

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „SCHREIBAUM 1. ÄNDERUNG“

**Entwurf vom 03.06.2024**

## 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 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich westlich der Mercedesstraße im Gewerbegebiet Schreibaum bildet eine der letzten unbebauten Gewerbeflächen der Stadt Weinstadt. Westlich an das durch den Bebauungsplan Schreibaum aus dem Jahre 1998 gesicherten Gewerbegebietes sieht der Flächennutzungsplan eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen vor. Zur Erschließung der gewerblichen Potentialfläche des Flächennutzungsplans ist ein Anschluss an die Mercedesstraße notwendig. Der Bebauungsplan Schreibaum aus dem Jahre 1998 sieht eine Erschließung des rückwärtigen westlichen Bereichs jedoch nicht vor. Dieses Erschließungserfordernis und die Tatsache, dass der Bebauungsplan für den Bereich westlich der Mercedesstraße überbaubare Grundstücksflächen vorsieht, die nicht mit den zukünftigen Entwicklungsabsichten dieses Bereichs übereinstimmen, schafft die Erforderlichkeit den Bebauungsplan Schreibaum im westlichen Bereich zu ändern.

2014 wurde ein Rahmenplan für Endersbach West entwickelt, in dem die zahlreichen geplanten Projekte am westlichen Ortsrand Endersbachs aufeinander und mit der Bestandsbebauung abstimmt wurden. Auf dieser Grundlage wurde das Städtebauliche Konzept für das Gebiet „Schreibaum West“, unter Berücksichtigung städtischer und unternehmerischer Interessen weiterentwickelt.

Um die städtebaulichen Überlegungen umsetzen zu können und die Erschließung für die Potentialfläche des Flächennutzungsplans zu sichern, wird der Bebauungsplan Schreibaum für den Geltungsbereich der 1. Änderung geändert.

Der Gemeinderat hat am 26.09.2019 beschlossen, für das Gebiet „Schreibaum 1. Änderung“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet umfasste zum Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung mit 1,9 ha noch die westliche Erweiterungsfläche. Zum Entwurf wird die Erweiterungsfläche vorerst nicht weiterverfolgt und das Plangebiet auf 1,08 ha reduziert, da gem. Grundsatzbeschluss die Fläche in städtischem Besitz sein muss, bevor durch Bauleitplanung eine Flächenaufwertung geschaffen werden darf. Eine langfristige Entwicklung der Potentialfläche des Flächennutzungsplans wird jedoch vorbereitet, indem die Erschließung gesichert wird.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplanung

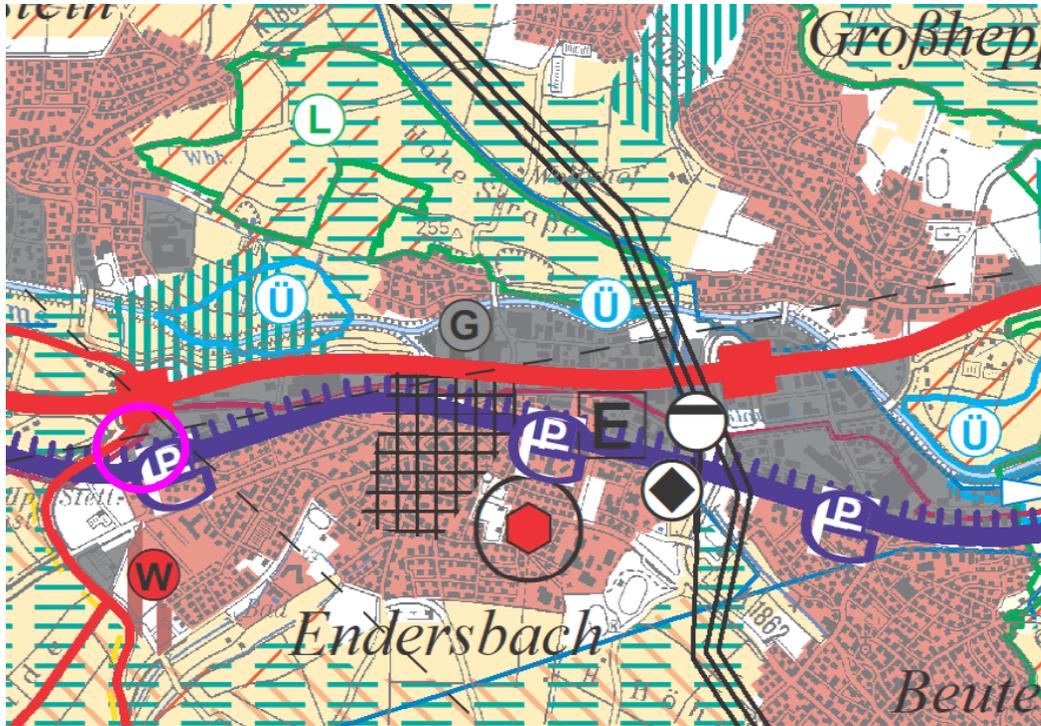


Abbildung 1: Regionalplan Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009, zuletzt geändert, verbindlich am 28.04.2023  
(Plangebiet Magenta-farben markiert)

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 Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe nachrichtlich dargestellt.

Sicherung der Trasse für den Schienenverkehr: Das Plangebiet grenzt an die Bahntrasse der Remstalstrecke. Nach Plansatz 4.1.2.1.4 (Z) des Regionalplanes ist die Trasse von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten, die einem späteren Ausbau entgegenstehen könnten.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Unteres Remstal – Änderung 17.1 ist das Plangebiet „Schreibaum 1. Änderung“ als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 2).

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

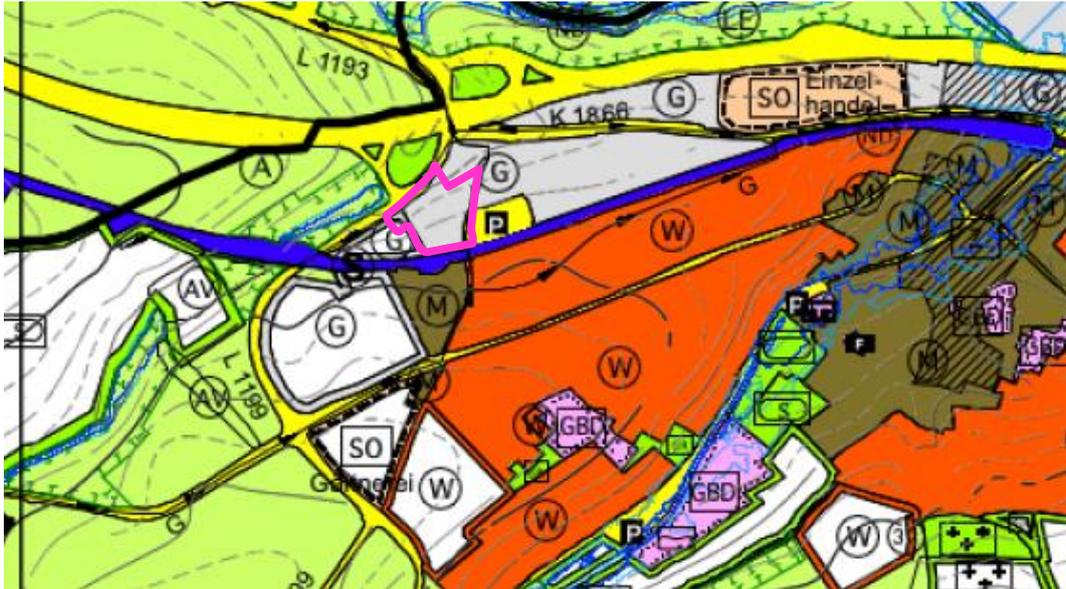


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Unteres Remstal – Änderung 17.1 (Plangebiet Magenta-farben markiert)

### 2.3 Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schreibbaum“, in Kraft getreten am 19.03.1998, wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans der 1. Änderung in diesem Bereich unwirksam. Der Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teil ein Gewerbegebiet und für den südlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets dürfen zulässige Betriebe und Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind bestimmte zentrenrelevante Branchen des Einzelhandels, Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Zudem ist als Randeingrünung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt.

Auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist die Umsetzung der aktuellen Planung nicht möglich. Daher soll der Bebauungsplan geändert werden.

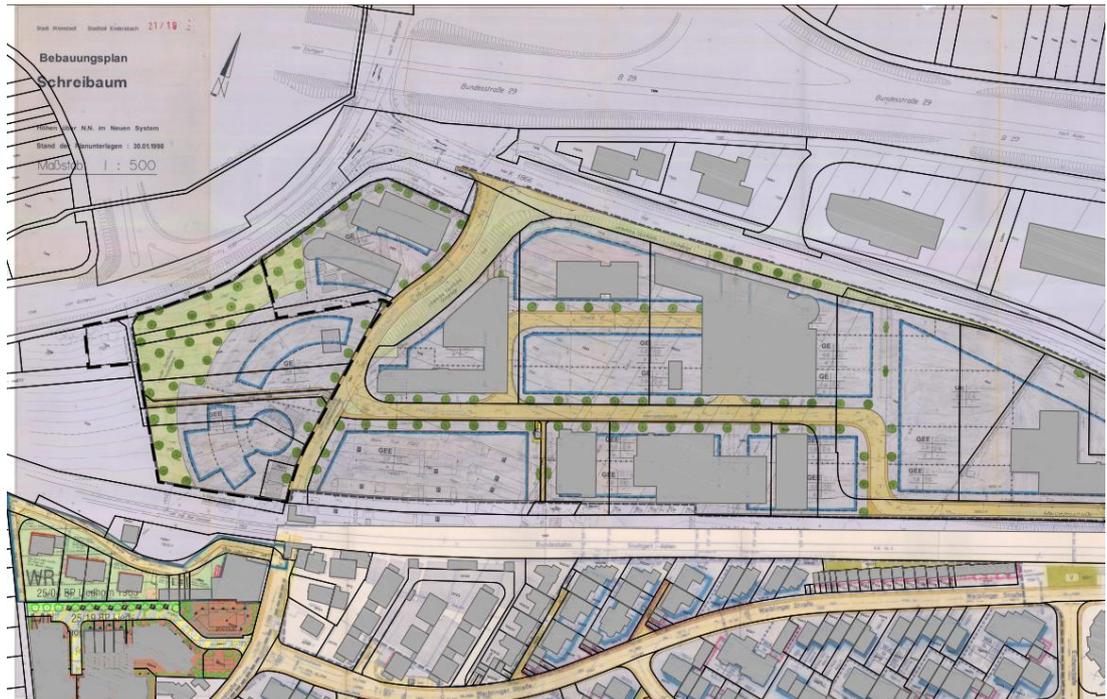


Abbildung 3: Bestehende Bebauungspläne (Plangebiet schwarz markiert)

## 2.4 Abstände zu Verkehrswegen

Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile einer Ortsdurchfahrt längs der L 1199. Somit dürfen gemäß § 22 StrG Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Die Zuständigkeit für die L 1199 hinsichtlich des Anbaurechts obliegt dem Land als Straßenbaulastträger. Dieser erteilt jedoch aus Verkehrssicherheitsaspekten prinzipiell keine Genehmigung für Hochbauten in der Anbauverbotszone von 20 m gemäß § 22 Abs. 1 StrG und § 9 Abs. 6 FStrG. Die gewerblichen Flächen, die die Anbaubeschränkung der Landesstraße tangieren, entsprechen dem Bestand. Es sind dort bereits gewerbliche Stellplatzflächen vorhanden.

Im Süden des Plangebiets verläuft die Bahntrasse. Diese soll zukünftig durch ein 3. Gleis ausgebaut werden. Mit Ausbau des dritten Gleises verschiebt sich die derzeitige Anbauverbotszone sowie der Baufreihaltebereich nach Norden. Die zukünftige Anbauverbotszone sowie der zukünftige Baufreihaltebereich müssen von Hochbauten jeder Art freigehalten werden.

## 2.5 Hochwasserschutz / Starkregen

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVA nI) aus dem Jahre 2021 ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erheben und in die Planung einzustellen.

Laut Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) (Abfrage Mai 2024) liegt für das Plangebiet keine Überschwemmungsgefahr bei Hochwasserereignissen vor.

Laut Starkregengefahrenkarten der Stadt Weinstadt (Abfrage BürgerGIS der Stadt Weinstadt Mai 2024) verläuft bei einem extremen Regenereignis ein Abfluss der

Oberfläche entsprechend den Höhenlinien von Süd nach Nord. Die Erschließung und die neue Bebauung verhindern künftig den Abfluss. Bei der Bebauung ist sollte entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Gebäudeflutungen vorgesehen werden.

## 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 Mercedesstraße mittelbar an eine Auffahrt in ca. 300 m Entfernung angebunden.

### 3.2 Topographie

Das Plangebiet steigt von Nordosten nach Süd von ca. 239 auf ca. 247 m ü. NN an. Außerhalb des Plangebiets befinden sich die Böschungsbereiche zur nordwestlich verlaufenden Landesstraße und zur südlich angrenzenden Bahnstrecke.

### 3.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen Weinstadts, am Ortsrand des Stadtteils Endersbach. Der Geltungsbereich wird im Osten von der Mercedesstraße, Erschließungsstraße des Gewerbegebiets Schreibbaum, begrenzt. Im Süden verläuft die Bahntrasse Stuttgart-Aalen. Der S-Bahn-Haltepunkt „Stetten-Beinstein“ und

der dazugehörige Park-and-Ride-Parkplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe, südöstlich des Plangebiets. Somit ist ein optimaler Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Die das Gebiet im Nordwesten begrenzende Landesstraße L 1199 führt zur Bundesstraße B 29, deren Auffahrt sich in weniger als ca. 300 m Entfernung befindet.

Das Plangebiet besteht zum Großteil aus Grün- bzw. landwirtschaftlichen Flächen. Im Norden befindet sich eine Streuobstwiese und Gehölzstrukturen. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist ein temporärer Parkplatz einer angrenzenden Firma errichtet worden. Das einzige bestehende Gebäude innerhalb des Plangebiets liegt nördlich dieses Parkplatzes. Es befindet sich in städtischer Hand und soll im Zuge der Baumaßnahme rückgebaut werden.

### **3.4 Geltungsbereich**

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 7325, 7327, 7328, 7330.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegt das Flurstück mit der folgenden Nummer: 7321, 7321/1, 7321/2, 7326, 7329.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Städtebauliche Gesamtsituation**

Im Jahr 2014 entwickelte das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH einen Rahmenplan für Endersbach West, um für den westlichen Ortsrand Endersbachs die städtebauliche Entwicklung auszuloten und zu definieren. Der gesamte Betrachtungsbereich stellt den westlichen bzw. nordwestlichen Abschluss der Bebauung in Endersbach dar und hat eine sehr wichtige Stadteingangsfunktion zu übernehmen.



Abbildung 5: Gesamtübersicht städtebauliche Entwicklung 2014

Das städtebauliche Konzept setzt sich die stadträumliche Aufwertung des Bereichs Mercedesstraße / Haltepunkt Stetten-Beinstein zum Ziel. Die Nutzung der sehr prominent gelegenen Fläche soll zu einer effizienteren Flächennutzung sowie zu einer geordneten städtebaulichen Gestalt führen.

Entsprechend des Nutzungsdrucks ist eine verdichtete Bebauung geplant. Im Südosten ist ein Hochpunkt vorgesehen, der den S-Bahn-Haltepunkt sowie den Auftakt in das Gewerbegebiet betont. Richtung Westen findet eine Staffelung der Gebäudehöhe statt, um einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen.

Die Anbauverbotszone zur Landesstraße nach Norden sowie der Baufreihaltebereich nach Süden zur Bahn sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des Baufreihaltebereichs können jedoch Stellplätze errichtet werden.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über einen Wendehammer, der sich an die Mercedesstraße anschließt.



