



Stadt

# Weinsberg

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan „Spitzäcker II“

Gemarkung Weinsberg

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 05.05.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>9</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.3	Plandaten	12
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>12</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.2	Örtliche Bauvorschriften	17
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	18
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	19
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	20
8.3	Denkmalschutz	20
8.4	Geländemodellierung	20
8.5	Lärmimmissionen	21
8.6	Verkehr	21
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>22</b>
9.1	Zeitplan	22

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

In der Kernstadt Weinsberg befindet sich zwischen der Straße „Grantschener Hohl“ und „Haller Straße“ eine bislang baulich ungenutzte Fläche in zentraler und verkehrsgünstiger Siedlungslage. Zu verschiedenen Teilbereichen des Gebiets wurden bereits in den Jahren 2003 bzw. 2007 Vorkonzepte entwickelt, die jedoch aufgrund einer anderen Prioritätensetzung in der Stadtentwicklung bislang zurückgestellt wurden.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland, die unter anderem durch die Lage im Verdichtungsraum Heilbronn und die Nähe zum Oberzentrum Heilbronn bedingt ist, möchte die Stadt Weinsberg nun die Fläche entwickeln und attraktive, zentrumsnahe Wohnbaugrundstücke anbieten. Das Plangebiet eignet sich zusätzlich aufgrund der direkten Nähe zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt, wodurch kurze Wege zu Nahversorgungsangeboten geschaffen werden. Mit der Ausweisung neuer zentrumsnaher Wohnbauflächen werden die Vorgaben der Regionalplanung eingehalten, da die Stadt Weinsberg entsprechend dem Regionalplan als Siedlungsstandort gestärkt werden soll (vgl. Plansätze 2.1.1. und 2.2.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020).

Neben der Wohnbaulandentwicklung soll aufgrund der Lagegunst in unmittelbarer Nähe zur A 81, zur B 39 sowie zum Kreuz Weinsberg ebenfalls auf einem Teil des Plangebiets die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Es ist daher vorgesehen, zum Teil einen Mix aus Wohn- und gewerblicher Nutzung zu entwickeln.

Innerhalb des Plangebiets soll zusätzlich eine Gemeinbedarfsfläche für den geplanten Feuerwehrstützpunkt Weinsberg ausgewiesen werden. Der Standort mit Anbindung an die südlich gelegene Landesstraße L 1101 (Haller Straße) sowie der Nähe zu B 39 und A 81 ist schon seit einigen Jahren für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes in Weinsberg vorgesehen. Ein neuer Feuerwehrstützpunkt ist erforderlich, da der aktuelle Standort in der Leiblingstraße für die Unterbringung der Feuerwehrgeräte nicht mehr ausreicht und keine Übungsfläche auf dem Gelände vorhanden ist. An dem aktuellen Standort sind keine Erweiterungspotentiale vorhanden. Da die Feuerwehr Weinsberg zunehmend Einsätze auf der Autobahn hat, ist die vorgesehene Lage der Feuerwehr in direkter Nähe zur A 81 und zum Kreuz Weinsberg ideal für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes mit Übungsturm.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, benötigte Bauflächen für Wohnen und Gewerbe in Innenstadtnähe zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich soll auf dem Plangebiet ein neuer Standort für die Feuerwehr der Stadt Weinsberg mit ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten ausgewiesen werden. Durch die Bebauung des Plangebiets soll eine Arrondierung des Siedlungskörpers hin zur B 39 / A 81 geschaffen werden. Die vorgesehenen Nutzungen sollen in einer nutzungsverträglichen Variante zu dem nördlich des Plangebiets bestehenden Wohngebiet „Flürten“ und dem westlich gelegenen Wohn-

gebiet im Bereich der „Haller Straße“ sowie den südlich bestehenden gewerblichen Nutzungen (Autohaus und Tankstelle) bzw. dem südöstlich angrenzenden großflächigen Lebensmittelmarkt „Kaufland“ entwickelt werden.

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, den Wirtschafts- und Wohnstandort Weinsberg langfristig zu stärken und ressourcenschonend weiterzuentwickeln.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am Nordostrand der Kernstadt Weinsberg, unmittelbar westlich der B 39 bzw. der A 81.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

1790/1(t), 1790/5, 1792, 1793, 1794, 1795/1, 1796, 1798/4, 1799/1, 1799/2 (t), 1800, 1800/1, 1801/1, 1801/2, 1801/3 (t), 1803, 1803/1(t), 1806/1, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817/1, 1817/2, 1836/1, 5008(t), 5009 (t).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,29 ha.

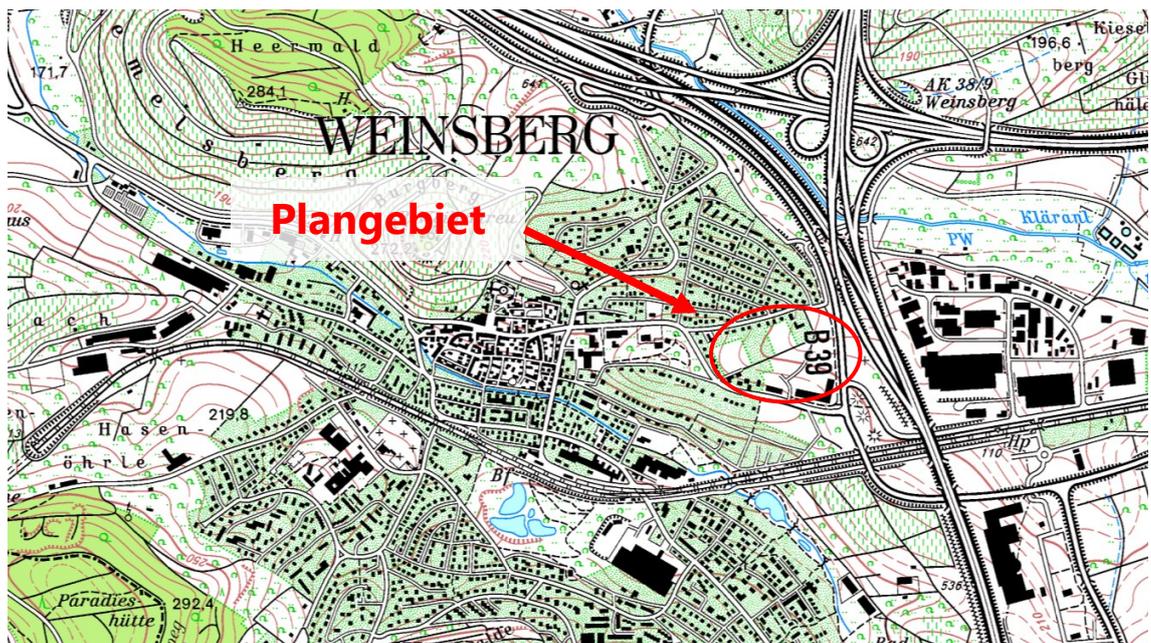


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird aufgrund der guten Bodenqualität bislang hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche bzw. stellenweise durch Kleingartenanlagen genutzt. Vereinzelt findet sich Baum- und Strauchbewuchs auf dem Areal. Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück Nr. 1801/3 ein L-förmiges Nebengebäude, was zu Lagerzwecken genutzt wird.

