

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„METZGERÄCKER SÜD“

Erneuter Entwurf vom 01.03.2023, erg. in Textteil und Begründung 20.03.2023

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Umweltbericht
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 9 Flächenbilanz
- 10 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Endersbach West sind zahlreiche städtebauliche Projekte im Entstehen, wie z.B. die Ansiedlung des Wohngebietes „Halde V“ sowie die Entwicklung des Gewerbegebietes „Metzgeräcker“, die in einem Rahmenplan „Endersbach West“ aufeinander abgestimmt wurden. Zwischen den Neuplanungen besteht ein Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung, der sich zunächst im Außenbereich angesiedelt hat.

Hierdurch entsteht Planungsbedarf der Stadt Weinstadt. Die Stadt will die Fläche der bestehenden Gärtnerei, die 1937 ursprünglich innerorts gegründet wurde und damit seit gut 80 Jahren in Weinstadt ansässig ist, als Fläche für Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung mit ihren Arbeitsplätzen sichern und zudem durch maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten perspektivisch eine betriebliche Standortsicherung bieten.

Ein Gartenbaubetrieb ist eine in der BauNVO gesondert behandelte Nutzungskategorie und ist grundsätzlich der Landwirtschaft zugeordnet. Er zählt nicht zu den Gewerbebetrieben. Im vorliegenden Fall hat sich der Gartenbaubetrieb im Außenbereich entwickelt und macht mit einem Plangebiet von über 2 ha nunmehr ein Gebiet mit eigenem Gewicht aus; dieses kann über ein Sondergebiet zur gartenbaulichen Erzeugung gesichert werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Konfliktbewältigung kommt dem Bereich zwischen Rommelshäuser Straße und der Straße Junkeräcker besondere Bedeutung zu. Die auf diesen Flächen bestehende Gärtnerei dient als Puffer zwischen der Wohnbebauung Halde V und dem geplanten Gewerbegebiet Metzgeräcker sowie der stark befahrenen Landhauskreuzung. Deshalb soll die Gärtnerei in ihrem derzeitigen Bestand unter Berücksichtigung einer betrieblichen Entwicklung auf den bisher unbebauten Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Metzgeräcker Süd bauplanungsrechtlich gesichert werden. Inhalt und Umfang der Erweiterungsflächen sind aus den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standortes und der Umgebung abzuleiten.

Im geltenden Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal ist das Grundstück als Sondergebiet „Gärtnerei“ dargestellt.

Das Gebiet ist derzeit über die Junkeräcker an das Verkehrsnetz angeschlossen. Eine direkte Erschließung des Geländes über die Rommelshäuser Straße soll die verkehrliche Erreichbarkeit und zugleich die Rücksichtnahme auf die umliegende bestehende und künftige Wohnnutzung verbessern. Die generelle Verträglichkeit eines Gartenbaubetriebes mit einem allgemeinen Wohngebiet ist durch die ausnahmsweise Zulässigkeit in einem solchen grundsätzlich gegeben. Die Schalleinträchtigung durch die bestehende und künftig erweiterte Betriebsausübung und die Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten werden in das Verfahren eingestellt.

Um die Situation auch zukünftig für das Wohngebiet zu sichern und zugleich Sicherheit für die betriebliche Entwicklung eines oder mehrerer Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung zu erlangen, hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt am 15.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

Bereits im Rahmen der Planung des Wohnbaugebietes Halde V, das nicht nur auf städtischer Ebene ein wichtiger Baustein der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung, sondern auch gemäß regionalplanerischer Zielsetzung einen regionalbedeutsamen Siedlungsschwerpunkt darstellt, wurden Schalluntersuchungen bzgl. der genehmigten Betriebssituation der Gärtnerei und die notwendige Reaktion darauf im Baugebiet erhoben sowie notwendige Schallschutzmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Aufgrund des Gerichtsurteils 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 „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.

Hieraus ergibt sich neben dem erneuten Planungserfordernis für den betroffenen Bereich der „Halde V“ auch eine neue Sach- und Bewertungslage für den Bebauungsplan „Metzgeräcker 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 ausstehenden Genehmigung des parallel geänderten Flächennutzungsplans noch nicht bekannt gemacht wurde, wurde daher im Sommer 2021 aufgehoben und das Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

Im Rahmen der Verfahrenswiederaufnahme wurden insbesondere städtebauliche Untersuchungen im Bereich „Halde V“, 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.

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.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Die große Kreisstadt Weinstadt befindet sich innerhalb des Verdichtungsraumes Stuttgart und liegt auf der Landesentwicklungsachse, die das Doppelzentrum Fellbach-Waiblingen mit dem Unterzentrum Weinstadt und dem Mittelzentrum Schorndorf verbindet. Sie ist die sechstgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises und bildet ein Unterzentrum im Mittelbereich Waiblingen/Fellbach der Region Stuttgart.

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist Weinstadt-Endersbach als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (PS 2.4.1.4) festgelegt. Zusätzlich befindet sich in Endersbach-West ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus zur Konzentration der Siedlungsentwicklung gemäß PS 2.4.4.1 (Z) Regionalplan.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, Unteres Remstal 11. Änderung von 2019 des Planungsverbandes Unteres Remstal war das Planungsgebiet „Metzgeräcker Süd“ als Fläche für Landwirtschaft mit landwirtschaftlichem Betrieb im Außenbereich, Aussiedlerhof gekennzeichnet. Auf Anregung des Planungsverbandes Unteres Remstal vom 14.02.2019 war eine Änderung des Flächennutzungsplanes von landwirtschaftlicher Fläche in **Sonderbaufläche Gärtnerei** notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB im Zuge der 14. Änderung. Die 14. Änderung wurde am 11.05.2021 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt und durch Bekanntmachung am 30.06 / 01.07.2021 wirksam.

