

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„BENEDIKT-AUCHT- WIESEN“

Entwurf vom 05.08.2020, erg. 20.10.2020

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Strategie zur Qualifizierung des bestehenden Gewerbegebiets
- 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 / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Weinstadt hat begrenzte Ressourcen an Gewerbeflächen. Eingeschränkt durch die regionale Topografie, aber auch durch wichtige erhaltenswerte Landschaftsräume, gibt es kaum noch Flächen für Neuausweisungen. Gleichzeitig steigt der Bedarf an hochwertigen Gewerbeflächen in Weinstadt. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Weinstadt zum Ziel gesetzt, die vorhandenen Gewerbegebiete in ihrer städtebaulichen Entwicklung zu fördern und qualitativ hochwertigeren Nutzungen zuzuführen.

Im Gewerbegebiet Birkelstraße wurde bereits ein Bebauungsplan beschlossen, der hohe Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des Bestands aufzeigt. Der Bebauungsplan „Birkelstraße“ trat am 10.04.2019 in Kraft. Ziel ist es nun, auch das benachbarte Gewerbegebiet „Benedikt-Auchwiesen“ einer zukunftsorientierten Entwicklung zuzuführen.

Derzeit wirken sich die städtebaulichen Missstände im Gewerbegebiet, wie Gestaltungsdefizite der Gebäude und Freiflächen zum öffentlichen Straßenraum, ungeordnete Parkierungsflächen entlang der Straßen, ungeordnete und ungepflegte Lagerflächen und kaum Durchgrünung negativ auf das Image des Gewerbebestands aus. Diese Zustände sind Ausdruck einer schleichenden defizitären städtebaulichen Entwicklung, welche im Rahmen marktüblicher Nutzerwechsel die Ansiedlung arbeitskräftiger hochwertiger Unternehmen verhindert. Zudem wirkt sich der Zustand der Gewerbeflächen, durch gemeinsame Erschließungswege, Sichtbeziehungen und Immissionswirkungen, negativ auf die sich in der Nachbarschaft befindenden Wohngebiete Trappeler und Großheppach aus. Durch die geringe Entfernung (ca. 100 m) zwischen dem uneingeschränkten Gewerbegebiet und den Wohngebieten entsteht Konfliktpotential, welches im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen ist.

Ziel der Stadt Weinstadt ist es daher, das Gebiet Benedikt-Auchwiesen in seiner städtebaulichen Entwicklung zu fördern, die Gewerbeflächen wieder effizienteren Nutzungen zuzuführen und somit das Quartier zukunftsfest zu machen. Die Effizienz der Nutzungen wird dabei insbesondere über die Flächensparsamkeit und die Arbeitsplatzdichte bewertet. Vor allem die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze leistet Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Reduzierung der Pendlerbeziehungen. Zusätzlich ist die Stadt bestrebt, das Einzelhandelskonzept, aus dem Jahre 2014 und das Vergnügungsstättenkonzept von 2011 in die Bauleitpläne einfließen zu lassen und somit die Umsetzung der beschlossenen Konzeptionen zu erwirken. Somit werden die Flächen dem produzierenden Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten und Bodenpreissteigerungen vermieden. Hierzu sollen die Bebauungspläne Benedikt-Auchwiesen I und II durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele hat die Stadt Weinstadt daher am 22.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Benedikt-Auchwiesen“ beschlossen.

Durch die enge nutzungshistorisch bedingte, räumliche Verflechtung lässt sich eine erfolversprechende Neustrukturierung nur durch eine enge Kooperation und dem Entwicklungswillen der Eigentümer, gemeinsam mit der Stadt realisieren.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplanung

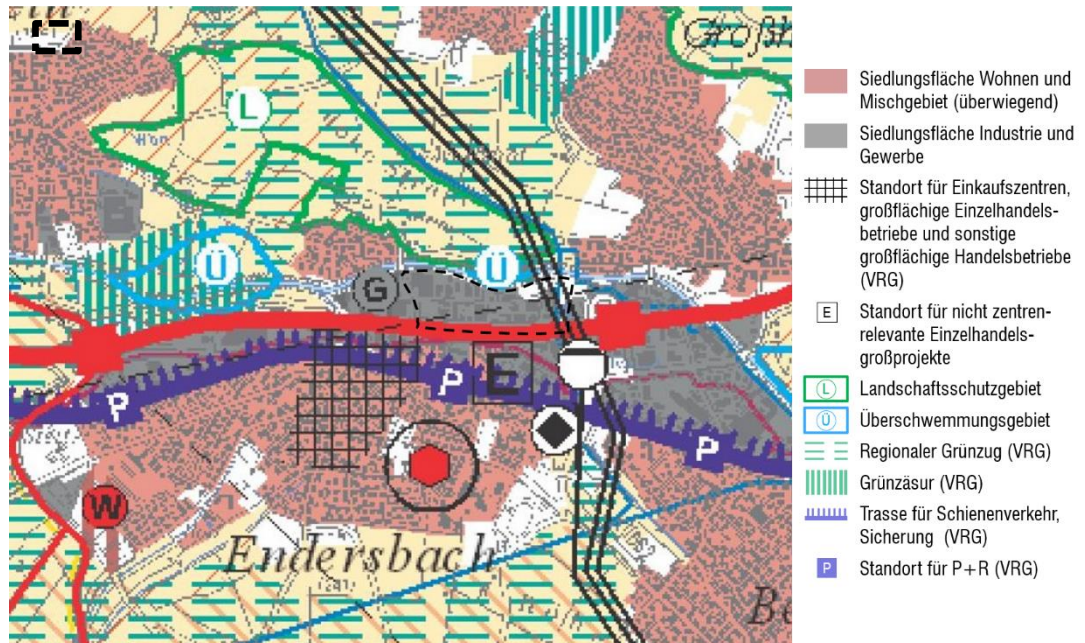


Abbildung 1: Regionalplan Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009 mit Plangebiet

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

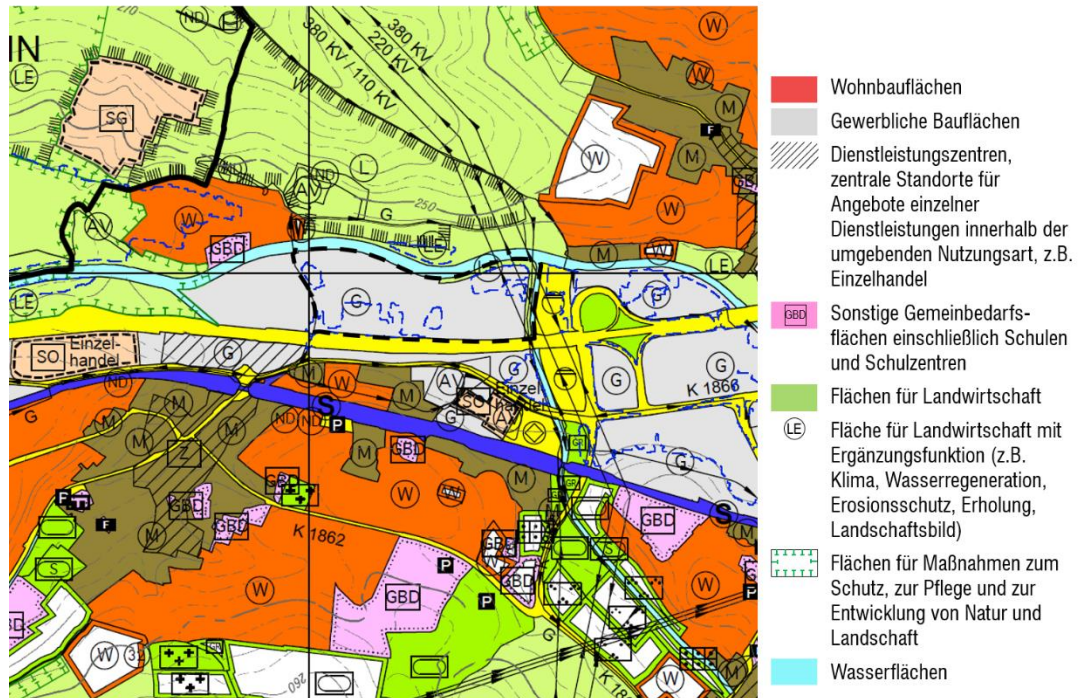


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Unteres Remstal – 11. Änderung - mit Plan-gebiet

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Unteres Remstal – 11. Änderung von 2019 ist das Planungsgebiet „Benedikt-Auchtwiesen“ größtenteils als Gewerbefläche ausgewiesen, ein schmaler Streifen entlang der Rems und des Schweizerbachs ist als Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion (z.B. Klima, Wasserregeneration, Erosionsschutz, Erholung, Landschaftsbild) dargestellt.

