

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„METZGERÄCKER SÜD“

Erneuter Entwurf vom 14.02.2020

Änderungen zum Entwurf vom 06.06.2019, erg. 02.07.2019 in rot
(sonstige redaktionelle Klarstellungen nicht kenntlich gemacht)

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 13. Änderung vom 08.04.2019 der Stadt Weinstadt ist das Planungsgebiet „Metzgeräcker Süd“ als Fläche für Landwirtschaft mit landwirtschaftlichem Betrieb im Außenbereich, Aus-siedlerhof gekennzeichnet.

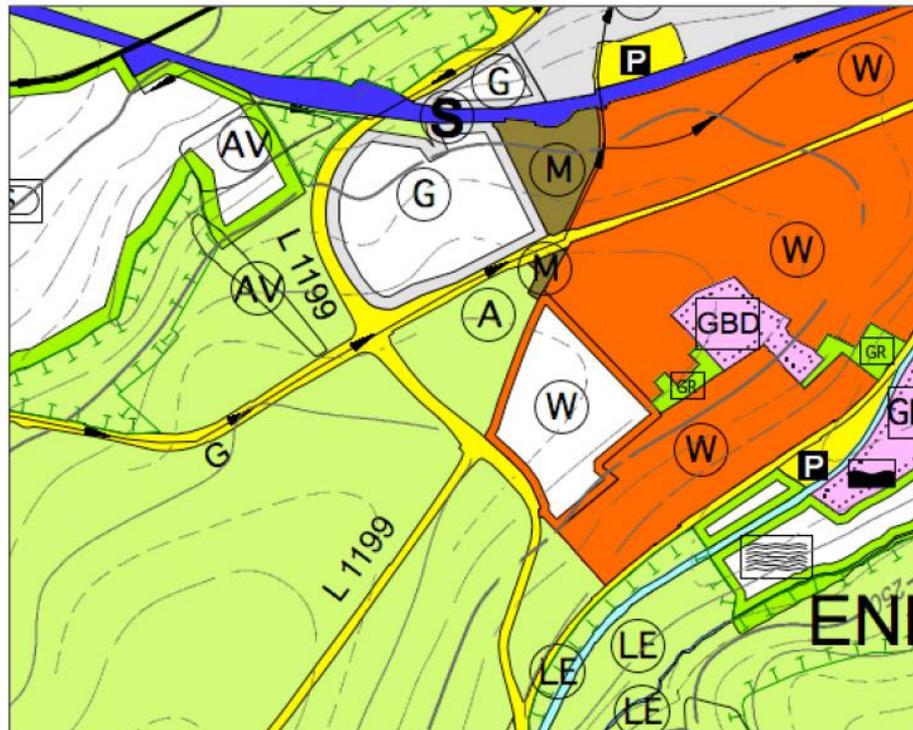


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Unteres Remstal 13. Änderung vom 08.04.2019 der Stadt Weinstadt

Gemäß der Stellungnahme des Planungsverbandes Unteres Remstal 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 im Zuge der 14. Änderung.

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, der am 08.05.2019 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

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 Heizöllagertanks 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 Endersbach West wurde 2015/2016 der Rahmenplan „Endersbach 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 wur-

den. 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 Aufstellung des „Flächennutzungsplans 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.

Durch grünordnerische Festsetzungen sollen zum einen die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Eingriffe durch die bauliche Erweiterung ausgeglichen werden und zum anderen eine Eingrünung des Plangebietes erfolgen. Die bereits vorhandene Eingrünung der Gewächshäuser nach Norden wird ergänzt und durch Baumpflanzungen vervollständigt. Auf Baumpflanzungen entlang der Landesstraße muss zugunsten der Besonnung der Ausgleichsflächen für den Artenschutz verzichtet werden. Die für das Landschaftsbild notwendige Fassung des Siedlungsrandes und Begrünung der Landesstraße durch Bäume wird im vorliegenden Bereich ausreichend durch die Baumreihe auf der Südwestseite der Landesstraße erlangt, die dann im Bereich Halde V auf die nordöstliche Straßenseite verspringt.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Weinstadt ist über die Bundesstraße B 29, die von Waiblingen über das Remstal bis Aalen führt, an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Das Plangebiet ist von dort über die anschließende Landesstraße L 1199 auf direktem Weg erreichbar.

