



Stadt

Weinsberg

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Turnieräcker I- 2. Änderung“

Stadtteil Weinsberg

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 06.07.2018

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

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Erschließung	8
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
7.3	Immissionen	16
8.	Angaben zur Planverwirklichung	18
8.1	Zeitplan	18

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

In der Stadt Weinsberg besteht ein hoher Wohnraumbedarf und eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Insbesondere fehlt es bisher an Flächen zur Realisierung von Projekten des sozialen Wohnungsbaus. Am südwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt Weinsberg befindet sich im Bereich Lindichstraße / August-Läpple-Straße eine Fläche im städtischen Eigentum, die sich für die Realisierung eines derartigen Wohnbauprojekts eignet. Der Standort bietet sich u. a. aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung durch die unmittelbare Lage an die Stadtbahnhaltestelle Weinsberg-West hierfür an.

Die Fläche ist bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan „Turnieracker I – 1. Änderung“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. Um eine Wohnbebauung auf den noch unbebauten städtischen Grundstücken an diesem Standort zu ermöglichen, wird somit eine Änderung des Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Mischgebietes notwendig. Die Planänderung schließt somit an die in den Jahren 2016/2017 durchgeführte Änderung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan „Lindach II“ an, bei der ebenfalls Teilflächen in Mischgebiete umgewandelt wurden.

Darüber hinaus wird auch eine Plananpassung für die östlich angrenzenden Grundstücke Nr. 3625/2, Nr. 3625/3, Nr. 3625/7, Nr. 3625/8 und Nr. 3625/9 südlich der August-Läpple-Straße erforderlich. Das Quartier weist bereits heute hinsichtlich der bestehenden Nutzungen den Charakter eines Mischgebiets auf, ist aber bisher ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, benötigten sozialen Wohnraum innerhalb der Stadt Weinsberg bereitzustellen und ungenutzte Flächenpotenzial im Innenbereich zu aktivieren. Die Ausweisung der Fläche als Mischgebiet berücksichtigt dabei die umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie die südlich verlaufende Bahnstrecke.

Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, im Quartier südlich der August-Läpple-Straße, eine Anpassung des Planungsrechts an die Bestandssituation vorzunehmen.

Aus städtebaulicher Sicht bietet die Entwicklung der städtischen Grundstücke Nr. 3625/4, Nr. 3625/5 und Nr. 3625/6 zusätzlich das Potenzial die Siedlungsstruktur gemäß den vorhandenen Bebauungsstrukturen weiterzuentwickeln und die derzeitige Baulücke zwischen den Bahngleisen und der bestehenden nördlichen Bebauung zu schließen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 9.745 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Weinsberg und grenzt nördlich an die Bahngleise der Straßenbahnlinie Heilbronn- Öhringen sowie der Stadtbahnhaltestelle Weinsberg-West an. Die Planänderung umfasst im einzelnen folgende Grundstücke:

3625/2, 3625/3, 3625/4, 3625/5, 3625/6, 3625/7, 3625/8, 3625/9 und 3623.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,62 ha.

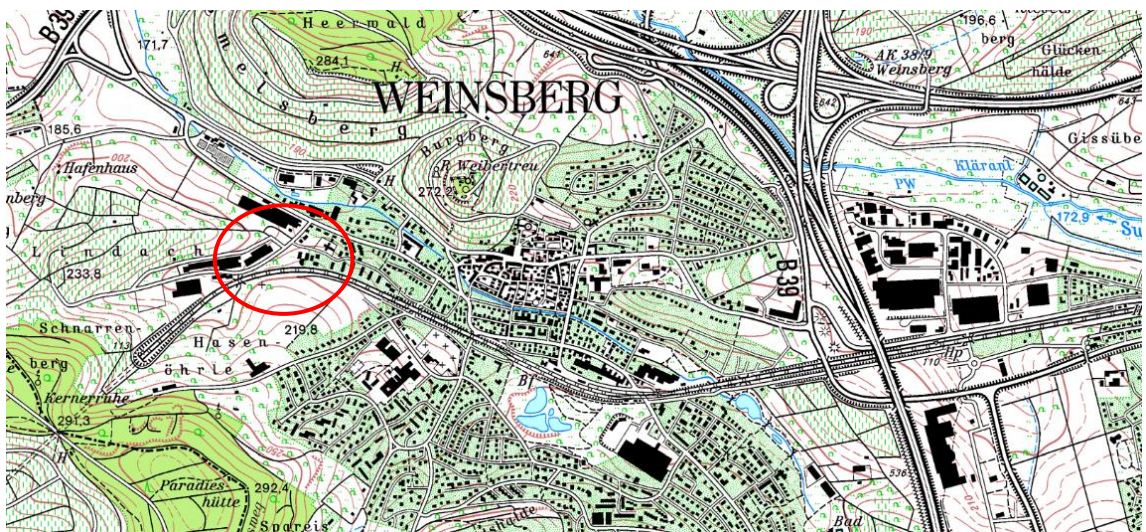


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010).