Abbildung 6: Städtebauliche Skizze, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Juni 2020 Ansicht Nord von Abfahrt B29



Abbildung 7: Städtebauliche Skizze, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Juni 2020 Vogelperspektive aus West

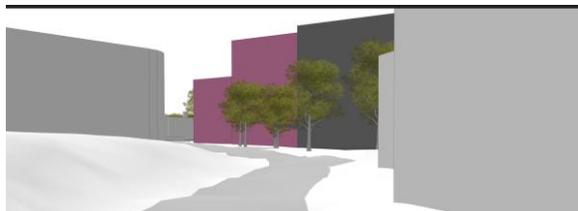


Abbildung 8: Städtebauliche Skizze, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Juni 2020 Ansicht Mercedesstraße

## 4.2 Entwicklung in Bauabschnitten

Die Konzeption wurde so aufgeteilt, dass sie in Bauabschnitten realisierbar ist. Mit dem ersten Bauabschnitt, dem nördlichen Teil, wird auch bereits die Erschließung gesichert, indem die angrenzende 6 m breite Fahrbahn in diesem Zuge errichtet wird.

Das Flurstück 7321/2 befindet sich derzeit noch nicht in öffentlicher Hand, ein Erwerb soll erfolgen und die Straße in diesem Bereich im Rahmen des zweiten südlichen Bauabschnitts ausgebaut werden.

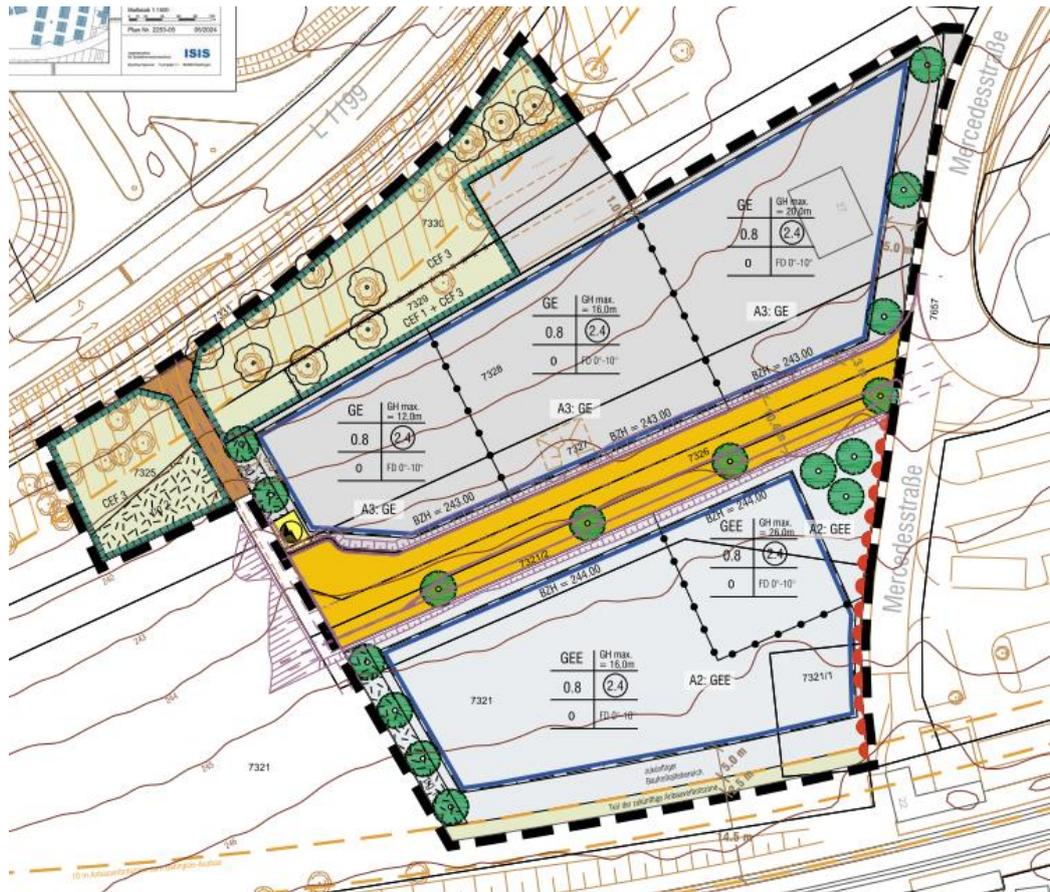


Abbildung 9: Bebauungsplan, Mai 2024 mit Eintrag der Bauabschnitte

Die Erschließung des südlichen Grundstücks ist zukünftig nicht mehr über die Mercedesstraße sondern über die neue Stichstraße vorgesehen. Dies erlaubt eine verbesserte Ausnutzbarkeit des Grundstücks auch unter Berücksichtigung der zum derzeitigen Planungsrecht erheblich vergrößert und verbessert Bebaubarkeit. Die Adressbildung kann durch einen baulichen Auftakt am S-Bahnhaltepunkt entstehen und der Eingangsbereich durch die Ausbildung eines Platzes attraktiv gestaltet werden. Das südliche Grundstück kann behelfsmäßig über die südliche Verkehrsfläche (sollte diese noch nicht erworben und ausgebaut sein) erschlossen werden, müsste in diesem Fall jedoch die notwendigen Wendemöglichkeiten etc. auf dem eigenen Grundstück abbilden. Spätestens für die Entwicklung der Potentialfläche des Flächennutzungsplans im Westen ist die gesamte Verkehrsfläche jedoch inklusive Wendehammer, Parkierungsfläche und Gehwegen erforderlich.

## 5 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 5.1 Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebiets ist über eine neue Stichstraße geplant. Der Wendehammer ist gemäß Rast06 für ein dreiachsiges Müllfahrzeug mit einmaligem Rückwärtsstoßen dimensioniert. Entlang der Stichstraße sind auf der Südseite Parkierungsflächen und ein einseitiger Gehweg für den anfallenden Fußgängerverkehr vorgesehen. (Zur Erschließung in Bauabschnitten siehe Kap. 4.2.)

Eine Erschließung des südlichen Teils über den südlichen Bereich der Mercedesstraße ist städtebaulich nicht gewünscht, da dieser Bereich als Zugang zur S-Bahn-Haltestelle Stetten-Beinstein nicht mit zusätzlichem Verkehr belegt werden soll. Durch die Gestaltung der Eingangssituation der gewerblichen Fläche als Platzbereich wird die Attraktivität des Gesamtbereichs um die Haltestelle erhöht.

Der Wirtschaftsweg sichert den vorhandenen Grasweg zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke und die hierin verlegten Leitungen.

## 5.2 Technische Infrastruktur

Die Erschließung kann gemäß dem Bestand im **Mischsystem** entwässert werden. Dies begründet sich in folgenden Randfaktoren:

- Der aktuell überplante Bereich ist Teil eines im Mischsystem genehmigten Bebauungsplangebietes.
- Die potenziell zukünftig hinzukommende Fläche im Westen sowie die Gesamtfläche des Gebietes hat eine überschaubare Größe.
- Die Kosten für eine zusätzliche Regenwasserableitung würden die übrigen Erschließungskosten bei weitem übersteigen.

Als Auflage des Landratsamtes sind im Bebauungsplan **begrünte Dachflächen für alle Grundstücke festzusetzen**, um den Regenwasserabfluss in den Kanal zu drosseln.

Dies entspricht auch dem Vorschlag des Geotechnischen Übersichtsgutachtens zum Bebauungsplangebiet von TerraConcept Consult GmbH April 2021, welches die Versickerungseigenschaften des Untergrunds als nicht geeignet einstuft und Retentionsmöglichkeiten vorschlägt.

Die derzeit in der Wegeparzelle 7326 bestehende Wasserleitung verbleibt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Der zu erhaltende Abschnitt der Wasserleitung ist über ein Leitungsrecht gesichert. Zudem wird das Leitungssystem entsprechend des Bedarfs ausgebaut.

## 5.3 Richtfunktrassen

Über das Plangebiet verlaufen im Nordosten die Richtfunkverbindungen 509556205 und 509556206 der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 10 m und 40 m über Grund.