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

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die zwei rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Benedikt-Auchtwiesen I“ aus dem Jahre 2000 und „Benedikt-Auchtwiesen II“ aus dem Jahre 1986 die mit Rechtskraft des Bebauungsplans unwirksam werden.

Die Bebauungspläne setzten für das Gebiet bereits ein Gewerbegebiet fest.

2.4 Hochwasser-Betrachtung

Gem. Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 sind Gebiete mit Hochwasser bei Extremereignissen als Risikogebiete eingestuft. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in solchen Gebieten ist gem. § 78b insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der Geltungsbereich „Benedikt-Auchtwiesen“ bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt und ist demnach als Risikogebiet

einzustufen. Bei extremen Hochwasserereignissen, die eine sehr niedrige Wahrscheinlichkeit aufweisen, können die Grundstücke zum Teil bis zu 2,5 m überschwemmt werden. Zum Großteil liegt die Überflutungstiefe in diesem Fall jedoch bei unter 1,5 m ü. NN. Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis sind keine Überschwemmungen zu befürchten, das heißt das Plangebiet liegt nicht in einem förmlichen Überschwemmungsgebiet.

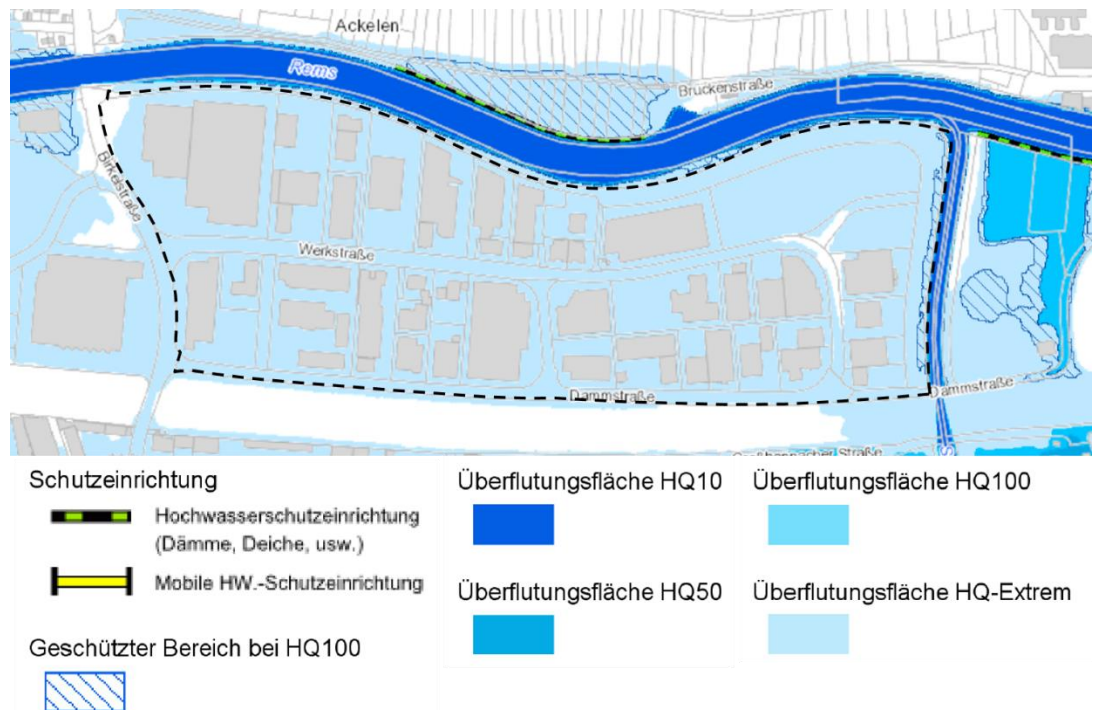


Abbildung 3: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Hochwassergefahrenkarten Überflutungsflächen, Abfrage 07.03.2019

Durch den Bebauungsplan ist gegenüber dem bisherigen Baurecht kein erhöhter Versiegelungsgrad zulässig. Vielmehr wird die Grundflächenzahl durch die Festsetzungen begrenzt. Daher ist nicht von einer Verschlechterung der Wasserstände auszugehen. Die Umweltgefährdung durch die Verwendung oder Lagerung wassergefährdender Stoffe wird durch den Ausschluss von genehmigungspflichtigen Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und Tankstellen gemindert.

Laut Hochwasserrisikobewertungskarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird für das Plangebiet ein geringes Risiko des Schutzguts „wirtschaftlichen Tätigkeit“ eingestuft. Die Risiken beziehen sich vor allem auf die direkte Einwirkung von Hochwasser auf Produktionsstätten, Lager usw. Allerdings besteht für die Dammstraße 15 ein großes Risiko für die Betroffenheit des Schutzguts „Kulturgut“ bei HQ-Extrem.¹ Das Unternehmen plant jedoch bereits die Standortverlagerung, sodass die Betroffenheit voraussichtlich zeitnah gebannt werden kann.

¹ Quelle: Internetabruf des Daten- und Kartendienstes der LUBW / Wasser/ Hochwasserrisikomanagement / Hochwasserrisikobewertungskarte, Abfrage 07.03.2019

Im Rahmen des Bebauungsplans wird davon abgesehen, Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise aufzunehmen. Es werden keine Festsetzungen zur Höhenlage wie z.B. Geländeaufschüttungen, Erdgeschossfußbodenhöhen getroffen.

Den bestehenden und neu anzusiedelnden Betrieben wird es überlassen im eigenen Interesse, geeignete Objektschutzmaßnahmen zu ergreifen. Möglich ist beispielsweise zur Vermeidung erheblicher Sachschäden, die Fußbodenhöhe anzuheben. Durch die Errichtung von Laderampen oder der Anhebung von Hofbereichen können Hallenteile mit kostspieligem Inventar oder elektronischer Versorgung aus dem HQ extrem herausgehoben und angedient werden. Gegebenenfalls ist jedoch unter Abwägung der Wahrscheinlichkeit und der zu erwartenden Höhe des möglichen Schadens unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Belassen der Geländehöhe für Hofbereiche, Lagerhallen etc. vorzuziehen und der Schutz durch mobile Schutzwände, Hochwasserschutztüren und -toren und Hochwasserschuttklappen sicher zu stellen.

Auf Festsetzungen zur Hochwasserschutz in Form von baulichen oder technischen Maßnahmen bei der Errichtung baulicher Anlagen wird aufgrund des geringen Risikos und der geringen Wiederkehrwahrscheinlichkeit verzichtet. Unter Hinweis wird die Risikosituation dargestellt und auf die Berücksichtigung der Hochwasserschutzbelange hingewiesen.

2.5 Anbaubeschränkung Bundesstraße

Die Dammstraße sowie Teilbereiche der entlang dieser verlaufenden Grundstücke befinden sich in der Anbaubeschränkungszone von 20 m ab Fahrbahnrand der Bundesstraße B 29 (außerhalb der „zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile einer Ortsdurchfahrt“ längs der Bundesstraße). Somit dürfen gemäß § 9 FStrG hier Hochbauten jeder Art (auch Garagen, Carports, Stellplätze sowie Werbeanlagen) nicht errichtet werden, es sei denn sie entsprechen einem Bebauungsplan der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (§ 9 Abs. 7 FStrG).

Bei den Überlagerungsflächen handelt es sich zum einen um die Dammstraße, die zur Erschließung der Grundstücksflächen erforderlich ist und bereits besteht. Zum anderen handelt es sich um Bereiche privater Grundstücksflächen, die als Stellplätze genutzt werden, sowie im östlichen Gebietsrand auch um die überbaubare Grundstücksfläche eines Grundstücks, auf der bereits ein genehmigter Gebäudebestand vorhanden ist. Die Stellplatzflächen sowie die überbaubaren Flächen, die geringfügig in die Anbaubeschränkung hineinragen, entsprechen der Zulässigkeit des bisher geltenden Bebauungsplans. Ein Verzicht auf die Bebaubarkeit der Grundstücksteile hätte eine erhebliche Einschränkung der Grundstücksnutzungen zur Folge. Eine Beschränkung der öffentlichen Belange durch die private Grundstücksnutzung liegt nicht vor. Ausbaumöglichkeiten der Bundesstraße sind durch die Erschließungsstraße und den Gebäudebestand nicht gegeben. Die Zugänglichkeit der Bundesstraße für Wartungs- oder Rettungszwecke ist über die Dammstraße gesichert. Klarstellend wird eine Zufahrt auf die Bundesstraße über ein Zufahrtsverbot ausgeschlossen.

Der Straßenbaulastträger wurde im vorliegenden Fall beteiligt. Laut Aussage des Straßenbaulastträgers ist eine ausnahmsweise Genehmigung des Regierungspräsidiums notwendig, worin im Einzelfall geprüft wird, ob das Bauverbot zu einer

offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierauf wird im Bebauungsplan verwiesen.