Mittig durch das Plangebiet von West nach Ost verläuft der Wirtschaftsweg „Schubertstraße“, der innerhalb des Plangebiets nicht asphaltiert ist. Die „Schubertstraße“ ermöglicht eine direkte fußläufige Anbindung an die „Haller Straße“ (L 1101) im Westen. Im südlichen Plangebiet ist ein Teil der bereits ausgebauten Straße „In den Spitzäckern“ einbezogen, die im Rahmen des Bebauungsplans „Spitzäcker II“ als zentrale innergebietliche Verbindungsstraße weitergeführt wird.

#### Umgebungssituation

Das Plangebiet grenzt im Norden an die rückwärtige Wohnbebauung der Straße „Grantschener Hohl“ des Wohngebiets Flürten und im Westen an die rückwärtige Wohnbebauung der Straße „Haller Straße“ an. Die umliegende Bebauung zeichnet sich überwiegend durch freistehende, ein- bis zweigeschossige Wohngebäude aus. Unmittelbar südöstlich grenzt ein bestehender großflächiger Kaufland-Lebensmittelmarkt an das Plangebiet an. Der Lebensmittelmarkt liegt topographisch oberhalb des Plangebiets und ist durch eine ca. 7 m hohe Böschungskante mit Baumbewuchs von dem Plangebiet getrennt. Südlich grenzen ein Autohaus sowie eine Tankstelle an das Plangebiet an.

Östlich des Plangebiets verlaufen die A 81 und die B 39. Zwischen der B 39 und der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein öffentlicher Geh- und Radweg. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets in Richtung Norden befindet sich zudem das Autobahnkreuz Weinsberg sowie die A 6.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1 km Entfernung zum Bahnhof Weinsberg und in ca. 600 m Entfernung zur Innenstadt.

#### Topographie

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine stark ausgeprägte Topographie aus. Das Gelände fällt insgesamt von ca. 212 m ü.NN im Westen auf ca. 187 m ü.NN im Nordosten ab und weist hierbei eine leichte Muldenbildung in West-Ost-Richtung auf. Um eine günstigere Höhensituation für die Baugrundstücke zu erzielen, soll vorab eine Geländeauffüllung (Modellierung) in dieser bestehenden Mulde durchgeführt werden. Die Geländemodellierung wurde durch das Büro BIT Ingenieure parallel zum Bebauungsplanverfahren geplant. Die Höhenlinien innerhalb des Plangebiets sind in der Plandarstellung bereits im Zustand nach der geplanten Geländeauffüllung dargestellt.

#### Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bislang nicht an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Weinsberg angeschlossen.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ergaben keine Anhaltspunkte, die auf das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern im Plangebiet hinweisen. Insoweit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine Kampfmittelfreiheit kann jedoch durch die Luftbildauswertung nicht garantiert werden.

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Weinsberg zählt zum Verdichtungsraum „Mittlerer Neckar“ an der Landesentwicklungsachse Heilbronn - Öhringen - Schwäbisch Hall - Crailsheim und ist als Unterzentrum mit mittelzentralen Funktionen ausgewiesen. Sie ist dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet.

In den Verdichtungsräumen soll die Siedlungsentwicklung ressourcenschonend und geordnet stattfinden (G 2.2.3). Entsprechend Plansatz 2.2.3.1 (Z) sind bei der Siedlungsentwicklung vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

#### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Weinsberg als Unterzentrum ausgewiesen (Z 2.3.3). In der Begründung des Regionalplans wird ausgeführt, dass sich das Unterzentrum Weinsberg überdurchschnittlich stark entwickelt hat. Weinsberg zählt zu den Gemeinden oder Gemeindeteilen mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Entsprechend Plansatz 2.4.1 (Z) soll in diesen Gemeinden die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollzogen werden.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche und Mischgebiet dargestellt. Zusätzlich gibt es eine Kennzeichnung für Teile des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte über / bis 5 ha (Plansatz 2.4.3.2.4). Unmittelbar südöstlich grenzt ein bestehender großflächiger Lebensmittelmarkt an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes ist eine Straße für den überregionalen Verkehr dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Raumordnung, da durch die Planung benötigter Wohnraum in Zentrumsnähe geschaffen wird und hierfür bislang ungenutzte Baulandreserven genutzt werden. Zusätzlich wird durch die Festsetzung eines Mischgebiets in einem Teilbereich des Plangebiets eine Nutzungsdurchmischung zwischen Wohnen und Gewerbe angestrebt.

