



Stadt

Weinsberg

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Weidachstraße West“

Gemarkung Weinsberg

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 10.07.2020

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	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	5
5.1	Plandaten	7
6.	Planinhalte	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften	8
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	9
7.	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
7.4	Überschwemmungsgebiete – HQ ₁₀₀ / HQ _{extrem}	11
7.5	Landwirtschaft und Boden	11
7.6	Immissionen und Verkehr	12
8.	Angaben zur Planverwirklichung	12
8.1	Zeitplan	12

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Als fehlender Baustein in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Weinsberg besteht Bedarf für einen Drogeriemarkt. Die Stadt konnte – entgegen bislang erfolgloser Versuche – bereits einen konkreten Interessenten für eine städtische Fläche in optimaler Lage an der Weidachstraße im Westen von Weinsberg gewinnen.

Um Planungsrecht für den geplanten Drogeriemarkt zu schaffen, der angrenzenden Firma FIBRO GmbH Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen und weitere Betriebe anzusiedeln zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es, den Einzelhandel in der Stadt Weinsberg durch einen geplanten Drogeriemarkt zu stärken sowie weitere gewerbliche Betriebe anzusiedeln bzw. bestehenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits eine Fläche für Gewerbe ausgewiesen. Die städtebauliche Entwicklung soll durch den vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplans geleitet und Fehlentwicklungen sollen ausgeschlossen werden.

2. Verfahren

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

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Weinsberg und dort südlich der Weidachstraße.

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

279 (t), 3848, 3848/1 (t), 3852, 3907 (t).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,9 ha.

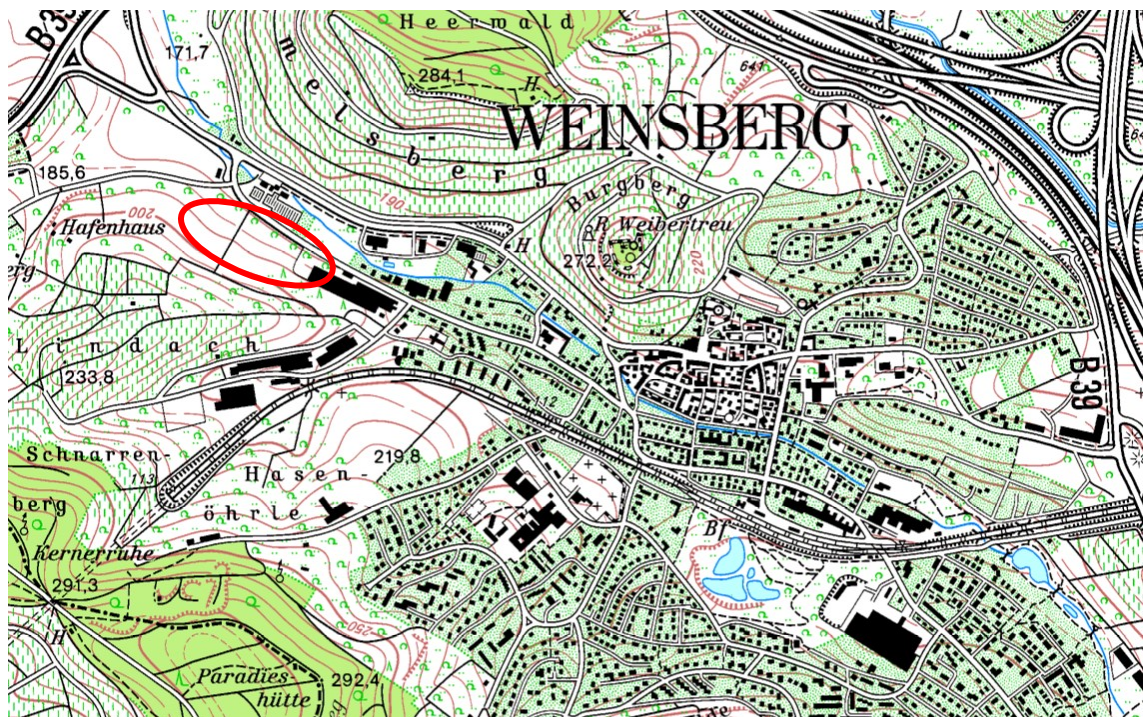


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die von einem Wirtschaftsweg von der Weidachstraße im Nordosten kommend in Richtung Südwesten verlaufend durchzogen wird. Der nordöstliche Bereich ist durch Baumbestand geprägt, der als Straßenbegleitgrün die Weidachstraße säumt. Nördlich verläuft ein weiterer Wirt-