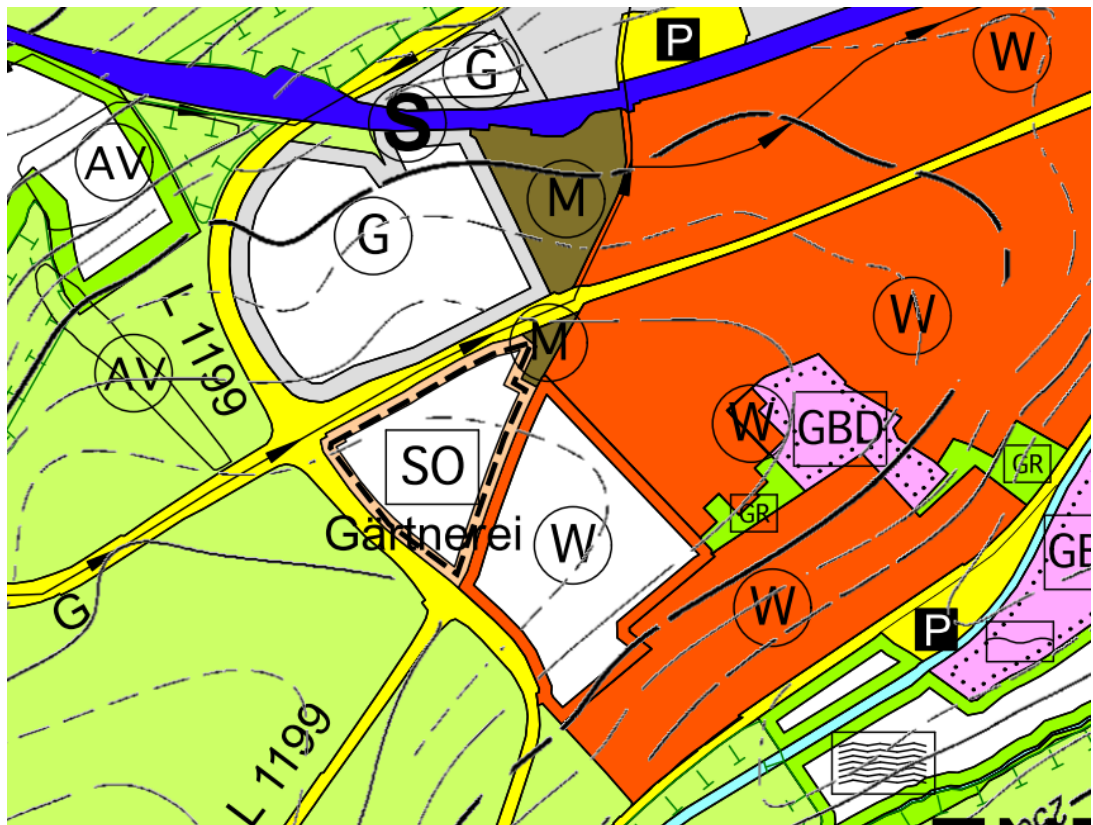


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Unteres Remstal 14. Änderung von 2021
Planungsverband Unteres Remstal

Das geplante Wohngebiet „Halde V“ ist im Rahmen der Aufstellung des „Flächennutzungsplans 2015“ aufgenommen worden. Das Verfahren hierzu war bereits in den Jahren vor 2004 in der Öffentlichkeit.

2.3 Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich bisher nicht. Der Betrieb wurde als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB genehmigt.

Unmittelbar nordöstlich ist der Bebauungsplan „Halde IV – 1. Änderung“ am 02.11.2017 in Kraft getreten, der den Knotenpunktbereich und die Zufahrt für das bestehende, westliche Wohngebiet Halde IV und das südlich angrenzende Wohngebiet Halde V regelt. Östlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Halde V“ an, der am 08.05.2019 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten ist. Der Bereich, der durch Gerichtsurteil für unwirksam erklärt wurde, befindet sich im Aufstellungsverfahren „Halde V - 1. Änderung“.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Weinstadt liegt ca. 15 km östlich von Stuttgart und ist die sechstgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises. Die große Kreisstadt, mit rund 27.000 Einwohnern, setzt sich aus fünf Stadtteilen (Beutelsbach, Endersbach, Großheppach, Schnait und Strümpfelbach) zusammen.

Die Stadt ist durch die als Schnellstraße ausgebaute Bundesstraße 29 (Stuttgart-Schwäbisch Gmünd- Aalen) und schienenmäßig durch die direkte Anbindung an den S-Bahn Verkehr durch die S2 und die Remstalbahn verkehrsmäßig gut zu erreichen.

Der Stadtteil Endersbach liegt südlich der Rems. Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtteils.

3.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet umfasst zum Großteil Flächen und Gebäude der Gärtnerei, auf denen Zierpflanzen angebaut werden. Zusätzlich zu den Betriebsgebäuden (vorwiegend Gewächshäuser) sind auf dem Grundstück Zufahrts- und Parkierungsflächen vorhanden, wie auch ein Wohngebäude. Der südwestliche Teil der Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt zum einen über die Betriebsfläche der Gärtnerei und zum anderen über eine städtische Wegeparzelle.

Aus der Aktenlage ergibt sich, dass die Baugenehmigung vom 28.05.1991 für eine „Gewächshausanlage mit Heizungsanlage, Kamin und 10 Stellplätzen“ und die Baugenehmigung vom 09.03.1992 für die „Erweiterung der genehmigten Gewächshausanlage; Einbau eines doppelwandigen Heizöllagertanks sowie Erweiterung der bestehenden Kesselanlage“ keine Betriebszeitenbeschränkung enthalten. Dass für diese Bauvorhaben keine „Angaben zu gewerblichen Anlagen“ gemacht wurden, liegt wohl daran, dass nur eine Gewächshausanlage und kein Produktionsbetrieb beantragt wurde.

Für die Erweiterung dieser Gewächshausanlage wurden dann mit dem Antrag auf Baugenehmigung auch Angaben zu gewerblichen Anlagen gemacht. Für die erweiterte Gewächshausanlage wurden Betriebszeiten zwischen 06:00h und 22:00h außer an Sonn- und Feiertagen beantragt. Auf diese Bauvorlagen bezieht sich die Baugenehmigung vom 18.11.2003.

Auch für den Neubau eines Produktionsgewächshauses wurden Angaben zu gewerblichen Anlagen gemacht. Die gewerbliche Tätigkeit wurde wie folgt beschrieben:

„Gartenbau, Pflanzenproduktion, Zusammenlegung von zwei Betriebsteilen zu 1, alter Betrieb... wird stillgelegt“.

Als Betriebszeit wurde erneut die Zeit zwischen 06:00h und 22:00h, außer an Sonn- und Feiertagen angegeben. Auf diese Angaben bezieht sich die Teil-Baugenehmigung vom 29.06.2009 und die Baugenehmigung 23.07.2009.

Auch die Bauvorlagen für den „Neubau eines Betriebswirtschaftsgebäudes mit Lager, Büros, Wohneinheiten und Garagen“ enthalten Angaben zu gewerblichen Anlagen. Die Betriebszeiten wurden hier ebenso auf die Zeit zwischen 06:00h und 22:00h, jedoch nicht an Sonn- und Feiertagen festgelegt. Auf diese Angaben bezieht sich die Baugenehmigung vom 18.11.2003.

