zu können. Bei größeren Betrieben ist die absolute Flächengröße der limitierende Faktor, der die Verkaufsfläche beschränkt. 10% wurde in Anlehnung an Regelungen zu Randsortimenten von Einzelhandelsbetrieben in verschiedenen Regionalplänen im Umfeld der Region Stuttgart getroffen.²

Die Möglichkeit der Überschreitung der 10 % und/oder 350 m² orientiert sich am vorhandenen Bestand in Weinstadt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit richtet sich insbesondere an Unternehmen, die großflächige Ausstellungsflächen benötigen, um das Handwerk oder die Dienstleistung durchführen zu können.

- (2) Im Gutachten, das dem Einzelhandelskonzept zugrunde liegt, wird darauf hingewiesen, dass dies nicht für das Lebensmittelhandwerk gelten sollte. Die Versorgung mit Lebensmitteln stellt den grundlegenden Baustein der Nahversorgungsbereiche und der Zentralen Versorgungsbereiche dar.

Die Verkaufsfläche wird entsprechend der Entscheidung des BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04 -, definiert.

² Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Metropolregion Rhein-Neckar 2014, Regionalverband Neckar-Alb 2013

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde auf die Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt. Dies lässt eine effektive Flächennutzung zu.

A2.2 Obergrenze der Geschossflächenzahl

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wurde für den nördlichen Bereich des Plangebietes gem. der Obergrenze der BauNVO aufgenommen, um eine möglichst hohe Flächeneffizienz erzielen zu können. Die Festsetzung, dass Garagengeschosse nicht angerechnet werden, erhöht ebenfalls die Flächeneffizienz und schafft Anreize den Flächenverbrauch durch ebenerdige Stellplätze zu reduzieren.

Die Obergrenze im südlichen Bereich wurde herabgesetzt, um einen Übergang zum naheliegenden Wohngebiet zu schaffen.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

Der Bereich im Osten des Plangebietes mit 19 m zulässiger Gebäudehöhe soll dem Auftakt ins Gebiet bilden.

Entlang der Planstraße sollen bis zu 16 m hohe Gebäude entstehen können. Somit wird der Straßenraum gefasst.

Im westlichen Bereich ist eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig. Diese Staffelung schafft einen fließenden Übergang in die Landschaft.

A3 Bauweise

Die abweichende Bauweise wurde für den nördlichen Bereich gewählt, um eine größtmögliche Flächenausnutzung zu erzielen.

Im südlichen Bereich ist die offene Bauweise festgesetzt, so dass hier eine Gebäudelängenbeschränkung von 50 m eine Gliederung schafft und Einblicke in die hinterlegenden Grundstücke und die freie Landschaft gewährt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

Im Süden des Plangebiets verläuft die Bahntrasse. Diese soll zukünftig durch ein 3. Gleis ausgebaut werden. Mit Ausbau des dritten Gleises verschiebt sich die derzeitige Anbauverbotszone sowie der Baufreihaltbereich nach Norden. Die zukünftige Anbauverbotszone sowie der zukünftige Baufreihaltbereich müssen von Hochbauten jeder Art freigehalten werden. Aus diesem Grund wird das Baufenster im Süden durch den zukünftigen Baufreihaltbereich begrenzt.

A4.1 Nebenanlagen

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

Die Festsetzung dient der Sicherung der gestalterischen Qualität.

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

Überdachte Fahrradabstellplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Nutzungsmöglichkeiten für den nicht motorisierten Verkehr zu verbessern.

A5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen und Überhangbereiche von Lastfahrzeugen zu sichern, ist diese Festsetzung getroffen.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Zu- und Abfahrtsverbote

Das Zufahrtsverbot dient der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen. Insbesondere soll die Festsetzung die Beeinträchtigung des Fußgängerverkehrs von dem S-Bahn-Haltepunkt zum neuen Park-and-Ride-Parkhaus vermeiden.

A7 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

Die Festsetzung der Flächen für Versorgungsanlagen im zeichnerischen Teil konkretisiert und sichert die hierfür vorgesehenen Standorte für Umspannstationen und Telekommunikation. Die Standortwahl wurde auf Grundlage technischer und wirtschaftlicher sowie städtebaulichen Gesichtspunkten getroffen. Die Festsetzungen stellt kein Ausschluss entsprechender Anlagen auf den sonstigen Flächen des Baugebietes dar. Weitere Nebenanlagen, die zur Versorgung des Gebietes notwendig sind, sind weiterhin nach § 14 Abs. 2 ausnahmsweise zulässig.