Ferner dürfen durch Werbeanlagen die Verkehrsteilnehmer weder geblendet noch abgelenkt werden.

Der Hinweis auf die Anbaubeschränkung entlang der Bundesstraße wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 Birkelstraße mittelbar an eine Auffahrt in ca. 1 km Entfernung angebunden.

3.2 Topographie

Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten leicht von ca. 228 auf ca. 230 m ü. NN an. Eine topographische Besonderheit besteht im Böschungsbereich des

Schweizerbachs im Westen des Plangebiets. Das Gelände fällt in diesem Bereich auf bis zu ca. 226 m ü. NN ab.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich der Böschungsbereich zur südlich angrenzenden B 29, welche über der Geländehöhe des Plangebiets verläuft. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Rems.

3.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird auch bisher gewerblich genutzt. Die Nutzung des Gewerbegebietes ist vielfältig und reicht von Maschinenbau-, Kunststoffverarbeitung- und Malerbetriebe, über Softwareunternehmen bis hin zu KFZ-Handel. Auch reine Lagerungen sind vorhanden. Die vorhandenen Betriebe sind über die Regelungen des Bestandsschutzes gesichert.

3.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 4882, 5082/4 (Straße), 5082/5 (Straße), 5082/3 (Weg), 5082/6, 5096/1, 5101/1, 5101/2, 5101/3, 5101/4, 5101/5, 5101/6, 5101/7, 5101/8, 5101/9, 5101/10, 5101/12, 5101/13, 5101/15, 5101/16, 5101/18, 5101/19, 5101/20, 5101/22, 5101/23, 5101/24, 5101/25, 5101/26, 5170, 5170/1 (Straße), 5170/3, 5170/4, 5171, 5173/1, 5173/2, 5173/3, 5173/4, 5173/5, 5174/1, 5174/2, 5174/3, 5175, 5176 (Weg), 5177 (Straße), 5177/1, 5177/2, 5177/3, 5178/1, 5179, 5180, 5180/1, 5181/1, 5181/2, 5182.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Strategie zur Qualifizierung des bestehenden Gewerbegebiets

4.1 Ausgangslage

Das Plangebiet „Benedikt-Auchtwiesen“ ist nahezu vollständig bebaut. Gleichzeitig steigt der Bedarf an hochwertigen Gewerbeflächen, die gut an den ÖPNV angeschlossen sind. Städtebauliche Missstände im Gewerbegebiet, wie Gestaltungsdefizite der Gebäude und Freiflächen zum öffentlichen Straßenraum, ungeordnete Parkierungsflächen entlang der Straßen, ungeordnete und ungepflegte Lagerflächen und kaum Durchgrünung wirken sich negativ auf das Image des Gewerbestandorts aus. Diese Zustände sind Ausdruck einer schleichenden defizitären städtebaulichen Entwicklung, welche im Rahmen marktüblicher Nutzerwechsel die Ansiedlung arbeitskräftiger hochwertiger Unternehmen verhindert.

Dies spiegelt sich auch in den Pendlerströmen der Stadt Weinstadt wieder. Während in anderen Städten der Region Stuttgart, wie beispielsweise Esslingen,

Fellbach und Winnenden die Zahl der Einpendler, die Auspendlerzahl übersteigt, hat Weinstadt eine höhere Auspendlerquote.²

Beobachtungen aus der Praxis zeigen, dass die defizitäre städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebiets „Benedikt-Auchtwiesen“ kein Einzelfall darstellt. In die Jahre gekommene Gewerbegebiete degradieren sich mit zunehmendem Alter. Ein Grund dafür ist, dass stagnierende Betriebe selten die Immobilien oder Grundstücksnutzung reduzieren und somit das Gewerbegebiet prägen. Im Falle der Betriebsaufgabe überdauern Wohn- und Lagernutzungen häufig. Nachnutzungen der übrigen gewerblichen Immobilien sind meist kompromissbehaftet und somit für innovative Unternehmen nicht attraktiv.

Neben der Abwertung der bestehenden, älteren Gewerbegebiete, stellt die Verdrängung verarbeitender Gewerbe eine Hemmung der positiven Entwicklung von Gewerbebeständen dar. Die Verdrängung erfolgt zum einen flächenmäßig, da Nutzungen ins Gewerbegebiet drängen, die von günstigen Bodenpreisen profitieren, die aber in anderen Gebieten besser untergebracht wären (Wohnen, innerstadtdäquade Nutzungen (z.B. Tanzschule, Kunsthandel, Einzelhandel, ...), ...). Diese Nutzungen verfügen oft über eine höhere Liquidität sowie einen hohen Flächenbedarf. Zum anderen werden Betriebe verdrängt, da sie in ihrer Betriebsausübung durch schützenswürdige Nutzungen (z.B. Wohnen) eingeschränkt sind.

Die Stadt Weinstadt ist bestrebt, diesen negativen Entwicklungen entgegenzuwirken. Daher hat die Stadt sich zum Ziel gesetzt, das bestehende Gewerbegebiet in seiner städtebaulichen Entwicklung zu fördern, die Gewerbeflächen wieder effizienteren Nutzungen zuzuführen und somit das Quartier zukunftsfest zu machen. Zusätzlich möchte die Stadt das Einzelhandelskonzept, aus dem Jahre 2014 und das Vergnügungsstättenkonzept von 2011 in die Bauleitpläne einfließen lassen, somit die Flächen dem produzierenden, handwerks- und dem Dienstleistungs-Gewerbe vorbehalten und die Bodenpreissteigerungen mindern.

4.2 Strategische Analyse

Die Beurteilung der tatsächlichen städtebaulichen und strukturellen Missstände des Gewerbegebiets „Benedikt-Auchtwiesen“ fand auf Grundlage einer umfangreichen strategischen Analyse statt.

Zunächst wurde die **Arbeitsplatzdichte** betrachtet. Diese stellt eine besonders wichtige Kennzahl für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung der Stadt Weinstadt dar. Die Steigerung der Arbeitsplatzdichte kann dazu beitragen, das Auspendler-saldo zu senken und somit nicht nur einen positiven Beitrag für die Wirtschaft, sondern auch für die Umwelt und das Klima leisten.

Bei der Betrachtung der Arbeitsplatzdichte stellte sich heraus, dass die potenten Firmen eine auffallend hohe Arbeitsplatzdichte aufwiesen. Gleichzeitig lässt sich eine besonders geringe Arbeitsplatzdichte in den Bereich erkennen, die auch Wohnnutzung enthalten.

² Quelle: Verband Region Stuttgart, Stand 2016

Die Analyse der **Gestaltungsqualität** erfolgte über die Betrachtung der Architektur- und der Freiraumqualität. Aufgrund der Außenwirkung wurde die Architekturqualität dabei doppelt gewichtet. In der Betrachtung der Gestaltungsqualität lässt sich ein Zusammenhang mit der Arbeitsplatzanzahl und somit der Prosperität erkennen. Daraus lässt sich schließen, dass in aller Regel repräsentative Gewerbebetriebe auch potent sind.

Die Bedeutung der Gestaltungsqualität ist nicht in allen Bereichen gleich hoch. Während am Gebietsauftakt und an besonders einsehbaren Stellen die Gestaltungsqualität stark zur Adresswirkung des Gewerbegebiets beiträgt, ist die Außenwirkung im rückwärtigen Bereich des Gebiets weit weniger maßgeblich. Gleichzeitig beeinträchtigen schlechte Gestaltungsqualitäten an prominenten adresswirksamen Lagen die „Marke“ insgesamt. Aufgrund dieser Erkenntnis wurde die **Lageeignung** der Betriebe ermittelt. Hierzu fand eine Verschneidung der Gestaltungsqualität mit der Sichtbarkeit des Grundstücks statt.

Das Ergebnis der Analyse zeigt deutlich das Zusammenspiel der Arbeitsplatzdichte, der Gestaltungsqualität und der Lageeignung. Potente Unternehmen haben meist eine höhere Gestaltungsqualität und eine hohe Arbeitsplatzdichte. Ziel ist es daher, diese Unternehmen weiter zu stärken und Betriebe, die sich eher negativ darstellen langfristig zu reduzieren, um die städtebauliche Entwicklung zu fördern und die Gewerbeflächen wieder effizienteren Nutzungen zuzuführen.