Die Baugenehmigungen aus den Jahren 1991 und 1992 für eine Gewächshausanlage enthielten keine Betriebszeitenangabe, da hier keine Betriebsverlagerung Gegenstand der Genehmigung war. Sie betrafen nur Gewächshäuser, die zu dem innerörtlich angesiedelten Betrieb gehörten. Diese Baugenehmigungen ohne Betriebsbeschreibung lassen allenfalls zu, dass eine Zu- und Abfahrt stattfindet, nicht jedoch einen Nachtbetrieb. Ab der Verlagerung des Betriebes wurde bei allen Baugenehmigungen die Betriebszeit für diese Anlage auf 06:00h bis 22:00h, außer an Sonn- und Feiertagen, beschränkt. Es wird daher für den Gesamtbetrieb von keiner nächtlichen Betriebserlaubnis ausgegangen.

Unabhängig davon ob ein Nachbetrieb am Standort Metzgeräcker Süd genehmigt war, war dieser nach Entscheidung des VGH Baden-Württemberg materiell nicht baurechtswidrig und daher durchaus als genehmigungsfähig anzusehen. Eingestellt werden müsse, dass bei einem Gärtnereibetrieb der vorliegenden Größe und des gegebenen Zuschnitts es als naheliegend angesehen werden muss, dass bereits vor 6 Uhr morgens Pflanzen zur frischen morgendlichen Belieferung von Gartenmärkten auch in größerer Entfernung abgeholt werden. Des Weiteren müsse berücksichtigt werden, dass der Betrieb offenbar auch wegen der Lärmproblematik vom alten Standort in der Liedhornstraße ausgesiedelt wurde. Zudem könne nicht davon ausgegangen werden, dass dem Lärmkonflikt mit einer Einhausung der Lieferzone auf zumutbare Weise abgeholfen werden kann, da nicht belegt wurde ob somit ein – immer noch lärmträchtiger – Rangierbetrieb außerhalb der Einrichtung vermieden werden kann und ob die Errichtung der Einhausung oder Umstrukturierung des Betriebes wirtschaftlich zumutbar ist. (Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg 8 S 1538/19, verkündet am 26.03.2021, Ziff. II.1.c) bb) S. 19ff.).

Die Belange werden im Weiteren in die Abwägung eingestellt.

3.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 686, 693, 694, 695, 696, 698, 699, 700, 1100/14.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

Die Entwicklungsflächen Metzgeräcker sowie Halde V sind – wie auch die Darstellung der Gärtnerei als landwirtschaftliche Fläche Aussiedlerhof – bereits seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015 in der am 14.06.2004 genehmigten Fassung dargestellt. Zur Abstimmung der Entwicklungen in Endesbach West wurde 2015/2016 der Rahmenplan „Endesbach West“ erstellt, in dem neben der Wohnbauentwicklung „Halde V“ auch die Entwicklung des Gewerbegebietes „Metzgeräcker“, die energetische Versorgung des Ortsteils durch die Errichtung

einer Energiezentrale sowie verkehrliche Maßnahmen aufeinander abgestimmt wurden. Demnach sollen nach der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Konkretisierung im Rahmenplan Endersbach West und dem „Quartierskonzept Endersbach West“ von 2015 die nördlich der Rommelshauer Straße angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen langfristig durch ein Gewerbegebiet aufgesiedelt werden. Die südöstlich liegenden Flächen liegen im Wohngebiet „Halde V“. Der Bebauungsplan „Halde IV – 1. Änderung“, nordöstlich des Plangebietes, regelt die verkehrliche Situation an dem Knotenpunkt Lußackerweg, Rommelshauer Straße und Stettener Straße. Zusätzlich wurden durch den Bebauungsplan, zur Versorgung der angrenzenden Gebiete, Voraussetzungen für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes geschaffen.

Im Gesamtzusammenhang dieser Flächen befindet sich das Plangebiet „Metzgeräcker Süd“. Der Rahmenplan „Endersbach West“ sieht den Erhalt und die Entwicklung einer Gärtnerei am bestehenden Standort vor, so dass die Arbeitsplätze gesichert werden und eine betriebliche Perspektive der Standortsicherung erfolgt. Bereits im Bebauungsplan zur Entwicklung des Wohngebietes „Halde V“ wurde der Status Quo der bestehenden Gärtnerei berücksichtigt, indem Schallschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung im Gebiet „Halde V“ festgesetzt wurden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Halde V - 1. Änderung“, der sich derzeit im Verfahren befindet, werden auch nächtliche Immissionen eingestellt. 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.

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 einem Betrieb 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.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Anbaubeschränkung längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, laut § 22 (1) Straßengesetz Baden-Württemberg berücksichtigt.

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

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

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

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

Der im Geltungsbereich bestehende Betrieb wird über die Junkeräcker erschlossen. Auf die dadurch entstehenden Lärmemissionen wird im angrenzenden Bebauungsplan „Halde V“ Rücksicht genommen. Eine direkte Zufahrt von der Rommelshauer Straße bzw. von der Landesstraße L 1199 ist bisher nicht möglich.

Über den Knotenpunkt Rommelshauer Straße / Stettener Straße / Junkeräcker erfolgt ebenso die Erschließung des neuen Wohngebietes „Halde V“. Im Rahmen des Verkehrskonzeptes zum Rahmenplan Endersbach West 2015 wurde dargestellt, dass dieser Knotenpunkt auch unter Berücksichtigung des Prognoseverkehrs incl. der Aufsiedlung des Gebietes „Halde V“ ausreichend bemessen ist und mit Qualitätsstufe A seine Leistungsfähigkeit beibehält.

Aufgrund Anregungen aus der Bürgerschaft, die eine Entlastung der Kreuzung wünschen, wurde zusätzlich eine Untersuchung zu einer Ausfahrt aus dem Quartier Halde V auf die L 1199, in Richtung der „Landhauskreuzung“, an einen Verkehrsfachplaner in Auftrag gegeben. Die Untersuchung des Büros Brenner Bernard Ingenieure vom 09.06.2017 (Anlage zum Bebauungsplan Halde V) legt dar, dass aufgrund der Überlastung des bestehenden Knotenpunktes L 1199 / L 1201 eine einspurige Ausfahrt aus dem Quartier „Halde V“ nicht empfohlen wird. Nach Umbau des Knotenpunktes zur entsprechenden Herstellung der Leistungsfähigkeit wird die Ausfahrt empfohlen. Für die erforderliche Trasse mit Radien und Straßenbreiten zur Herstellung einer Verlängerung der Junkeräcker mit Anschluss an die Landesstraße werden im Bebauungsplan „Halde V“ bereits öffentliche Flächen vorgehalten. Ob diese Flächen jedoch ausreichen oder ob für den Anschluss an die Landesstraße weitere Flächen auch im Bereich des Gebietes Metzgeräcker Süd benötigt werden, kann derzeit, da noch keine konkreten Planungen des Straßenbauträgers vorliegen, nicht definiert werden. Daher erfolgt im Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ keine zusätzliche Flächensicherung. Sobald Planungen des Kreuzungsumbaus in Angriff genommen werden, wird hierfür ein Planfeststellungsverfahren oder ein planfeststellungseretzender Bebauungsplan notwendig, der die benötigten Flächen einbeziehen wird. An der grundsätzlichen Befürwortung und Forcierung des Anschlusses der Junkeräcker an die Landesstraße wird festgehalten. Die Stadt wird sich weiterhin für eine zeitnahe Realisierung einsetzen.