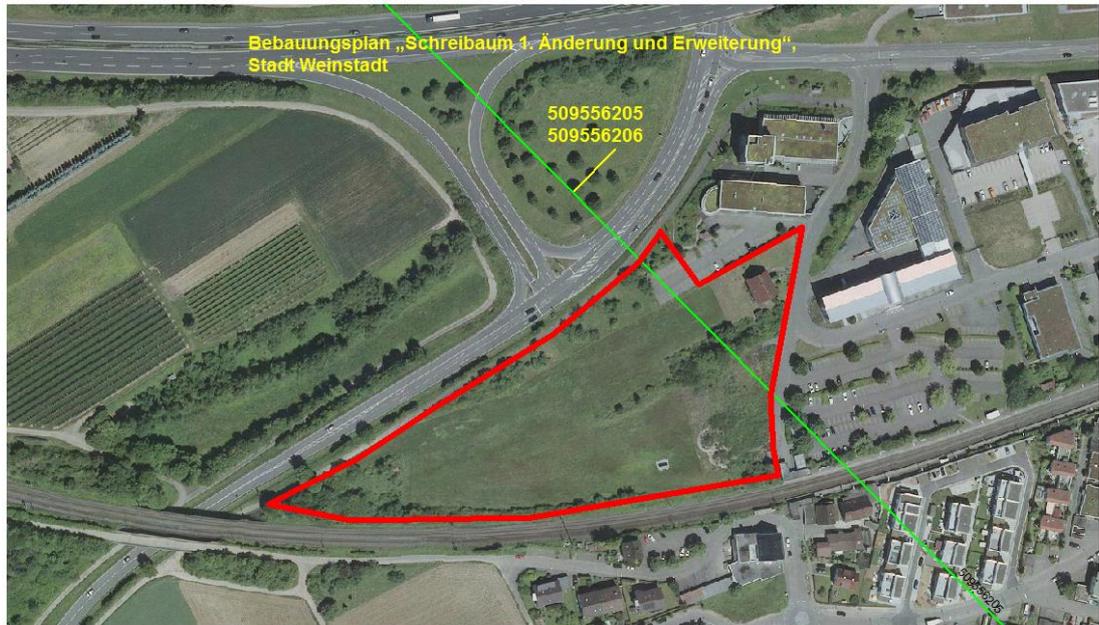


Abbildung 10: Verlauf der Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung (Darstellung aus Stellungnahme Telefonica Germany GmbH & Co OHG vom 31.03.2020)

Entlang der Richtfunkverbindungen ist ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens  $\pm 30$  m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens  $\pm 15$  m einzuhalten. Die Einhaltung der Schutzabstände ist aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhen von 16 bis 26 m nicht gewährleistet.

Die Stadt erkennt das hohe öffentliche Interesse an einer flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Versorgung mit Dienstleistungen des Mobilfunks an. Die Funktionsfähigkeit des Mobilfunknetzes muss daher sichergestellt sein. Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Schutzabständen der Richtfunkverbindungen führt jedoch nicht zu einem Totalausfall des Mobilfunknetzes. Dies wird auch vom betroffenen Mobilfunkunternehmen nicht behauptet. Die Errichtung von baulichen Anlagen kann allenfalls zur Abschwächung des Signals führen. Dies ist hinnehmbar. Insoweit geht das planerische Interesse an einer möglichst effektiven Flächennutzung im Gewerbegebiet vor. Hinzu kommt, dass die Bundesnetzagentur bei Bauwerken unter 20 m die Beeinflussung von Richtfunkstrecken als nicht sehr wahrscheinlich erachtet. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen betragen im Bereich der Richtfunkverbindung selbst nur 16 bis 20 m. Allenfalls der Schutzkorridor kann von Gebäuden bis 26 m Höhe betroffen sein. Das spricht einmal mehr für eine äußerst geringe Betroffenheit der Richtfunkverbindung.

Im Übrigen können auch noch im Genehmigungsverfahren Maßnahmen zum Schutz der Richtfunkverbindung ergriffen werden (z.B. Umleitung der Richtfunkverbindung).

## 5.4 Müllentsorgung

Die Stichstraßen ist mit einer Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge mit einmaligem Rückwärtsstoßen ausgebildet.

## 6 Gutachten / Untersuchungen

### 6.1 Schalltechnisches Gutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde vom ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Dies dient der Beurteilung der Lärmeinwirkungen des Gewerbegebiets auf die benachbarte Bebauung sowie der Bestimmung der Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf das geplante Gewerbegebiet. Die schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Schreibaum 1. Änderung - Weinstadt-Endersbach, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juni 2023 / Mai 2024“, liegt als Anlage zum Bebauungsplan bei. Die Zusammenfassung ist nachfolgend aufgeführt, die Anlagen verweisen auf die Anlagen des Schalltechnischen Berichts:

---

*„Die Stadt Weinstadt beabsichtigt die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Schreibaum. Hierzu wurden vom Planungsbüro Baldauf Architekten, Stuttgart, der Bebauungsplan „Schreibaum 1. Änderung“ ausgearbeitet.*

*Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden der Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie der Gewerbelärm betrachtet und deren Auswirkungen beurteilt.*

*Als Beurteilungsgrundlage dienen die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – [1] und die TA-Lärm [3].*

*Die Überlagerung der Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs für das unbebaute Planungsgebiet und für eine Bezugshöhe von 6m über Gelände (entspricht etwa dem 1. Obergeschoss) ist im Plan 2253-03 für den Zeitbereich tags und im Plan 2253-04 für den Zeitbereich nachts dargestellt. Die Überlagerung der Lärmanteile führt zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 [1] in nahezu dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.*

*Bei gewerblichen Nutzungen ist kein besonderer Schutz der Nachtruhe erforderlich, so dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus den Lärmeinwirkungen tags ableitet. Der Maßgebliche Außenlärmpegel wird durch die Erhöhung des Beurteilungspegels tags um 3 dB(A) gebildet. Im Januar 2018 wurde eine neue Ausgabe der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - veröffentlicht. Änderungen beim Verfahren zur Ermittlung der Maßgeblichen Außenlärmpegel sind beim Straßenverkehrslärm nicht gegeben, jedoch ist beim Schienenverkehr eine Korrektur von pauschal 5 dB(A) zu berücksichtigen.*

*Die zu erwartenden Lärmpegelbereiche sind im Plan 2253-05 dargestellt. Dem bebaubaren Bereich des Plangebiets ist maximal der Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – [2] zuzuordnen.*

*Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen der gewerblich genutzten Flächen (Bestand und Planung) auf die bestehende Wohnbebauung südlich der Bahnlinie wurde ein abstraktes Modell gemäß DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – [7] angewandt.*

*Dabei wurde den betrachteten Flächen des Gewerbegebiets zunächst ein flächenbezogener Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$  zugeordnet (vgl.: DIN*

18005 [1]: Emission geplanter Gewerbegebiete). Die Lage der Teilflächen ist in den Plänen 2253-07 und -08 dargestellt.

Dieser Ansatz führte zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den Zeitbereichen tags und nachts ist bei den folgenden Emissionskontingenten (flächenbezogene Schalleistungspegel pro Quadratmeter) möglich:

Teilfläche	Emissionskontingent in dB(A)/m <sup>2</sup> (zulässiger L <sub>WA</sub> )	
	tags	nachts
A 1 GEE, A 2 GEE	57	42
A 3 GE	60	45

Mitberücksichtigt wurde bei der Lärmkontingentierung die Restfläche östlich des Planungsgebiets (A 1 GEE), deren Überplanung nicht ausgeschlossen ist.

Die Berechnungen ergaben, dass die Einschränkungen im Zeitbereich tags bezüglich des Anhaltswerts für die Schallabstrahlung von Gewerbegebieten mit von  $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  nur die als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE ausgewiesenen Flächen betreffen. Entsprechend den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Schreibbaum gilt im GEE: Die nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Einschränkungen der Schallabstrahlung im Zeitbereich nachts sind bei allen betrachteten Flächen erforderlich. Einschränkungen im Zeitbereich nachts wirken sich erfahrungsgemäß auf Lkw-Abfertigungen aus. Diese sind nachts oftmals nicht mehr möglich. Hier befinden sich die Betriebshöfe meist an der Nordseite der Betriebsgebäude, so dass die Betriebsgebäude als Abschirmung in Richtung Wohnbebauung im Süden wirken. Zudem ist der Topografie eine deutliche pegelmindernde Wirkung bezüglich der bodennahen Lärmquellen (Verkehrslärm) beizumessen.