3.2 Bestandssituation

Das östliche Plangebiet zeichnet sich durch Bestandsgebäude mit zwei Mehrfamilienhäusern, einem kleinen Weinbaubetrieb mit Wohnhaus, einem Bürogebäude sowie einem Wohnheim mit Tageswerkstätten der Aufbaugilde aus. Die nicht bebauten Flächen werden als Hausgärten genutzt und sind durch gepflegte Grünflächen mit wenigen Laubbäumen und Sträuchern geprägt.

Der westliche Bereich des Plangebiets ist bis auf eine Flüchtlingsunterkunft in Form von zwei Wohncontainerzeilen im Bereich der Lindichstraße/August-Läpple-Straße unbebaut. Der rückwärtige Bereich der Wohncontainer zeichnet sich durch eine offene Wiesenfläche aus. Auf der Fläche befinden sich drei alte Apfelbäume.

Westlich an die Flüchtlingsunterkunft angrenzend befinden sich weitere Baumbestände mit einigen Obstbäumen. Der Bereich ist durch dichteren, zugewachsenen Grünbewuchs geprägt, er lichtet sich jedoch stellenweise und zeichnet sich hier durch offene Wiesen aus.

Zwischen dem bebauten östlichen Bereich und dem überwiegend unbebauten westlichen Bereich des Plangebiets verläuft ein Gehweg mit Treppenaufgang, der eine Anbindung von der August-Läpple-Straße zu der südlich an das Plangebiet angrenzenden S-Bahnhaltestelle „Weinsberg-West“ herstellt. Über die S-Bahnhaltestelle wird ein Anschluss an Heilbronn und Öhringen ermöglicht.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Bahnlinie Heilbronn-Öhringen, im Nordwesten durch die Lindichstraße, im Nordosten durch die August-Läpple-Straße und im Osten durch Wohnbebauung der August-Läpple-Straße begrenzt. Die Umgebungsbebauung ist durch Gewerbebetriebe nördlich und westlich sowie Wohnbebauung östlich und nördlich des Plangebiets geprägt.

Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 186 m ü NN bis 198 m ü NN und ist entsprechend durch eine bewegende Topographie geprägt. Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin ab. Der Höhenunterschied beträgt stellenweise bis zu ca. 12 m. Das Gelände ist im westlichen unbebauten Bereich, der durch die Bebauungsplanänderung zukünftig als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, durch eine Nord-Süd-Steigung von ca. 14° geprägt.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Lindichstraße und die August-Läpple-Straße gesichert. Durch die südlich an das Plangebiet angrenzende S-Bahnhaltestelle besteht ebenfalls ein Anschluss an das ÖPNV-Netz.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für den westlichen Bereich des Plangebiets bis zu dem öffentlichen Fußweg, der mittig durch das Plangebiet verläuft, ist der Bebauungsplan „Turnieracker I – 1. Änderung“ mit Bekanntmachung vom 29.07.2005 rechtskräftig. Für den östlichen Bereich, der sich durch Bestandsbebauung auszeichnet, ist der Bebauungsplan „Turnieracker I“ mit Bekanntmachung vom 08.04.1994 rechtskräftig. Das Plangebiet ist in beiden Bebauungsplänen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der westliche Bereich ist in dem Bebauungsplan „Turnieracker I – 1. Änderung“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Turnieracker I“ und „Turnieracker I – 1. Änderung“ werden Geltungsbereich der Planänderung durch den Bebauungsplan „Turnieracker I – 2. Änderung“ komplett ersetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Weinsberg zählt zum Verdichtungsraum „Mittlerer Neckar“ an der Landesentwicklungsachse Heilbronn - Öhringen - Schwäbisch Hall - Crailsheim und ist als Unterzentrum mit mittelzentralen Funktionen ausgewiesen. Die Stadt ist gemäß den Aussagen des Landes- und Regionalplanes als solches weiterzuentwickeln. Zusätzlich ist Weinsberg ein verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich, durch den die Entwicklungsachse weiter ausgeprägt und aufgegliedert werden soll.

Das Plangebiet ist als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe- Bestand“ im Regionalplan dargestellt. Der Regionalplan sieht am südlichen Plangebietsrand angrenzend an die Bahngleise eine Haltestelle vor, die mit derzeitigem Stand bereits realisiert wurde.