Die Rommelshauer Straße führt nördlich am Gebiet vorbei, die Landesstraße L 1199 grenzt direkt westlich an. Die Straße, die im Südosten das Plangebiet begrenzt, wurde im Rahmen der Aufsiedlung des östlich anschließenden Gebietes „Halde V“ ausgebaut und trägt nun den Namen Junkeräcker (neue Straßenbezeichnung 04/2018).

Im Bestand wird das Gebiet über die Junkeräcker erschlossen. Eine direkte Zufahrt von der Rommelshauer Straße bzw. von der Landesstraße L 1199 ist bisher nicht möglich.

Über den Knotenpunkt Rommelshauer Straße / Stettener Straße / Junkeräcker erfolgt ebenso 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 Junkeräcker 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 Straßenbau-trägers 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 einbezieht. An der grundsätzlichen Befürwortung und Forcierung des Anschlusses der Junkeräcker 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 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. Der Bebauungsplan lässt deshalb nächtliche Zu- und Abfahrten zur Junkeräckerstraße nur dann ausnahmsweise zu, wenn die Gärtnerei selbst aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung der Anlieferung) unternimmt. Des Weiteren werden Möglichkeiten eröffnet, die Zu- und Ausfahrt so anzuordnen, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens hierdurch ausgeschlossen wird. Sofern die Verlegung des Eingangsbereiches zur Rommelshauer Straße aufgrund betrieblicher Zwänge nicht möglich ist, verbleibt die Möglichkeit, durch die ausnahmsweise Festsetzung einer Zu- und Abfahrt im Bereich der Pflanzgebotsflächen - nach verkehrlicher Machbarkeitsuntersuchung - zumindest eine Nachanlieferungsstelle

in diesem Bereich zu errichten. Die sich unter anderem hier befindende Umspannungstation Strom der NetzeBW wird durch die Inbetriebnahme der Energiezentrale auf dem Flst. 1100/20 am Knotenpunkt Rommelshauer Straße / Stettener Straße / Junkeräcker nach Aussage der Stadtwerke Weinstadt und der Netze BW im ersten Halbjahr 2020 ersatzlos entfernt. Somit entsteht ein Korridor, der für eine entsprechende Nachtanlieferungsstelle geeignet wäre. Der flächenmäßige und finanzielle Aufwand, der durch die zum Schallschutz erforderlichen Umstrukturierungen entsteht, wird durch die im Bebauungsplan ermöglichten weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebsgebäude der Gärtnerei nach Südwesten kompensiert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über die Rommelshauer Straße. Die auf dem Flst. 686 vorhandene und im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzte Umspannungstation Strom entfällt im ersten Halbjahr 2020 ersatzlos.

5.3 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 Wohnen 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. Eine entsprechende Ausnahmeregelung des nächtlichen Zufahrtsverbotes wird im Bebauungsplan festgesetzt (siehe hierzu auch Begründung unter A5.2). 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. Auf Antrag könnte also eine solche Zu- und Abfahrt entsprechend den Annahmen des Gutachtens ohne bauliche Maßnahmen zugelassen werden.

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 zum Entwurf eingeflossen und hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt worden. **Der Abschlussbericht, der im November 2019 vorgelegt wurde, bestätigte die mögliche Konfliktlage mit der europarechtlich geschützten Art des großen Feuerfalters und die somit notwendige Maßnahme M1. Die zur Offenlage den Bebauungsplanunterlagen beiliegende Maßnahmenbeschreibung des Büros ATP zum Schutz des Großen Feuerfalters vom 28.06.2019 ist in den Abschlussbericht integriert und Anlage des Umweltberichts. Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und der Zauneidechse wurden nicht nachgewiesen. Die im Bebauungsplan-Entwurf vom 06.06.2019, erg. 02.07.2019 vorsorglich aufgenommene Festsetzung zum Schutz der Zauneidechse entfällt somit zum Satzungsbeschluss. Die Untersuchung europarechtlich geschützter Tierarten von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner (ATP), Filderstadt November 2019 wird den Unterlagen des Bebauungsplans beigelegt.**

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 02.07.2019, 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).