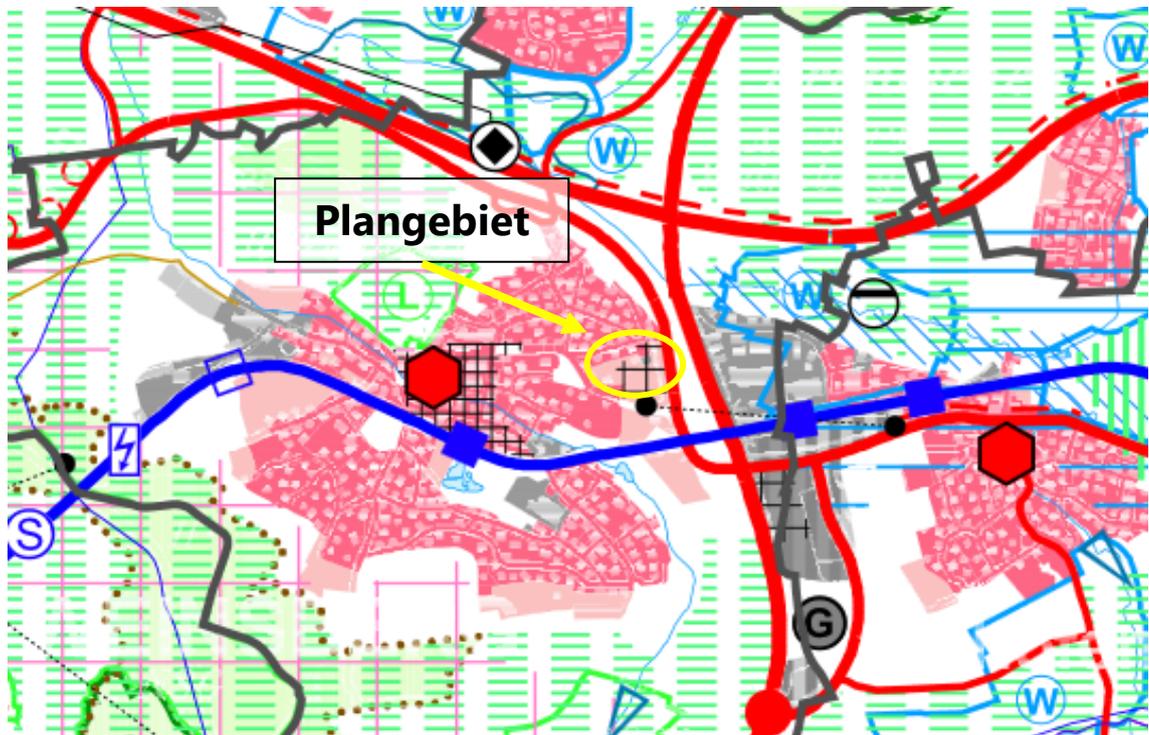


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken (Quelle: Verband Heilbronn-Franken)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes „Raum Weinsberg“ im nordwestlichen Bereich als geplante Wohnbaufläche und im südöstlichen Bereich als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Im Übergang der geplanten Wohnbaufläche und der geplanten gemischten Baufläche im östlichen Plangebiet sind zwei kleinere Flächen als bestehende gewerbliche Bauflächen (ca. 1.800 m<sup>2</sup>) und bestehende gemischte Bauflächen (ca. 1.970 m<sup>2</sup>) dargestellt. In der östlichen geplanten gemischten Baufläche ist der Verlauf eines Stromkabels dargestellt.

Die Planung folgt zum überwiegenden Teil dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Lediglich die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche im Bestand sowie die gemischte Baufläche im Bestand weichen von der Planung des vorliegenden Bebauungsplans ab. Der Bebauungsplan sieht in diesen Bereichen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vor. Die Abweichung bezieht sich insgesamt nur auf ca. 8,6 % der Plangebietsfläche. Somit entspricht der überwiegende Teil der Planung mit ca. 91,4 % der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Auf der gewerblichen Baufläche im Bestand besteht schon seit mehreren Jahren keine gewerbliche Nutzung, sondern eine Kleingartenanlage. Der Flächennutzungsplan spiegelt in diesem Bereich somit nicht die Bestandssituation wider. Da die Grundcharakteristik des Flächennutzungsplans, der auf dem Planareal einen Mix aus Wohnbaufläche und gemischter Baufläche vorsieht, durch den Bebauungsplan „Spitzäcker II“ bewahrt bleibt und sich die Abweichung der Planung nur auf ca. 8,6 % des Plangebiets bezieht, wird von einer Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren abgesehen.

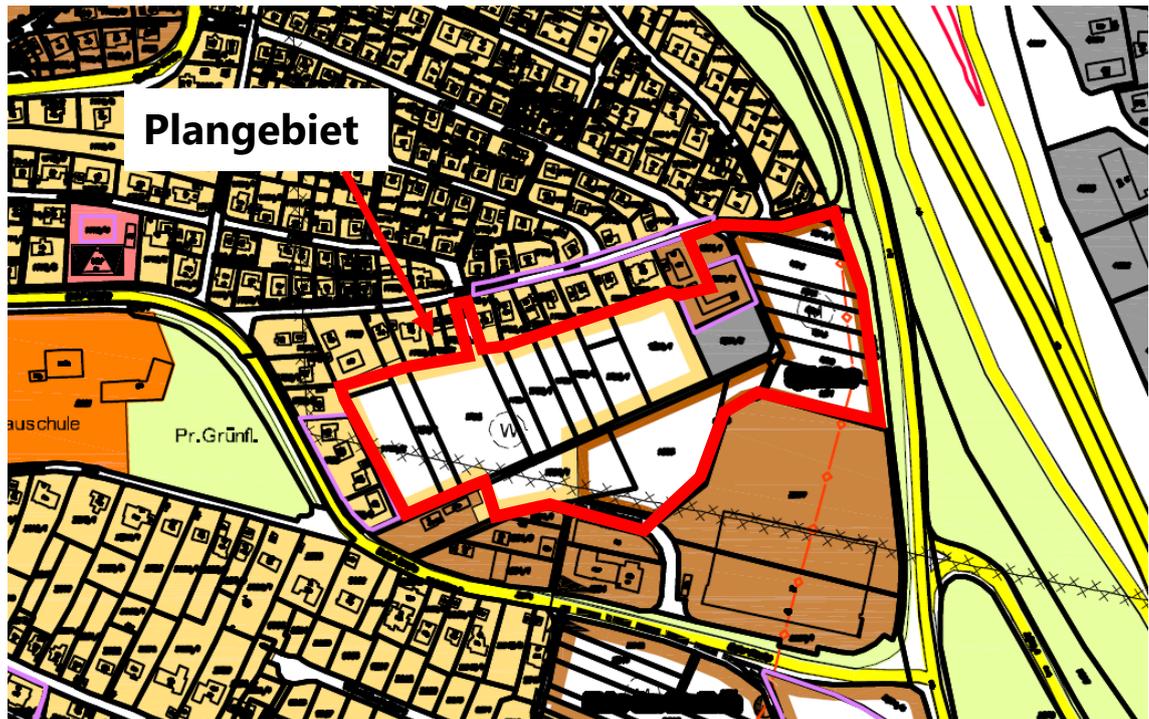


Abb. 3 Auszug aus der 3. Fortschreibung des FNPs des Gemeindeverwaltungsverbandes „Raum Weinsberg“ (Quelle: Stadt Weinsberg)

#### 4.3 Schutzgebiete

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte und im östlichen Plangebiet ein Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte.



