

Stadt Weinstadt-Endersbach

Metzgeräcker Süd

Beschluss zur erneuten Offenlage GR März 2023



Aus: Stadt Weinstadt Bürger GIS

Basisdaten: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), das Digitale Orthophoto (Luftbild) und die Topographischen Karten (TK) (Stand 31.05.2022) © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW

Stadt Weinstadt – Endersbach
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Metzgeräcker Süd“

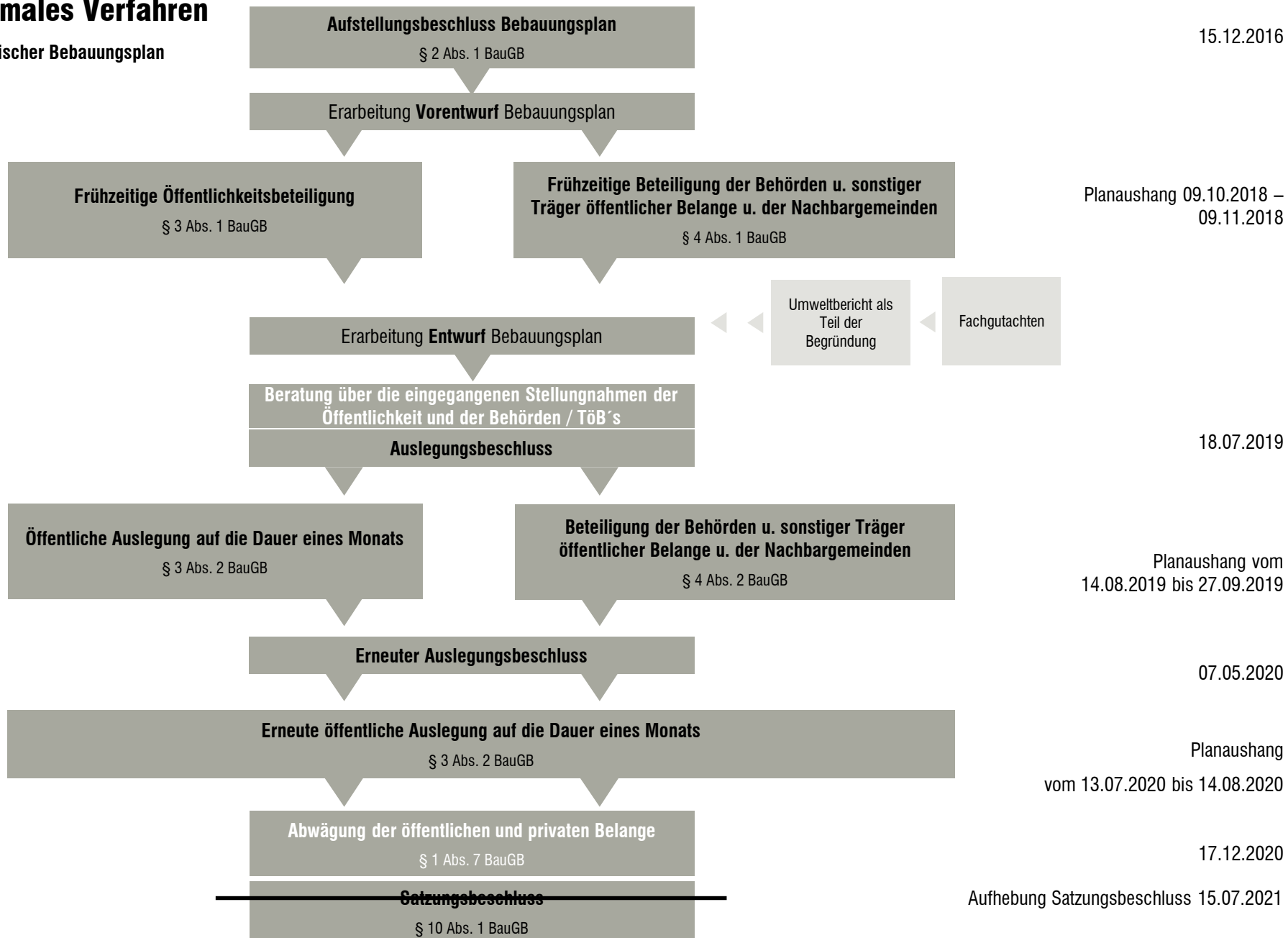
1

233-025
30.03.2023

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Formales Verfahren

