

Stadt Weinstadt-Endersbach

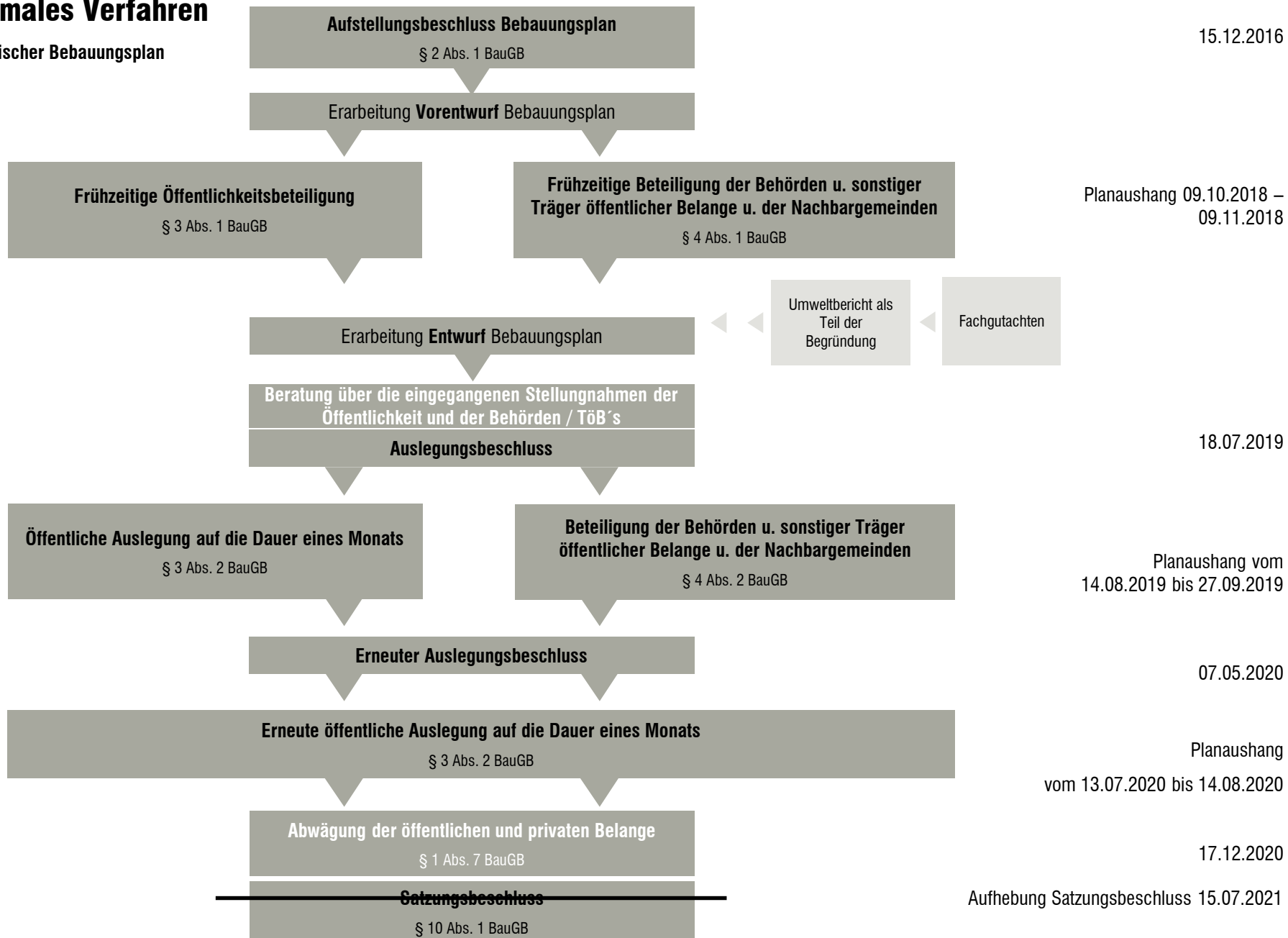
Metzgeräcker Süd

Beschluss zur erneuten Offenlage TA/GR März 2023



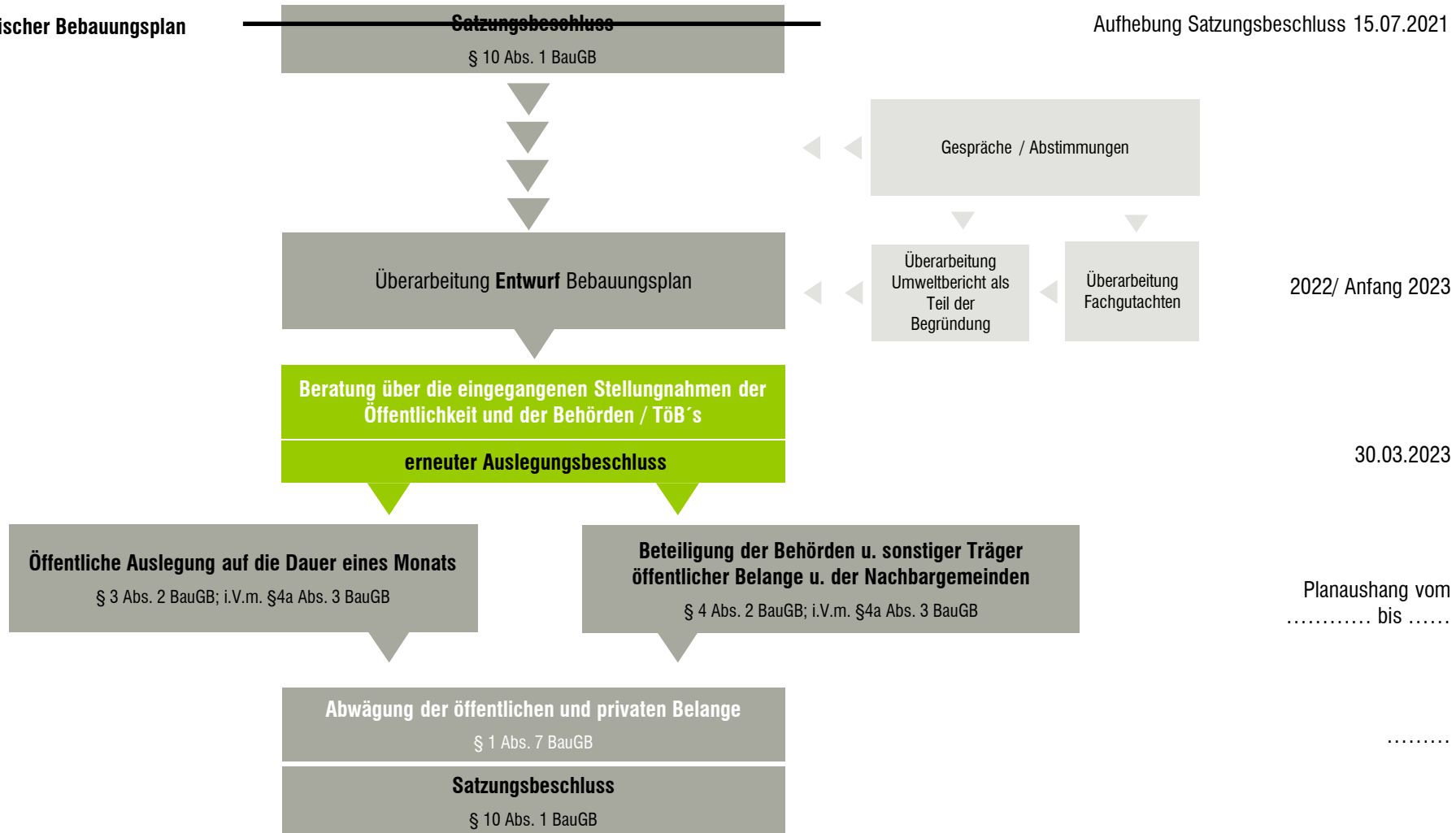
Formales Verfahren

Klassischer Bebauungsplan



Formales Verfahren

Klassischer Bebauungsplan



Neue Sach- und Bewertungslage durch Urteil zum Bebauungsplan Halde V

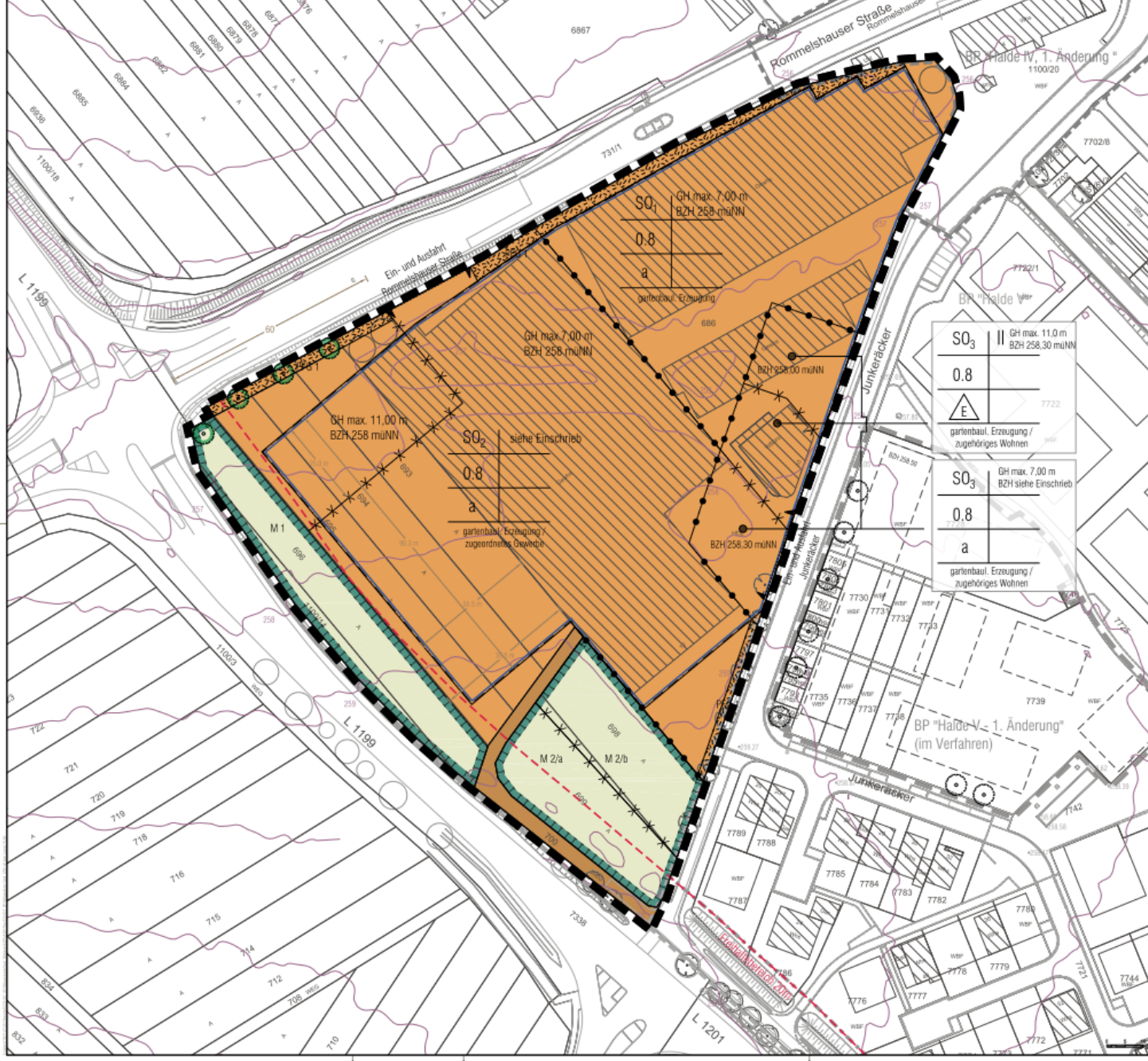
Zur Vereinbarkeit einer konfliktfreien Nachbarschaft von bestehender Gärtnerei – Bereich “Metzgeräcker Süd” – und heranrückender Wohnbebauung müsse laut Urteil auch ein zwar bisher nicht genehmigter, jedoch materiell rechtmäßiger und seitens der Gärtnerei gewollter nächtlicher Verladebetrieb in der Planung berücksichtigt werden.

Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der bestehenden Gärtnerei, aber:

→ Kein Vorhabenbezogener BP, da keine ausreichende Konzeptkonkretisierung, sondern Angebotsbaugebiet

→ Entwicklungsmöglichkeiten nur in dem Umfang berücksichtigt, wie im Angebotsbaugebiet möglich

- Restriktiv auf die Überbaumöglichkeit wirken sich die benötigten Ausgleichsmaßnahmen und der zu berücksichtigende Schallschutz aus.
- Restriktiv auf eine untergeordnete gewerbliche Nutzung (Planung Betriebszweig Fassadenbegrünung) wirken sich die zu berücksichtigenden Immissionsorte im benachbarten allgemeinen Wohngebiet aus.