Tarnziffer der Betriebe	Arbeitsplätze	Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze pro ha)	Gestaltungsqualität (Skala 1 – 6)	Lageeignung (Skala 10 – 90)	Wertung
01	0	0	5,0	60	1
02	0	0	5,0	60	1
03	0	0	4,7	60	1
04	2	4	4,0	48	1
05	1	10	4,0	48	1
06	2	16	2,3	29	1
07	12	18	5,0	65	1
08	2	19	3,3	39	1
09	5	29	4,0	40	1
10	0	0	2,7	29	2
11	0	0	2,5	29	2
13	3	7	4,5	52	2
14	2	13	3,0	33	2
15	20	15	3,5	40	2
16	2	16	3,8	45	2
17	3	17	2,7	29	2
18	10	24	3,2	33	2
19	2	24	3,3	41	2
20	10	28	2,7	28	2
21	5	33	3,3	39	2
22	15	35	3,5	37	2
23	10	43	3,5	37	2
24	20	89	3,7	43	2
12	0	0	4,3	53	3
25	15	31	3,5	37	3
26	4	40	3,0	36	3
27	4	42	2,0	22	3
28	10	59	1,3	14	3
29	20	71	1,3	13	3
30	20	73	4,3	53	3
31	10	77	3,3	39	3
32	10	83	1,0	11	3
33	10	100	3,7	43	3
34	40	106	2,0	26	3
35	15	111	1,7	21	3
36	50	169	2,3	27	3

Abbildung 5: Analyse der Betriebe im Gebiet Benedikt-Auchwiesen, anonymisiert, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Mai 2019

4.3 Entwicklungsszenarien

Die möglichen Auswirkungen der Qualifizierung des Gewerbegebiets in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung des Gewerbebestands wurde für einen beispielhaften Bereich in Form verschiedener Entwicklungsszenarien skizziert.



Abbildung 6: Bestandbetrachtung

Ziel der zwei erarbeiteten Szenarien war es, die mögliche Anzahl an Arbeitsplätzen in diesen Bereichen darzustellen, um das Potential das bestehende Gewerbegebiet für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Weinstadt abzubilden. Die Szenarien zeigen den dringenden Handlungsbedarf auf und verdeutlichen die Notwendigkeit der Umsetzung der beschlossenen Ziele. Insbesondere wird deutlich, dass durch die Reduzierung flächenintensiver Nutzungen mit wenigen Arbeitsplätzen und die Nachverdichtung dieser Bereiche, eine Verzehnfachung der Arbeitsplatzanzahl vonstattengehen kann, ohne dass dabei die städtebauliche und gestalterische Qualität des Gewerbegebiets beeinträchtigt wird.

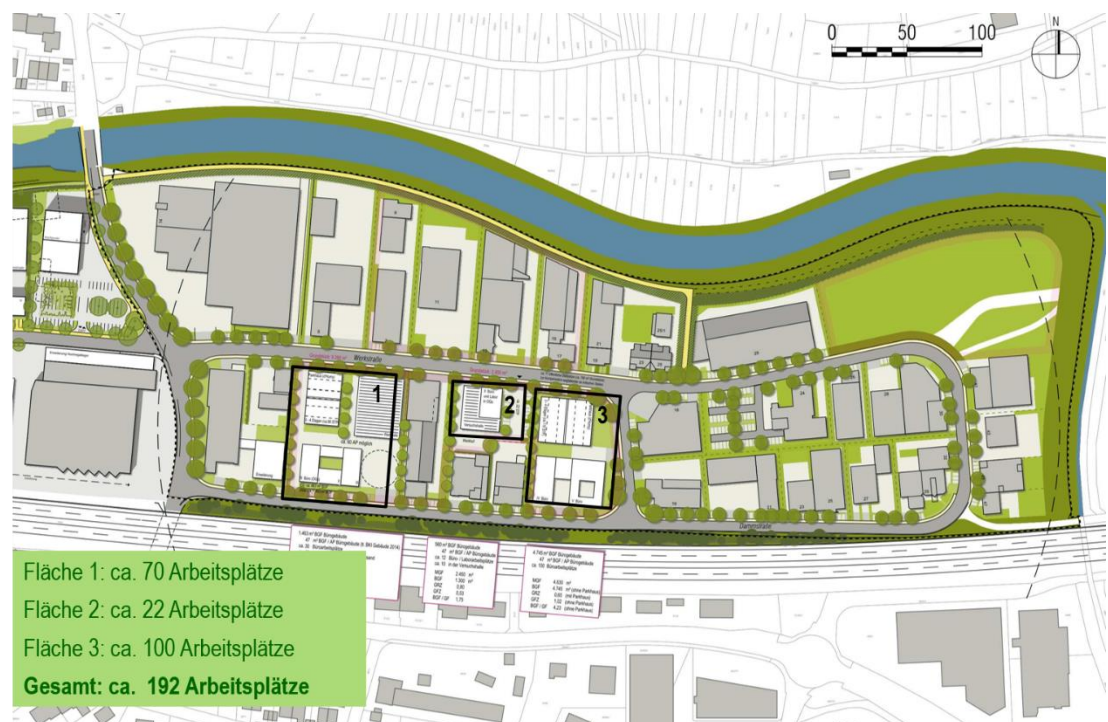


Abbildung 7: Entwicklungsszenario 1

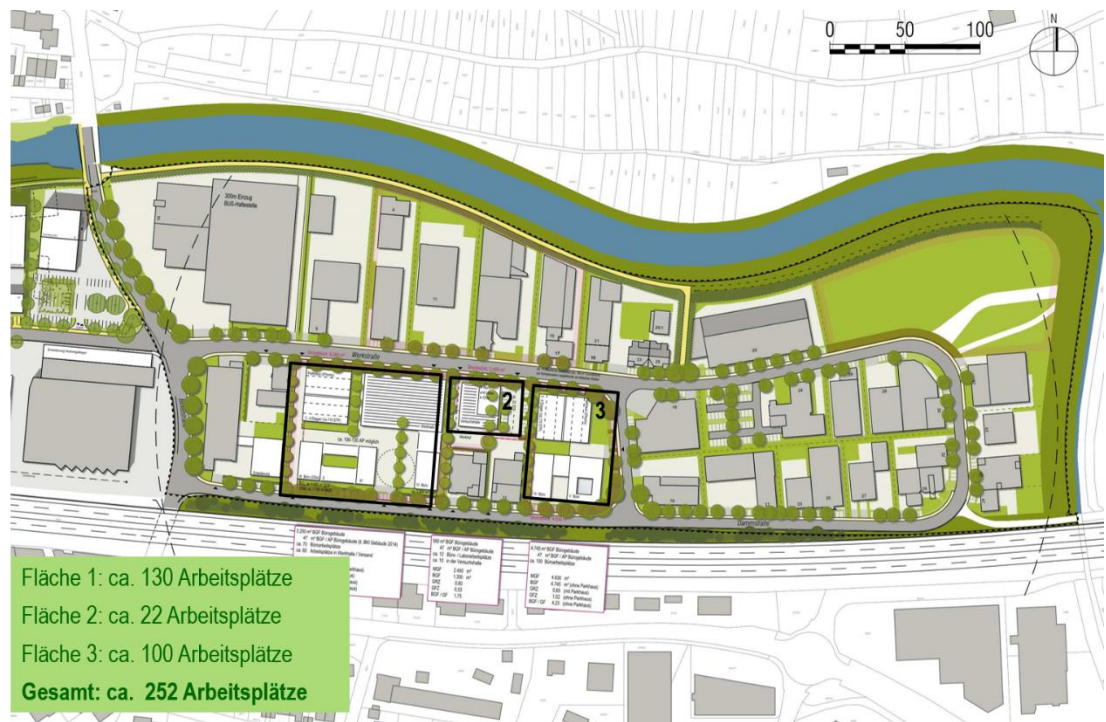


Abbildung 8: Entwicklungsszenario 2

4.4 Maßnahmen und Handlungsfelder

Die Qualifizierung der Quartiersstruktur kann über die Flächenmobilisierung für potente Nutzer, die Erhöhung der Flächeneffizienz und die Modernisierung überholter Bau-, Nutzungs- und Infrastrukturen erreicht werden. Dafür ist zunächst zu klären, welche Handlungsoptionen und Regelungsinstrumente der Stadt Weinstadt zur Verfügung stehen, um die verfestigten Strukturen in Bewegung zu setzen.

Einige Handlungsfelder können über den **Bebauungsplan** geregelt werden. Dazu gehören insbesondere die Verbesserung der städtebaulichen Struktur und die Steigerung der Flächeneffizienz. Die wesentlichen Regelungsinstrumente hierfür sind die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung.

Über die Art der baulichen Nutzung können Nutzungstypen ausgeschlossen werden, die den Zielen des Bebauungsplans entgegenwirken. Dazu gehören in Gewerbegebiet „Benedikt-Auchtwiesen“ beispielsweise flächenintensive Nutzungen, die wenige Arbeitsplätze generieren und Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen (siehe Kapitel A1). Die Zuführung effektiver Nutzungen trägt zu einer zukunftsfesten Entwicklung des Quartiers bei und leistet langfristig einen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Weinstadt.