schaftsweg mit Einmündung in die Weidachstraße. Der südöstliche Bereich stellt sich als Teilstück einer vormals landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche mit Ruderalvegetation dar.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich im Norden bzw. Nordosten durch die Weidachstraße getrennt ein Gartenbaubetrieb (Gartencenter) und südöstlich angrenzend das Gelände und die Fabrikationshalle der FIBRO GmbH. Im Süden und Westen schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet fällt in Richtung Nord bis Nordost mit einer mittleren Hangneigung von ca. 13 % ab.

Kampfmittel

Die Luftbildauswertungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ergaben, dass sich im Plangebiet bombardierte Bereiche und Kampfmittelverdachtsflächen befinden. Es wird daher für diese Bereiche eine flächenhafte Vorortüberprüfung empfohlen.

Altlastensituation

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

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 mittelzentraler Funktion ausgewiesen. Weinsberg ist dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Weinsberg als Unterzentrum ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte wird das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Die Planung entspricht somit dem Regionalplan.

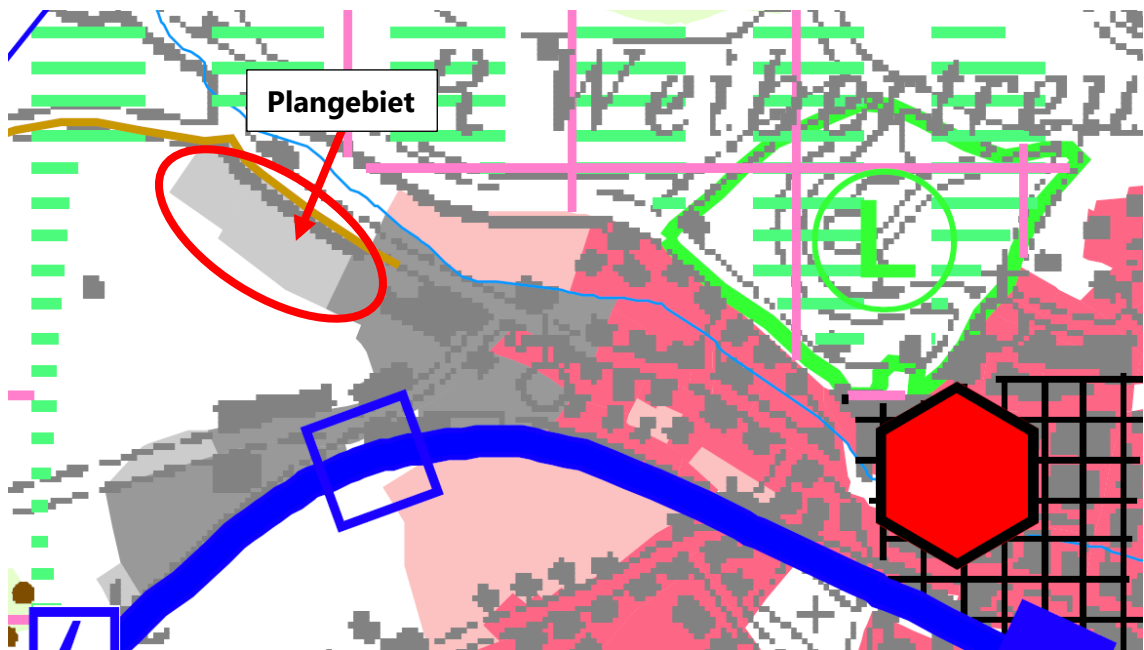


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“ als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