Die aktuelle Bestandssituation des Plangebiets entspricht nicht der dargestellten Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe. Die Bebauung im östlichen Plangebiet weist durch die vorhandenen Nutzungen den Charakter eines Mischgebietes mit einem Mix aus Wohn- und Gewerbenutzung auf.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sowie der bestehenden Mischnutzung im östlichen Areal wird durch die Festsetzung als Mischgebiet daher kein maßgeblicher Widerspruch zur Darstellung im Regionalplan festgestellt. Vielmehr ist entsprechend des Landesentwicklungsplanes, der Weinsberg als verstärkt zu entwickelnden Siedlungsbereich ausweist, die Entwicklung von Wohnbebauung innerhalb einer gemischten Struktur an der S-Bahnhaltestelle Weinsberg-West zu begrüßen.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes innerhalb des Plangebiets sind grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Es ist jedoch mit keinen raumordnerischen Auswirkungen durch die Bildung von Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben zu rechnen. Die Bildung von Agglomerationen von

Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Mischgebiets ist aus den folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Bereits aktuell ist im östlichen Plangebiet eine kleinflächige Grundstücksparzellierung mit einem Mix aus Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung vorhanden.
- Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird ebenfalls im Bereich des bislang unbebauten (bis auf die temporären Wohncontainer) westlichen Plangebiets ein Mix aus Wohnen und gewerblicher Nutzung ermöglicht.
- Die festgesetzte GRZ von 0,6 ist für Einzelhandelsansiedlungen nicht attraktiv, da größere Einzelhandelsbetriebe in der Regel einen höheren Versiegelungsgrad aufgrund der Bereitstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen benötigen.
- Zusätzlich verfügt das Plangebiet für Einzelhandelsansiedlungen über keine attraktive verkehrliche Anbindung, da sich das Plangebiet abseits einer Hauptverkehrsstraße befindet.

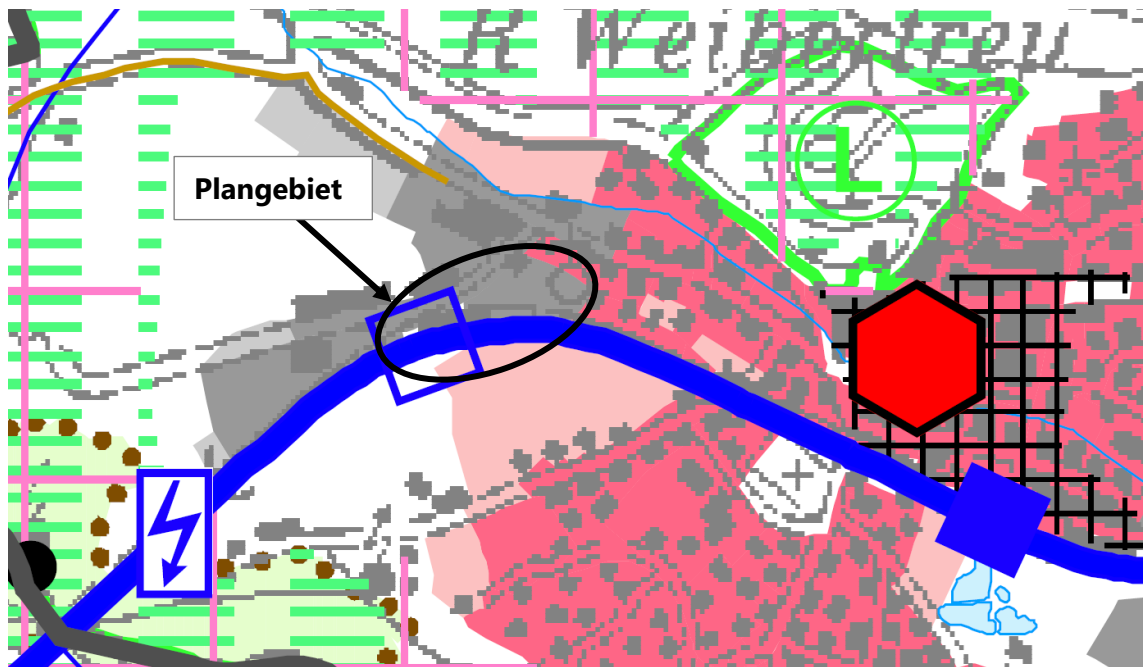


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Verband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes „Raum Weinsberg“ aus dem Jahr 2005 im östlichen Bereich als gewerbliche Baufläche und im westlichen Bereich als Grünfläche dargestellt.

Die Planung entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird in dem östlichen Teilbereich des Plangebiets im Rahmen des § 13a-Verfahrens berichtigt und zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt.