Zum Schutz der Wohnbebauung, insbesondere im Zeitbereich nachts, wurde die Gliederung der gewerblich genutzten Flächen vorgenommen und die Gebietsausweisung GEE entlang der Bahnlinie und GE in einem Abstand von ca. 80m zur Wohnbebauung festgesetzt.

Ausgehend von den Ergebnissen der Berechnungen und unter Berücksichtigung der bislang konfliktarmen Nachbarschaft der bestehenden Betriebe und der benachbarten Wohnnutzungen ist bezüglich des Gewerbelärms von einem geringen Konfliktpotential auszugehen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen bei Berücksichtigung der Anforderungen an den passiven Schallschutz und unter Berücksichtigung der Einschränkungen bei der Schallabstrahlung der gewerblich nutzbaren Flächen keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan.“

Durch eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgericht BVerwG vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16 -, wird gefordert bei einer Einschränkung eines Gewerbegebietes durch Emissionskontingentierung entweder innerhalb oder durch Gliederung verschiedener Gewerbegebiete zueinander, uneingeschränkte Bereiche vorzubehalten, die einen nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Da innerhalb des Plangebietes eine Kontingentierung für alle Bereiche erforderlich ist, um die Immissionsanforderungen in den benachbarten Wohngebieten einzuhalten, und auch in den angrenzenden Flächen A4 - A9 (Bezeichnung siehe Gutachten) eine Einschränkung der Nutzung durch die benachbarten Wohngebiete besteht (auch wenn diese nicht im Bebauungsplan als Kontingentierung festgesetzt ist) werden die GE-Flächen im Osten des Schreibbaum-Bebauungsplans aus dem Jahre 1998 siehe nachfolgender Übersicht als Ergänzungsstandort definiert.

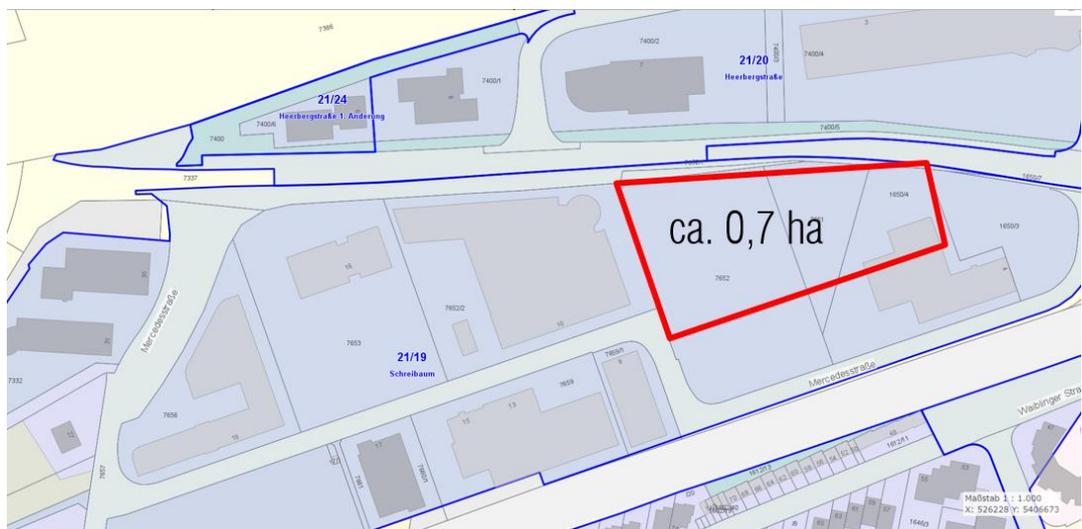


Abbildung 11: Auszug aus GIS der Stadt Weinstadt Abruf Jan. 2024, Darstellung des Bereichs des Bebauungsplans Schreibbaums mit unkontingentierten Flächen als Ergänzungsstandort.

Bei den Flächen handelt es sich um bebaute und unbebaute Grundstücke. Eine Änderung des Bebauungsplans Schreibbaums und der Zulässigkeit dieser Flächen ist nicht vorgesehen. Weitere unkontingentiertere Flächen befinden sich nördlich der Schorndorfer Straße (K1866) in den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten im Bereich der Bebauungspläne Heerbergstraße.

Mit Blick auf die Lärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Schienen- und Straßenverkehr kommt die Schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten werden. Da Betriebswohnungen im Plangebiet vollständig ausgeschlossen sind, beschränkt sich die schutzwürdige Nutzung auf Büronutzung im Tagzeitraum. Im Tagzeitraum sind im bebaubaren Bereich des Gewerbegebietes Außenlärmpegel von maximal 69 dB(A) zu erwarten. Diese Werte werden nach der Berechnung mit fiktiver Bebauung im südlichen Bereich des Plangebiets ab dem 2. OG erreicht (vgl. Lärmsituation fiktive Bebauung, Schalltechnische Untersuchung, S. 17). Im Übrigen hat die künftige Bebauung abschirmende Wirkung, was in den abgeschirmten Bereich zu deutlichen Pegelminde- rungen führt. Der Orientierungswert von 65 dB(A) tags wird künftig im Großteil des Gewerbegebietes eingehalten werden. Die Schwelle zur Gesundheitsgefahr

(Dauerschallpegel von 70 dB(A)tags wird im gesamten Gewerbegebiet eingehalten. Die Schalltechnische Untersuchung enthält den Hinweis, dass im Lärmpegelbereich IV (66-70 dB(A)) die Anforderungen an Außenbauteile bei Büronutzung in der Regel mit üblichen Bauteilen (z.B. Standardfenstern) eingehalten werden. Um das Risiko ungesunder Arbeitsverhältnisse dennoch weitestmöglich auszuschließen wird im Bebauungsplan unter A10 eine Schallschutzmaßnahme festgesetzt, wonach die Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten sind.

## 6.2 Artenschutz

Um die artenschutzrechtlichen Belange im Vorfeld der Planung zu berücksichtigen, erfolgte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Erfassung des Artenbestands und des Vorkommens wertgebender und geschützter Arten sowie die Darstellung der Wertigkeit der betroffenen Flächen und der Auswirkungen des Vorhabens auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten. Die Artenschutzfachliche Beurteilung (Phase I), Stadt Weinstadt Bebauungsplan „Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung“, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, September 2019, die „Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, Falterarten, Holzbewohnende Käferarten), Bebauungsplan „Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Weinstadt, Peter Endl, Filderstadt, Januar 2020 – November 2020“ und der „Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) „Schreibbaum 1. Änderung“, Stadt Weinstadt, Peter Endl, Filderstadt, 07.05.2024“ liegen als Anlage zum Bebauungsplan bei. Das gutachterliche Fazit der SaP ist nachfolgend:

*„Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sollten die Auswirkungen des Vorhabens „Schreibbaum 1. Änderung“ der Stadt Weinstadt auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (in Verbindung mit dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) besonders und streng geschützte Arten dargestellt werden. Für das Vorhaben ist ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, da Lebensstätten von Vogelarten und Fledermausarten sowie der Zauneidechse in Anspruch genommen werden sowie mehrere Arten in ihren Lebensräumen möglicherweise gestört werden.*

*Nach § 44 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände relevant:*

- (1) Verbotstatbestand (Tötung und Verletzung)*
- (2) Verbotstatbestand (Störung)*
- (3) Verbotstatbestand (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)*

*Nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen, daher entfällt der Verbotstatbestand nach § 44 (4).*

*Die Auswahl der prüfungsrelevanten Arten erfolgt in Kapitel 3.5. Häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand können hierbei aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen bzw. im Rahmen der Behandlung wertgebender Arten betrachtet werden. Als prüfungsrelevante Arten sind demnach sämtliche im Gebiet nachgewiesene Fledermausarten, der Zauneidechse sowie mehrere lokal oder regional bedeutsame Brutvogelarten (mit Status als landes- oder bundesweiter Vorwarnlistenart bzw. gefährdeter Art) zu betrachten.*

*Für die vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffenen oder potenziell betroffenen Arten wurden kompensatorischen Maßnahmen dargelegt, so dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.*