Zentraler Maßstab Planungsrechtliche Festsetzungen

Alt- und Neuland Nutzung

- SO1: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)
- SO2: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)
- SO3: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)

Mit- und Nebennutzung

- SO1: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)
- SO2: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)
- SO3: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)

Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen

- SO1: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)
- SO2: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)
- SO3: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)

Örtliche Bauvorschriften

- SO1: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)
- SO2: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)
- SO3: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)

SO1 GH max. 7,00 m
BZH 258 mi/NN
0,8
a
gartenbaul. Erzeugung

SO2 GH max. 11,00 m
BZH 258 mi/NN
0,8
a
siehe Einschrieb
gartenbaul. Erzeugung /
zugehöriges Wohnen

SO3 GH max. 11,0 m
BZH 258,30 mi/NN
0,8
E
gartenbaul. Erzeugung /
zugehöriges Wohnen

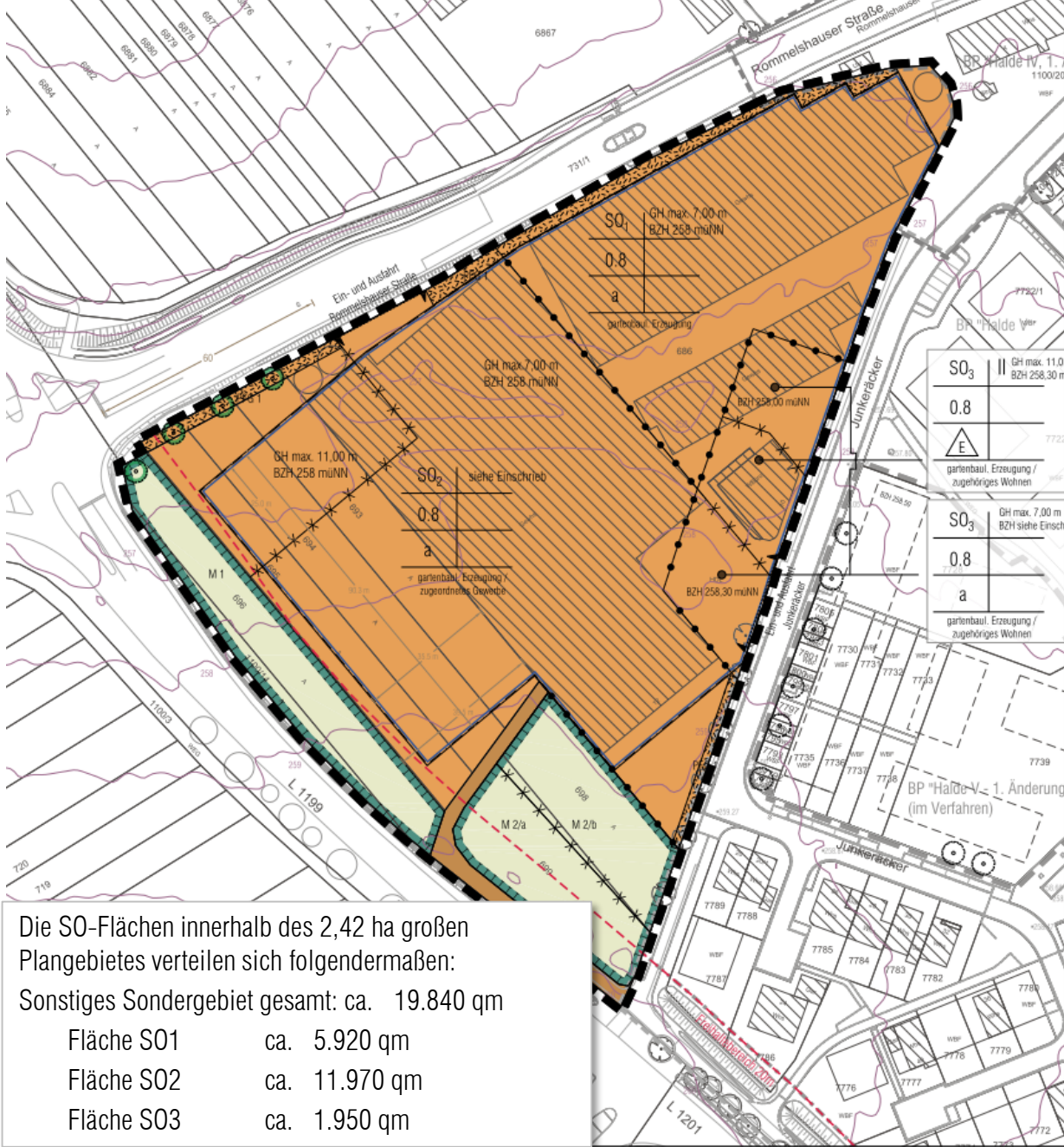
SO3 GH max. 7,00 m
BZH siehe Einschrieb
0,8
a
gartenbaul. Erzeugung /
zugehöriges Wohnen