Abb. 4 Biotopverbund (Quelle: (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine weiteren Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

## 5. Bauflächenbedarfsnachweis

Entsprechend dem Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 ist eine Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Bebauungsplan ist größtenteils, wie in Kapitel 4.2 erläutert, aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, da der Flächennutzungsplan das Plangebiet überwiegend als geplante Wohnbaufläche und geplante gemischt genutzte Baufläche dargestellt. Wie in Kapitel 4.2 erläutert, ist für die dargestellte kleine, untergeordnete gewerbliche Baufläche im Bestand und die gemischt genutzte Baufläche im Bestand keine Teiländerung erforderlich, da die Abweichungen nur marginal sind, die Darstellung nicht der tatsächlichen Situation vor Ort entspricht und die Grundcharakteristik des Flächennutzungsplans durch einen angestrebten Mix aus Wohnbaufläche und gemischter Baufläche durch den Bebauungsplan „Spitzäcker II“ bewahrt bleibt.

Um den Bedarf dennoch darzulegen und die Argumentation für die Entwicklung des Bebauungsplans zu bekräftigen wird die Plausibilitätsprüfung dennoch vorgenommen:

Der (fiktive) Einwohnerzuwachs (EZ<sub>1</sub>) wird durch Belegungsdichterrückgang auf Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (12.414 Einwohner im Jahr 2020), i.d.R. mit 0,3% Wachstum p.a. des Planungszeitraums (in diesem Fall 15 Jahre) ermittelt → EZ<sub>1</sub>=559. Anschließend wird die prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ<sub>2</sub>) im Planungszeitraum auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes ermittelt (12.755

Einwohner im Jahr 2035). Dabei wird die Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung von der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung abgezogen →  $EZ_2=341$ .

Als letzter Schritt wird der absolute Wohnbauflächenbedarf durch Addition von  $EZ_1$  und  $EZ_2$  zu  $EZ$  und anschließender Division durch den Orientierungswert zur Bruttowohnmindestdichte (Weinsberg: 50EW/ha) ermittelt: 18,0 ha.

Im Rahmen der aktuell laufenden 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Raum Weinsberg wurde durch Erfassung der vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale (Baulücken und dargestellte Flächenreserven) auch der relative Wohnbauflächenbedarf errechnet. Dazu werden die vorhandenen Wohnbauflächenreserven vom Bedarf abgezogen. Die anzurechnenden Wohnbauflächenreserven belaufen sich dabei auf 19,4 ha. Der Bebauungsplan Spitzäcker II wird dabei bereits in der Kategorie „Baulücken“ berücksichtigt. Dem relativen Wohnbauflächenbedarf von 18,0 ha stehen Reserveflächen und Baulücken von 19,4 ha gegenüber. Für eine bedarfsgerechte Flächendarstellung müssen 1,4 ha Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan gestrichen werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird der geringfügige Überschuss von 1,4 ha Wohnbaufläche im Teilverwaltungsraum Weinsberg berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung eines Baugebietes mit 1,41 ha Wohnbaufläche und 1,55 ha Mischbaufläche (Urbanes Gebiet) durchaus begründet.

Darüber hinaus kann der konkrete Bedarf nach Wohnbauland dazu noch wie folgt begründet werden:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zentrumsnahe Fläche, die nördlich und westlich von Wohnbebauung, südlich von gewerblicher Nutzung sowie einem Kaufland-Lebensmittelmarkt und östlich von der B39 / A81 umgeben ist. Durch die Entwicklung des Areals wird unter anderem eine Arrondierung des Siedlungsbereichs der Kernstadt von Weinsberg erreicht. Mit der Planung wird dem übergeordneten Ziel eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, da das Gebiet bereits durch bestehende Bebauung umgeben ist. Durch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Plangebiet werden landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen mit sehr guter Bodenqualität aufgegeben. Die Belange der Landwirtschaft werden in diesem Fall zugunsten der Entwicklung von Wohnbauflächen (und Mischbauflächen) zurückgestellt. Mit dem Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch nicht mit einer Existenzbedrohung der Landwirte zu rechnen.
- Der Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen begründet sich ebenfalls aufgrund der stetig zunehmenden Einwohnerzahl der Stadt Weinsberg:

Die Gesamtbevölkerung der Stadt Weinsberg ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Laut den Angaben des Statistischen Landesamtes ist die Bevölkerungszahl der Stadt Weinsberg innerhalb von zehn Jahren von 11.569 Einwohner (4. Quartal 2009) um 6,2% auf 12.285 Einwohner (4. Quartal 2019) gestiegen. Gemäß Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes wird für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 12.755 Einwohner in der Stadt Weinsberg errechnet.

Die Stadt Weinsberg profitiert offensichtlich von der Lage im Verdichtungsraum „Mittlerer Neckar“ und der unmittelbaren Nähe zu dem Oberzentrum Heilbronn. Der Verdichtungsraum Heilbronn ist einer der wirtschaftsstärksten Räume Deutschlands, der aufgrund langfristig guter konjunktureller Rahmenbedingungen dynamisch wächst.

- Entsprechend dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zählt Weinsberg zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Die Siedlungstätigkeit soll gemäß Plansatz 2.4.1 (Z) über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollzogen werden. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Regionalentwicklung.

## 6. Plankonzept

### 6.1 Städtebauliches Konzept

#### Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Innerhalb des Plangebiets wird eine Nutzungsdurchmischung mit verschiedenen Bautypologien angestrebt: Neben Einzel- und Doppelhausgrundstücken für den individuellen Wohnungsbau, sind gemischt genutzte Bauflächen für Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbau und für gewerbliche Nutzung sowie eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr vorgesehen.

- Im nördlichen, nordwestlichen sowie westlichen Bereich des Plangebiets im Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung der Straßen „Grantschener Hohl“ und „Haller Straße“ ist Wohnnutzung in Form von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m vorgesehen.
- Eine Nutzungsdurchmischung wird insbesondere südlich und östlich der Planstraße 1 angestrebt. In diesen Bereichen ist eine dreigeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 9,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,5 m vorgesehen. Die Flächen bieten genügend Spielraum für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen sowie Geschosswohnungsbauten. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von Tiefgaragen für Geschossbauten vor.
- Im südlichen Plangebiet ist auf einer Fläche von ca. 0,54 ha ein neuer Feuerwehrstützpunkt geplant, der über die Straße „In den Spitzäckern“ erschlossen werden soll. Das ca. 85 m lange, zweigeschossige Bau orientiert sich dabei in Ost-West-Richtung. Im Süden der Fläche soll zudem ein Übungsturm von ca. 15 m Höhe errichtet werden. Das Gelände des Feuerwehrstützpunkts zeichnet sich durch eine starke Topographie mit einem Gefälle von ca. 12 % aus. Auf dem Grundstück ist ein Höhenunterschied von ca. 10 m vorhanden, wobei das Gelände Richtung Norden abfällt. Um eine nahezu ebenerdige Feuerwehrzu- und -ausfahrt zu ermöglichen, orientiert sich die Höhenlage des Feuerwehrstützpunkts an der Höhenlage der südlich angrenzenden Straße „In den Spitzäckern“.