*Im Einzelnen dienen die Maßnahmen V1, V2 und V3 der Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung oder Verletzung. Die Festlegung einer Bauzeitenregelung (Entfernen von Gehölzen/Staudenfluren außerhalb der Brutzeit – Maßnahme V1) sowie der Erhalt von Gehölzbeständen gewährleistet, dass Vogel- und Fledermausarten nicht während der Brut- bzw. Hauptaktivitätsphase getötet oder verletzt werden.*

*Die Maßnahme V2 (Erhalt von Gehölzbeständen) dient dem Erhalt der als hochwertig eingestuften Lebensräume. Für die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Flächen wird daher der v.a. baubedingt mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.*

*Da anlagebedingt Lebensräume geschützter Tierarten in Anspruch genommen werden und sich eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes prüfungsrelevanter Arten nicht ausschließen lässt sind weitergehende Schutzmaßnahmen erforderlich.*

*Die vorgezogenen Schutzmaßnahmen CEF 1 bis CEF 3 dienen der Herstellung adäquater Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Ausgestaltung und Größe richtet sich dabei nach der Anzahl der betroffenen Arten sowie der Gesamtbedeutung als Lebensraum. Die Maßnahmen wurde bereits im Februar/März 2024 umgesetzt.*

*Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger, im Falle der CEF-Maßnahme vorgezogener, Umsetzung nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Der Erfolg der Maßnahme ist jedoch durch ein umfangreiches Monitoring (5-Jährige Erfassung in den Maßnahmengebieten) zu dokumentieren.“*

[Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) „Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Weinstadt. Peter Endl, Filderstadt, 07.05.2024]

In der saP werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände in § 44 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die meisten Maßnahmen betreffen den Planvollzug, also die Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet. Sie können auf der Ebene der Vorhabengenehmigung umgesetzt werden (Gebot der planerischen Zurückhaltung) und werden in Hinweisen gelistet. Dagegen sind die Neuanlage einer niedrigen Feldhecke, Neuanlage einer Staudenflur als externe Maßnahme und die Neuanlage der Zauneidechsenhabitate frühzeitig auf der Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen. Diese Maßnahmen sind die Grundlage für die später erforderliche Umsiedlung der Dorngrasmücke, des Flussregenpfeifers und der Zauneidechse. Sie benötigen für ihre Entwicklung eine gewisse Vorlaufzeit. Eine Konfliktbewältigung (erst) auf Genehmigungsebene ist insoweit nicht zweckdienlich.

Die Maßnahme CEF 2 (Neuanlage einer Staudenflur) erfolgt extern auf gemeindeeigener Fläche. Die Entfernung der Maßnahmenfläche (CEF 2) von ca. 500 m zum Eingriffsbereich ist für die hoch mobile Vogelart als gut erreichbar einzustufen.

Die für die CEF-Maßnahmen 1 und 3 vorgesehene Fläche im Norden des Plangebiets befindet sich größtenteils im Privateigentum. Die Sicherung der CEF-Maßnahme einschließlich der Pflegemaßnahmen und Bewirtschaftungsmaßnahmen erfolgt durch den Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch des Grundstücks, auf der die Maßnahmen erfolgt. Durch diese einvernehmliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer ist zugleich die Zumutbarkeit der Nutzungsbeschränkung des Grundstücks gewährleistet. Im Bebauungsplan ist die Fläche als privaten Grünfläche festgesetzt. Fachlich werden der Erhalt und die Funktionalität der Maßnahmen durch ein Monitoring gesichert (siehe Hinweise C9).

Die Vermeidungsmaßnahmen V1 (Festlegung von Rodungszeiten) ergibt sich aus § 39 Abs. 5 BNatSchG und muss nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde unter C9 aufgenommen. Die Vermeidungsmaßnahme V2 (Schutz vorhandener Gehölzbereiche) wird durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebots gesichert. Die Vermeidungsmaßnahme V3 (Händisches Absammeln der Zauneidechse) ist im Vorfeld der Eingriffsverursachung zu erbringen und im Genehmigungsverfahren dem Vorhabenträger aufzuerlegen. Ein entsprechender Hinweis wurde unter C9 aufgenommen.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz, die der Vorhabenträger zu berücksichtigen hat, sind unter C9 gelistet. Hierunter fallen die insektenfreundliche Außenbeleuchtung nach dem Stand der Technik sowie die Vermeidung von Vogelschlag durch die Sichtbarmachung transparenter Glasflächen für Vögel.

### 6.3 Geotechnisches Gutachten

Ein geotechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Gebiet „Schreibaum 1. Änderung und Erweiterung“ von TerraConcept Consult GmbH im April 2021 erstellt. Auf die hierin enthaltenen Bodenverhältnisse, die Empfehlungen zur Erschließung, die Angaben zur Versickerung von Niederschlagswasser wird verwiesen. Im Folgenden werden Auszüge der Untersuchungsergebnisse wiedergegeben:

Bis zu der Erkundungstiefe von 5,5 m unter Gelände wurde kein Grund-, Schicht- oder Sickerwasser angetroffen. Die hydrologischen Verhältnisse sind jedoch projektspezifisch zu erkunden. (S. 12, Kap. 6.3)

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Erkundung sind bei einer Bebauung je nach Lage im Gelände und der Einbindetiefe besondere Maßnahmen bezüglich der Gebäudegründung, Bauwerksabdichtung und Böschungssicherung erforderlich. Das Gründungskonzept ist entsprechend den Verformungseigenschaften und der Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den abzutragenden Bauwerkslasten zu wählen. Für weitere Hinweise und nähere Angaben zur Gründung und Bauausführung von Gebäuden und sonstigen Bauwerken sind auf der Grundlage konkreter Bauplanungen weitere, gezielt angesetzte Baugrundaufschlüsse erforderlich. (S. 14, Kap. 7, 1. Abs)

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens vorgeschlagen, soweit möglich Retentionsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser zu nutzen. Abhängig von örtlichen Bedingungen lassen sich z.B. durch Dachbegrünungen und Regenwassernutzung (z.B. Retentions-Zisternen) sowie durch Einstau in Mulden, Rohr-/Rigolensystemen, Kanalgräben, Speicher- bzw. Sickerblöcken und wasserdurchlässigen Tragschichten mehr oder weniger große Mengen an Niederschlagswasser zwischenspeichern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen-Systeme in den Vorfluter kann die Kanalisation ebenfalls entlasten. (S. 15f, Kap. 8)

Die Untergrundverhältnisse wurden auf der Grundlage von fünf Rammkern-sondierungen und vier Baggerschürfgruben beschrieben und beurteilt. Die Angaben beziehen sich auf die Untersuchungsstellen und die durchgeführten Untersuchungen. Aufgrund der Weite des Sondierasters der Inhomogenität der Untergrundverhältnisse können von den beschriebenen Untersuchungspunkten abweichende Verhältnisse nicht ausgeschlossen werden. Sollten sich Fragen zu Sachverhalten ergeben, die im vorliegenden Gutachten nicht erörtert wurden, so ist der Gutachter zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern.

Aufgrund der zu erwartenden unterschiedlichen Gründungsbereiche und auch sonst je nach Lage im Gelände unterschiedlicher Baugrundverhältnisse müssen für einzelne Bauvorhaben detaillierte Baugrunderkundungen, die auf die jeweilige spezifische Planung abgestimmt sind, durchgeführt werden. (S. 17, Kap. 11)

## 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.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz von der Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Ostfildern sowie der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die im GOP vorgeschlagenen Festsetzungen wurden, sofern diese den Artenschutz betreffen, zum Teil bereits durchgeführt bzw. sind durch andere Rechtsgrundlagen gesichert oder betreffen den Planvollzug, also die Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet. Ein Verweis auf die Umsetzung auf der Ebene der Vorhabengenehmigung erfolgt in den Hinweisen (siehe auch Kap. 6.2).

