

**BU Nr. 048/2023****Bebauungsplan Metzgeräcker Süd mit Örtlichen Bauvorschriften im Stadtteil Endersbach - Erneute Offenlage**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	09.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	30.03.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 21.08.2019 bis 27.09.2019 und der Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 14.08.2019 bis 27.09.2019 zum Entwurf vom 06.06.2019, erg. 02.07.2019, sowie der erneuten öffentlichen Auslegung vom 13.07.2020 bis 14.08.2020 und der Behördenbeteiligung zum erneuten Entwurf vom 14.02.2020 werden erneut bewertet. Den in der Abwägungstabelle vom 01.03.2023 unterbreiteten Beschlussvorschlägen wird nach Abwägung untereinander und gegeneinander Rechnung getragen. Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen der Behandlung und Abwägung aller bisher eingegangenen betroffenen privaten und öffentlichen Belange sowie der Stellungnahmen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu.
2. Der geänderte Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Metzgeräcker Süd“ in der Fassung vom 01.03.2023 mit zeichnerischem Teil, Textteil und Begründung mit Umweltbericht vom 10.02.2023 werden gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt aufgrund von Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften nach der Offenlage (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) die erneute öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	60.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	635.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	374
Produkt:	51.10.0200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2. Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

01.03.2023; Stadtplanungsamt, Folk

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	07.03.2023	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	08.03.2023	Zustimmung
Baurechtsamt	Sehl, Karin	06.03.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	06.03.2023	Zustimmung

Sachverhalt:

Aufgrund des Gerichtsurteils des VGH Baden-Württemberg 8 S 1538/19 vom 26.03.2021 wurde ein Teilbereich des Bebauungsplans „Halde V“ – Wohnbaufläche zwischen der Planstraße A, der Wohnstraße A1, der Verkehrsfläche Quartiersmitte und dem Fuß- und Radweg von der Planstraße A zur Verkehrsfläche Quartiersmitte – für unwirksam erklärt. Zur Vereinbarkeit einer konfliktfreien Nachbarschaft von bestehender Gärtnerei – Bereich „Metzgeracker Süd“ - und heranrückender Wohnbebauung müsse laut Urteil auch ein zwar bisher nicht genehmigter, jedoch materiell rechtmäßiger und seitens der Gärtnerei gewollter nächtlicher Verladebetrieb in der Planung berücksichtigt werden.

Hieraus ergibt sich neben dem erneuten Planungserfordernis für den betroffenen Bereich der „Halde V“ auch eine neue Sach- und Bewertungslage für den Bebauungsplan „Metzgeracker Süd“, der mit dem Ziel, die im Geltungsbereich bestehende gartenbauliche Erzeugung im Bestand und mit Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern, in den Jahren 2016 – 2020 aufgestellt wurde. Der in öffentlicher Sitzung am 17.12.2020 gefasste Satzungsbeschluss, der bisher aufgrund der noch ausstehenden Genehmigung des parallel geänderten Flächennutzungsplans nicht bekannt gemacht wurde, wurde daher im Sommer 2021 aufgehoben und das Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

Im Rahmen der Verfahrenswiederaufnahme wurden insbesondere städtebauliche Untersuchungen, Entwicklungsvorstellungen des derzeitigen Eigentümers, schalltechnische Auswirkungen sowie sonstige Maßnahmen im künftigen Geltungsbereich und der Umgebung in das Verfahren eingestellt und erneut abgewogen. Da die örtlichen Bauvorschriften mit dem Bebauungsplan eine Einheit bilden, wurde auch der Satzungsbeschluss hierzu aufgehoben. Die Flächennutzungsplanänderung wurde mittlerweile wirksam, so dass die Fläche nun als Sonderbaufläche Gärtnerei dargestellt ist.

Bezüglich der Entwicklungsabsichten und -möglichkeiten wurden nach Verfahrenswiederaufnahme Abstimmungsgespräche (09/2022, 01/2023) der Verwaltung mit dem Inhaber der bestehenden Gärtnerei geführt. Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Basis eines Entwicklungskonzeptes Gärtnerei mit Betriebszweig Fassadenbegrünung wurde nicht weiterverfolgt, da von Seiten des Betriebes keine weitere Vertiefung dieses Konzeptes vorgenommen wurde. Um dem Betrieb dennoch Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, wird der Angebotsbebauungsplan auf Basis der differenzierten Sparten des Gartenbaus mit einem untergeordneten betriebsbezogenen gewerblichen Teilbereich weiterverfolgt.

Eine Zu- und Ausfahrt aus und zum Geltungsbereich von der Rommelshauer Straße aus wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung für machbar beurteilt. Sie wird deswegen im Bebauungsplan als Erschließungsmöglichkeit für zulässig erklärt und für den Fall der Zulassung der ausnahmsweise zulässigen Nutzung eines Betriebes der gartenbaulichen Erzeugung zugeordneten und untergeordneten, nicht erheblich belästigenden Gewerbes zur Garten- und Fassadengestaltung vorgeschrieben. Weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebsgebäude nach Südwesten, die zur Erweiterung und Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit eines Betriebes zur gartenbaulichen Erzeugung genutzt werden können, sind städtebaulich vertretbar und werden im Bebauungsplan gesichert.