Technische Angaben

SO1: GH max. 7,00 m
SO2: GH max. 11,00 m
SO3: GH max. 11,0 m

Legende

- SO1: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)
- SO2: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)
- SO3: Gärtnerei (einschließlich Gärtnerei)



Anderungen zur Art der baulichen Nutzung:

1. Erweiterung der gartenbaulichen Erzeugung bzgl. der 7 Sparten des Gartenbaus (mit Ausnahme Garten- und Landschaftsbau, weil störintensiv)

- Zulässig sind:**
- Betriebsgebäude und Anbauflächen für gartenbauliche Erzeugung (Zierpflanzenbau, Friedhofsgärtnerei, Baumschulen, Staudengärtnerei, Gemüsebau, Obstbau)
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für gartenbauliche Erzeugung

2. Aufnahme im Teilbereich SO 2 zusätzlich ein zu- und untergeordneter gewerblicher Betriebszweig zur Garten- und Fassadengestaltung zulässig:

- Ausnahmsweise zulässig ist**
- Der gartenbaulichen Erzeugung zugeordnete und untergeordnete, nicht erheblich belastigende Gewerbe zur Garten- und Fassadengestaltung sowie zur Begrünung baulicher Anlagen.

3. Erweiterung des Bereichs in dem betriebszugehöriges Wohnen zulässig ist → SO 3

4. Gewährung der Verträglichkeit durch Bedingungen:

- Nutzungen sind nur zulässig sofern Hauptzufahrten genutzt werden, sonstige Ein- und Ausfahrten nur mit Nachweis der Verträglichkeit zulässig.
- Gewerbliche Nutzung im SO 2 ist nur zulässig, sofern die Ein- und Ausfahrt zur Rommelshäuser Straße hierfür hergestellt und genutzt wird und die Verträglichkeit zum Wohnen nachgewiesen ist.

Die SO-Flächen innerhalb des 2,42 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:
 Sonstiges Sondergebiet gesamt: ca. 19.840 qm

Fläche SO1	ca. 5.920 qm
Fläche SO2	ca. 11.970 qm
Fläche SO3	ca. 1.950 qm



Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung

Zusätzlicher Hochpunkt an der Rommelshäuser Straße

Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt zur Rommelshäuser Straße verkehrstechnische Machbarkeit wurde nachgewiesen, daher zulässig und Voraussetzung für Nutzung

SO ₃		GH max. 11.0 BZH 258.30 m
0.8		
gartenbaul. Erzeugung / zugehöriges Wohnen		
SO ₃		GH max. 7.00 m BZH siehe Einschrieb
0.8		
a		
gartenbaul. Erzeugung / zugehöriges Wohnen		