Die sonstigen vorgeschlagenen Festsetzungen zur Grünfläche, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Eingrünungen incl. der Aufwertung der bestehenden Ackerfläche auf Flst. 7325 sowie die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Bezug auf die Verwendung von Oberflächenbelägen und Verpflichtung zur Dachbegrünung und Retention sind – soweit städtebauliche erforderlich und rechtlich zulässig – als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

# 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 GE – Gewerbegebiet

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. Um innerhalb des Plangebiets auch Einzelhandelsagglomerationen verhindern zu können, ist es notwendig, Einzelhandelsbetriebe, die nicht dem Verkauf von vor Ort produzierten Waren dienen, auszuschließen.

Dem Ziel einer gesteigerten Flächeneffizienz wird der Bebauungsplan durch den Ausschluss flächenintensiver Nutzungen, die wenige Arbeitsplätze generieren, wie **Lagerhäuser** und **Lagerplätze** sowie Betriebe, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen (**Fuhr-, Logistik- und Busunternehmen**) gerecht. Die durch die Festsetzung erreichte Minimierung des Verkehrsaufkommens dient dazu, die Erschließungskapazitäten der Stichstraße nicht zu überlasten. Untergeordnete Lagerplätze werden **ausnahmsweise** zugelassen und größtmäßig beschränkt, um einerseits die Bedarfe der Firmen zur Lagerung zu berücksichtigen und andererseits jedoch eine hochwertige Nutzung der Flächen zu sichern.

**Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz** sind nach der 4. BImSchV gelistete. Es handelt es sich um Industrieanlagen aller Art, von denen wesentliche Umweltbeeinträchtigungen ausgehen können. Beispiele sind Biogasanlagen, Chemiewerke, Hähnchenmastanlagen, Kraftwerke und Stahlgießereien. Diese Betriebe werden im Gebiet ausgeschlossen, da sie von ihrem Typ her zukünftig nicht gewünscht werden, auch wenn sie nach außen die Immissionswerte eines Gewerbegebietes einhalten. Die Gewerbeflächen, die in der Nachbarschaft eines Wohngebietes liegen, sollen dem städtebaulichen Anspruch hochwertiger Gewerbeflächen gerecht werden. Dies dient auch der Vereinbarkeit mit den sich in Nachbarschaft befindenden Wohngebieten sowie der prominenten Ortseingangssituation.

Ein Ziel der Stadt Weinstadt ist es durch den Bebauungsplan einen hochwertigen und attraktiven Gewerbestandort zu schaffen. 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 sowie die Ortseingangssituation werden ebenfalls berücksichtigt.

Der Ausschluss von **Vergnügungsstätten** und **Bordellen 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.

Die **Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie** sind nur untergeordnet auf Dach-, Fassaden- oder Stellplatzflächen zulässig. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dieser Anlagen richtet sich nach § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO. Somit wird zum einen das klimaschützende Ziel der Nutzung regenerativer Energien nicht außer Acht gelassen, allerdings sollen durch Freiflächenanlagen keine hochwertigen, direkt an den Nahverkehr angeschlossenen Gewerbegebietsflächen verbraucht werden. Hierfür wird an anderer Stelle des Stadtgebietes Flächenvorsorge betrieben; ein Flächensuchlauf für geeignete zusammenhängende Flächen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien ist Stand Januar 2024 in Erarbeitung.

In mittelbarer Entfernung zum Plangebiet (ca. 1.000 m), sind bereits zwei Tankstellen angesiedelt, die den Bedarf decken. Die Flächen innerhalb des Plangebiets sollen daher dem produzierenden Gewerbe und Handwerk (s.o.) vorgehalten werden. Aus diesem Grund werden **Tankstellen** ausgeschlossen. Betriebs-tankstellen 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 zentraleren 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.

Der Gewerbebestandort mit direkter Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt, soll effektiv als Gewerbebestandort genutzt werden. Flächeninanspruchnahme durch Wohnnutzungen schränken die Flächeneffizienz ein. Zudem haben Analysen bestehender Gewerbegebiete in Weinstadt ergeben, dass in den Bereichen, in denen gewohnt wird, eine geringere Arbeitsplatzdichte als in anderen Bereichen herrscht. Aus diesem Grund sind **Wohnungen** im Gewerbegebiet nicht zulässig.

## A1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Um den Schutz der südlich der Bahnstrecke gelegenen Wohnnutzungen zu gewährleisten, sind im südlichen Bereich des Plangebiets die Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Der nach § 6 Abs. 1 BauNVO zulässige Störgrad darf nicht überschritten werden. Konkretisiert wird der in eingeschränkten Gewerbegebieten zulässige Störgrad letztlich durch die Lärmemissionskontingente nach Festsetzung A1.4.

Auf die Geräuschkontingentierung unter A1.4 wird zudem verweisen.

### A1.3 Handwerker- und Dienstleisterprivileg

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“.*<sup>1</sup>

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

Da sich in unmittelbarer Umgebung des Gebiets, 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 ausnahmsweise zulässige absolute Größe der Verkaufsfläche von 180 qm orientiert sich am vorhandenen Bestand des Annexhandels (hier: Produktionorientierter 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).

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.<sup>2</sup>

- (2) Im Gutachten, das dem Einzelhandelskonzept zugrunde liegt, wird darauf hingewiesen, dass dies nicht für das Lebensmittelhandwerk gelten sollte. Die Versorgung mit Lebensmitteln stellt den grundlegenden Baustein der Nahversorgungsgebiete und der Zentralen Versorgungsgebiete dar.

Die Verkaufsfläche wird entsprechend der Rechtsprechung des BVerwG definiert. (Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04: Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie

---

<sup>1</sup> Dr. Acocella, Einzelhandelskonzeption für Weinstadt, 12.11.2014, S. 27f.

<sup>2</sup> Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Metropolregion Rhein-Neckar 2014, Regionalverband Neckar-Alb 2013

sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume).

#### **A1.4 Geräuschemissionskontingente**

Auf die Ausführungen in Kapitel 6 und die Anlage zum Bebauungsplan „Lärm-schutz Schreibbaum 1. Änderung - Weinstadt-Endersbach, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juni 2023 / Mai 2024“ wird verwiesen. Um Schallimmissionskonflikte an der schutzwürdigen Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets (südlich der Bahnschienen) zu vermeiden, werden Festsetzungen für die Kontingentierung, d. h. eine Beschränkung des vom Plangebiet zulässigerweise ausgehenden Gewerbelärms, getroffen. Das Lärmkontingent ist dabei für das Plangebiet optimiert. Durch die Kontingentierung ist gesichert, dass an der schutzwürdigen Wohnnutzung im Einwirkungsbereich des Plangebiets die für den späteren Anlagenbetrieb geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Gewerbelärm insgesamt, welche zum Schutz der Anwohner nicht überschritten werden dürfen, eingehalten werden. Der Stadt ist bewusst, dass im Plangebiet zur Nachtzeit keine unkontingentierte Fläche vorhanden ist. Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ist im Gemeindegebiet jedoch auf anderen Flächen möglich. Siehe hierzu Ausführungen unter Kap. 6.1. Aufgrund dieser Flächen ist gewährleistet, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gemeindegebiet der Stadt Weinstadt einen Standort finden können.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

Sofern durch die Ausnutzung der Geschossflächenzahl, der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl eine höhere Baumasse entsteht, als der Orientierungswert der BauNVO vorsieht, entspricht dies den städtebaulichen Zielen der Flächenausnutzung, siehe hierzu auch Kap. 4.1.

### **A2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend der Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt. Dies lässt eine effektive Flächennutzung zu und entspricht den bisher zulässigen Werten.

### **A2.2 Geschossflächenzahl**

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wurde gem. Orientierungswerte der BauNVO aufgenommen, um eine möglichst hohe Flächeneffizienz erzielen zu können. Im Vergleich zu der Festsetzung des Bebauungsplans Schreibbaums aus dem Jahre 1998 wird die GFZ auch im Norden auf eine Ausnutzung von 2,4 im Vergleich zu 1,6 erhöht. Die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden nicht angerechnet werden, erhöht ebenfalls die Flächeneffizienz und schafft Anreize den Flächenverbrauch durch ebenerdige Stellplätze zu reduzieren. Die Integration von Stellplätzen und Garagen in die Betriebsgebäude ist städtebaulich ausdrücklich gewünscht.