Hierzu wurde auch die Höhenentwicklung der Gebäude angepasst. Ein höheres Verwaltungs- oder Betriebsgebäude am Kreuzungsbereich Rommelshauer Straße / Landesstraße entspricht den städtebaulichen Vorstellungen diesen Bereich als Ortseingang aufzuwerten. Die Lage und Abgrenzung des Sondergebietes SO3 für betriebsbezogenes Wohnen wurde über das bestehende Betriebswohngebäude hinaus bemessen, um auch angrenzende Betriebsflächen als Entwicklungsflächen für betriebsbezogenes Wohnen nutzen zu können.

Bereits im Bebauungsplan zur Entwicklung des Wohngebietes „Halde V“ wurde der Status

Quo der bestehenden Gärtnerei berücksichtigt, indem Schallschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung im Gebiet „Halde V“ festgesetzt wurden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Halde V - 1. Änderung“, der sich derzeit im Verfahren befindet, werden auch nächtliche Immissionen eingestellt, ein neues Schallgutachten „Halde V - 1. Änderung“ liegt dem Bebauungsplan zu Grunde, dies wird zur Kenntnis auch dem Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ beigefügt. Hierbei wird in Anlehnung an die Bedarfe bei betrieblichen Hochzeiten (Weihnachtsgeschäft und Hochsaison Frühjahr) des bestehenden Betriebes eine typisierende Betrachtung vorgenommen und die Lärmauswirkungen unabhängig von saisonalen Zeiten angenommen. Durch den Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ wird die Vereinbarkeit des Nebeneinanders des Fortbestandes und der Weiterentwicklung der gartenbaulichen Erzeugung mit der bestehenden und noch geplanten Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert. Die Zu- und Ausfahrt zur Junkeräcker Straße ist im Bebauungsplan festgesetzt. Sofern außerhalb dieser im zeichnerischen Teil eingetragenen Zufahrtbereiche Zu- oder Ausfahrten zum Betriebsgelände entstehen sollen, müssen im Rahmen der Baugenehmigung schalltechnische Nachweise der Vereinbarkeit mit den schützenswerten Nutzungen belegt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden ergänzt und dienen dem Natur- und dem Artenschutz. Die artenschutzrechtliche Erhebung wurde aktualisiert und liegt als neues Gutachten dem Bebauungsplan bei. Auch der Umweltbericht wurde angepasst. Die Abwägung der Stellungnahmen, die im Rahmen der bisherigen Beteiligungsverfahren eingegangen sind, wurde hinsichtlich der Änderungen überarbeitet. Die Tabelle ist zur Abwägung beigefügt.

Den Anregungen des Landwirtschaftsamts zur Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten des Betriebes wurde nun weitgehender nachgekommen. Der Forderung des Entfalls der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann jedoch nicht entsprochen werden, da diese artenschutzrechtlich und naturschutzrechtlich erforderlich sind, siehe hierzu ausführlich die Ausführungen in der Tabelle. Auch die Anregung der IHK bzgl. der Themen Betriebszeiten und Rücksichtnahme im Hinblick auf die heranrückende Wohnbebauung wurde nun durch die Änderung zum erneuten Entwurf berücksichtigt. Bezüglich des Hinweises der Versorgungsträger zur Umspannstation im Bereich der Ein- und Ausfahrt Rommelshauer Straße, wurde nun aktualisiert, dass dieser mit Inbetriebnahme der Energiezentrale abgebaut wurde. Die Anregungen des Gärtnereibetriebes zu den bisherigen Verfahrensständen wurden hinsichtlich der Neuplanungen neu bewertet. Vor allem im Hinblick auf die nun uneingeschränkt nutzbare Zu- und Ausfahrt an der Junkeräcker Straße, unter Einbeziehung einer etwaigen Nachtanlieferung, wurde den damaligen Stellungnahmen nun nachgekommen. Der Anregung, auf die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten, kann jedoch weiterhin nicht gefolgt werden, eine erneute artenschutzrechtliche Erhebung belegt den weiterhin vorhandenen Artenbestand und die Notwendigkeit der Maßnahmen.

Der überarbeitete Entwurf kann somit zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen einer erneuten Offenlage beschlossen werden.

Anlagen

A1_BP-Metzgeräcker Süd_eE_planzeichnerischer Teil

A2_BP_Metzgeraecker Süd_eE_Textteil

A3_BP_Metzgeraecker Süd_eE_Begründung

A4_BP_Metzgeräcker_Süd_eE_Umweltbericht

A4-1_BP_Metzgeräcker_Süd_eE_Umweltbericht_Plan-Bestand

A4-2_BP_Metzgeräcker_Süd_eE_Umweltbericht_Grünordnungskonzept

A5_BP_Metzgeräcker_Süd_eE_Artenschutz

A6_BP_Halde V – 1. Änderung_Lärmschutz

A7_BP-Metzgeräcker Süd_Bericht_Simulation_Zufahrt_Sondergebiet_gartenbauliche_
Erzeugung_Rommelshäuser_Str

A7-1_Simulation_Zufahrt_Sondergebiet_Anlagen

A8_BP_Metzgeräcker_Süd_eE_Umweltbezogene Stellungnahmen

A9_BP_Metzgeraecker_Süd_eE_Abwägung öffentlich