## Grünstruktur

Innerhalb des Plangebiets sind ca. 3 % der Fläche für öffentliche Grünflächen vorgesehen:

- Im östlichen Plangebiet wird ein ca. 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen ausgebildet, um das Plangebiet gestalterisch von der östlich verlaufenden A 81 und B 39 abzugrenzen und einzugrünen.
- Im Einmündungsbereich der Planstraße 2 in die Planstraße 1 ist eine größere öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz geplant. Durch einen ca. 3 m breiten öffentlichen Fuß- und Radweg kann der Spielplatz ebenfalls problemlos von den nördlich des Plangebiets bestehenden Wohngebieten „Flürten“ erreicht werden.

## 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung

Die im südlichen Plangebiet zu Teilen bereits bestehende Straße „In den Spitzäckern“ wird als Haupteerschließungsstraße für die innergebietliche Erschließung weitergeführt (Planstraße 1). Die Straße wird S-förmig durch das Plangebiet geführt und mündet im nordöstlichen Bereich in die Bestandsstraße „Grantschener Hohl“ ein. Die Nettofahrbahnbreite der Planstraße 1 beträgt 7,50 m beziehungsweise im westlichen Kurvenbereich 8,25 m. Dabei ist beidseitig ein 1,50 m breiter Schutzstreifen für den Radverkehr vorgesehen. Westlich, entlang des allgemeinen Wohngebietes ist ein 2,25 m breiter Gehweg vorgesehen. Im östlichen Kurvenbereich der Planstraße 1 sind neun öffentliche Stellplätze als Schrägparker vorgesehen. Diese werden durch Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen gegliedert. Parallel zum Straßenverlauf sind auf den Baugrundstücken im Urbanen Gebiet weitere Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Angelehnt an die Straßenraumgestaltung in der „Haller Straße“, soll die Planstraße 1 somit halbseitigen Alleincharakter entfalten

Im westlichen Kurvenbereich der Haupteerschließungsstraße (Planstraße 1) grenzt eine 5,5 m brutto breite Ringstraße (Planstraße 2) an. Die Planstraße 2 wird als gemischt genutzte Straße ohne Gehwege konzipiert. Im westlichen Bereich ermöglicht ein 3,55 m (brutto) breiter Fuß- und Radweg eine Verbindung zur „Haller Straße“, wodurch ebenfalls die Innenstadt erreicht werden kann. Der Weg dient zudem der Notbefahrbarkeit für das bestehende Mehrfamilienhaus in der Haller Straße Nr. 39. Die Tiefgarage ist in Zukunft über die Planstraße 2 anzufahren. Eine Zufahrt zu den im Bereich des Fuß- und Radwegs bestehenden Stellplätzen kann durch ein Sonderzufahrtsrecht gewährleistet werden. Eine Regelung kann auf verkehrsrechtlicher Ebene erfolgen. Die zwei weiteren bereits vorhandenen Wohnbaugrundstücke in der Schubertstraße (südlich Planstraße 2) können über die neue Ringstraße erschlossen werden. Im nördlichen Bereich der Planstraße 2 sind drei Senkrechtparkplätze vorgesehen. In diesem Bereich schafft ein weiterer 3,0 m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg eine Verbindung zu der nördlich gelegenen Straße „Grantschener Hohl“.

Die Wohnbaugrundstücke nördlich der Planstraße 1 werden über zwei 4,5 m (brutto) breite und ca. 20 – 22 m lange untergeordnete Stichwege erschlossen (Planstraße 3 und 4). Die beiden Stichwege sind als gemischt genutzte Fläche ohne Gehwege geplant.

Eine Zufahrt durch ein Müllfahrzeug ist in den Stichstraßen aufgrund der flächensparenden Dimensionierung nicht vorgesehen. Die Mülleimer sind daher am Tag der Abholung an Sammelorten entlang der Haupteerschließungsstraße (Planstraße 1) aufzustellen. Diese werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Innerhalb des Plangebiets wird zudem eine 2,0 m brutto breite fußläufige Verbindung zwischen der Planstraße 1 und dem südöstlich gelegenen Kaufland Lebensmittelmarkt geschaffen und schließt an die bestehende Treppenanlage nördlich des Kauflandparkplatzes an. Diese wird durch einen 2,0 m breiten Verkehrsgrünstreifen begleitet.

Im Rahmen der Straßenplanung wurde die unter Kapitel 3.2 erläuterte geplante Geländeauffüllung bereits berücksichtigt. Da sich das Plangebiet durch eine starke Topographie auszeichnet, weist die Haupteerschließungsstraße (Planstraße 1) ebenfalls ein Gefälle von abschnittsweise bis zu ca. 7 % auf. Im südlichen Bereich befindet sich die Planstraße 1 auf einer Höhe von ca. 206,0 m ü.NN und im nördlichen Bereich im Einmündungsbereich zu der Straße „Grantschener Hohl“ auf ca. 192,5 m ü.NN.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Das Abwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal der Grantschener Hohl angeschlossen. Das Regenwasser wird getrennt zur nördlich des Plangebiets verlaufenden „Sulm“ abgeleitet. Für die Regenwasserrückhaltung besteht die Möglichkeit einen Stauraumkanal oder ein unterirdisches Regenrückhaltebecken unterhalb des Wirtschaftswegs nördlich, außerhalb des Plangebiets, anzuordnen. Eine Retention in Erdbauweise scheint nach ersten Untersuchungen aufgrund des begrenzten Platzes und der Dichte der Vegetation an diesem Standort unrealisierbar.

Für die Wasserversorgung ist ein Ringnetz innerhalb des Plangebiets vorgesehen, welches jeweils südlich und nördlich des geplanten Baugebiets angeschlossen wird.

Die Heilbronner Versorgungs GmbH, die von den Stadtwerken Weinsberg mit der Betriebsführung für Trinkwasserversorgung beauftragt wurde, prüft derzeit die erforderliche Leistungsfähigkeit des vorhandenen Wasserversorgungsnetzes. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird dann gewährleistet, dass ein ausreichender Wasserdruck und die erforderliche Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h vorliegen.

Die Gasleitung wird parallel zur Wasserversorgung verlegt.

Zur Sicherung der Stromversorgung sind im Plangebiet zwei Flächen für geplante Umspannstationen im Westen im Bereich der Parkplätze in Planstraße 2 und im Norden an der Einmündung Grantschener Hohl vorgesehen.