Neben der Art der baulichen Nutzung dient das Maß der baulichen Nutzung als wesentliches Regelungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebiets. Um die Festsetzung möglichst zukunftsfest zu gestalten und die Qualifizierung des Gebiets zu forcieren, wurden im Zuge der Analyse Korrelationen zwischen potenten Unternehmen und Charakteristika im Maß der baulichen Nutzung geprüft. Hierfür wurden erneut die Parameter der Arbeitsplatzanzahl, Arbeitsplatzdichte, Gestaltungsqualität und Lageeignung herangezogen, da diese Parameter im direkten Zusammenhang mit den potenten Unternehmen stehen (siehe Kapitel 4.2).

Nach Vergleich der Parameter mit einem Mindestmaß der Grundflächenzahl von 0,8 (Obergrenze nach Baugesetzbuch) kann festgestellt werden, dass diese Festsetzung kein geeignetes Instrument ist, um die beschlossenen Ziele zu erreichen. In der Analyse der bestehenden Betriebe wurde ersichtlich, dass bereits eine Vielzahl der Betriebe eine GRZ von 0,8 oder höher aufweisen, die Flächen jedoch nicht effizient genutzt werden.

Die Gegenüberstellung eines Mindestmaßes der Geschossflächenzahl von 0,4 zeigt hingegen einen deutlichen Zusammenhang zwischen potenten Unternehmen und dem Maß der baulichen Nutzung. Allerdings wird durch diese Festsetzung noch nicht gewährleistet, dass eine effiziente Flächennutzung durch Mehrgeschossigkeit erzielt wird.

Daher wird das Verhältnis zwischen der überbauten Grundfläche der Hauptgebäude und der Bruttogeschossfläche herangezogen. In der Skizze wird deutlich, dass ein Verhältnis zwischen der Bruttogeschossfläche und der Grundfläche der Hauptgebäude von 1,5 einem Hallenteil entspricht, der seine Bürofläche in das zweite Geschoss verlagert hat. Es erfolgt eine effiziente Flächennutzung, ohne dass die Reserveflächen des sonstigen Grundstücks hierbei eine Rolle spielen. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gewerbegebiets und der gewünschten Struktur von Handwerkern und produzierendem Gewerbe wird im vorliegenden Fall als flächeneffizient gewertet, wenn ein eingeschossiger Betrieb mit Produktionshalle zumindest seine Büroflächen ins Obergeschoss stapelt. Aus diesem Grund wird als Mindestmaß, nach Auswertung des Bestandes, ein Verhältnis von 1,2 definiert.

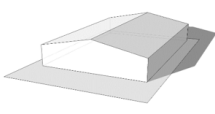
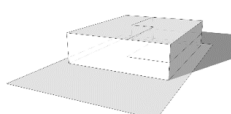
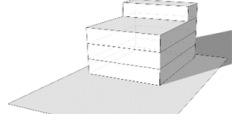
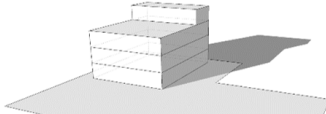
eingeschossige Halle	Halle mit Büroebene	Bürogebäude	Bürogebäude auf großem Grdstk.
			
MGF 1.000 m ²	MGF 1.000 m ²	MGF 1.000 m ²	MGF 1.500 m ²
GF 600 m ²	GF 400 m ²	GF 300 m ²	GF 300 m ²
BGF 600 m ²	BGF 600 m ²	BGF 990 m ²	BGF 990 m ²
GRZ 0,6	GRZ 0,4	GRZ 0,3	GRZ 0,2
GFZ 0,6	GFZ 0,6	GFZ 1,0	GFZ 0,7
BGF/GF 1,0	BGF/GF 1,5	BGF/GF 3,3	BGF/GF 3,3

Abbildung 9: Analyse der Zusammenhänge zwischen maßgeblicher Grundstücksfläche (MGF), Grundfläche (GF), Bruttogeschossfläche (BGF), Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und dem Verhältnis aus BGF und GF, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Mai 2019

Tarnziffer der Betriebe	Arbeitsplätze	Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze pro ha)	Gestaltungsqualität (Skala 1 – 6)	Lageeignung (Skala 10 – 90)		Wertung	Wertung Wifö		Konflikt Nutzung	GFZ Mind. = 0,4	Mind. Verhältnis BGF/GR = 1,2		Zusammenfassung
01	0	0	5,0	60		1	1		nein	0	0,00		
02	0	0	5,0	60		1	1		nein	0	0,00		
03	0	0	4,7	60		1	1		ja	0	0,00		
04	2	4	4,0	48		1	1		ja	1,96	3,00		
05	1	10	4,0	48		1	1		nein	0,34	1,00		
06	2	16	2,3	29		1	1		ja	0,55	1,29		
07	12	18	5,0	65		1	1		ja	0,36	1,05		
08	2	19	3,3	39		1	1		nein	0,38	1,84		
09	5	29	4,0	40		1	1		ja	0,45	1,37		
10	0	0	2,7	29		2	2		nein	0,78	1,31		
11	0	0	2,5	29		2	2		nein	1,16	2,00		
13	3	7	4,5	52		2	2		ja	0,25	1,00		
14	2	13	3,0	33		2	3		nein	0,26	1,00		
15	20	15	3,5	40		2	2		nein*	0,57	1,07		
16	2	16	3,8	45		2	3		nein	0,61	1,37		
17	3	17	2,7	29		2	2		nein	1,08	3,00		
18	10	24	3,2	33		2	2		nein	0,52	1,39		
19	2	24	3,3	41		2	3		nein	0,19	1,00		
20	10	28	2,7	28		2	2		nein	0,63	1,24		
21	5	33	3,3	39		2	2		ja	0,59	1,00		
22	15	35	3,5	37		2	3		nein	0,65	1,08		
23	10	43	3,5	37		2	2		nein	0,69	1,32		
24	20	89	3,7	43		2	2		nein	0,77	1,68		
12	0	0	4,3	53		3	3		nein	0,88	1,26		
25	15	31	3,5	37		3	3		ja	0,5	1,50		
26	4	40	3,0	36		3	3		nein	1,19	2,00		
27	4	42	2,0	22		3	2		nein	0,63	2,00		
28	10	59	1,3	14		3	3		nein	0,49	1,38		
29	20	71	1,3	13		3	3		nein	0,71	1,37		
30	20	73	4,3	53		3	3		nein	0,71	1,39		
31	10	77	3,3	39		3	3		nein	1,16	2,00		
32	10	83	1,0	11		3	3		nein	1,44	2,96		
33	10	100	3,7	43		3	3		nein	0,55	1,11		
34	40	106	2,0	26		3	3		nein	0,93	4,00		
35	15	111	1,7	21		3	3		nein	0,42	1,46		
36	50	169	2,3	27		3	3		nein	0,8	1,36		

* § 10 BauNVO ("Fremdkörperfestsetzung")

Abbildung 10: Analyse der Betriebe im Gebiet Benedikt-Auchwiesen, anonymisiert,
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Mai 2019

Zusammenfassend ist zu erkennen, dass durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Sicherung potente Nutzer und gleichzeitige Forcierung der notwendigen Veränderungen im Gebiet gelingen kann. Die Festsetzungen wirken sich im Falle von Veränderungsbedarfen auf die bestehenden Betriebe aus und schaffen somit, als wichtiger Baustein der Zielerreichung, Chancen für die Zukunftsfähigkeit des Gebiets.

Allerdings kann der Qualifizierungsprozess nicht alleine durch den Bebauungsplan stattfinden. Die aktive Beseitigung der städtebaulichen Missstände, die

Qualifizierung des Quartiers zur Marke und die Beweglichkeit im Flächenwirtschaftskreislauf sind Beispiele, die nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden können. Diese Maßnahmen sind mit einem aktiven **Quartiersmanagement** abzudecken.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist im Westen über die Birkelstraße und die B 29-Unterführung unmittelbar an das südlich liegende Stadtzentrum und in wenigen Fahrminuten an die überörtliche Verkehrserschließung der B 29 bzw. B 14 angebunden. In Richtung Norden verbindet die Birkelstraße über die Brücke der Rems das Wohngebiet Trappeler mit dem Zentrum. Zur Entlastung des Knotenpunktes Birkelstraße /Schorndorferstraße wurde über das Gebiet Birkelstraße eine neue Anbindung über den Haldenbach an die Kalkofenstraße hergestellt. Durch die Anbindung wird die Erschließung zwar verbessert, dennoch sollte keine zusätzlichen starken Verkehrserzeugnisse ins Gebiet gebracht werden, um die Überlastung der Anbindung auch langfristig zu vermeiden.

5.2 Innere und fußläufige Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Werkstraße und die Dammstraße. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den bereits anfallenden Schwerlastverkehr aufnehmen zu können. Am nordöstlichen Gebietsrand verläuft, parallel zum Remsufer, ein Grasweg, der als Fußweg genutzt werden kann.