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan im südwestlichen Bereich des Sondergebietes Erweiterungsflächen vor, die es u.a. ermöglicht, wegen erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wegfallende Betriebsfläche zu kompensieren. Auf die Begründung zu A.4 (S. 12) wird ergänzend verwiesen.

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

Im SO₁ 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 SO₂, in dem Wohnungen entsprechend der Festsetzung SO₂ zugelassen werden, entspricht dem Bestand. Auch die Anzahl der Wohnungen entspricht der genehmigten Situation. Die Lage der Wohnnutzung passt sich in den örtlichen Zusammenhang ein und nimmt Rücksicht auf die umgebende Schallsituation. Durch die Platzierung der ermöglichten Nutzung SO₂ auf der südöstlichen Seite des Plangebietes, können die von der Rommelshauer Straße ausgehende Schallemissionen durch zwischenplatzierte Gebäude gemäß SO₁ 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 SO₁ keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Be-

reich SO₂ 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 Wohngebiet „Halde V“. Entsprechend dem Bebauungsplan, ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 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 Gärtneriegelände 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 entstehende 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 Versorgungsf lächen

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 Anlagen 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.

Nach der Verlegung der Umspannstation in die Energiezentrale auf Flst 1100/20 im Frühjahr 2020 steht die Fläche der SO-Nutzung zur Verfügung.

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

A7.1 Private Grünfläche, M1: Ruderalvegetation mit Lebensraumfunktion für den Großen Feuerfalter

Die westlich der Baufelder gelegenen Grünflächen dienen dem bauplanungsrechtlichen sowie dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Eingriffe durch die geplante Erweiterungsfläche der Gärtnerei. Die Maßnahme M1 ist dem Artenschutz des großen Feuerfalters geschuldet und beruht auf der derzeitigen Bestandssituation, die bereits die Lebensstättenvoraussetzungen (in diesem Fall die Ampferpflanze) für den großen Feuerfalter aufweist. Die Maßnahme sichert diesen Lebensraum auch für den Fall des Eingriffs, indem der Flächenzuschnitt des bestehenden Lebensraums geringfügig geändert wird. Die Maßnahmen sind daher auch erst zu durchzuführen, wenn der Eingriff stattfindet. Sie leisten als blütenrei-

che Wiesen einen Beitrag zur Biodiversität und bilden den Übergang zur westlich der L 1199 gelegenen Landschaft. Auf der Grünfläche M1 wird durch eine gelenkte Ruderlisierung der geplanten Wiese und die Durchführung von funktionserhaltenden Maßnahmen für den im Gebiet nachgewiesenen Großen Feuerfalter der erforderliche Ausgleich geschaffen. Die Festsetzung dient somit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

A7.2 Private Grünfläche, M2: 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, **die Maßnahme wird daher erst erforderlich, wenn der Eingriff stattfindet.** Siehe hierzu auch ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Zauneidechse

~~Für die ebenfalls streng geschützte Zauneidechse ist ein Vorkommen nach Auskunft des Gutachters wenig wahrscheinlich, ein individuenarmes Vorkommen kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Durchführung funktionserhaltender Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist jedoch möglich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die betroffenen Arten können durch funktionserhaltende Maßnahmen auf den Maßnahmenflächen im Plangebiet vermieden werden.~~

A7.3 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.

A7.4 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.

A7.5 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. **Die Verpflichtung zu Neupflanzungen werden durch den naturschutzrechtlichen Ausgleich ausgelöst und sind somit erst erforderlich, wenn der Eingriff stattfindet.**

A8.2 Pflanzgebot – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums **und werden durch den naturschutzrechtlichen Ausgleich ausgelöst. Sie sind somit erst durchzuführen, wenn der Eingriff stattfindet.**

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