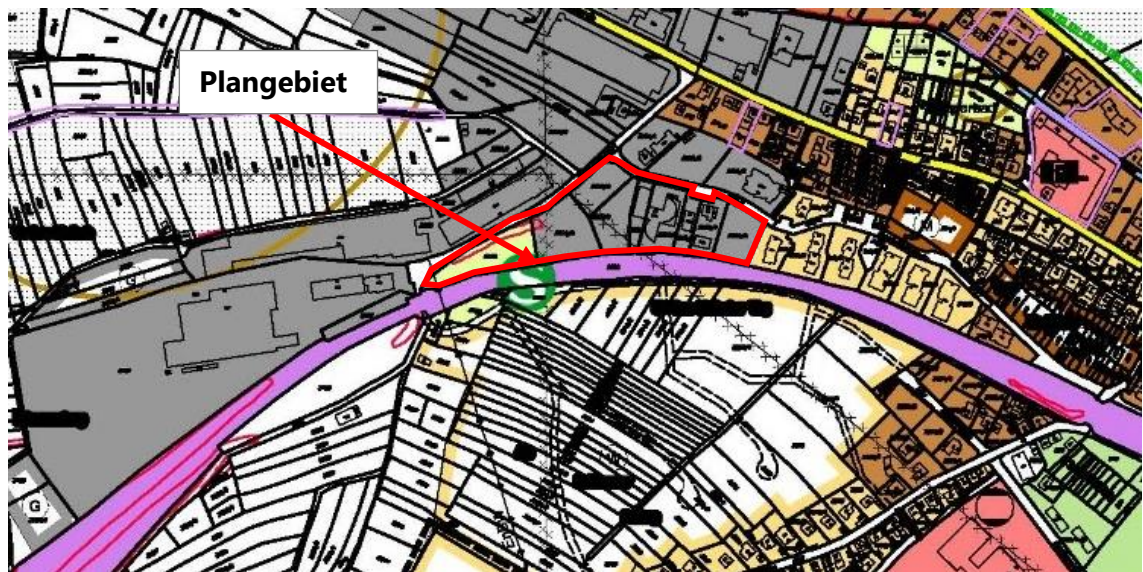


Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Weinsberg)

4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befindet sich das Offenlandbiotop „Feldgehölz II westl. Weinsberg“. Eine Beeinträchtigung des Biotops durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten, da sich das Biotop in einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche befindet.

Südlich des Plangebiets auf der anderen Seite der Bahngleise befindet sich das Offenlandbiotop „Feldgehölz I westlich Weinsberg“. Aufgrund der Zäsur durch die Bahngleise ist mit keinen negativen Beeinträchtigungen auf das Biotop zu rechnen.

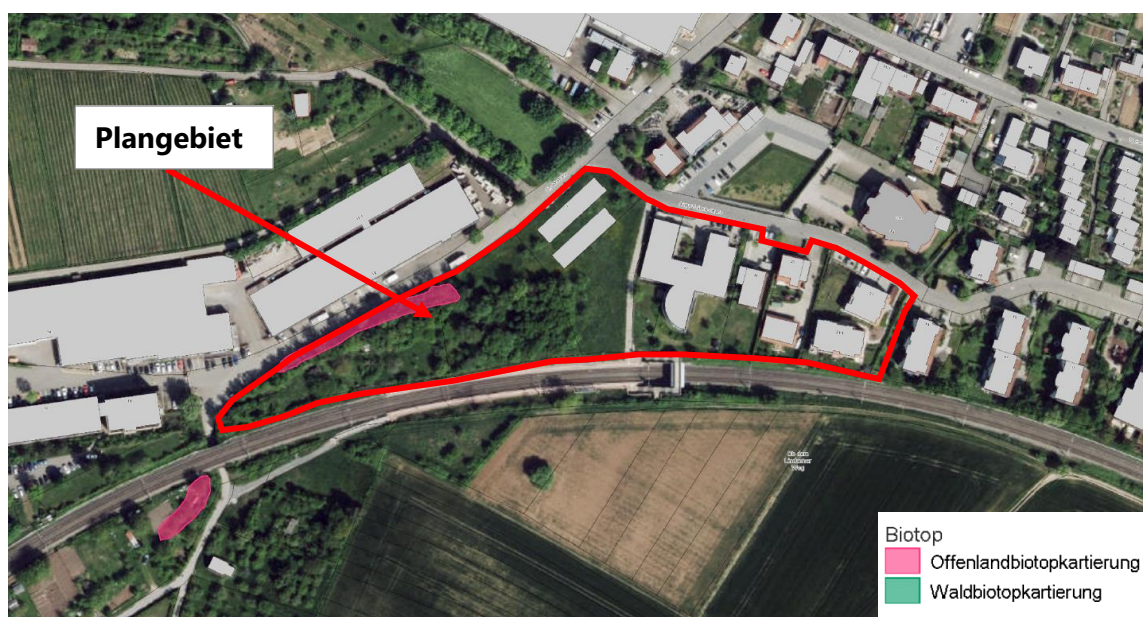


Abb. 4 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich innerhalb eines Biotopverbunds mittlerer Standorte. Der westliche Bereich des Biotopverbundes wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche weiterhin erhalten. Lediglich ein Teilbereich wird durch Bebauung entfallen.



