



Stadt

Weinsberg

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Spitzäcker II“

Gemarkung Weinsberg

Zusammenfassende Erklärung

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

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, dringend benötigten Wohnraum in Zentrumsnähe zu schaffen und attraktive Wohnbaugrundstücke anbieten zu können.

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.

Darüber hinaus ist im Plangebiet der neue Standort für den Feuerwehrstützpunkt Weinsberg mit Übungsfläche und Übungsturm vorgesehen, da der aktuelle Standort die dringend benötigten Erweiterungsmöglichkeiten nicht bieten kann. Der neue Standort bietet dabei eine deutlich günstigere Lage für die Erreichbarkeit von Einsätzen, insbesondere auf der nahe gelegenen A 81.

Die Planung dient der Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers. Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, den Wirtschafts- und Wohnstandort Weinsberg langfristig zu stärken und ressourcenschonend weiterzuentwickeln.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 453.509 Ökopunkten kann durch folgende externe Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Maßnahme Pflanzung von 930 m² Feldhecke auf einer Ackerfläche (Flst.-Nr. 2429) südöstlich von Weinsberg (9.300 ÖP),
- Erwerb von 444.209 Ökopunkten durch die Stadt aus einer bereits genehmigten und von privater Seite umgesetzten Maßnahme.

Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch zweimalige Planauslage wurden von Seiten der Bürger Anregungen und Bedenken zur Regelung von Nebenanlagen, zur geplanten Geländeauffüllung, zum Lärmschutz und zum gewünschten Erhalt des Anschlusses der Schubertstraße an den Haller Ring hervorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung Anregungen und Bedenken zum Wohnraumbedarf, zum Ausschluss von Einzelhandel, zum Natur-, Arten- und Biotopschutz und zu Ausgleichsmaßnahmen, zu Pflanzvorgaben, zum Klimaschutz, zur Entwässerung, zum Lärmschutz, zu den Belangen

der Landwirtschaft, zu den Anforderungen im Bereich der Bundesfernstraße B 39, zum Denkmalschutz, zur Geotechnik, zum Bergbau, zum Thema Kampfmittelbelastung durch Bombardierungen, zur verkehrssicheren Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, zur Stromversorgung, zur Gasversorgung, zur Trink- und Löschwasserversorgung, zu Kommunikationsleitungen und zu Eisenbahnbetriebsanlagen geäußert.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung entnommen werden.

4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

Bereits erste Überlegungen zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sahen diese aufgrund der zentralen Lage und guten Erreichbarkeit am aktuell geplanten Standort vor. Im Laufe der weiteren Vorplanungen wurde der umliegende Bereich in die Planung miteinbezogen. Das Ziel, dringend benötigten Wohnraum sowie Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbe zu schaffen, wurde damit an dieser geeigneten Stelle verfolgt.

Mit der Planung erfolgt hinsichtlich der baulichen Situation, aber auch aus verkehrlicher Betrachtung ein Lückenschluss. Dabei wird der in den Siedlungskörper hineinragende Außenbereich bebaut und eine Verbindung zwischen der Straße "In den Spitzäckern" und der "Grantschener Hohl" hergestellt.

Die Schaffung von Wohnraum im Bereich von anderen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen am südlichen bzw. östlichen Ortsrand hätte im Gegensatz zur gewählten Planung eine Erweiterung des Siedlungskörpers nach Außen bedeutet. Auch aufgrund der weniger guten Erreichbarkeit und deutlich größeren Entfernung vom Zentrum wurden diese Flächen nicht in Betracht gezogen. Darüber hinaus wäre eine Ansiedlung von Gewerbe an diesen Stellen nicht möglich gewesen.

Andere sinnvolle Alternativen zur Planung ergeben sich somit nicht.

Aufgestellt:

Weinsberg, den

Stefan Thoma, Bürgermeister