Änderungen

Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz

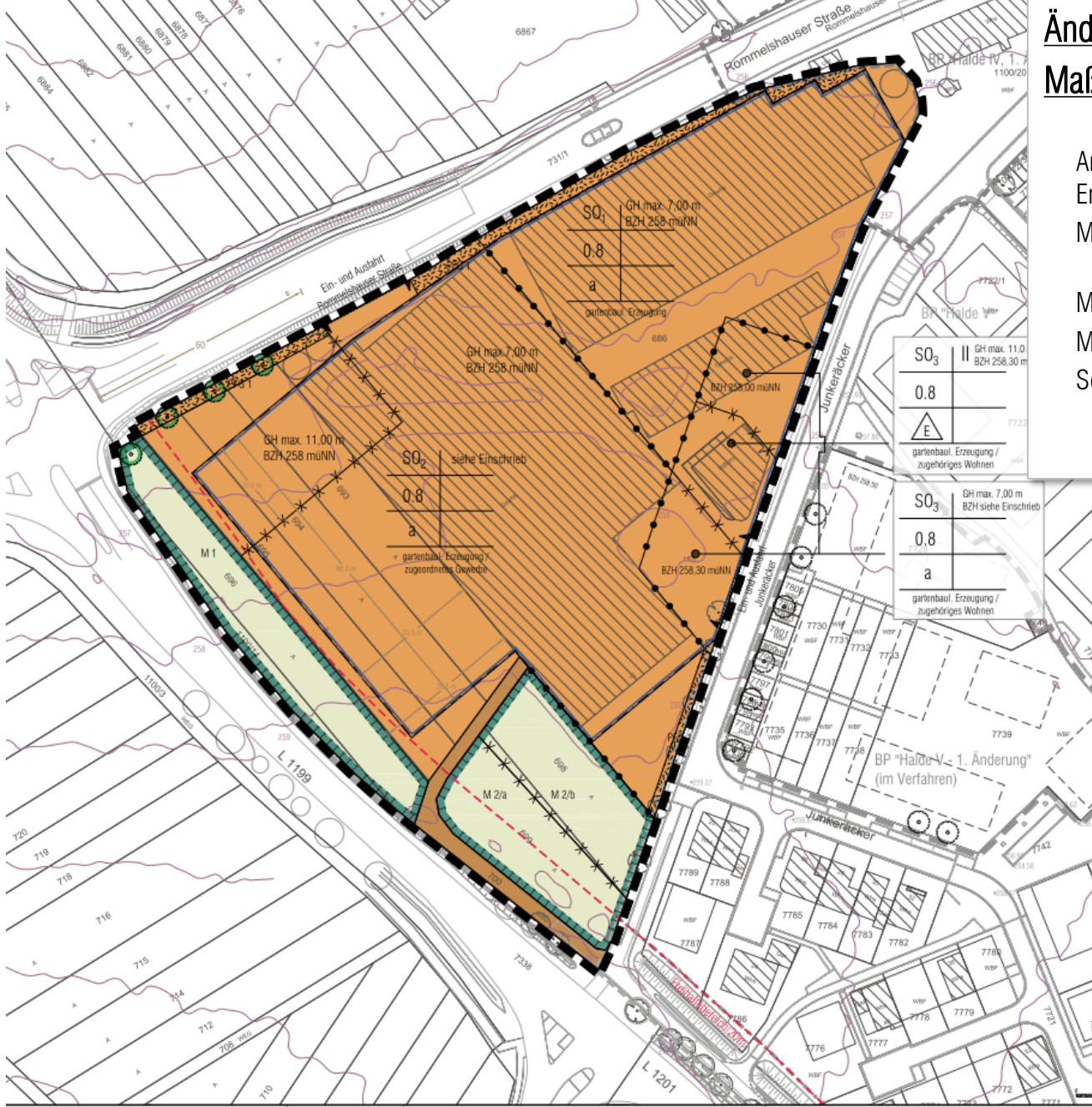
Anpassung an aktualisierte artenschutzfachliche Erhebung

M1 Lebensraum Großer Feuerfalter und Bodenschutz

M2/a Ausgleich Eingriff Boden

M2/b Zusätzlich Habitatsfläche für Bluthänfling

Schutz von Gehölzpflanzungen entlang Junkeräcker
→ Niststandorte Bluthänfling



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „METZGERÄCKER SÜD“

Stadt Weinstadt

ABWÄGUNGSTABELLE

Bearbeitungsstand: 01.03.2023

öffentlich

Teil I zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

Öffentlichen Auslegung des Entwurfs 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 (gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Zum Entwurf „Metzgeräcker Süd“ vom 06.06.2019, erg. 02.07.2019

Teil II zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

Erneuten Öffentlichen Auslegung des erneuten Entwurfs vom 13.07.2020 bis 14.08.2020 (gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB)