Abb. 5 Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, den Bebauungsplan im östlichen Bereich an die aktuelle Bestandssituation anzupassen und im westlichen Bereich die Entwicklung von Wohnraum zu ermöglichen. Für den westlichen Bereich wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, bei dem eine mögliche Bebauung des Planareals aufgezeigt wird. Das städtebauliche Konzept dient als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Konzept sieht auf dem unbebauten Plangebiet zwei zweigeschossige Baukörper zuzüglich Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) vor. Die Gebäude sind als begrünte Flachdächer ausgebildet, wodurch zum einen ein baulicher Übergang zwischen dem östlich angrenzenden Flachdachbau der Aufbaugilde und den westlichen Gewerbebetrieben entsteht und zum anderen positive Effekte für den Klimaschutz und die Regenrückhaltung gewonnen werden. Die Baukörper sind so konzipiert, dass sich eine abschirmende

Wirkung zu den angrenzenden Gewerbebetrieben und zu der südlich verlaufenden Bahnstrecke ergibt. Somit entsteht ein geschützter Innenbereich, der als attraktive gemeinsame Aufenthaltsfläche dienen kann.

Da das Gelände durch eine starke Topographie gekennzeichnet ist, ist der rückwärtige Gebäudekomplex in dem städtebaulichen Konzept topographisch etwas höher errichtet, überragt in der Gebäudehöhe jedoch nicht das angrenzende Gebäude der Aufbaugilde.

Nach dem Entwurf des städtebaulichen Konzeptes können auf dem Areal rund 36 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen. Der ruhende Verkehr ist bedingt durch die topographischen Gegebenheiten in ebenerdigen Tiefgaragen untergebracht. Weitere Stellplätze sind entlang der Lindichstraße vorgesehen.



Abb. 6 Städtebauliches Konzept

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planareals kann über die bestehenden Straßen Lindichstraße und August-Läpple-Straße erfolgen.

Die technische Ver- und Entsorgung ist ebenfalls über das bestehende Kanal- und Leitungssystem in der Lindichstraße und der August-Läpple-Straße gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der Lindichstraße ist ein bestehender Mischwasserkanal vorhanden, in den das Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Im

Zuge der äußeren Erschließung des südlich des Plangebiets gelegenen Baugebiets „Heilbronner Fußweg“ wurde ein neuer Regenwasserkanal in der Lindichstraße verlegt, in den das anfallende Regenwasser eingeleitet werden kann.

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Die Bestandsbebauung des östlichen Plangebiets weist durch die vorhandenen Nutzungen mit zwei Mehrfamilienhäusern, einem kleinen Weinbaubetrieb mit Wohnhaus, einem Bürogebäude sowie einem Wohnheim mit Tagesstätten der Aufbaugilde bereits aktuell den Charakter eines Mischgebiets auf. Die Festsetzung als Mischgebiet wird vom Landratsamt Heilbronn, nach voriger Abstimmung, ebenfalls mitgetragen.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und zu hohen Verkehrsbelastungen werden Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten für nicht zulässig erklärt.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Festsetzung als Mischgebiet (MI) erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, wie in den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen für das Plangebiet, wird aufgrund der Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im östlichen Plangebiet entsprechend der Bestandssituation auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Im westlichen Plangebiet im Bereich der vorgesehenen Neubebauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei erhöht, um einen Übergang zu den nordwestlich angrenzenden großformatigen Gewerbebauten zu schaffen.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude von max. 10 m im westlichen unbebauten Plangebiet und von max. 11 m bzw. 13 m im östlichen bereits bebauten Plangebiet soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung der Baukörper in das Stadtbild sicherstellen. Die Festlegung der Höhenlage und der maximalen Gebäudehöhe orientiert sich im östlichen Plangebiet an der bestehenden Bebauung. Die Gebäudehöhe im westlichen Plangebiet ermöglicht die Realisierung dreier Vollgeschosse und dient der Vermittlung zwischen den Gewerbebauten, der Bahnleise sowie der östlichen und nördlichen Bestandsbebauung.

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

Angelehnt an die Bestandssituation und der Festsetzungen der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne wird eine offene Bauweise innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen bestimmen sich durch Baugrenzen, die sich ebenfalls an der Bestandssituation sowie den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen orientieren. Im westlichen, bislang unbebauten Plangebiet ist die Baugrenze großzügig gefasst, um Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum für die konkrete Bebauung entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen offen zu halten.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind, entgegen der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne, sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. Somit werden mögliche Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt und Parksuchverkehr im Plangebietsumfeld minimiert.

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, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 40 m³ umbauten Raum zulässig.