A8 Grünflächen

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Grünfläche sowie der Randeingrünung des Gewerbegebiets.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Oberflächenbeläge

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

A9.2 Dachbegrünung / Solarkollektoren / Photovoltaik

Die Wärmespeicherung des Dachbegrünungs-Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A9.3 Maßnahmenfläche zum Artenschutz entlang der Bahn

folgt

A9.4 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.

A10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die Wasserleitung, die durch das Plangebiet verläuft, ist zur öffentlichen Versorgung notwendig und wird daher mittels einer Fläche für Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert. Die Leitung soll zukünftig im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen, sodass nur bestimmte Bereiche eine Sicherung durch Leitungsrechte benötigen.

A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

A11.1 Gewerbelärm

folgt

A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A12.1 Pflanzbindung

pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A12.2 Pflanzzwang

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

Pflanzzwang1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzung schafft dient der optischen Aufwertung der Mercedesstraße und dient als Leitelement zwischen Haltepunkt und Park-and-Ride-Parkhaus.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen 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.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung Stellplatzflächen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet. Durch die Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen wird die Begrünung des Straßenraums ergänzt.

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

Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser

über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

A13 Bedingte Festsetzungen / Festsetzung für einen bestimmten Zeitraum / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Im Süden des Plangebiets verläuft die Bahntrasse. Diese soll zukünftig durch ein 3. Gleis ausgebaut werden. Mit Ausbau des dritten Gleises verschiebt sich die derzeitige Anbauverbotszone sowie der Baufreihaltbereich nach Norden. Die zukünftige Anbauverbotszone sowie der zukünftige Baufreihaltbereich müssen von Hochbauten jeder Art freigehalten werden.

Derzeit befindet sich die Fläche noch außerhalb der Anbauverbotszone, sodass diese derzeit noch für Stellplätze, Werbeanlagen oder ähnliche bauliche Anlagen genutzt werden kann. Diese sind nach Ausbau des dritten Gleises gegebenenfalls zurückzubauen.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

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

B2 Werbeanlagen

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

Insbesondere im Bereich entlang der Bahntrasse soll der zulässige Umfang aufgrund seiner Werbewirksamkeit (Ortseingangssituation) und der südlich der Bahnstrecke gelegenen Wohnnutzungen auf ein ausgewogenes Maß beschränkt werden. Diesem Ansatz dient die Beschränkung der Werbeanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet auf die Stätte der Leistung.

Die Vermeidung von über das Dach hinausragende Werbeanlagen im gesamten Plangebiet stellt sicher, dass die Werbeanlagen im städtebaulichen Gefüge den Gebäuden klar untergeordnet sind.

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

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

Zusätzlich zu den unselbständigen Werbeanlagen ist pro Grundstück eine selbständige Werbeanlage zulässig. Dies wird dem Bedarf des Gewerbegebiets gerecht, sich auch in Richtung Bahntrasse oder Landesstraße angemessen darzustellen.

Um die Gefährdung der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass beleuchtete Werbeanlagen Richtung der Landes- und Bundesstraße sowie der Bahntrasse keine Blendwirkung ausüben.

Im Süden des Plangebiets verläuft die Bahntrasse. Diese soll zukünftig durch ein 3. Gleis ausgebaut werden. Mit Ausbau des dritten Gleises verschiebt sich die derzeitige Anbauverbotszone sowie der Baufreihaltbereich nach Norden. Die zukünftige Anbauverbotszone sowie der zukünftige Baufreihaltbereich müssen von Hochbauten jeder Art freigehalten werden. Werbeanlagen sind daher in diesen Bereichen ebenfalls nicht zulässig.

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

B3.1 Einfriedungen

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

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb 1,93 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbegebiet:	ca.	5.125 qm
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	ca.	8.075 qm
Verkehrsfläche:	ca.	1.100 qm
Private Grünfläche:	ca.	5.000 qm

11 Bodenordnung

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt. Die in privater Hand befindlichen Grundstücke sollen noch erworben werden. Nach abgeschlossener Erschließung werden die Grundstücke veräußert.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

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

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

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler
Erster Bürgermeister