### 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>			
Gesamtfläche des Plangebietes		42.794 m <sup>2</sup>	
Nettobauland		34.613 m <sup>2</sup>	80,9 %
davon:	Allgemeines Wohngebiet (WA)	14.058 m <sup>2</sup>	32,9 %
	Urbanes Gebiet (MU)	15.297 m <sup>2</sup>	35,7 %
	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	5.258 m <sup>2</sup>	12,3 %
Verkehrsflächen		6.746 m <sup>2</sup>	15,7 %
davon:	Straßenfläche (inkl. Geh-/Fußweg, Parkierung)	6.255 m <sup>2</sup>	14,6 %
	Verkehrsgrün	491 m <sup>2</sup>	1,1 %
Flächen für die Ver-/Entsorgung		75 m <sup>2</sup>	0,2 %
Grünflächen		1.360 m <sup>2</sup>	3,2 %

<b>Städtebauliche Kennwerte</b>			
Wohnbaugrundstücke		30	
davon:	Einfamilienhäuser [EFH]	22	
	Doppelhaushälften [DH]	8	
Durchschnittliche Grundstücksgröße Baugrundstücke		ca. 469 m <sup>2</sup>	
Baugrundstücke im Mischgebiet		8	
davon:	Mehrfamilienhäuser [MFH]	6	
	Gewerbe	1	
	KiTa	1	
Durchschnittliche Grundstücksgröße Baugrundstücke		ca. 1912 m <sup>2</sup>	
Wohneinheiten (WE)*		77	
Bruttowohndichte **		54 EW/ha	
Mindest-Bruttowohndichte Unterzentrum laut Regionalplan Heilbronn-Franken		50 EW/ha	

\* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1 WE je DH / 6 WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE

\*\* Einwohner je Hektar Bruttowohnbauland

(dabei 50 % der Fläche des Urbanen Gebiets und ohne Gemeinbedarfsfläche)

## 7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

## 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines arrondierenden, gemischt genutzten zentrumsnahen Quartiers werden – entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan – ein Allgemeines Wohngebiet und ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten der Straßen „Grantschener Hohl“ und „Haller Straße“. Im Übergangsbereich zu dem südlich des Plangebiets angrenzenden Kaufland-Lebensmittelmarkt, der östlich verlaufenden A 81 und B 39 sowie dem geplanten Feuerwehrstützpunkt im Süden des Plangebiets wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans – Mischbaufläche – ein Urbanes Gebiet festgesetzt. In diesem Bereich ist ein gemischtes Quartier aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen vorgesehen. Dabei soll das Urbane Gebiet sowohl als Puffer zum Wohngebiet fungieren, als auch bei der Ansiedlung der zukünftigen Nutzungen eine gewisse Flexibilität einräumen, die das Mischgebiet mit einer starren Nutzungsgewichtung von 50/50 nicht bieten kann. Da Flächen für Gewerbe in der Stadt Weinsberg knapp sind, soll durch das Urbane Gebiet eine Konzentration von nicht das Wohnen wesentlich störendem Gewerbe im Baugebiet Spitzäcker II erfolgen und somit die knappen Gewerbebauflächen nicht vergeudet werden.

Um Nutzungsunverträglichkeiten und eine zu hohe Verkehrsbelastung zu vermeiden, werden einige der zum Teil allgemein zulässigen Nutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend den textlichen Festsetzungen für nicht zulässig erklärt. Einzelhandel wird dabei grundsätzlich ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bei allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 und bei Mischgebieten auf 0,6 festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl entsprechend der Fachliteratur planungsrechtlich nicht notwendig (vgl. *Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg: Arbeitshilfe Bebauungsplanung; B 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf; November 20174; Potsdam*). Es wird daher zugunsten der Flexibilität bei einer zukünftigen Erweiterung von einer Festsetzung der GRZ abgesehen.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude durch die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen orientiert sich an der Straßenplanung und den hierbei definierten Straßenhöhen. Um ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren bei der Planung und dem Bau der Gebäude zu eröffnen, werden Abweichungen nach oben und unten von bis zu 0,5 m für zulässig erklärt. Um die Errichtung eines ausreichend hohen Übungsturms für die Feuerwehr zu ermöglichen, wird auf der Fläche für den Gemeinbedarf ein separates Baufeld mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kapitel 6.1) wird innerhalb des allgemeinen Wohngebiets eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Somit wird ein städtebaulich stimmiger Übergang zur angrenzenden bestehenden ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung geschaffen werden.

Innerhalb des Mischgebiets wird eine maximale Traufhöhe von 9,0 m und eine maximale Firsthöhe von 12,5 m ab der festgesetzten EFH festgesetzt. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ermöglicht die Errichtung von dreigeschossigen Geschossbauten. Unmittelbar nördlich des bestehenden Lebensmittelmarktes wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt. Durch die dreigeschossige Bauweise soll ein städtebaulich vertretbarer Übergang zwischen der geplanten Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet sowie den bestehenden Wohngebieten und den immissionsträchtigen Nutzungen südlich und östlich des Plangebiets (Lebensmittelmarkt, Gewerbebetriebe, A 81 und B 39) geschaffen werden.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 8,50 m dient der Flexibilität bei der Ausgestaltung der Höhe der Fahrzeughalle im Erdgeschoss und dem darüberliegenden Geschoss.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird im Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung der Straße „Grantschener Hohl“ sowie in einem weiteren Teilbereich der Planstraße 2 eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erreichen. Im Urbanen Gebiet erfolgt überwiegend die Festsetzung einer offenen Bauweise. In Kombination mit der zulässigen Bauweise innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird somit angelehnt an die Umgebungsbebauung eine auflockere, durchgrünte Baustruktur innerhalb des gesamten Plangebiets gewährleistet. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und auf der Baufläche nördlich des bestehenden Lebensmittelmarktes im Bereich des Urbanen Gebiets wird zusätzlich eine abweichende Bauweise festgesetzt den Bau des geplanten Feuerwehrstützpunkts zu sichern und um ausreichend Entwicklungsspielraum für die Realisierung gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen.

Um eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durchgehend durch großzügige Baugrenzen definiert.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets sind die Gebäude senkrecht bzw. parallel zu den Baugrenzen zu errichten, um zum einen eine städtebaulich geordnete Bebauungsstruktur entlang des Straßenraums zu gewährleisten und zum anderen ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu ermöglichen. Im Bereich des Urbanen Gebiets sind nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf die Gebäude überwiegend parallel zum Straßenverlauf zu errichten. Somit soll eine Raumkante an der Hauptachse geschaffen und zusätzlich eine lärmabschirmende Wirkung zum geplanten Feuerwehrstandort erzielt werden.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Garagen, oberirdische Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu ermöglichen. Somit wird möglichen Konflikten mit parkenden Fahrzeugen im Straßenraum entgegengewirkt und Parksuchverkehr im Planungsumfeld vermieden.