Der Geltungsbereich ist ebenfalls mit öffentlichen Verkehrsmitteln über den nordöstlich liegenden Bahnhof Stetten-Beinstein erschlossen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine zusätzliche Anschlussmöglichkeit des Sondergebietes über eine Zu- und Ausfahrt an der Rommelshauer Straße eröffnet. Die sich bisher hier befindende Umspannstation Strom der NetzeBW wurde durch die Inbetriebnahme der Energiezentrale auf dem Flst. 1100/20 am Knotenpunkt Rommelshauer Straße / Stettener Straße / Junkeräcker entbehrlich und entfernt. Somit entsteht ein Korridor, der für eine entsprechende Zufahrt geeignet wäre. Dem flächenmäßigen und finanziellen Aufwand, der durch die erforderlichen Umstrukturierungen entsteht, stehen die im Bebauungsplan ermöglichten weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebsgebäude nach Südwesten gegenüber.

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. Die Erschließungslösung hätte aus Sicht der Stadt den Vorteil, dass somit der Kunden- und Anlieferverkehr direkt auf der gemeindlichen Hauptstraße abgefangen und die Wohnstraßen entlastet würden. Die Auswirkung der Zu- und Abfahrt im Einwirkungsbereich des Kreuzungsbereichs der L1199 / Rommelshauer Straße auf die Leistungsfähigkeit des Knotens und die generelle Machbarkeit wurde bei der Brenner Gruppe in Auftrag gegeben. Ergebnis der Simulation der Zufahrt eines Sondergebietes zur gartenbaulichen Erzeugung an der Rommelshauer Straße in Weinstadt vom 28.02.2023 ist, dass die Zufahrt mit zehn zugrunde gelegten Schwerlastverkehren je Fahrtrichtung in der kritischen Spitzenstunde leistungsfähig abwickelbar ist und die Ein- und Ausfahrt verkehrstechnisch für machbar beurteilt werden kann. Auf den Technischen Bericht der Brenner Gruppe als Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

Eine Zu- und Ausfahrt aus dem Geltungsbereich von und zu der Rommelshauer Straße aus wurde daher im Bebauungsplan als Erschließungsmöglichkeit für zulässig erklärt und für den Fall der Zulassung der ausnahmsweise zulässigen Nutzung eines einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung zugeordneten und untergeordneten, nicht erheblich belästigenden Gewerbes zur Garten- und Fassadengestaltung vorgeschrieben.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über die Rommelshauer Straße. Die auf dem Flst. 686 vorhandene und im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzte Umspannstation Strom entfällt mit Inbetriebnahme der Energiezentrale auf dem Flst. 1100/20 am Knotenpunkt Rommelshauer Straße / Stettener Straße / Junkeräcker ersatzlos.

5.3 Richtfunktrassen

Über den Geltungsbereich läuft die Richtfunktrasse der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Die genannte Mobilfunktrasse ist aufgrund ihrer Höhenlage für die Bebauung nicht von Belang. Allerdings muss bei der Aufstellung von Kränen die höhenmäßige Beschränkung durch die Mobilfunktrasse berücksichtigt werden.

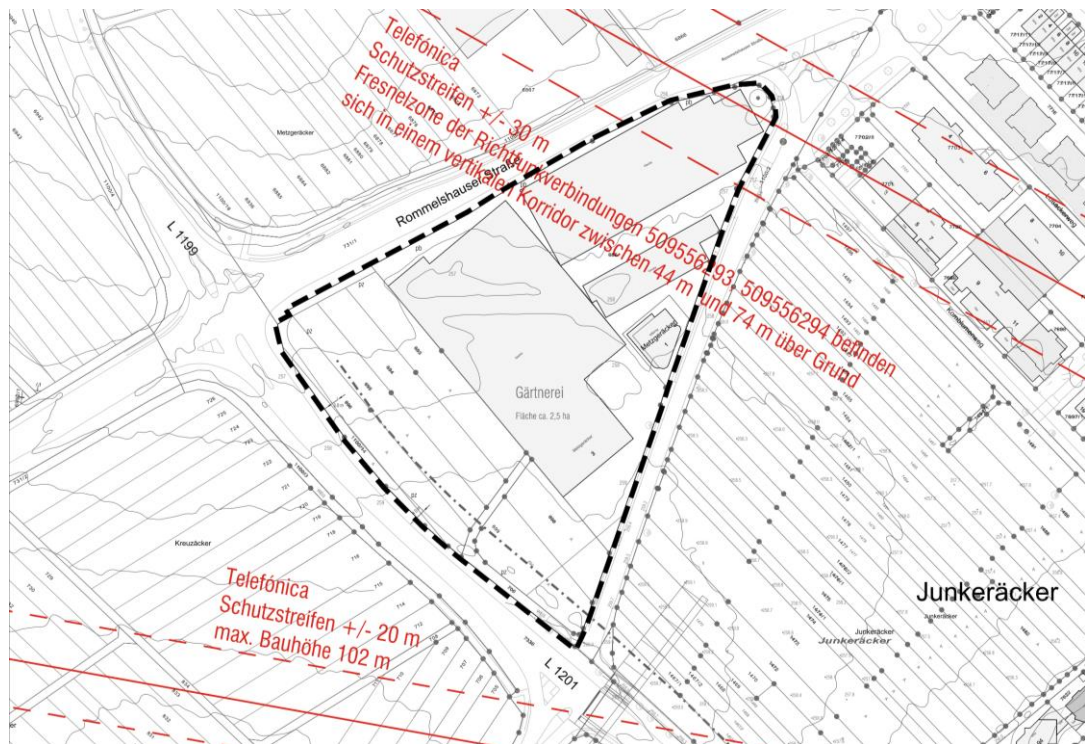


Abbildung 2: Übersicht vorhandener Richtfunktrassen mit Schutzabstand, Stand Oktober 2018

6 Gutachten

6.1 Schall

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zum einen der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm und zum anderen die Emissionen der zugelassenen Nutzung auf die umliegende Bebauung zu berücksichtigen.