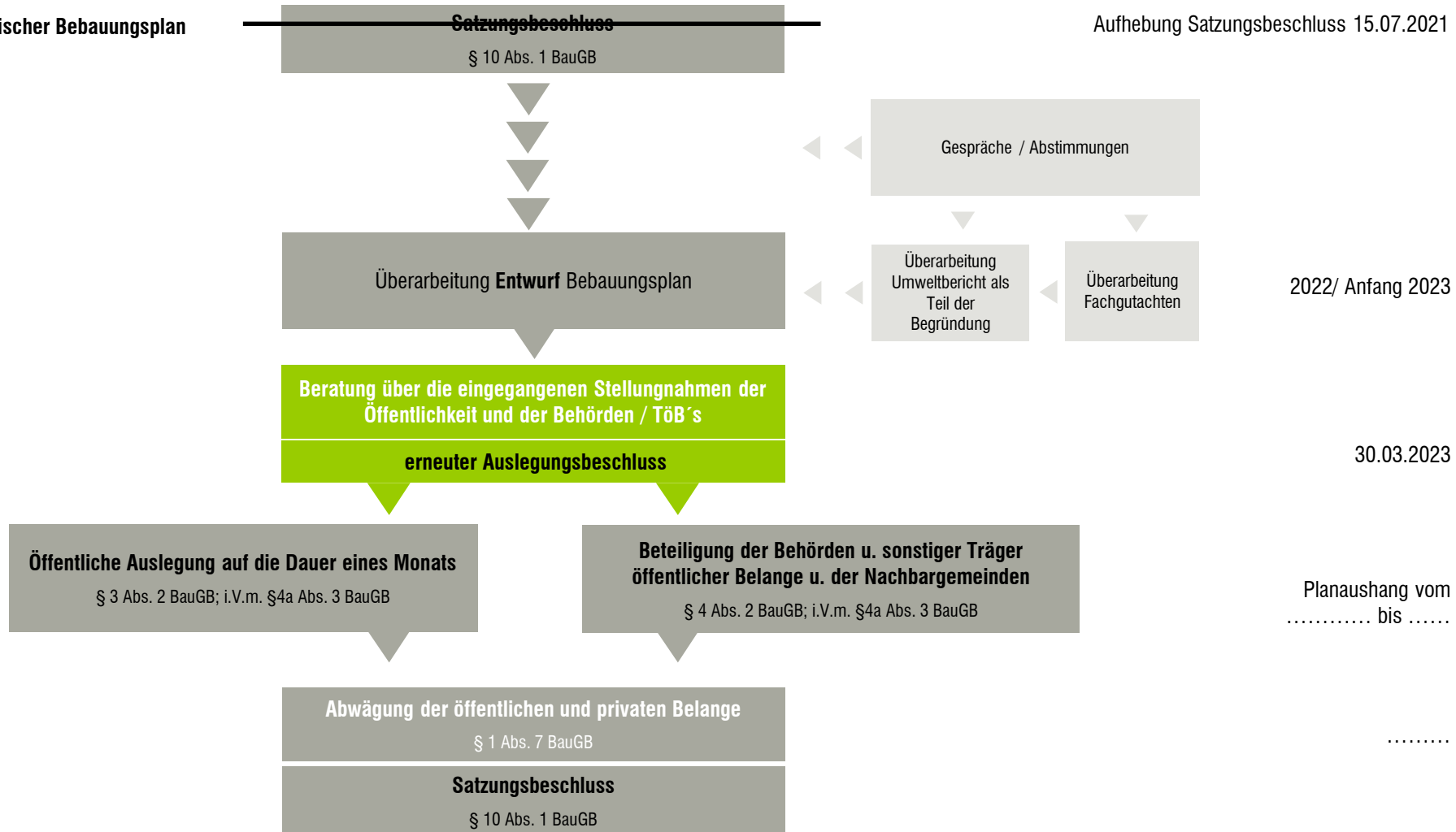
Klassischer Bebauungsplan



Formales Verfahren

Klassischer Bebauungsplan

Aufhebung Satzungsbeschluss 15.07.2021

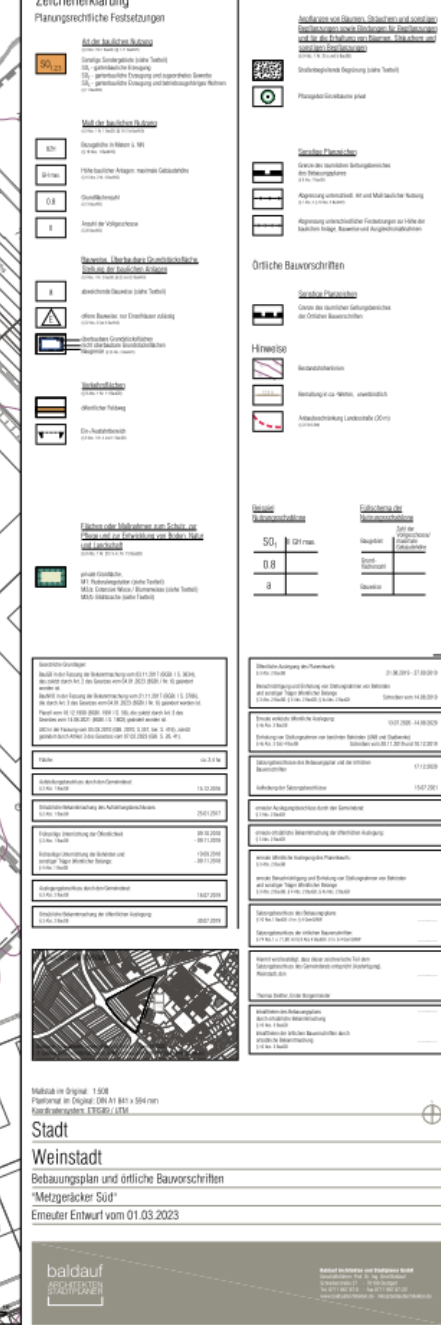


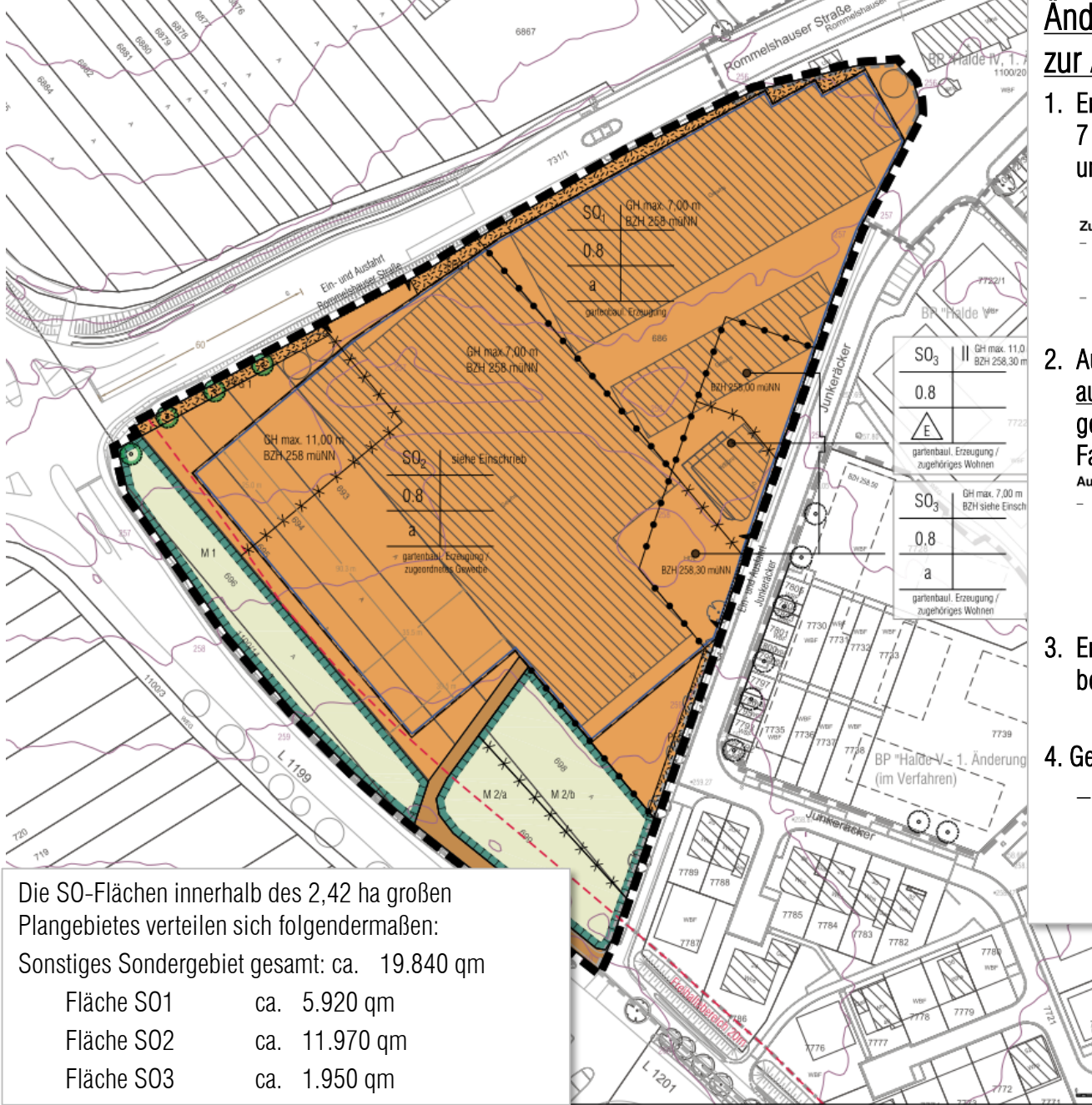
Neue Sach- und Bewertungslage durch Urteil zum Bebauungsplan Halde V