Um Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden und zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken zu generieren, ist vor Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Nebenanlagen sind, sofern sie als Gebäude beabsichtigt sind, ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig.

### **Flächen für Gemeinbedarf**

Entsprechend den Planungsabsichten der Stadt Weinsberg und der städtebaulichen Zielsetzung ist innerhalb des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr vorgesehen. Die Zufahrt auf das Gelände soll südlich von der Straße „In den Spitzäckern“ erfolgen, um den Zu- und Abfahrtsverkehr zum neuen Feuerwehrstandort möglichst aus dem Plangebiet zu halten.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Entsprechend der städtebaulichen Grundkonzeption werden im Bereich des allgemeinen Wohngebiets zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt. Somit soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur im Übergang zu den bestehenden nördlich und westlich angrenzenden Wohnnutzungen geschaffen werden und eine zu hohe bauliche Dichte vermieden werden. Im Bereich des Urbanen Gebietes wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten nicht beschränkt, sondern regelt sich indirekt durch die Anzahl der Vollgeschosse. Somit wird innerhalb des Plangebiets eine unterschiedliche bauliche Verdichtung angestrebt.

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

Um eine gefahrlose Querung für Fußgänger im Kurvenbereich an der Einmündung der Planstraße 1 in die Grantschener Hohl zu gewährleisten, wird dort eine Sichtfeldfläche (Fläche, die von jeglicher Überbauung freizuhalten ist) festgesetzt.

### **Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen ist von der konkreten Straßenplanung abgeleitet, die parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt wird und ermöglicht die verkehrliche Erschließung des Plangebiets entsprechend dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kapitel 6.1 bzw. 6.2).

### **Abfallentsorgung**

Da eine Zufahrt durch ein Müllfahrzeug auf den Stichstraßen (Planstraße 3 und 4) aufgrund der flächensparenden Dimensionierung nicht möglich ist, sind Standorte zur Abfallentsorgung der betroffenen Grundstücke festgesetzt.

## **Grünflächen**

Die festgesetzten Grünflächen dienen zum einen zur Eingrünung des Plangebiets und zum anderen der Abschirmung zur östlich gelegenen B 39 bzw. A 81.

Auf der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz vorgesehen, der durch einen Gehweg auch durch die nördlich des Plangebiets bestehenden Wohngebiete erreicht werden kann.

## **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet ist im Osten dem Einfluss des Autobahnkreuzes Weinsberg (BAB A 81/A 6) und der B39 ausgesetzt. Die Pegel im Plangebiet liegen höher als die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete und dem einem Misch- bzw. Gewerbegebiet vergleichbarem Urbanen Gebiet. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist nach DIN 18005-1 wünschenswert.

Im Zeitbereich tags/nachts werden Beurteilungspegel fast im ganzen Plangebiet von 65/60 dB(A) erreicht. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ergeben sich Beurteilungspegel bis zu 70/60 dB(A). Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte nach DIN 18005-1 möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Das bedeutet, dass die Grundrisse vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, insbesondere Bettenräume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Lager Räume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Wasserdurchlässige Beläge

- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen
- Beleuchtung des Gebietes
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Extensive Dachbegrünung
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Ableitung von anfallendem Schmutz- und Regenwasser wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weinsberg festgesetzt. Die Ableitung soll anschließend nach Norden im Bereich des geplanten Fußweges erfolgen und in der Planstraße 1 (In den Spitzäckern) an die geplante Kanalisation anknüpfen.

### **Pflanzgebote**

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes werden auf den Baugrundstücken und in den öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen Vorgaben für die Bepflanzung gemacht:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen des WA und MU
- Baum- und Strauchpflanzungen in der Gemeinbedarfsfläche
- Extensive Dachbegrünung des Feuerwehrhauses (1.045 m<sup>2</sup>)
- Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Osten
- Bepflanzung des Spielplatzes
- Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Sicherung einer modernen Bauweise und Eröffnung eines großen Spielraums für die individuelle Gestaltung werden für Hauptgebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets allgemein geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° sowie Flachdächer zugelassen. Flachdächer sind im Sinne des Klimaschutzes und zur Erzielung von Regenrückhaltungseffekten zu begrünen. Bei Garagen und Nebenanlagen sind Dachneigungen ab 15° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten, um eine verträgliche Gesamtgestaltung der Baukörper in das Siedlungsbild zu gewährleisten.

Zur Gewährleistung einer stadtbildverträglichen Gestaltung sind sowohl bei der Dachdeckung als auch bei der Fassadengestaltung grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen

unzulässig. Aus selbem Grund werden die zulässigen Farbtöne zur Dachdeckung beschränkt.

### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraums sowie des südlich und östlich angrenzenden Landschaftsraums sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

### **Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen**

Um Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit einzuräumen, werden keine speziellen Regelungen zu Einfriedungen festgesetzt. Die Ausgestaltung von Einfriedungen regelt sich durch das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG).

Stützmauern werden in ihrer Höhe begrenzt, um in Kombination mit den Festsetzungen zur Geländeänderung zu hohe, das Straßenbild negativ prägende, Stützmauern entlang von Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken zu verhindern. Um übermäßige Geländebewegungen zu vermeiden, werden Aufschüttungen und Abgrabungen ebenfalls auf 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände beschränkt.

### **Außenantennen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität sind im Plangebiet Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

### **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Planungsumfeld zu vermeiden, wird von der Möglichkeit nach LBO, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, Gebrauch gemacht.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes kommen in Weinsberg auf 10 Einwohner annähernd 6 Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen.

Der Stellplatzschlüssel wird daher für Wohnungen über 45 m<sup>2</sup> auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

## **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Denkmalschutz und Bodenfunde
- Altlasten
- Kampfmittel
- Bodenschutz

- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Bergbau
- Regenwasserzisternen
- Vogelschutzglas
- Installation von Photovoltaikanlagen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Geländemodellierung

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet.

Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Es wurden mit Ausnahme des Schutzguts Klima und Luft und des Teilschutzguts Grundwasser bei allen anderen Schutzgütern Eingriffe ermittelt. Die dabei ermittelten planbedingten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Nach dem Ausgleich im Geltungsbereich verbleibt bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden ein Kompensationsdefizit in Höhe von 453.509 Ökopunkten (ÖP), das durch Maßnahmen außerhalb ausgeglichen werden muss.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist die Rodung mehrerer Hecken im Plangebiet erforderlich. Als Kompensationsmaßnahme zur Rodung von insgesamt 620 m<sup>2</sup> geschützter Feldhecke werden 930 m<sup>2</sup> Feldhecke auf einer Ackerfläche (Flst.-Nr. 2429) südöstlich von Weinsberg gepflanzt und eine Aufwertung um 9.300 ÖP erzielt.