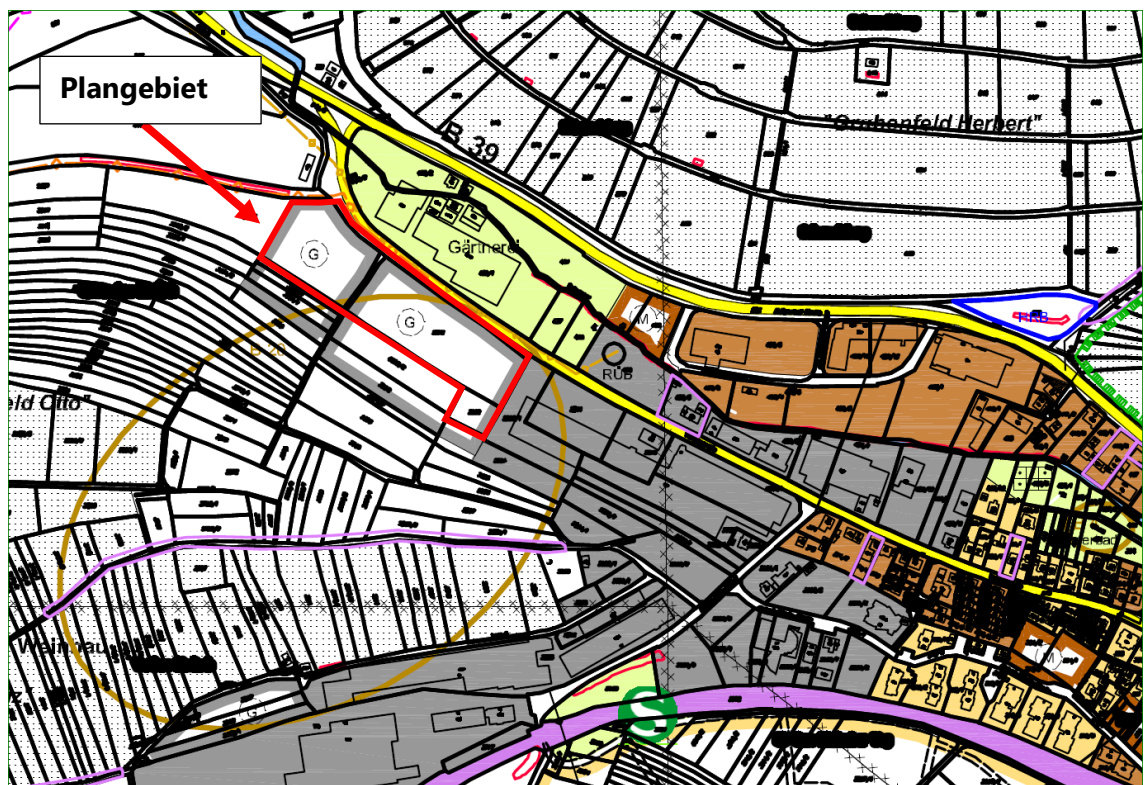


Abb. 4: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“ (Quelle: Stadt Weinsberg)