Die Schalleinwirkungen der L 1201 wurden im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens Halde V vom Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Dipl. Ing. (FH) Manfred Spinner (Riedlingen, März 2018, Anlage des Bebauungsplans Halde V) untersucht. Der Bereich der Sondergebietsfläche, in der die schutzbedürftige Nutzung Wohnen zulässig ist (SO 3), wird demnach nicht vom Straßenlärm beeinträchtigt. Hier liegen die Beurteilungspegel nachts unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A). Die übrigen Bereiche des Sondergebietes sind hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit wie ein gewerblicher Betrieb einzuschätzen, insofern sind hier höhere Schalleinwirkungen ohne Beeinträchtigung der Nutzung möglich. Es kann demnach von einer Vereinbarkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung mit der angrenzenden Landesstraße ausgegangen werden.

Die durch die zugelassene Nutzung im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Junkeräcker Straße zu erwartenden Geräuschemissionen wurden ebenfalls bereits im Bebauungsplan „Halde V“ berücksichtigt, indem auf Grundlage des oben erwähnten Schallgutachtens Schallschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung im Gebiet „Halde V“ festgesetzt wurden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Halde V - 1. Änderung“ werden die Betrachtungen auf den Nachtzeitraum ausgeweitet. Die ergänzende Schalltechnische Untersuchung Lärmschutz Baugebiet „Halde V -

1. Änderung“ von ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen Dez. 2022, beurteilt die nächtlichen Immissionen, die in Anlehnung an den Aussagen des Gärtnereibetriebes bezüglich seiner betrieblichen Hochzeiten (Weihnachtsgeschäft und Hochsaison Frühjahr) typisierend angesetzt werden können. Durch den Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ wird die Vereinbarkeit der zugelassenen Nutzung mit der Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert.

Das Gutachten zum Baugebiet „Halde V - 1. Änderung“ vom Dez. 2022 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die grundsätzliche Verträglichkeit des Nebeneinanders eines Betriebes zur gartenbaulichen Erzeugung und Wohnbebauung lässt sich aus der typisierenden Betrachtung der BauNVO entnehmen. Hiernach sind in Mischgebieten Gartenbaubetriebe allgemein zulässig, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie im Allgemeinen das Wohnen nicht wesentlich stören und mit diesem vereinbar sind. Hierzu gehört auch die typischerweise stattfindende Geräuschkulisse, die durch Beladung von Erdlagern oder Staplerfahrten entsteht kann. Insofern kann auch im vorliegenden Fall von einer Verträglichkeit ausgegangen werden. Die über diesen Mischgebietstyp hinausgehenden Immissionen beziehen sich vorwiegend auf den Schall durch den An- und Ablieferverkehr und entsprechend auf die Bereiche der Betriebszufahrten. Durch **Festsetzungen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** werden hierzu spezielle Regelungen getroffen, so dass auch in diesem Punkt die Verträglichkeit erzielt wird. Die zwei im zeichnerischen Teil dargestellten Ein- und Ausfahrten sind ohne Maßnahmen des Betriebes nutzbar, die Vereinbarkeit wird hier im Bereich der angrenzenden Nutzung durch Abschirmung getroffen (siehe Vorstehendes). Sofern die Betriebe jedoch eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt, zu den zwei im zeichnerischen Teil dargestellten, beantragen wollen, muss die schalltechnische Vereinbarkeit mit den angrenzenden schützenswerten Nutzungen von Seiten des Betriebes nachgewiesen werden, ggf. durch Maßnahmen auf dem Betriebsgrundstück wie Abschirmung, Einhausung etc. Somit sind die gegenseitige Rücksichtnahme und der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Halde V und Metzgeräcker Süd wurden 2016 und 2017 bereits artenschutzfachliche Beurteilungen und Maßnahmenumsetzungen erarbeitet. Aufgrund des seitdem verflossenen Zeitraums wurde eine Aktualisierung der artenschutzfachlichen Beurteilung vom Büro Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt Jan 2023 für das Plangebiet durchgeführt. Aufgrund der Erarbeitung eines Angebotsbebauungsplans wurde des Weiteren die Betrachtung auf das Gesamtgebiet Metzgeräcker Süd ausgedehnt.

„Die Bestandsaufnahme und artenschutzfachliche Beurteilung für den B-Plan Metzgeräcker Süd in Weinstadt führt vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG fachgutachterlicherseits im Wesentlichen zu den folgenden Ergebnissen:

Im Gebiet bestehen wesentliche Konflikte mit dem Schutz des europarechtlich geschützten Großen Feuerfalters sowie bestimmter Vogelarten. Weitere Arten sind nicht oder minimal betroffen.

Für den **Großer Feuerfalter** sind - für den Fall, dass in seine Lebensstätte eingegriffen wird - vorgezogen durchzuführende, funktionserhaltende Maßnahmen sowie die zeitliche Festlegung des Eingriffs in Untergrund und Vegetation der Fläche

erforderlich, um Verbotstatbestände nicht eintreten zu lassen. Für **Vogelarten** wäre für den Fall des Eingriffs in ihre Lebensstätte (primär Brutplatz) bei gebäudebewohnenden Arten ein Funktionserhalt über den Einsatz künstlicher Nisthilfen notwendig, für den **Bluthänfling** die Herstellung oder Optimierung einer Fläche mit Kombination geeigneter Brutstrukturen und Nahrungsfunktion. Dies wird für den vorliegenden B-Plan mit Bezug auf die Maßnahmenflächen M1 und M2 ausgeführt.

Den nur mit potenziellen Einzelquartieren an Gebäuden tangierten Fledermäusen kann ebenfalls über künstliche Nisthilfen Rechnung getragen werden. Sowohl bei Vögeln wie bei Fledermäusen sind zudem zeitliche Einschränkungen für bestimmte bauliche Maßnahmen bzw. deren Vorbereitung zu berücksichtigen.

Die abschließende Bilanzierung sowie die detaillierte Darstellung der zu treffenden Maßnahmen sind im weiteren Fortgang des Verfahrens bzw. in separaten Unterlagen vorzunehmen. Vor baulichen Änderungen bzw. Eingriffen in den Bereich der inneren Gärtnerei, der während der Untersuchung nicht betreten werden konnte, ist eine ergänzende Inaugenscheinnahme mit ggf. weiteren anschließenden Prüfungen notwendig. Zudem sollte insgesamt ein Monitoring vorgesehen werden.

Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde vorbehalten.“

Diese Aussagen des Artenschutzgutachtens sind im Umweltbericht zum Entwurf eingeflossen und hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Der Bericht von Jan 2023 bestätigte die mögliche Konfliktlage mit der europarechtlich geschützten Art des großen Feuerfalters. Durch den Schutz der Habitatsfläche M1 kann ein Eingriff in die Lebensstätte vermeiden werden, so dass neben dem Erhalt der Fläche als Vermeidungsmaßnahme - kein Ausgleich erforderlich wird. Für die Eingriffe in den Lebensraum des **Bruthänflings** werden entsprechende Maßnahmen aufgenommen.

Die Faunistische Datenerhebung und artenschutzfachliche Beurteilung von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt Jan 2023 wird den Unterlagen des Bebauungsplans beigelegt.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Metzgeräcker-Süd“ Weinstadt-Endersbach vom 10.02.2023, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern wird verwiesen.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Ein Gartenbaubetrieb ist eine in der BauNVO gesondert behandelte Nutzungskategorie und ist grundsätzlich der Landwirtschaft zugeordnet. Nach den allgemein anerkannten Regeln teilt sich der Gartenbau in folgende sieben Fachsparten auf: Zierpflanzenbau, Friedhofsgärtnerei, Baumschulen, Staudengärtnerei, Gemüsebau, Obstbau sowie Garten- und Landschaftsbau¹. Er zählt nicht zu den Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind Gartenbaubetriebe nur in Dorf- oder Mischgebieten (von Kleinsiedlungsgebieten abgesehen), ausnahmsweise auch in Wohngebieten und in dörflichen Wohngebieten. In einem Gewerbegebiet wäre ein Gartenbaubetrieb nicht zulässig.

Im vorliegenden Fall hat sich die Lage des Gartenbaubetriebs im Außenbereich entwickelt und macht mit einem Plangebiet von über 2 ha nunmehr ein Gebiet mit eigenem Gewicht aus. Er ist insofern gebietsprägend und nicht in eine Gebietsart der BauNVO z.B. Mischgebiet oder allgemeines Wohngebiet unter Wahrung des Gebietscharakters integrierbar. Daher ist die Festsetzung als Sondergebiet der *gartenbaulichen Erzeugung* gerechtfertigt und unterscheidet sich von den sonstigen Gebietstypen der BauNVO.

Grundlage für die Festsetzung des Sondergebietes zur gartenbaulichen Erzeugung ist die von der Stadt Weinstadt beabsichtigte Bestandssicherung und maßvolle Erweiterung der bestehenden Anlagen. Hierzu sieht der Bebauungsplan im südwestlichen Bereich des Sondergebietes Erweiterungsflächen vor, die es u.a. ermöglichen den Betrieb neu zu strukturieren und in diesem Zuge an die Romelshäuser Straße anzubinden.

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

Im „**SO 1 – Sonstiges Sondergebiet – gartenbauliche Erzeugung**“ werden Betriebsgebäude und Anbauflächen der gartenbaulichen Erzeugung zugelassen. Hierunter fallen z.B. Gewächshäuser sowie Verarbeitungs- und Lagerflächen, Niedertemperaturkessel zur Wärmeerzeugung mittels Erdgas und An- und Ablieferungsbereiche.

Von den sieben Fachsparten (s.o.) wurde der Begriff Garten- und Landschaftsbau nicht aufgeführt. Begründet wird dies mit der Tatsache, dass der Begriff Gartenbau- und Landschaftsbau im Planungsrecht als gewerblicher Betrieb angesehen ist, der die Gestaltung von Außenanlagen zum Gegenstand hat und zudem ein

¹ z.B. Angaben auf den Homepages der Gartenbauverbände
Ba.-Wü. HYPERLINK "<https://www.gvbwh.de/uebersicht-gartenbau-12.html>" Übersicht Gartenbau - Gartenbauverband Baden-Württemberg-Hessen e.V. (gvbwh.de) und
NRW HYPERLINK "<https://www.gartenbaunrw.de/index.php/beruf-gaertner/ein-beruf-7-fachrichtungen>"
Ein Beruf - 7 Fachrichtungen - Gartenbau NRW"

höheres Störpotential ausweist, da mit Baustoffen und schwerem Gerät (Bagger, Schütten) umgegangen wird. Die Verträglichkeit eines solchen Betriebs im Geltungsbereich ist kritisch zu sehen. Zudem wird dieser Betriebszweig derzeit von der ansässigen Gärtnerei anscheinend nicht betrieben.

Wie auch schon in Kap. 6.1 ausführlich beschrieben, lässt sich die grundsätzliche Verträglichkeit des Nebeneinanders eines Betriebes zur gartenbaulichen Erzeugung und Wohnbebauung aus der typisierenden Betrachtung der BauNVO entnehmen, wonach Gartenbaubetriebe in Mischgebieten allgemein zulässig sind. Die über diesen Mischgebietstyp hinausgehenden Immissionen beziehen sich vorwiegend auf den Schall durch den An- und Ablieferverkehr und entsprechend auf die Bereiche der Betriebszufahrten. Durch **Festsetzungen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** werden hierzu spezielle Regelungen getroffen, so dass auch in diesem Punkt die Verträglichkeit erzielt wird (siehe hierzu A5.2).

Im „**SO 2 – Sonstiges Sondergebiet – gartenbauliche Erzeugung und zugeordnetes Gewerbe**“ ist zusätzlich zu der gartenbaulichen Nutzung noch ausnahmsweise zu- und untergeordnete gewerbliche Betriebsbereiche zur Garten- und Fassadengestaltung zulässig. Dies ist im vorliegenden Fall funktional und räumlich begründbar. Ziel der Stadt Weinstadt ist es, betreiberunabhängig ein Angebotsplan zu schaffen, der die Nutzung für die gartenbauliche Erzeugung um einen zukunftsfähigen Betriebszweig ergänzt. Insbesondere im Bereich der Fassadengestaltung durch Begrünung, die Gegenstand der gartenbaulichen Erzeugung sein kann, ergeben sich hier Geschäftsfelder, die Synergien nutzen können. Die Betriebsbereiche der Produktion der technischen Teile können somit auf die Bedürfnisse der Bepflanzungen abgestimmt und durch Weiterentwicklung der Systeme optimiert werden. Die hierzu erforderliche Kooperation und Erprobung kann durch die räumliche Bündelung vor Ort stattfinden. Auch die Vermarktung, Beratung sowie der Versand kann somit sowohl die Pflanzen als auch die Systeme umfassen. Durch die Unterordnung des Betriebsbereichs der Garten- und Fassadengestaltung ist die Zweckbestimmung Gärtnerei weiterhin gewahrt. Die Besonderheit dieser Betriebs-Kombination aus Gartenbaubetrieb und gewerblichen Betriebszweigen mit Forschung und Entwicklung erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes. Städtebaulich ist die Lage durch den Gärtnereibestand geprägt. Der gewerbliche Betriebszweig, ist nur über die Rommelshauer Straße anfahrbar (gem. **Bedingung unter A 1.5**) und somit gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, ohne bestehende Nutzungen verkehrlich zusätzlich zu belasten. Das Plangebiet formuliert den westlichen Stadteingang, die vorgesehene Art und das Maß der baulichen Nutzung ermöglichen einen attraktiven städtebaulichen Auftakt mit einer innovativen Betriebskombination und einer entsprechenden Höhenentwicklung.