Entlang der Birkelstraße soll im Zuge der Entwicklung des Birkel-Areals ein neuer Fuß- und Radweg entstehen, welcher ebenfalls eine Verbindung des Plangebietes mit der Innenstadt darstellt. Zudem ist das bestehende Wohngebiet „Trappeler“ im Rahmen der Interkommunalen Gartenschau Remstal 2019 über einen neuen Steg über die Rems an das Fuß- und Radwegesystem angeschlossen worden.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt entsprechend des Bestands im Mischsystem.

Auch die Trink- und Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Netz mit 96 m³/h gesichert.

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Übersichtsbegehung Artenschutz

Um die artenschutzrechtlichen Belange im Vorfeld der Planung zu berücksichtigen, erfolgte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Erfassung potenzieller Habitats nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der FFH-Richtlinie (Anhang IV) bzw. der Vogelschutzrichtlinie (Rote Liste Arten zzgl. Vorwarnlistenarten) geschützter Tierarten. Die faunistische Übersichtsbegehung 17.02.2020, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt liegt als Anlage zum Bebauungsplan bei. Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

„Am vorhandenen Gebäudebestand kann ein Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz, sowie eventuell Turmfalke, Mauersegler) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für gebäudebewohnende Fledermausarten, auch wenn die Quartiereignung der Gebäude als sehr gering einzustufen ist. Nennenswerter Gehölzbestand ist nur im Uferbereich der Rems, an der Birkelstraße sowie in den Randbereichen des Schweizerbachs vorhanden. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist nur in den nordöstlichen Flächen (Lagerflächen an Werkstraße) potenziell gegeben. Vorkommen weiterer geschützter Tierarten im Plangebiet sind auszuschließen. Bislang sind keine Veränderungen oder Bebauungen im Gebiet vorgesehen. Daher ist zunächst nicht mit dem Eintreten von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen. Sollte zukünftig eine Änderung der Bebauung vorgesehen sein, ist der betroffene Gebäudebestand auf Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten hin zu überprüfen. Ein Eingriff in die drei Bereiche (s.o.) mit ausgeprägtem Gehölzbestand sind diese auf Vorkommen von Brutvogelarten hin zu prüfen. Hier sind auch die Vorgaben hinsichtlich der Festlegung von Rodungszeiten zu beachten. Bei Eingriffen in die Lagerflächen im nordöstlichen Abschnitt sind weitergehende Erfassungen der Zauneidechsen erforderlich.“

[Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen“, 17.02.2020, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt]

6.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan Benedikt-Auchtwiesen“ des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner 2019 wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der B 29 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt und beurteilt.

In Anbetracht der gewerblichen Nutzung des Planungsgebiets und dem damit verbundenen geringen Schutzbedürfnis wurde auf die Dimensionierung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs verzichtet.

Es ergeben sich aufgrund der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs und aufgrund der zulässigen Lärmimmissionen in Gewerbegebieten Anforderungen an die Bauausführung der Gebäude (passiver Schallschutz). So sind im gesamten Gewerbegebiet, bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die entsprechenden Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 7, DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Juli 2016 – zu erfüllen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1860-03 für Nutzungen im Zeitbereich tags und des Isophonenplanes 1860-04 für Nutzungen im Zeitbereich nachts (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer).

Das Gewerbegebiet Benedikt-Auchtwiesen ist nahezu vollständig bebaut und wird gewerblich genutzt. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbeeinträchtigungen in den angrenzenden Gebieten mit Schutzanspruch werden in Anlehnung an die TA-Lärm Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans empfohlen.

Auf die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan Benedikt-Auchtwiesen“ des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner 2019 wird verwiesen.

6.3 Hochspannungsleitungen

Im östlichen Teil des Plangebiets verlaufen mehrere Hochspannungsleitungen. Auf Anfrage bestätigte die TransnetBW die Lage der zwei Hochspannungsleitungen „360-kV-Leitung Neckarwestheim – Wendlingen, Anlage 0342 Mast 298-299“ und „360-kV-Leitung Hoheneck – Wernau, Anlage 0315 Mast 050-051“ sowie deren zugehörige technische Schutzstreifen. Diese wurden nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt und auf die geltenden Schutzvorschriften auch im Textteil nachrichtlich hingewiesen.

6.4 Richtfunktrassen

Über das Plangebiet verlaufen die Richtfunkverbindung 509554035 (vertikaler Korridor zwischen 58 m und 88 m über Grund) und die Richtfunkverbindung 509557790_509557791 (vertikaler Korridor zwischen 18 m und 48 m über Grund).

Die Mobilfunktrassen sind aufgrund ihrer Höhenlage für die Bebauung nicht von Belang. Bei der Aufstellung von Kränen muss die höhenmäßigen Beschränkungen durch die Mobilfunktrassen berücksichtigt werden.

Erst bei der detaillierten Hochbauplanung kann eine Beeinträchtigung der Trassen definitiv festgestellt werden. Die Betreiber sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.



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.

Aufgrund der geplanten zulässigen Grundfläche von 78.100 m² müsste nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG gemacht werden. Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägerverfahren, die somit alle sonstigen Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG, Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-RL,...) abdeckt. Dies findet sich unter anderem in § 17 UVPG wieder. Eine zusätzliche Prüfung nach UVPG ist demnach nicht erforderlich.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Benedikt-Auchwiesen“ Weinstadt-Endersbach vom 05.08.2020, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern wird verwiesen.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Wie bereits in Kapitel 4 dargestellt, dient das Konzept der Förderung des Gebiets „Benedikt-Auchtwiesen“ in seiner städtebaulichen Entwicklung und der Steigerung der Flächeneffizienz. Insbesondere die Zuführung effektiver Nutzungen trägt zu einer zukunftsfesten Entwicklung des Quartiers bei und leistet langfristig einen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Weinstadt. Zur Beurteilung der Eigenschaften einer effektiven Nutzung wurde eine umfassende Analyse durchgeführt (siehe Kapitel 4). Diese zeigt deutlich, dass die Eigenschaften Arbeitsplatzdichte, Gestaltung und Lageeignung auch stark von der Art und dem Maß der Nutzung abhängig ist. Auf Grundlage dieser Erkenntnis, wurde die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen festgesetzt.

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. Die Festsetzung dient ebenfalls dazu, die mangelhafte Erschließung des Gewerbegebietes nicht mit kundenfrequentiertem, nichtzentrenrelevantem Einzelhandel zusätzlich zu belasten. 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. Im Bestand besteht ein Einzelhandelsbetrieb. Dieser ist zukünftig nicht mehr zulässig, sondern ist lediglich über den einfachen Bestandsschutz gesichert.

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

Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind nach der 4. BImSchV gelistete. Da Anlagen nach der 4. BImSchV

grundsätzlich „aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen“ (vgl. § 4 BImSchG), stellt es eine qualitative Aufwertung des Gebietes dar, wenn solche Anlagen ihrem Typ nach ausgeschlossen werden. Es handelt es sich um Industrieanlagen aller Art, von denen wesentliche Umweltbeeinträchtigungen ausgehen können, auch wenn sie nach außen die Immissionswerte eines Gewerbegebietes einhalten (beispielsweise Biogasanlagen, Chemiewerke, Hähnchenmastanlagen, Kraftwerke und Stahlgießereien). Die Gewerbeflächen, die in der Nachbarschaft eines Wohngebietes liegen und die entlang der Rems in das Landesgartenschauprojekt Remstal eingebunden werden, sollen aufgewertet und dem städtebaulichen Anspruch hochwertiger Gewerbeflächen gerecht werden. Die Aufwertung der Gewerbeflächen dient auch der Vereinbarkeit mit den sich in Nachbarschaft befindenden Wohngebiete Trappeler und Großheppach, auf der anderen Remsseite, und der gegenseitigen Beeinflussung durch gemeinsame Erschließungswege, Sichtbeziehungen und Immissionswirkungen.