4.3 Schutzgebiete

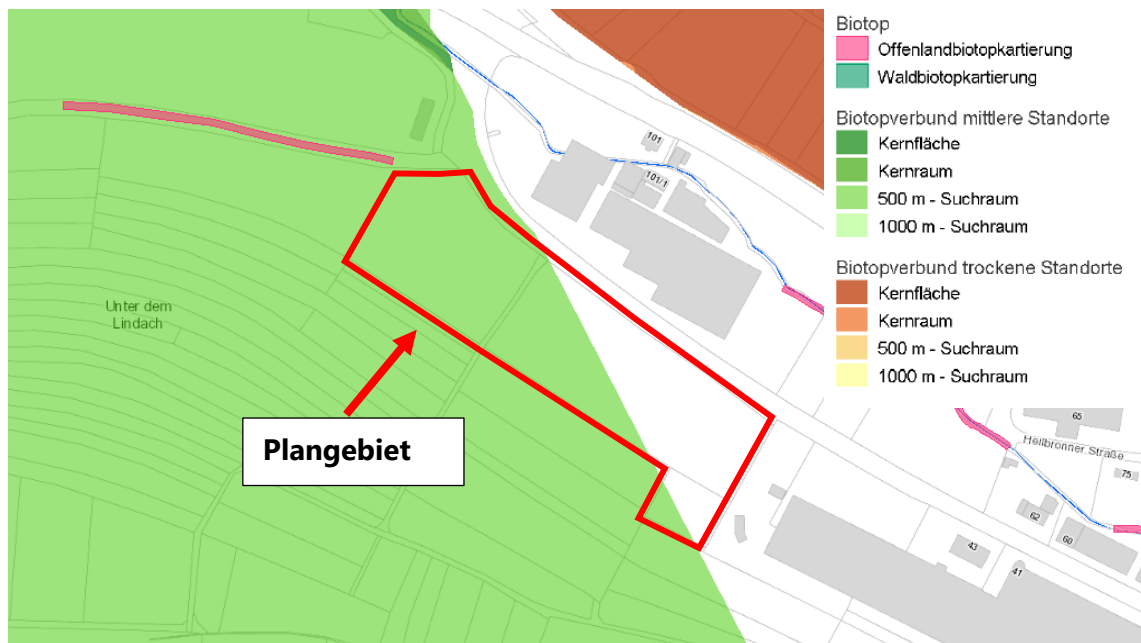


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Gesetzlich geschützte Biotope

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich entlang des Wirtschaftswegs das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke Alte Heilbronner Straße“. Das Biotop befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in ca. 10 m Entfernung und wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Biotopverbund mittlere Standorte

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem Suchraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte.

5. Plankonzept

Auf der Fläche am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Weinsberg soll, angelehnt an die Umgebungssituation, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Seitens der Stadt ist insbesondere die Ansiedlung eines Drogeriemarkts bis max. 800 m² Verkaufsfläche zur Schließung dieser Angebotslücke in Weinsberg angedacht. Die bisherigen Versuche der Stadt, einen Drogeriemarkt im damals geplanten Stadtquartier im Bereich des alten Bahnhofs anzusiedeln, blieben erfolglos. Betreiber von Drogeriemarktketten sagten unter anderem aufgrund der mäßigen Erreichbarkeit und der kleinen Grundstücksgröße ab. Das Gebiet ist mittlerweile vollständig mit überwiegend Wohnnutzung bebaut. Weitere geeignete, im Eigentum der Stadt stehende Flächen im Größenbereich zwischen 2.500 - 3.000 m² in innerörtlicher Lage gibt es nicht. Die Ansiedlung eines Drogeriemarkts im Innerstadtbereich scheidet demnach aus.

Ein weiterer früherer Ansiedlungsversuch im Bereich des Kauflands am östlichen Stadtrand mit Anschluss an die B 39 lief ebenfalls ins Leere.

Aktuell verfügt die Stadt somit über keine weiteren Flächen mehr, die für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts geeignet sind. Mit dem momentan in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Spitzäcker II“ werden zwar in Zukunft Mischbauflächen am östlichen Ortsrand nördlich des Kauflands geschaffen, diese werden jedoch zum Teil im Zuge einer geplanten Umstrukturierung des Lebensmittelmarkts Kaufland benötigt. Zudem lässt der Regionalverband in diesem Bereich eine Vergrößerung der aktuellen Verkaufsflächenzahl nicht zu. Weitere Einzelhandelsnutzung neben dem bestehenden Kaufland ist aufgrund der Agglomerationswirkung hier ebenfalls nicht mehr möglich.

Um schlussendlich doch noch die Ansiedlung eines dringend benötigten Drogeriemarkts in der Stadt Weinsberg zu ermöglichen, soll in Abstimmung mit dem Regionalverband diese Möglichkeit mit dem Bebauungsplan „Weidachstraße West“ am westlichen Ortsrand mit Nähe zur B 39 geschaffen werden.

Zudem soll die Ansiedlung von Beherbergungsgewerbe ermöglicht werden, da die hohe Zahl der Übernachtungsanfragen mit dem aktuellen Angebot nicht bedient werden kann. Auch hier bestehen in innerstädtischer Lage keine geeigneten, im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen. Die Option einer möglichen Entwicklung von Beherbergungsgewerbe am westlichen Stadtrand soll durch den Bebauungsplan offengehalten werden.