Das verträgliche Nebeneinander des Sondergebietes SO 2 mit der gewerblichen (nicht erheblich belästigenden) Nutzung mit dem südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ist durch die ausnahmsweise Zulässigkeit des gewerblichen Betriebsteils gegeben. Für die Ausnahmeerteilung sind die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Im Baugenehmigungsverfahren muss somit nachgewiesen werden, dass die schalltechnische Vereinbarkeit mit der angrenzenden schützenswerten Bebauung besteht oder ggf. durch aktive Schallschutzmaßnahmen (geschlossene Gebäudeteile, Schallschutzwände, Einhausung oder Ausrichtung von Lüftungsanlagen etc.) gesichert wird. Die Immissionswerte der TA-Lärm müssen an den Immissionsorten des benachbarten (allgemeinen) Wohngebietes eingehal-

ten werden. Lärmintensiven Betriebsbereiche wie Verladung, Anlieferung, Kundenverkehre müssen also abgewandt errichtet oder ausreichend abgeschirmt werden. Die Planung muss jedoch sicherstellen, dass einem solchen untergeordneten gewerblichen Betrieb im SO 2 ausreichend Raum verbleibt. Dies ist zu einem dadurch gegeben, dass das SO 2 so groß ist, dass es auch Bereiche mit einiger Entfernung zu der vorhandenen oder geplanten Wohnbebauung aufweist. Andererseits kann die Nutzung im SO 2 auch durch immissionsbezogene Maßnahmen ihre Verträglichkeit sicherstellen.

Die generelle Verträglichkeit eines Gartenbaubetriebes mit der Wohnnutzung ist durch die Zulässigkeit in einem Mischgebiet grundsätzlich gegeben (s.o.). Dort wo durch die Zu- und Ausfahrt Junkeräcker festsetzungsbedingt Lärmauswirkungen zu erwarten sind, reagiert die geplante angrenzende Wohnbebauung im Wohngebiet Halde V mit Schallschutzmaßnahmen auf die bestehenden und zu erwartenden Immissionen.

Im „**SO 3 – Sonstiges Sondergebiet – gartenbauliche Erzeugung und betriebszugehöriges Wohnen**“ ist neben der gartenbaulichen Erzeugung auch betriebsbezogenes Wohnen zulässig. Die Lage und Abgrenzung des Sondergebietes SO3 umfasst das bestehende Betriebswohngebäude und ist darüber hinaus bemessen, um auch angrenzende Betriebsflächen als Entwicklungsflächen für betriebsbezogenes Wohnen nutzen zu können. Durch die Überlagerung des Bereichs SO 3 mit der Ein- und Ausfahrt Junkeräcker – dort wo sie auch heute vorhanden ist – wird die Möglichkeit eröffnet, die Flächen flexibel nutzen zu können. Bei Belassen dieser Ein- und Ausfahrt ist die gartenbauliche Nutzung uneingeschränkt weiterhin möglich, bei einer Vollverlegung der Ein- und Ausfahrt an die Rommelshauer Straße hingegen, könnte die Fläche für eine weitere betriebliche Wohnbaunutzung zur Verfügung stehen, wozu sie sich städtebaulich eignen würde. Die Ausweisung einer größeren Fläche zum Wohnen oder eines betriebsunabhängigen Wohnens erscheint dagegen weder nach der Funktion des Gebiets noch nach seiner Lage als vorzugswürdig.

Die Belästigungswirkungen der gartenbaulichen und untergeordnet gewerblichen Nutzung auf das betriebsbezogene Wohnen ist zum einen entsprechend der verminderten Schutzwürdigkeit als betriebliches Wohnen hinzunehmen, zum anderen ist durch die zusätzliche Ein- und Ausfahrt an der Rommelshauer Straße die Möglichkeit eröffnet, die betriebsbedingten, eigenerzeugten Störquellen zu verlegen.

Die **Sonstigen Festsetzungen im SO 1 -SO 3** schließen Veranstaltungen und Einzelhandelsverkaufsflächen aus. Nutzungen für Veranstaltungszwecke werden aufgrund ihrer städtebaulichen Auswirkungen und aus Rücksicht auf die Wohnbauaufsiedlung des Gebietes „Halde V“ im gesamten SO-Gebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsflächen sind an dieser städtebaulichen Lage aufgrund der Verkehrserzeugung nicht gewünscht.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der bereits vorhandenen baulichen Struktur mit Erweiterungsmöglichkeiten. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung gewährleistet werden.

Es wird die Obergrenze der Grundflächenzahl im Zusammenhang mit Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen festgesetzt, um die beabsichtigten und städtebaulich verträglichen Gebäudekubaturen zu erzielen.

Hinweis: Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ist nicht notwendig, da durch die Festsetzung der GRZ und der Gebäudehöhen im vorliegenden Fall die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden können. Dies gilt nur nicht im Mittelteil des SO3 mit der dort an den Bestand angepassten höheren Gebäudehöhe. Dort sind 2 Vollgeschosse festgesetzt.

A2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0.8) befindet sich im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und ergibt sich zum einen aus der bestehenden räumlichen und baulichen Struktur, wie auch aus der beabsichtigten Flexibilität im Hinblick auf die betriebsabhängige Gestaltung und die Anforderungen an eine Nutzung zur gartenbauliche Erzeugung.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

In Teilen des SO₃ wird die Regelung der Vollgeschosse getroffen, um sich am Bestand zu orientieren. In den übrigen Flächen reicht die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen für eine Regelung der Gebäudekubaturen aus.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen sind abgestimmt auf die bereits vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation.

Im Bereich der neuen Ein- und Ausfahrt an der Rommelshauer Straße ist ein Hochpunkt vorgesehen, der die Auftaktsituation in den Ortsteil markiert. Im Bereich des bestehenden Wohnhauses wird die vorhandene Gebäudehöhe als zulässig festgesetzt. Weitere Entwicklungen in diesem Bereich haben sich von der Höhe her zu reduzieren, damit in Zusammenhang der Riegelbebauung im Bereich „Halde V - 1. Änderung“ keine Straßenschlucht entsteht. Da im Geltungsbereich nur betriebliches und kein allgemeines Wohnen zulässig ist, ist diese unterschiedliche Behandlung gerechtfertigt.