Um eine durch den Ausschluss nicht beabsichtigte Härte zu vermeiden, können **nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtige Anlagen** ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar sind. Die Vereinbarkeit richtet sich nach bestimmten, einzuhaltenden Voraussetzungen, die dem Ziel eines städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbildes, einer qualitativen Außenwirkung und einer hohen (Wohn- und) Arbeitsqualität dienen. Um die äußere Erscheinung des Gebiets zu stärken und die Qualifizierung zu unterstützen, soll eine nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtige Anlage nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern sie einem zulässigen Betrieb untergeordnet ist. Als untergeordnet wird angesehen, wenn sie 10 % der betrieblich genutzten Gebäudefläche nicht überschreitet. Zudem muss die Anlage vollständig eingehaust sein, um die äußere und innere Präsentation des Gebietes durch die genehmigungspflichtige Anlage nicht zu beeinträchtigen. Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann durch die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte und dem Ausschluss des nächtlichen Betriebs der nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtige Anlage gesichert werden. Zudem sollen zu diesem Zweck nur die Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, die über keine störfallrelevanten Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5 Ba BImSchG verfügen. Auch dieser Verweis wird als gleitend/dynamisch betrachtet, d.h. er richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Fassung des Immissionsschutzgesetzes. Dies dient sowohl dem Bestand innerhalb des Gewerbegebietes, als auch der Vereinbarkeit mit den sich in Nachbarschaft befindenden Wohngebieten Trappeler und Großheppach, auf der anderen Remsseite. Die gegenseitige Beeinflussung durch gemeinsame Erschließungswege, Sichtbeziehungen und Immissionswirkungen wird durch die Einschränkung, dass die Anlage das Verkehrsaufkommen mehr als einen LKW pro Tag erhöht, Rechnung getragen. Im Bestand sind zwei untergeordnete, nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtige Anlagen vorhanden, die jedoch keine Konflikte mit der Festsetzung auflösen.

In unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet (ca. 200 m), sind bereits zwei Tankstellen angesiedelt, die den Bedarf decken. Die Flächen innerhalb des Plangebietes 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 zentralen 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. Im Gebiet besteht eine Tanzschule als Anlage für sportliche Zwecke. Diese hat weiterhin einfachen Bestandsschutz. Sonstige diesem Absatz entsprechende Anlagen sind nicht vorhanden.

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 das Image des Gewerbebestands zu stärken. 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 werden ebenfalls berücksichtigt. Entsprechende Betriebe bestehen nicht.

Wohnnutzungen sollen im Gebiet auch weiterhin ausnahmsweise zulässig sein, da bereits zahlreiche Wohnungen bestehen. Allerdings werden die ausnahmsweise zugelassenen **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** auf zahlenmäßig je Betrieb eine beschränkt, um die Gebietscharakteristik zu erhalten. Zudem soll durch diese Festsetzung gewährleistet werden, dass die vorhandenen Flächen effizient von den Gewerbebetrieben genutzt werden. Wie in Kapitel 4 dargestellt herrscht in den Bereichen, in denen gewohnt wird, eine geringere Arbeitsplatzdichte als in anderen Bereichen. Daher soll der Flächenverbrauch durch Wohnnutzung und die Beeinträchtigung der Gewerbeausübung minimiert werden.

A1.2 Handwerker- und Dienstleistungsprivileg

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“.³

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

Da sich im Gebiet, neben Handwerksbetrieben, 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 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.⁴

Die ausnahmsweise zulässige absolute Größe der Verkaufsfläche von 180 qm orientiert sich am vorhandenen Bestand des Annexhandels (hier: Produktionssorientierter 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 ausnahmsweise Zulässigkeit richtet sich insbesondere an Unternehmen, die großflächige Ausstellungsflächen benötigen (z.B. Ausstellung von Sanitäranlagen, Lampen, Grabsteine), um das Handwerk oder die Dienstleistung durchführen zu können. Im Gewerbegebiet „Benedikt-Auchtwiesen“ sind bereits drei dieser Betriebe vorhanden.

- (2) Die Festsetzung entspricht dem Gutachten, das dem Einzelhandelskonzept zugrunde liegt und dient der Klarstellung, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Handwerkerprivilegien nicht für das Lebensmittelhandwerk gilt.

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

³ Dr. Acocella, Einzelhandelskonzeption für Weinstadt, 12.11.2014, S. 27f.

⁴ Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Metropolregion Rhein-Neckar 2014, Regionalverband Neckar-Alb 2013

A2 Zulässigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen („Fremdkörperfestsetzung“)

Das in diesem Bereich vorhandene, eigentlich unzulässige Logistikunternehmen, erhält gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutz. Es soll auch zukünftig an diesem Standort bestehen bleiben können, sodass Modernisierungsmöglichkeiten eröffnet werden. Grundlage hierfür ist, dass das Verkehrsaufkommen des Betriebes sich bereits im Bestand abbildet. Zudem fügt sich die große Betriebsstruktur mit den hohen Gebäuden in die Struktur entlang der Birkelstraße ein, da sich auch gegenüber entsprechende Baumassen befinden. Die Eingrünung der Bestandgebäude durch Baumbestände trägt zur Verträglichkeit mit der Umgebung bei. Nutzungsänderungen sind im Rahmen des zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungskatalogs möglich.

Bei Abgang des Gebäudes durch Verfall, Zerstörung oder Beseitigung ist ein Wiederaufbau nur im Sinne der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes möglich, sodass das langfristige städtebauliche Ziel gesichert ist.

Die sonstigen im Gebiet vorhandenen Nutzungen, die noch ausgeübt werden, erlangen Bestandsschutz. Aufgegebene Nutzungen oder rechtmäßig erworbene Baugenehmigungen, die seit 3 Jahren nicht ausgeführt wurden, erlangen keinen Bestandsschutz.

A3 Maß der baulichen Nutzung

A3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus den bestehenden rechtverbindlichen Bebauungsplänen in diesem Bereich.

Die Grundflächenzahl wurde auf die Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Für den östlichen Bereich „Benedikt-Auchtwiesen II“, für den bisher die BauNVO von 1977 galt, bedeutet dies eine Einschränkung der Zulässigkeit. Die dadurch entstehenden Konflikte sind zum Teil nur geringfügig und aufgrund ökologischer und gestalterischer Belange als wichtiger Baustein der Zielerreichung notwendig.

A3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximalen Geschossflächenzahlen entsprechen den Werten des bisher geltenden Planungsrechts. Für den östlichen Bereich zwischen der Werkstraße und der Dammstraße entspricht dies einer GFZ von 2,0 und für den Bereich zu Rems und Schweizerbach einer GFZ von 1,6. Für den westlichen Teil (ehemals. Benedikt-Auchtwiesen I), für den bisher keine GFZ festgesetzt war, entspricht 2,0 dem Wert der der Beitragsbemessung zu Grunde lag, so dass auch dieser hier klarstellend angesetzt wurde.

Um die städtebaulich gewünschte höhere Flächenausnutzung durch Gebäudehöhen und Dichtewerte nachzukommen, werden zwei Festsetzungen zusätzlich aufgenommen. Zum einen, wird durch die Aufnahme, dass Garagengeschosse oder auch Stellplatzflächen in Vollgeschossen nicht zur GFZ zählen, ein Spielraum

geschaffen, durch die Integration der Parkierungsflächen in die Gebäude eine Verdichtung des Gebietes zu erzielen.

Zum anderen wird eine Ausnahme aufgenommen, die eine Erhöhung der Geschossflächenzahl zulässt, wenn diese zu der Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen erforderlich ist. Dies unterstützt nochmals die Zielsetzung, auf eine effizientere Flächenausnutzung der einzelnen Gewerbegrundstücke hinzuwirken. Dem Bauherrn muss bei Antragstellung der Ausnahme allerdings bewusst sein, dass es im Falle der Genehmigung zu einer Nachveranlagung von Erschließungsbeiträgen kommt, da die GFZ laut Satzung der Stadt Weinstadt zur Bemessung der Erschließungsbeiträge herangezogen wird.

A3.3 Mindestmaß Geschossflächenzahl / Geschossfläche

Das Mindestmaß der Geschossflächenzahl soll ein Mindestmaß der Bebauung des Grundstücks sichern. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und wurde mit 0,4 festgesetzt. Die Effizienz in der Flächenausnutzung durch Mehrgeschosigkeit lässt sich hierdurch jedoch nicht erzwingen.

Auf Grundlage der Analyse (siehe Kapitel 4), lässt sich erkennen, dass weder die Festsetzung einer Obergrenze der Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl, noch ein Mindestmaß der Geschossflächenzahl die gewünschte Flächeneffizienz durch die Stapelung der Büroflächen erwirkt (siehe hierzu auch Kapitel 4.4). Hierzu wird daher ein Verhältnis zwischen der Geschossfläche und der überbauten Grundfläche der Hauptgebäude festgesetzt. Die Festsetzung trägt dazu bei, dem Gebiet effektive Nutzungen zuzuführen und somit eine zukunftsste Entwicklung herbeizuführen. Gleichzeitig soll die Flächeneffizienz gesteigert werden, ohne den Betrieben Erweiterungsflächen vorzubehalten (siehe Kapitel 4). Die Geschossfläche ist nicht nur in Vollgeschossen, sondern auch in Dachgeschossen und Halbgeschossen zu ermitteln. Die dadurch entstehenden städtebaulichen Strukturen orientieren sich am Bestand und stärken die gewünschten zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen. Untergeschosse bzw. Kellergeschosse (Geschosse, die weniger als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen) sollen nicht mitgerechnet werden, da dies nicht der gewünschten Flächennutzung entspricht.