Zum südlich angrenzenden Landschaftsraum soll durch einen Grünpuffer ein harmonischer Übergang des geplanten Gewerbegebiets zum Landschaftsraum geschaffen werden. Die im Nordosten entlang der Weidachstraße bestehenden Bäume werden erhalten.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Weidachstraße gesichert, welche nordöstlich des Plangebiets verläuft. Zur Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz sind ein Gehweg sowie ein Schutzstreifen für Radfahrer jeweils beidseitig entlang der Weidachstraße geplant.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung im geplanten Gewerbegebiet wird zusätzlich eine Fläche für die Versorgung im östlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Diese dient der Unterbringung einer geplanten Umspannstation.

Zur Sicherung der Wasserversorgung im Gebiet wird eine Verlängerung der bestehenden Wasserleitung in Richtung Westen erforderlich. Der momentane Versorgungsdruck von 5,5 bar ist für das Plangebiet ausreichend. Der erforderliche Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden.

5.1 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebiets	18.877 m ²	100 %
Nettobauland (GE)	18.074 m ²	95,7 %
Straßenverkehrsflächen	775 m ²	4,1 %
Flächen für die Versorgung (Umspannstation)	28 m ²	0,2 %

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

Gemäß den Zielen des Bebauungsplans wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Um eine Ansiedlung eines Drogeriemarkts zu ermöglichen, werden Einzelhandels assortimente des Bereichs Drogeriewaren/Kosmetikartikel für zulässig erklärt. Zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen im Gewerbegebiet werden alle anderen Einzelhandels assortimente für unzulässig erklärt. Auch Fremdwerbung, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden für unzulässig erklärt, da diese Nutzungen nicht den übergeordneten Nutzungsabsichten entsprechen.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebsinhaberwohnungen sowie Anlagen für soziale Zwecke. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, soll eine möglichst große Ausnutzung der Grundfläche gewährleistet werden. Deshalb wird im GE der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässige Höchstwert von 0,8 für Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe soll sich an der Umgebungsbebauung orientieren und wird somit auf 12 m, bezogen auf die Straßenoberkante in Grundstücksmittle, festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um Betrieben den Bau größerer Hallen zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 60 m festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aufgrund der bereits ohnehin großzügig gezogenen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden bis 40 m³ umbauter Raum sind innerhalb und außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um Bauherren Flexibilität zu gewährleisten.

Verkehrsflächen

Als unverbindliche Richtlinien für die Ausführung wurden Fahrbahnflächen und Geh- und Radwege in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten, werden Pflanzungen von Einzelbäumen entlang der Weidachstraße festgesetzt. Bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden.

Pflanzgebote in den Bauflächen dienen als Puffer zur freien Landschaft. Diesen zufolge sind mindestens 5 % der Baufläche mit Sträuchern zu bepflanzen und als Wiesenfläche auszubilden.

Die erhaltenswerte Gehölzstruktur im Norden des Plangebiets wird durch eine Fläche mit Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die in südöstlich angrenzende Dachlandschaft werden Flachdächer und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° bis 15° zugelassen.

Zur Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Gestaltung im Gebiet werden bei Dachdeckungen grelle, stark glänzende oder stark reflektierende Materialien mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.

Fassaden sind aus dem gleichen Grund nur in gedeckten Farbtönen mit einer Gliederung mind. alle 30 m durch farbige Gestaltung, Materialwechsel, Gliederung oder Versatz zulässig.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestaltung im Gebiet und in der Umgebung auszuschließen, werden Werbeanlagen aus reflektierenden Materialien oder mit bewegtem Licht werden für unzulässig erklärt. Zusätzlich werden detaillierte Einschränkungen zu Größe und Höhenlage von Werbeanlagen getroffen.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Gestaltung und der Verkehrssicherheit sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Kampfmittel
- Altlasten
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Bodenfunde
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Bergbau
- Aufeldräumung und Gehölzrodung
- Vogelschutz an Glasflächen und Fassaden
- Kleintiersichere Abdeckungen von Gullydeckeln, Schächten etc.
- Dachbegrünung
- Löschwasserversorgung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Landwirtschaftliche Nutzung

7. Auswirkungen der Planung

7.1 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 Büro für Umweltplanung – Simon ausgearbeitet.

Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung – Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dabei ermittelten planbedingten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Ein Eingriff ins Landschaftsbild gilt als ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Durch die randliche Eingrünung des Gebietes kann der Eingriff somit ausgeglichen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch Pflanzung der randlichen Hecken und der Einzelbäume zur Weidachstraße nur teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 22.451 Ökopunkten.