Die Bezugshöhe wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.

A3 Bauweise

Da die Gebäude einer Gärtnerei eine bestimmte Gebäudekubatur erfordern, wird hier die Bauweise so gewählt, dass keine Längenbeschränkung besteht. Das Wohngebäude entspricht dagegen der offenen Bauweise, die deswegen in diesem Teilbereich des SO3 gesichert wird.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich zum einen an den bestehenden Gebäuden und lässt zusätzlich einen gewissen Spielraum für mögliche bauliche Ergänzungen. Die Erweiterungsfläche im südwestlichen Bereich bietet zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich damit ebenfalls an den betrieblichen Erfordernissen eines typischen Betriebes zur gartenbaulichen Erzeugung, um funktionsfähig zu sein und zu bleiben.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Öffentlicher Feldweg

Durch die bestehende Wegeparzelle, die als öffentlicher Feldweg festgesetzt ist, wird die Erschließung der Parzellen im Westen des Plangebietes gesichert. Der Weg muss weiterhin unbefestigt bleiben, um keine artenschutzrechtlichen Eingriffe zu verursachen. Der in der E/A-Bilanz im Umweltbericht als teilbefestigt bilanzierte mögliche Ausbaugrad des Weges, wurde daher nicht in die Festsetzung übernommen.

A5.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Festsetzung einer Zu- und Abfahrt im Bereich der Rommelshauer Straße hält - nach verkehrlicher Machbarkeitsuntersuchung - die Möglichkeit für eine Umstrukturierung des Betriebes und Verlegung des Eingangsbereichs zur Rommelshauer Straße hin oder zumindest die Errichtung einer Nachanlieferungsstelle in diesem Bereich offen.

Die zwei im zeichnerischen Teil dargestellten Ein- und Ausfahrten sind ohne Maßnahmen des Betriebes nutzbar, die Vereinbarkeit wird hier im Bereich der angrenzenden Nutzung durch Abschirmung getroffen. Sofern die Betriebe jedoch eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt, zu den zwei im zeichnerischen Teil dargestellten, beantragen wollen, muss über eine zu beantragende Ausnahme, die schalltechnische Vereinbarkeit mit den angrenzenden schützenswerten Nutzungen von Seiten des Betriebes nachgewiesen werden, ggf. durch Maßnahmen auf dem Betriebsgrundstück wie Abschirmung, Einhausung etc. Somit sind die gegenseitige Rücksichtnahme und der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die westlich der Baufelder gelegenen Grünflächen dienen der bauplanungsrechtlichen sowie artenschutzrechtlichen Vermeidung bzw. dem Ausgleich für die zulässigen Eingriffe innerhalb der Sondergebiete SO1 – SO3.

A6.1 Private Grünfläche, M1: Ruderalvegetation mit Lebensraumfunktion für den Großen Feuerfalter

Die Maßnahme M1 ist dem Artenschutz des großen Feuerfalters geschuldet und beruht auf der derzeitigen Bestandssituation, die bereits die Lebensstättenvoraussetzungen (in diesem Fall die Ampferpflanze) für den großen Feuerfalter aufweist. Sie leisten als blütenreiche Wiesen einen Beitrag zur Biodiversität und bilden den Übergang zur westlich der L 1199 gelegenen Landschaft. Auf der Grünfläche M1 wird durch eine gelenkte Ruderalisierung der geplanten Wiese und die Durchführung von funktionserhaltenden Maßnahmen für den im Gebiet nachgewiesenen Großen Feuerfalter der erforderliche Ausgleich geschaffen. Des Weiteren dient die Fläche der ausreichenden Sicherung / Bereitstellung von Nahrungsflächen für den Bluthänfling. Die Festsetzung dient somit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, siehe artenschutzfachliche Beurteilung als Anlage zum Bebauungsplan.

A6.2 Private Grünfläche, M2/a: Extensive Wiese / Blumenwiese

Die Festsetzung dient als schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahme den durch die Erweiterung der Gärtnerei entstehenden Eingriff in unversiegelte, ackerbaulich genutzte Flächen mit sehr hoher Bodengüte wieder auszugleichen. Siehe hierzu auch ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

A6.3 Private Grünfläche, M2/b: Extensive Wiese / Blumenwiese

Der Teil M2/b dient zusätzlich zum naturschutzrechtlichen Ausgleich siehe Umweltbericht der Neuentwicklung von Nahrungs- und Niststandorten für den Bluthänfling für den Fall des Eingriffs in seine Lebensstätten. Siehe artenschutzfachliche Beurteilung als Anlage zum Bebauungsplan.

A6.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten, sofern es nicht zu Bewässerungszwecken der Gärtnerei genutzt oder versickert wird.

Dachdeckungen, bei denen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind deswegen ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A6.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlags-

wasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A6.6 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.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Straßenbegleitende Begrünung (PFG 1)

Die Festsetzung dient durch Sicherung und Ergänzung der bereits bestehenden gärtnerisch gestalteten Pflanzfläche entlang der Rommelshauer Straße und der Junkeräcker der Einbindung der Gewächshäuser und der Ortsrandeingrünung.

Neben der gestalterischen Funktion dienen Pflanzflächen der Minimierung der Versiegelung und somit der Grundwasserneubildung sowie dem Klimaschutz.

Des Weiteren dienen die Flächen als Niststandorte für den Bluthänfling und andere Vogelarten.

A7.2 Pflanzgebot – Einzelbäume

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

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Randlage des Geltungsbereichs soll durch diese Festsetzung berücksichtigt und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind die Nachbarschaft schützende Belange und die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

Wechselndes, bewegtes oder laufendes Licht sowie Booster ist aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Lage am Stadtrand für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer insbesondere auf der Landesstraße nicht durch Werbeanlagen abgelenkt werden.

B3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken. Im Bestand sind bereits Wasserbehälter zur Regenwassersammlung vorhanden, die als Nebenanlage außerhalb des Baufensters zulässig sind.

10 Flächenbilanz

Die geplanten 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
 überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	17.230 qm
 Private Grünfläche:	ca.	3.910 qm
 Wegefläche:	ca.	440 qm

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan kann im Bereich der bestehenden Gärtnerei das Fortbestehen eines oder mehrerer Betriebe zur gartenbaulichen Nutzung mit ihren Arbeitsplätzen gesichert werden. Zudem werden durch den Bebauungsplan die Entwicklungen in Weinstadt-Endersbach West berücksichtigt und aufeinander abgestimmt.

Weinstadt, den

.....
Thomas Deißler,
Erster Bürgermeister