A3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich am angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Birkelstraße“. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird demnach im Wesentlichen in drei unterschiedliche Situationen unterschieden. Die im zentralen Bereich bisher zulässige Höhe von 12 m im BP „Benedikt-Auchtwiesen II“ und 13 m im BP „Benedikt-Auchtwiesen I“ wird auf 16 m vereinheitlicht. Dies schafft Spielraum für die Integration der Parkierungsflächen in die Gebäude und trägt somit zur effektiven Nutzung des Gebiets bei (siehe auch Ziffer A3.2). Gleichzeitig wird der Bestand gesichert. Nördlich der Werkstraße erhöht sich die bisher zulässige Gebäudehöhe von 13 m, entsprechend des angrenzenden Bebauungsplans „Birkelstraße“ auf 14 m, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erreichen. Entlang der Rems und des Schweizerbachs wird eine Höhe von 8 m festgesetzt, um die Höhe zur Landschaft zu staffeln. Lediglich im Bereich der Birkelstraße wurde die Höhe entlang der Rems nicht reduziert. Das Gebäude in diesem Bereich bildet den Auftakt in das Gebiet. Daher wurde die maximal zulässige

Gebäudehöhe auf die bereits vorhandene Gebäudehöhe sowie die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation abgestimmt.

Aufgrund der im Vergleich zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen erhöhten maximalen Gebäudehöhen, wird von einer ausnahmsweisen Überschreitung der Höhe zur hochwasserangepassten Bauweise abgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend groß festgesetzt.

Die festgesetzten Bezugshöhen sind für die Bebauungspläne „Benedikt-Auchtwiesen I“ und „Benedikt-Auchtwiesen II“ unwesentlich höher festgesetzt, als bisher durch die Erschließungsstraßenhöhe und die Geländeschnitten geregelt war. Die vereinheitlichte Regelung berücksichtigt unter anderem die Lesbarkeit des Bebauungsplans sowie mögliche zukünftige Grundstücksteilungen. Eine Einschränkung findet nicht statt.

A4 Bauweise

Die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung war bereits im Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen I“ entsprechend enthalten. Im Bereich des Bebauungsplans „Benedikt-Auchtwiesen II“ wird die offene Bauweise in eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung geändert, sodass die Flexibilität der Gebäudestruktur gesichert wird. Eine Einschränkung findet nicht statt.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Die Baufenster entsprechen den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, sodass die Bestandsbetriebe in die überbaubaren Grundstücksflächen eingefasst und somit in dieser Form gesichert sind.

A5.1 Offene Stellplätze und Garagen

Um den Straßenraum offen zu gestalten, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraums deutlich weniger und sind daher sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch in den Bereichen entsprechend zeichnerischer Festsetzung zulässig. Aufgrund der unterschiedlichen gewerblichen Ansprüche, können Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

A5.2 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

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.

Die Ausnahmsweise Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen dient der Gefahrenabwehr im Brandfall bzgl. der bestehenden Hochspannungstrassen.

A6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen orientieren sich an den bestehenden rechtverbindlichen Bebauungsplänen.

A6.1 Zufahrten zu Grundstücken

Die Festsetzung ist zusammen mit den Festsetzungen „Oberflächenbeläge“ (siehe auch **Ziffer A8.1**) sowie „Pflanzzwang“ (siehe auch **Ziffer A11**) zu betrachten und dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet sowie ökologischen Belangen. Durch die Beschränkung der Zufahrtsbreite wird der Eingriff minimiert und auf den übrigen Flächen werden durch weitere Festsetzungen Regelungen zum Grundwasserschutz und zum Klimaschutz möglich.

A6.2 Zufahrtsverbote

Durch das Zufahrtsverbot von der Birkelstraße aus wird die Lage der gem. A6.1 zulässigen Zufahrt konkretisiert.

Das Zufahrtsverbot dient der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

Zur Klarstellung wird auch entlang der Bundesstraße ein Zufahrtsverbot aufgenommen, da hiervon keine Erschließung erfolgen darf.

A7 Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist an der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans orientiert. Die Fläche dient, ergänzend zu der nahegelegenen Birkelspitze als Aufenthaltsfläche und naturnaher Erholungsbereich für die Beschäftigten innerhalb des Gewerbegebiets. Dies schafft eine hohe Arbeitsqualität.

Gleichzeitig sichert die Festsetzung die bestehenden Gehölze und Wiesenflächen. Die Gehölze sollen zur Erfüllung ihrer Aufgabe (Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten) und aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Somit trägt der Erhalt und die Pflege der auf diesen Flächen vorhandenen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum ökologischen Ausgleich und einem fließenden Übergang in die landschaftliche Umgebung bei.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 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.

A8.2 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.

Die Möglichkeit, anstelle einer vollflächigen Dachbegrünung Solarkollektoren oder Photovoltaik anzubringen, soll einen Anreiz zur ökologischen Energieerzeugung schaffen.

A8.3 CEF-Maßnahmen zum Artenschutz

Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Die Festsetzung, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätszeit von Fledermausarten durchzuführen, wird getroffen, um baubedingte Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter, baumbewohnender Tierarten zu vermeiden.

A8.4 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.

A9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die 360 kV-Leitungen sowie die Wasserleitungen, die durch das Plangebiet verlaufen, sind zur öffentlichen Versorgung notwendig und werden daher mittels Flächen für Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert.

A10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

A10.1 Verkehrslärm

Die Festsetzung wurde aus Gründen der planerischen Vorsorge getroffen, um die Gesundheitsgefahr durch den hohen Schalleintrag der Bundesstraße auszuschließen. Die Festsetzung wird zusätzlich zu den Schallschutzanforderungen der DIN 4109, die die Schalldämmung von Fenster und Fassaden, sowie Lüftungsanlagen beinhalten, getroffen, um gesunden Wohnverhältnisse auch bei geöffnetem Fenster zu garantieren und somit die Vereinbarkeit der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber mit den gesundheitsgefährdenden Lärmimmissionen der Bundesstraße herzustellen.

A10.2 Gewerbelärm

Die Festsetzung zum Gewerbelärm für das nahezu vollständig bebaute Gewerbegebiet wird zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbeeinträchtigungen in den angrenzenden Gebieten mit Schutzanspruch und innerhalb des Gebietes getroffen.

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung: pb1 – 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 sowie die Bestandsbäume in der öffentlichen Grünfläche sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A11.2 Pflanzzwang

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

Pflanzzwang: pz1 – Randeingrünung

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen entstehen der dazu beiträgt, die Gewerbeflächen optisch einzubinden und der das angrenzende Feldgehölz-Biotop vor Störungen schützt. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten sowie ein fließender Übergang in die landschaftliche Umgebung.

Pflanzzwang: pz2 – Randeingrünung Erschließungsstraße

Mit der festgesetzten Bepflanzung soll eine optische Gliederung zwischen den privaten Gewerbeflächen und dem Straßenraum erreicht werden.

Pflanzzwang: pz3 - Begrünung von Stellplatzflächen St und sonstigen Stellplatzanlagen

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

Die Begrünung auf den sonstigen Stellplatzanlagen dient ebenfalls der Gestaltung sowie klimatischen und ökologischen Belangen.

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.

Pflanzzwang: pz4 - Gehölzstreifen zwischen Grundstücken

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung sowie einer klaren Strukturierung der Bebauung geschaffen werden. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Pflanzzwang pz5 – Eingrünung Lagerflächen

Die Eingrünung der Lagerflächen dient insbesondere der Gestaltung des Straßenraums und somit der gestalterischen Qualität des Gebiets. Zudem wird die Begrünung des Straßenraums ergänzt.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Die Dachform und der Dachneigungsbereich orientieren sich am Bestand sowie an den angrenzenden Gewerbegebieten. Die Begrünung der Dächer dient ökologischen Belangen (siehe A8.2).

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.

Der zulässige Umfang der Werbeanlagen soll auf ein ausgewogenes Maß beschränkt bleiben. Diesem Ansatz dient bereits die Beschränkung der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung. Aber auch die Vermeidung von über das Dach hinausragende Werbeanlagen 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 Erschließungsstraße angemessen darzustellen und im Gegenzug den sensiblen öffentlichen Bereich Rems freizuhalten.

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

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.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 12,4 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettobaufläche gesamt:	ca.	100.140 m ²	80,7 %
Verkehrsfläche/Weg:	ca.	14.425 m ²	11,6 %
Fläche für Versorgungsanlagen:	ca.	50 m ²	0,0 %
Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün:	ca.	9.540 m ²	7,7 %
Gesamtfläche	ca.	124.155 m²	100 %

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz.

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 Handwerk und Wirtschaft zu erwarten.

Die vorhandenen Betriebe, die nicht den neuen Festsetzungen entsprechen, sind über Regelungen zum Bestandsschutz gesichert.

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

Stadt Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler
1. Bürgermeister