Verkehrsflächen und Zu- und Ausfahrtsverbote

Mittig durch das Plangebiet verläuft ein Gehweg mit Treppenaufgang, der eine fußläufige Verbindung von der August-Läpp-Straße zu der Stadtbahnhaltestelle Weinsberg-West herstellt. Dieser wird, wie bereits in dem für diesen Bereich aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Turnieracker I - 1. Änderung“, in der Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich werden westlich und östlich entlang des bestehenden Gehwegs Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

Grünflächen

Im westlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, um den Grünbestand sowie das gesetzlich geschützte Biotop zu erhalten und vor Bebauung zu schützen. Im Vergleich zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Turnieracker I – 1. Änderung“ wurde die Grünfläche Richtung Osten um rund 1770 m² vergrößert und das Baufeld entsprechend verkleinert, um einen größeren Grünbestand wie bisher planungsrechtlich zu sichern.

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:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Hofflächen, Hauszugänge, Garagenvorplätze und Terrassen zur Minimierung des Versiegelungsgrads
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen
- Extensive Dachbegrünung
- Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrüter sowie von Fledermausflachkästen und Fledermaushöhlen (CEF-Maßnahmen)
- Maßnahmen zum Schutz der Reptilien

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zum Schutz des Plangebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Immissionen der südlich verlaufenden Schienenstrecke Weinsberg-Heilbronn wurden ausgehend von der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Turnieracker I -2. Änderung“ des Büros BS Ingenieure aus Ludwigsburg Lärmpegelbereiche auf der Grundlage der DIN 4109 festgesetzt.

Die Lärmpegelbereiche wurden festgesetzt, da die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Mischgebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im ungünstigsten Fall im südlichen Plangebiet überschritten werden. Im Zeitbereich tags liegt die Überschreitung bei bis zu 5 dB(A) und im Zeitbereich nachts bei 5 bis 10 dB(A).

Es sind daher Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) 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, Hausarbeitsräume) 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.

Weitere Einzelheiten können der beigefügten schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure entnommen werden.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die festgesetzte Pflanzbindung auf der öffentlichen Grünfläche dient der Sicherung des wertvollen Baum- und Strauchbestandes.

Die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Im östlichen Plangebiet sind die Einzelpflanzgebote sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern des rechtskräftigen Bebauungsplans „Turnieracker I“ entfallen, da diese nicht der Bestandssituation entsprechen: Die Grundstücke werden als Hausgärten mit gepflegten Grünflächen und einigen wenigen Laubbäumen und Sträuchern genutzt.

Entlang des mittig durch das Plangebiet verlaufenden Gehwegs werden einseitige Einzelpflanzgebote festgesetzt, um eine Eingrünung des Gehwegs zu erreichen. Der Gehweg wird bereits aktuell durch neu gepflanzte Hochstämme gesäumt.

6.2 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

Die Festsetzungen bezüglich der Dachform und Dachneigung orientieren sich im östlichen Plangebiet an den Bestandsgebäuden sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Turnieracker I“.

Im westlichen Plangebiet sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Somit wird eine gestalterische Verknüpfung zum östlich angrenzenden Flachdachbau des Wohnheims der Aufbaugilde geschaffen.

Zur Gewährleistung einer stadtbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dachdeckung als auch der Fassadengestaltung grelle, glänzende, extrem dunkle oder stark reflektierende Materialien und Farben unzulässig.

Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen wurden aus den bisher gültigen Bebauungsplänen „Turnieracker I“ und „Turnieracker I – 1. Änderung“ übernommen.

Zusätzlich werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht für unzulässig erklärt, um eine optische Verunstaltung des öffentlichen Raumes zu vermeiden.

Einfriedungen

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung in dem Quartier sind nur Hecken und offene Zäune zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Umfeld des Plangebiets zu vermeiden, wird von der Möglichkeit, 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 deshalb für Wohnungen von 60-85 m² Grundfläche auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung und für Wohnungen über 85 m² Grundfläche auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Abbau von Steinsalz
- Geotechnik

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Durch die Bebauungsplanänderung wird die bisherige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert. Seitens der Stadt ist vorgesehen, dringend benötigten sozialen Wohnraum auf dem westlichen Plangebiet zu entwickeln. Mit der Festsetzung als Mischgebiet bietet sich die Möglichkeit im westlichen

Plangebiet Wohnbauprojekte in einer nutzungsverträglichen Variante zu den angrenzenden Gewerbebetrieben zu realisieren. Die Fläche entspricht dem gesetzlichen Ziel der Innenentwicklung und bietet sich außerdem aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung durch die direkte Lage an der S-Bahnhaltestelle Weinsberg-West für eine Wohnbebauung an.

Im östlichen Plangebiet erfolgt durch die Bebauungsplanänderung lediglich eine Anpassung an die Bestandssituation. Der östliche Bereich zeichnet sich bereits durch Bebauung mit einem Mischgebietscharakter aus und ist dementsprechend versiegelt. Die unbebauten Flächen werden gärtnerisch genutzt.