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 Angebotsbepauungsplan
- Entwicklungsmöglichkeiten nur in dem Umfang berücksichtigt, wie im Angebotsbepauungsplan möglich
 - Restriktiv auf die Überbaumungsmöglichkeit 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.





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 ausnahmsweise zulässiger zu- und untergeordneter gewerblicher Betriebszweig zur Garten- und Fassadengestaltung :

Ausnahmsweise zulässig ist

- Der gartenbaulichen Erzeugung zugeordnete und untergeordnete, nicht erheblich belästigende 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:

- Gewerbliche Nutzung im SO 2 ist nur zulässig, sofern die Ein- und Ausfahrt zur Rommelshäuser Straße hierfür hergestellt.

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.

Sonstige Ein- und Ausfahrten sind ausnahmsweise
außerhalb der Bereiche mit Pflanzbindung zulässig.
Dies gilt nicht für untergeordnetes Gewerbe.

Änderungen

Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz

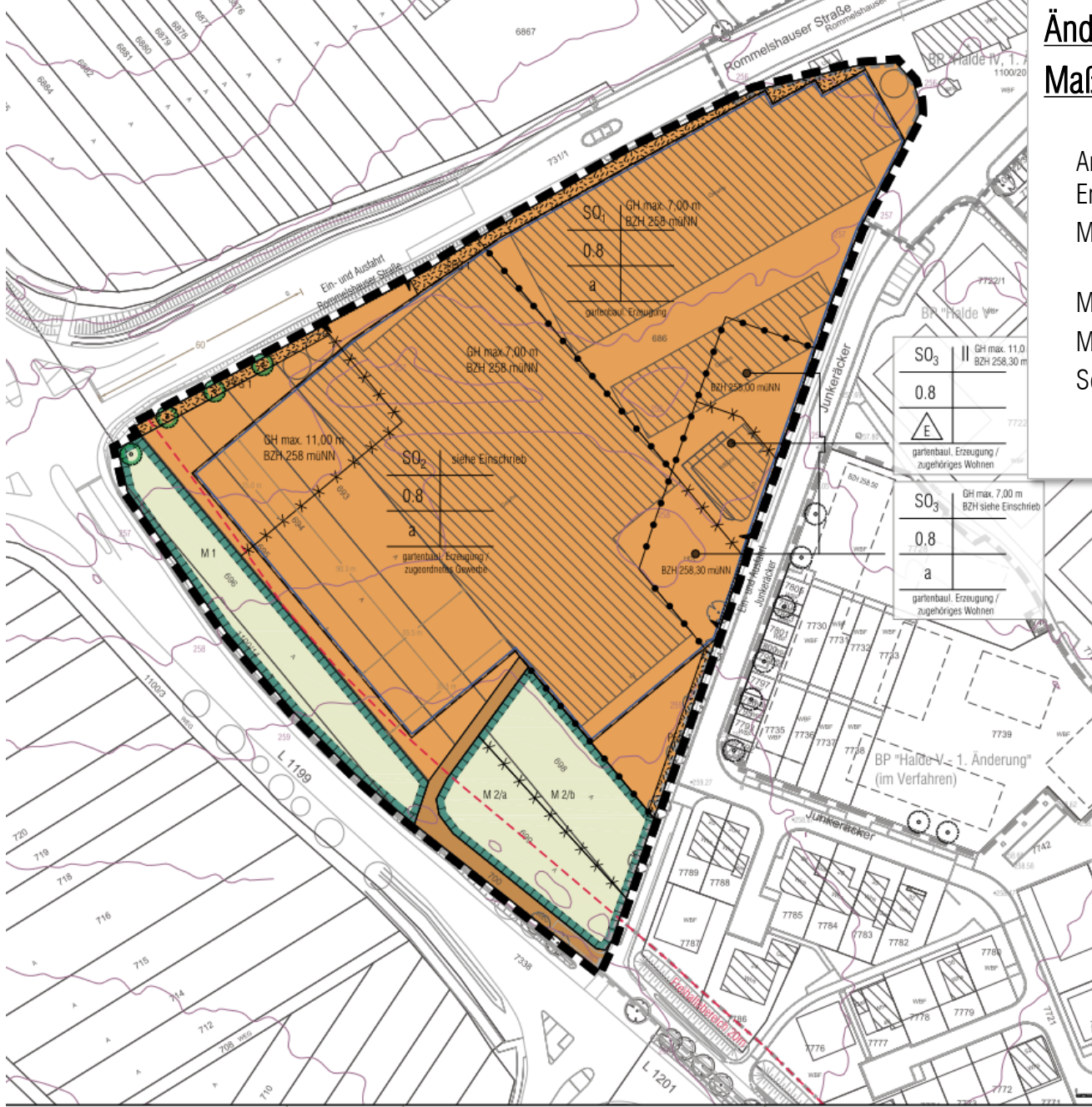
Anpassung an aktualisierte artenschutzfachliche Erhebung