Das Kompensationsdefizit reduziert sich somit auf 444.209 ÖP.

Der weitere Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung von 444.209 Ökopunkten aus einer genehmigten Ökokontomaßnahme im Neckar-Odenwald-Kreis, die von privater Seite umgesetzt wurde. Dazu werden 444.209 ÖP aus dieser Maßnahme von der Stadt erworben und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Details können den Fachbeiträgen entnommen werden.

## 8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von dem Ingenieurbüro für Umweltplanung Simon aus Mosbach durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder die Vegetation abgeräumt werden. Auch beim Abriss von Gebäuden können dort brütende Vögel zu Schaden kommen.
- Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden.
- Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV treten nicht ein.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Abriss von Gebäuden, Baufelddräumung und Gehölzrodung und im Winterhalbjahr
- Vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßiges mähen und Abräumen des Mähguts
- CEF-Maßnahme: Aufhängen von zwei Nisthilfen für den Gartenrotschwanz und einer Nisthöhle für die Blaumeise (Sicherung über öffentlich-rechtlichen Vertrag)

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag Artenschutz entnommen werden.

## 8.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet sich auf dem historischen Katasterplan von 1834 noch der Gewannname „Köpfstatt“, der möglicherweise auf eine ehemals hier bestehende Richtstätte hinweisen könnte, zu der keine schriftlichen Nachrichten bekannt sind. Funde und Beweise könnten sich als archäologische Zeugnisse im Boden erhalten haben und über die schriftlichen Quellen hinreichende Informationen liefern. Die Hinweise zum Denkmalschutz und zu Bodenfunden im Bebauungsplan sind zu beachten.

## 8.4 Geländemodellierung

Da das Gelände eine leichte Muldenbildung in West-Ost-Richtung aufweist und sich generell durch eine starke Topographie auszeichnet, ist im Vorfeld der Erschließungsarbeiten eine Geländeauffüllung geplant. Hierdurch soll ein geeigneter Geländeverlauf für den Straßenbau und eine bessere Höhensituation für die Baugrundstücke erzielt werden.

Die Planung der Geländeauffüllung wurde durch das Büro BIT Ingenieure aus Heilbronn parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Insgesamt sollen rund 10.000 m<sup>3</sup> Boden innerhalb des Plangebiets eingebaut werden. Die Geländemodellierung sollte mindestens 6-9 Monate vor den Erschließungsarbeiten durchgeführt werden, da bei den zu erwartenden bindigen Böden eine Konsolidierung entsprechend Zeit in Anspruch nimmt. Die einzubauenden Böden sind nach Erfordernis mit Bindemittel zu stabilisieren und möglichst bei trockener Witterung einzubauen.

## **8.5 Lärmimmissionen**

Östlich des Plangebiets verlaufen die A 81 sowie die B 39 und unmittelbar südlich befinden sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie weitere gewerbliche Nutzungen (Tankstelle, Autohaus). Im südlichen Teil des Plangebiets ist zudem der neue Feuerwehrstützpunkt Weinsberg geplant. Um Immissionskonflikte mit der angestrebten Wohnbebauung bzw. mit dem geplanten Urbanen Gebiet zu untersuchen und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, wurde im November 2020 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Immissionen durch Verkehrslärm sowie durch die o.g. Nutzungen betrachtet:

Im Zeitbereich tags/nachts werden Beurteilungspegel fast im ganzen Plangebiet von 65/60 dB(A) erreicht. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ergeben sich Beurteilungspegel bis zu 70/60 dB(A). Die Pegel überschreiten die schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18005-1. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist nach DIN 18005-1 wünschenswert. Es sind daher Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Im vorliegenden Fall ist die Realisierung eines aktiven Lärmschutzes aus städtebaulichen Gründen nicht möglich bzw. sinnvoll. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz (lärmabgewandte Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen, Ausbildung von Außenbauteilen, schallgedämmte Belüftung) in den Planentwurf aufgenommen. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Für die bestehenden Gewerbebetriebe sowie den geplanten Feuerwehrstützpunkt wurde die Gesamtbelastung durch diese Nutzungen an der geplanten und an der bestehenden Bebauung nach TA Lärm ermittelt. Gemäß den Berechnungen können hinsichtlich des Gewerbelärms bzw. Betriebslärm des Feuerwehrstützpunktes die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden.

Details können dem Fachgutachten entnommen werden.

## **8.6 Verkehr**

Um mögliche Verkehrskonflikte zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, wurde im Dezember 2019 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

In der morgendlichen Spitzenstunde ergeben sich für das nutzungsbezogene Verkehrsaufkommen 24 Zufahrten/h (Zielverkehr) und 46 Ausfahrten/h (Quellverkehr). In der

nachmittäglichen Spitzenstunde entstehen 39 Zufahrten/h (Zielverkehr) und 34 Ausfahrten/h (Quellverkehr). Das Tagesverkehrsaufkommen ist mit rd. 600 Kfz-Fahrten/24h (Summe Quell- und Zielverkehr) in Ansatz zu bringen.

Die untersuchten Knotenpunkte 01 bis 06 können in ihrem heutigen Ausbauzustand auch mit dem zusätzlichen allgemeinen und nutzungsbezogenen Verkehrsaufkommen leistungsfähig betrieben werden. Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen sowohl der geplanten Kindertageseinrichtung in der Haller Straße und der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Prognose-Nullfall 2035) als auch der geplanten Entwicklungen im Rahmen des Bebauungsplans „Spitzäcker II“ (Prognose-Planungsfall 2035) können damit verträglich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden.

Auch der Anschlussknotenpunkt 07 (Zu- und Ausfahrt Plangebiet Nord/Grantschener Hohl) weist sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde sehr gute Verkehrsqualitäten der Stufe A auf.

Eine leistungsfähige Verkehrserschließung des Plangebietes „Spitzäcker II“ zum Prognosehorizont 2035 ist somit gegeben.

## 9. Angaben zur Planverwirklichung

### 9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2021 abgeschlossen werden. Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die Erschließung des Plangebietes soll ab Herbst 2021 erfolgen. Die notwendige Geländemodellierung erfolgt vorab ab Januar 2021.

Aufgestellt:

Weinsberg, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)