Im westlichen Plangebiet bestand ebenfalls bereits Planungsrecht. Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Planänderung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 nicht erhöht. Zudem ergibt sich durch die Festsetzung von extensiv begrünten Flachdachdächern eine gewisse Kompensation: Neben einer verbesserten kleinklimatischen Funktion durch die begrünten Flachdächer werden zusätzlich Regenrückhaltungseffekte im Plangebiet erzielt. Somit wird durch die Planänderung ein positiver Aspekt für den Klimaschutz geleistet.

Durch die geplante Neubebauung geht Vegetation sowie gegebenenfalls Lebensräume von Tieren verloren. Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten wurden daher verbindliche Maßnahmen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Der Baum- und Strauchbestand im westlichen Plangebiet, in dem sich ebenfalls ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet, wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche sowie durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Turnieracker I – 1. Änderung“ wurde die öffentliche Grünfläche zulasten der Baulandfläche zusätzlich um 1770 m² vergrößert. Somit ist eine größere Fläche zum Erhalt des Baum- und Strauchbestandes festgesetzt. Neben dem Erhalt des Baum- und Strauchbestandes sind außerdem Regelungen zur Begrünung und gärtnerischen Nutzung der privaten Grundstücksflächen festgesetzt, wodurch zusätzliche ökologische positive Effekte erzielt werden.

In den Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Berücksichtigung umweltbezogener Belange aufgenommen. Im Einzelnen wurden dabei folgende Punkte aufgegriffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Hofflächen, Hauszugänge, Garagenvorplätze und Terrassen
- insektenschonende Beleuchtung
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen
- Extensive Dachbegrünung
- Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrüter sowie von Fledermausflachkästen und Fledermaushöhlen (CEF-Maßnahmen)
- Maßnahmen zum Schutz der Reptilien
- Sicherung des Baum- und Strauchbestandes
- Gärtnerische Nutzung bzw. Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Mit diesem Maßnahmenbündel werden die Belange der Umwelt, der Natur und des Ortsbildes im Rahmen der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung aus Mosbach durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang 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:

Europäische Vogelarten

- In dem Plangebiet wurden 36 Vogelarten nachgewiesen, von denen 26 als Brutvögel in den untersuchten Flächen bewertet wurden. 3 nachgewiesene Vögel stehen auf der Vorwarnliste und 2 nachgewiesene Vogelarten werden als stark gefährdet eingestuft.
- 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 gerodet, die Vegetation abgeräumt, Gebäude abgerissen oder sonstige Habitatstrukturen entfernt werden.
- Es werden keine erheblichen Störungen mit Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der lokalen Population erwartet.
- Durch den Entfall von Wiesenvegetation, einiger Obstbäume und Gehölzflächen in dem westlichen Mischgebiet gehen Brutreviere für Höhlenbrüter wie die Kohlmeise verloren.

Reptilien

- Ein Vorkommen der Zauneidechse und der Schlingelnatter können aufgrund der geeigneten Habitatausstattung nicht ausgeschlossen werden. Reptilien können verletzt oder getötet werden, wenn sie während der Rodung der Flächen in den Bereichen überwintern. Bei Bauarbeiten ist zu befürchten, dass Reptilien zu Schaden kommen, wenn die Flächen nach dem Abräumen bis zum Baubeginn brachliegen.
- Die ökologische Funktion der Fortpflanzung- und Ruhestätten der Reptilien bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Fledermäuse

- 7 Fledermausarten sind im Landschaftsraum nachgewiesen.
- Verbotstatbestand Nr. 1 (Tötung, Verletzung) kann vermieden werden. Bei der Gehölzrodung und bei Abriss- und Umbauarbeiten an Gebäuden im östlichen Plangebiet im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) kommen Fledermäuse nicht zu Schaden, da sie sich in ihren Winterquartieren außerhalb des Geltungsbereichs aufhalten.
- Verbotstatbestand Nr. 2 (Störungsverbot) lässt sich ausschließen.

- Es ist möglich, dass bei der Fällung von Obstbäumen im westlichen Mischgebiet Fortpflanzungs- oder zumindest Ruhestätten zerstört werden (Verbotstatbestand Nr.3)

Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Bei Abbruch und Umbaumaßnahmen außerhalb des Winterhalbjahres: Prüfung, ob Fledermausquartiere an Gebäuden oder Gebäudeteilen bestehen.
- Anfang bis Mitte April: Ziehung aller Wurzelstöcke in Begleitung einer fachkundigen Person, die ggf. Reptilien einfängt und in geeignete Bereiche verbringt. Daran anknüpfend: Abschiebung der obersten Bodenschicht.
- Aufstellung von reptiliensicherem Zaun im Zeitraum der Bauarbeiten
- Festsetzung CEF-Maßnahme: Anbringung von mindestens zwei Nistkästen für Höhlenbrüter in der öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung CEF- Maßnahme: Anbringung von mindestens drei Fledermausflachkästen und drei Fledermaushöhlen

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Immissionen

Immissionen Schienenverkehr

Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Heilbronn-Öhringen. Unmittelbar an das Gebiet angrenzend befindet sich zusätzlich die S-Bahnhaltestelle Weinsberg-West. Es ist daher mit Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehr auf das Plangebiet zu rechnen. Um die möglichen Immissionen zu ermitteln und zu bewerten wurde daher durch das Büro BS Ingenieure aus Ludwigsburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden zusätzlich die potenziellen Immissionen durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen betrachtet.