### **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen staffeln die Bebauung nach Westen ab. Der Hochpunkt mit 26 m ist im Bereich des Bahnhaltdepunktes vorgesehen. Nördlich der Erschließungsstraße sind die Gebäude von 20 m über 16 m bis zu 12 m über Bezugshöhe abgestuft. Der Gemeinde ist bewusst, dass der Orientierungswert für die Baumassenzahl in Gewerbegebieten (10,0) nach § 17 BauNVO durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschritten werden. Die maximal zulässigen Höhen entsprechen jedoch dem robusten städtebaulichen Konzept mit einer Staffelung nach Westen und einem markanten Auftakt- und Hochpunkt an der Bahn. Das Bauen in die Höhe gewährleistet zudem eine optimale Flächenausnutzung. Im Vergleich zur bisherigen Zulässigkeit, die 13 m im nördlichen Teil und zwischen 7 m und 19 m im südlichen Teil besagte, wird die Ausnutzbarkeit erhöht.

### **A3 Bauweise**

Es ist die offene Bauweise festgesetzt, so dass hier eine Gebäudelängenbeschränkung von 50 m eine Gliederung schafft und Einblicke in die hinterlegenden Grundstücke und die freie Landschaft gewährt.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

Langfristig ist der Ausbau der Bahntrasse durch eine dritte Gleisanlage vorgesehen (siehe Kap. 2.4). Aus diesem Grund wird das Baufenster im Süden durch den zukünftigen Baufreihaltbereich begrenzt.

### **A5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen und Überhangbereiche von Lastfahrzeugen zu sichern, ist diese Festsetzung getroffen.

### **A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

#### **Zu- und Abfahrtsverbote**

Das Zufahrtsverbot dient der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung. Insbesondere soll die Festsetzung eine Beeinträchtigung des Fußgängerverkehrs zum S-Bahn-Haltdepunkt verringern und den Bereich als Stadteingang aufwerten.

### **A7 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität**

Für die Stromversorgung des Gebietes wird eine Fläche für die Versorgung durch Elektrizität mit direktem Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

## **A8 Grünfläche**

### **Private Grünfläche**

Die private Grünfläche sichert den Fortbestand der Grünstrukturen und dient als Grundlage für die artenschutzfachlich relevanten Maßnahmen. Diese Fläche ist bereits im bestehenden Bebauungsplan „Schreibbaum“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt. Durch die Festsetzung als private Grünfläche verschlechtert sich die Nutzungsmöglichkeit des Grundstückseigentümers nicht.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A9.1 Oberflächenbeläge**

Die Festsetzung dient der Verringerung der Bodenversiegelung. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind.

### **A9.2 Dachbegrünung**

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.

Für die nicht begrünten Dachflächen ist eine Retention des Niederschlagswassers in Zisternen vorzusehen, da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde. 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. Die Maßnahme dient daher dem Schutz der Flächen im Plangebiet vor Hochwasser und Verschmutzung.

Die Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs und wird gemäß Grünordnungsplan festgesetzt.

### **A9.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG**

Im Bebauungsplan werden die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF1 und CEF3 festgesetzt. Die Maßnahmen sind im Wesentlichen bereits umgesetzt. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF2 erfolgt auf externer, gemeindeeigener Fläche und ist daher nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Maßnahme wird bis zum Satzungsbeschluss umgesetzt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Nr. 6.2 der saP verwiesen.

## **A10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zu Lärmschutzmaßnahme wird auf die Ausführungen unter 6.1 sowie auf die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS von Juni2023/Mai 2024 verwiesen.

## **A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **A11.1 Pflanzgebot**

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und schützen somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Kleinklima im Plangebiet, der Luftverbesserung und der Gestaltung des Gebietes. Sie sind im Grünordnungsplan des Büros Friedemann Landschaftsarchitektur + Ökologie als Festsetzung vorgeschlagen und - soweit städtebaulich erforderlich und rechtlich zulässig - entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

Die Pflanzliste in Anhang E beruht ebenfalls auf dem Vorschlag der Fachleute des Büros Friedemann Landschaftsarchitektur + Ökologie. Um Unsicherheiten zu vermeiden, soll die Pflanzliste in Anhang E abschließend gelten. Es handelt sich um heimische und standortgerechte Gehölzarten, die erfahrungsgemäß in Gebieten wie dem Plangebiet gut wachsen und gedeihen. Die Qualitätsanforderung stellt eine zeitnahe Begrünung des Gebiets sicher.

Das Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB umfasst auch die Bestandssicherung sowie Ersatzpflanzungen bei natürlichem Abgang oder Zerstörung (vgl. BVerwG, U. v. 08.10.2014 – 4 C 30/13 –, juris Rn. 10). Dies wird durch das in A11.2 festgesetzte Erhaltungsgebot gesichert.

Die erforderliche Baumscheibe dient dem fachgerechten Wachstum und damit dem dauerhaften Erhalt der Einzelbäume. Der erforderliche Abstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen soll einer Verwurzelung der Leitungen entgegenwirken. Dies ist zur dauerhaften Sicherung der Erschließung des Plangebiets zwingend erforderlich.

Die Pflicht zur Begrünung von Stellplatzflächen dient ebenfalls der gestalterischen Qualität des Plangebiets sowie dem Mikroklima und der Luftverbesserung im Gewerbegebiet. Das Interesse an einer möglichst raschen Begrünung des Plangebiets ist im Bereich der Stellplatzflächen nicht ganz so groß wie im Bereich der öffentlich zugänglichen bzw. einsehbaren Flächen. Ein Stammumfang von zunächst 12 cm ist daher ausreichend.

Das Pflanzgebot für heimische Sträucher betrifft die westliche Grenze des Plangebiets. Durch die Bepflanzung soll zunächst optisch ein Übergang zur westlich

angrenzenden Landschaft geschaffen werden. Bei einer späteren Überplanung und baulichen Nutzung der westlich angrenzenden Außenbereichsfläche bleibt der gestalterische Aspekt der Durchgrünung sowie die positiven klimatischen Auswirkungen im Plangebiet erhalten.

Die Festsetzung der Fettwiese dient der naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche und ist in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Das Grundstück steht im Eigentum der Stadt. Die für den Erhalt der Fettwiese notwendigen Mäharbeiten werden von der Stadt durchgeführt.

### **A11.2 Erhaltungsgebot**

Durch das Erhaltungsgebot wird der Bestand der auf der Grünfläche bereits bestehenden und der zu pflanzenden Bäume und Sträucher gesichert.

## 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

### B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachform und der Dachneigungsbereich orientieren sich an den angrenzenden Gewerbegebieten.

### 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.

Insbesondere im Bereich entlang der Bahntrasse soll der zulässige Umfang aufgrund seiner Werbewirksamkeit (Ortseingangssituation) und der südlich der Bahnstrecke gelegenen Wohnnutzungen auf ein ausgewogenes Maß beschränkt werden.

Die Vermeidung von über das Dach hinausragende Werbeanlagen im gesamten Plangebiet 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 Zulässigkeit von einer freistehenden Werbeanlage pro Grundstück wird dem Bedarf des Gewerbegebiets gerecht, sich auch in Richtung Bahntrasse oder Landesstraße angemessen darzustellen.

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

Im Süden des Plangebiets verläuft die Bahntrasse. Diese soll zukünftig durch ein 3. Gleis ausgebaut werden. Mit Ausbau des dritten Gleises verschiebt sich die derzeitige Anbauverbotszone sowie der Baufreihaltbereich nach Norden. Die zukünftige Anbauverbotszone sowie der zukünftige Baufreihaltbereich müssen von Hochbauten jeder Art freigehalten werden. Werbeanlagen sind daher in diesen Bereichen ebenfalls nicht zulässig.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **B3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke**

Die Festsetzung dient der Minimierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß, der gestalterischen Aufwertung und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

### **B3.2 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.

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

## **10 Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb 1,08 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Eingeschränktes Gewerbegebiet:	ca.	3.360 qm
Gewerbegebiet:	ca.	4.305 qm
Verkehrsfläche:	ca.	1.205 qm
Private Grünfläche:	ca.	1.895 qm
Versorgungsfläche	ca.	30 qm

## **11 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 die Wirtschaft zu erwarten.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

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

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler  
Erster Bürgermeister