Zum erneuten Entwurf vom 14.02.2020

Anpassung der Abwägung

Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
LRA Landwirtschaft 02.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> – Erforderlichkeit nicht gegeben, da keine geplanten Vorhaben bekannt sind – Erhebliche Bedenken gegen Maßnahmen M1 Ampferpflanzung 	<p><u>Bedenken des Landwirtschaftsamtes</u> bezüglich der Erforderlichkeit der Planung können <u>zurückgestellt</u> werden, da nicht nur durch Bauvoranfragen sondern auch durch Gespräche die Erweiterungsabsichten des Betriebes zur gartenbaulichen Erzeugung der Verwaltung mehrfach vorgelegt wurden. Durch die grundlegende Überarbeitung des erneuten Entwurfs 2023 werden die Belange der gartenbaulichen Erzeugung und betriebsuntergeordneten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten ebenso eingestellt, wie die Anforderungen zum Schallschutz an einen typischen Betriebes zur gartenbaulichen Erzeugung. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind <u>nicht als Beschränkung</u> des Betriebes, sondern als Notwendigkeit im Falle des Eingriffs zu betrachten.</p> <p>→ Teilweise Berücksichtigung</p>
IHK 25.09.2019/05.11.2018	Bedenken gegenüber Zu- und Abfahrtsverbot im Nachtzeitraum	<u>Berücksichtigung</u> durch Entfall des nächtlichen Zu- und Abfahrtsverbotes und grundlegender Überarbeitung des erneuten Entwurfs → erneute Offenlage.

Anpassung der Abwägung

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Ö1 27.09.2019/04.08.2020</p>	<p>– Eingriff in genehmigten Betriebsablauf durch Zu- und Abfahrtsverbot Junkeräcker und Ein- und Ausfahrt Rommelshauer Straße</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> durch Entfall der nächtlichen Zu- und Abfahrtsbeschränkung bei bestehender Zu- und Abfahrt. Zusätzliche Ein- und Ausfahrt Rommelshauer Straße geprüft und nicht nur ausnahmsweise sondern zulässig aufgenommen. Darüberhinausgehende Zu- und Abfahrten auf das Gelände ebenfalls möglich, wenn Nachweis erbracht wird, dass nicht störend. Eine betriebliche Umstrukturierung mit Verlegung der Zu- und Abfahrt zur Rommelshauer Straße wurde von Seiten des bestehenden Gärtnereibetriebes als eine der zukünftigen Entwicklungen im Sommer 2021 der Stadtverwaltung vorgelegt und kann somit als realistische Entwicklungsplanung angesehen werden.</p>
	<p>Erhebliche Bedenken gegen Ausgleichsmaßnahmen wegen der Samen und Schädlinge</p>	<p>Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind <u>nicht als Beschränkung</u> des Betriebes, sondern als Notwendigkeit im Falle des Eingriffs zu betrachten. M1 ist die Sicherung der Bestandssituation (Ampferpflanze) M2 dient dem Schutzgut Boden und dem Artenschutz, extensiv gepflegte blütenreiche Wiesenflächen sind im räumlichen Umfeld schon vorhanden und daher vertretbar. → Kenntnisnahme keine Änderung</p>

Erneuter Entwurf vom 01.03.2023



Zeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen

	SO-Zonen SO1 bis SO4
	M-Zonen M1 bis M2b
	SO3 mit E Einschreibebereich
	SO3 mit a Einschreibebereich
	SO3 mit a und E Einschreibebereich
	SO3 mit a, E und a Einschreibebereich
	SO3 mit a, E, a und a Einschreibebereich
	SO3 mit a, E, a, a und a Einschreibebereich

Ortliche Bauvorschriften

	SO-Zonen SO1 bis SO4
	M-Zonen M1 bis M2b
	SO3 mit E Einschreibebereich
	SO3 mit a Einschreibebereich
	SO3 mit a und E Einschreibebereich
	SO3 mit a, E und a Einschreibebereich
	SO3 mit a, E, a und a Einschreibebereich
	SO3 mit a, E, a, a und a Einschreibebereich

Stadt Weinstadt
Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„METZGERÄCKER SÜD“

Erneuter Entwurf vom 01.03.2023

TEXTTEIL

- Inhaltsverzeichnis**
- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
 - 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
 - 3 Anhang zum Bebauungsplan
 - 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
 - A Planungsgesetzliche Festsetzungen
 - B Örtliche Bauvorschriften
 - C Hinweise
 - D Verfahrensmerkmale
 - E Anhang

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Planungsgruppe Landschaftsarchitektur + Ökologie
Schneckenstraße 27
71918 Stuttgart
Tel.: 07 11 - 9 87 87-0
Fax: 07 11 - 9 87 87-22
info@baldauf.com
www.baldauf.com