Die schalltechnische Untersuchung wurde in einer worst-case-Betrachtung durchgeführt, das heißt, dass eine spätere Bebauung des Plangebiets nicht berücksichtigt wurde. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass im Zeitbereich tags der Lärmpegel an der südlichen Plangebietsgrenze im ungünstigsten Fall bei 65 dB (A) und an der nördlichen Plangebietsgrenze mit zunehmendem Abstand zu den Bahngleisen bei weniger als 50 dB (A) liegt. Demnach wird der Orientierungswert tags von 60 dB (A) für die Festsetzung als Mischgebiet lediglich im südlichen Plangebiet um maximal 5 dB (A) überschritten.

Nach DIN 18005-1 ist im Zeitbereich nachts bei Mischgebieten die Einhaltung des Orientierungswerts von 50 dB (A) wünschenswert. An der südlichen Baugrenze werden im ungünstigsten Fall Pegel in einem Bereich von 55 bis 60 dB (A) erreicht. In einem Großteil des überbaubaren Bereichs wird der Orientierungswert von 50 dB (A) nachts unterschritten.

Um die Immissionen im südlichen Plangebiet zu mindern, wäre eine parallel zu den Schienen verlaufende Lärmschutzwand erforderlich. Da die Immissionen jedoch nur in einem

Teilbereich des Plangebiets auftreten und mit einer worst-case-Betrachtung gerechnet wurde, kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass aktive Lärm-schutzmaßnahmen in diesem Falle nicht vertretbar sind. Aus diesem Grund sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen werden durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 festgesetzt. Ab dem Lärmpegelbereich III muss ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Schlafräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen erbracht werden. Bei Büroräumen und ähnlichen Räumen ist der entsprechende Nachweis ab Lärmpegelbereich IV erforderlich. Grundsätzlich ist bei Neuplanungen oder genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen eine Orientierung der dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen (Wohn- und Schlafzimmer) vorzugsweise an die dem Lärm abgewandten Gebäudeseite empfohlen.

Da es sich bei der schalltechnischen Untersuchung um eine worst-case-Betrachtung handelt, kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung geringere Lärmpegelbereiche ergeben.

Zusätzlich weist die schalltechnische Untersuchung darauf hin, dass gemäß der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung) bei Außengeräuschpegeln über 50 dB (A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig ist. Zur Lüftung in Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden. In dem Bebauungsplan ist daher neben den Lärmpegelbereichen zusätzlich der Außenbereichspegel von 50 dB (A) nachts eingetragen.



Abb. 7 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Quelle: BS Ingenieure- Schalltechnische Untersuchung, 08.01.2018)

Weitere Details können der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure entnommen werden.

Immissionen Gewerbe

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure wurden ebenfalls mögliche Einwirkungen durch benachbarte gewerbliche Nutzungen auf das Plangebiet betrachtet. Westlich grenzt das Misch- und Gewerbegebiet „Lindach II“, nordwestlich die Firma FIBRO, die südlich des Bestandsunternehmens auf einem noch unbebauten Bereich erweitern möchte, und nördlich ein Steinmetzbetrieb an das Plangebiet an.

Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans „Turnieracker I - 2. Änderung“ sind von den bestehenden Unternehmen schalltechnische Anforderungen an bestehender schützenswerter Bebauung einzuhalten.

Für die im Gebiet „Lindach II“ bestehenden Unternehmen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Lindach II“ eine Geräuschkontingentierung fest. In der schalltechnischen Untersuchung wurden zusätzlich Berechnungen der Immissionen der Firma FIBRO inklusive der Erweiterungsabsichten sowie der Immissionen des Steinmetzbetriebes durchgeführt. Die Berechnungen ergeben, dass die bestehenden Gewerbeflächen durch die umgebende schützenswerte Bebauung (Mischgebiet mit Wohnhäusern) und den rechtskräftigen Bebauungsplan „Lindach II“ eingeschränkt sind.

An den vorgesehenen Baugrenzen des Bebauungsplans „Turnieracker I - 2. Änderung“ wird mit den aufsummierten maximalen Immissionen der umgebenden Gewerbeflächen der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet tags und nachts eingehalten. Die planerische Vorbelastung durch die Geräuschkontingentierung für das Gebiet „Lindach II“ ist dabei berücksichtigt.

Weitere Details können der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure entnommen werden.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2018 abgeschlossen werden.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren wird nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Weinsberg, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de