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

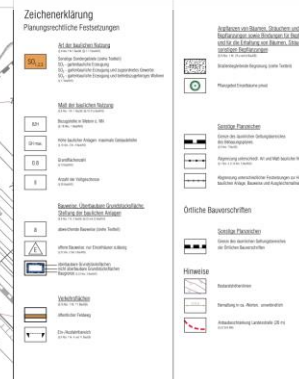
Erneuten Öffentlichen Auslegung des erneuten Entwurfs vom 13.07.2020 bis 14.08.2020 (gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB)

Zum erneuten Entwurf vom 14.02.2020

Anpassung der Abwägung

Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
LRA Landwirtschaft 02.10.2019	– Erforderlichkeit nicht gegeben, da keine geplanten Vorhaben bekannt sind – Erhebliche Bedenken gegen Maßnahmen M1 Ampferpflanzung	Bedenken des Landwirtschaftsamtes 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. → Teilweise Berücksichtigung
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.

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ö1 27.09.2019/04.08.2020	– Eingriff in genehmigten Betriebsablauf durch Zu- und Abfahrtsverbot Junkeräcker und Ein- und Ausfahrt Rommelshauser Straße	<u>Berücksichtigung</u> durch Entfall der nächtlichen Zu- und Abfahrtsbeschränkung bei bestehender Zu- und Abfahrt. Zusätzliche Ein- und Ausfahrt Rommelshauser 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 Rommelshauser 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.
	Erhebliche Bedenken gegen Ausgleichsmaßnahmen wegen der Samen und Schädlinge	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



Stadt Weinstadt
Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„METZGERÄCKER SÜD“

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

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

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 Plansaufstellung
- 2 Einführung 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

Stadt Weinstadt
Rems-Murr-Kreis

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

10. Februar 2023, erg. 20.03.2023 - Entwurf -

■ TECHNISCHER BERICHT

BERNARD
GRUPPE

Datum:	28.02.2023
Projekt-Nr.:	P500884
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. 239571
USt-IdNr.: DE261629121
Geschäftsführung: Jost Mazur, Torsten Heine-Nims, Maria Bernard-Schwarz

Bank:
Bank für Tirol und Vorarlberg Deutschland
IBAN: DE09 7201 2300 0904 4396 00
BIC: BTVADE33XXX

Beratende Ingenieure
vts
Consulting Engineers
BAU
Architekten
Stadtplaner



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner
Von der Industrie- und Handelskammer Ülm öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für Schallimmissionschutz.
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