Stadt Weinstadt
Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„METZGERÄCKER SÜD“

Erneuter Entwurf vom 01.03.2023

BEGRÜNDUNG

- Inhaltsverzeichnis**
- 1 Erkennung 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

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Planungsgruppe Landschaftsarchitektur + Ökologie
Schneckenstraße 27
71918 Stuttgart
Tel.: 07 11 - 9 87 87-0
Fax: 07 11 - 9 87 87-22
info@baldauf.com
www.baldauf.com

Stadt Weinstadt
Rems-Murr-Kreis

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Metzgeräcker-Süd“ Weinstadt-Endersbach

10. Februar 2023 - Entwurf



■ TECHNISCHER BERICHT

BERNARD
GRUPPE

Datum: 28.02.2023
Projekt-Nr.: P500684
Version
Seitenanzahl: 12
Autor: Philipp Hillebrand
Julian Pohl
Jan Schubert

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Weinstadt

Stadtplanungsamt
Beutelsbach, Poststraße 17
71384 Weinstadt

Projekt:

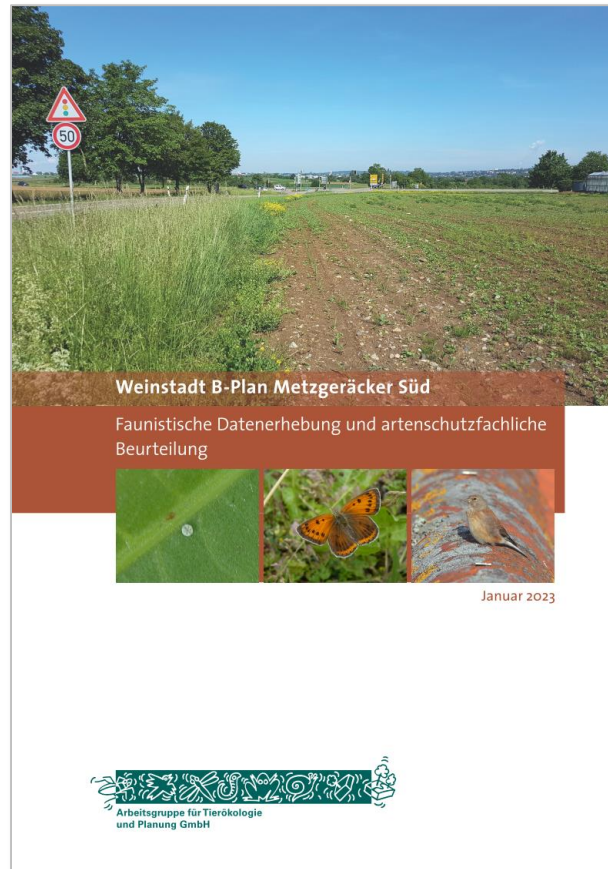
Simulation der Zufahrt eines
Sondergebiets zur gartenbaulichen
Erzeugung an der Rommelshäuser
Str. in Weinstadt

BERNARD Gruppe ZT GmbH
Neue Weperstraße 6, 50678 Köln
T +49 221 222825 0 + F +49 221 222825 20
info@bernard-gruppe.com
bernard-gruppe.com

Sitz der Gesellschaft: München
Registergericht München
HRB Nr. 238571
UStIdNr.: DE261629121
Geschäftsführung: Jost Mazur, Torsten Heine-Nims, Maria Bernard-Schwarz

Bank:
Bank für Tirol und Vorarlberg Deutschland
IBAN: DE59 201 2300 0904 4396 00
BIC: BTVADE33XXX

Beratende Ingenieure
vib
Consulting Engineers
BAU
2000



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner

Von der Industrie- und Handelskammer Ulm öffentlich bestellt
und vereidigter Sachverständiger für Schallmissionschutz

Tuchplatz 11 88499 Riedlingen
Telefon 07371/3660 Telefax 07371/3668
Email: ISIS_MSpinner@t-online.de

ISIS
Ingenieurbüro für
Schallimmissionsschutz

A 1537c

Lärmschutz
Baugebiet Halde V, 1. Änderung
Weinstadt-Endersbach

Schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet Halde V, 1. Änderung, in Weinstadt-Endersbach.

Riedlingen, im Dezember 2022

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart

Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22

info@baldaufarchitekten.de · www.baldaufarchitekten.de