Beim Schutzgut Boden ist ein Kompensationsdefizit von 157.512 Ökopunkten auszugleichen. Dies ist nur durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Insgesamt entsteht ein Kompensationsdefizit von 179.963 Ökopunkten. Zur Kompensation des Eingriffs werden folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Maßnahme Waldrefugium Galgenberg - Abt. 1 Lindich (12.152 ÖP),
- Maßnahme Extensivierungsfläche Wildenberg – Bergfeld (18.748 ÖP),
- Erwerb von 149.063 Ökopunkten durch die Stadt aus einer bereits genehmigten und von privater Seite umgesetzten Maßnahme.

Der Eingriff wird durch die o.g. Maßnahmen ausgeglichen.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 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.

Europäische Vogelarten

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 werden.

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

- Rodung der Hecke an der Weidachstraße und des Forsythiengebüsches im Vorfeld von Baumaßnahmen im Winterhalbjahr. Anschließend regelmäßige Mahd der Baufelder.
- CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fledermäuse

Die Bebauung des Gebietes wird die Artengruppe der Fledermäuse nicht beeinträchtigen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann sicher ausgeschlossen werden.

Eidechsen

Die für Zauneidechsen geeigneten Strukturen innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sehr schmal ausgebildet und zudem häufigen Störungen unterworfen. Auf Grund dieser Tatsache und des Fehlens jeglicher Hinweise auf Eidechsen im Gebiet, wird davon ausgegangen, dass keine Zauneidechsen vorkommen. Verbotstatbestände können nicht eintreten.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Um den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gerecht zu werden, werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die der Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Klima dienen:

- Vorgaben zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Pflanzgebote für Einzelbäume
- Pflanzgebote auf den Grundstücksflächen
- Pflanzbindung Erhalt Einzelbaum

Diese Festsetzungen dienen der Versickerung von Regenwasser und der Verbesserung des Kleinklimas im Baugebiet.

7.4 Überschwemmungsgebiete – HQ₁₀₀ / HQ_{extrem}

Nordöstlich des Plangebiets verläuft der „Stadtseebach“ in ca. 50-90 m Entfernung. Entsprechend der Hochwasserrisikokarte der LUBW ist innerhalb des Plangebiets mit keiner Hochwassergefahr bei HQ₁₀₀- und HQ_{extrem}-Hochwasserereignissen zu rechnen.

7.5 Landwirtschaft und Boden

Durch den Bebauungsplan werden landwirtschaftlich genutzte Flächen von sehr hoher Bodenqualität überplant und zur Versiegelung und somit den Verlust der Bodenfunktion freigegeben. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können rund 1,5 ha von 1,9 ha überbaut werden.

Der Bebauungsplan dient der Stärkung und Erweiterung des gewerblichen Sektors und somit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Weinsberg. In Anbetracht der prädestinierten Lage und im Hinblick darauf, dass die Stadt Weinsberg sonst keine andere Möglichkeit hat, gewerbliche Flächen zu entwickeln, werden die Belange der Landwirtschaft in diesem Fall zugunsten der Stärkung des gewerblichen Standortes Weinsberg zurückgestellt.

Zur Weiterverwendung des Bodenaushubs wird in den Hinweisen unter dem Punkt Bodenschutz darauf hingewiesen, dass Mutterboden zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden ist.

Um die Bodenfunktion teilweise zu erhalten, werden in den Randbereich Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote auf einer Fläche von rd. 2.000 m² festgesetzt. Zusätzlich werden Vorgaben zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen gemacht, um die Versickerung von Regenwasser zu gewährleisten.

7.6 Immissionen und Verkehr

Durch das geplante Gewerbegebiet kann es im Umfeld zu Immissionen kommen. Aufgrund der Nutzungsähnlichkeit zur benachbarten Firma FIBRO sowie zum bestehenden Gewerbegebiet „Weidachstraße Nord-West“ (Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung) sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Durch die zukünftig angesiedelten Gewerbebetriebe sowie den geplanten Drogeriefachmarkt kann es besonders in der Weidachstraße zu einer höheren Verkehrsbelastung vor allem durch Kunden des Drogeriefachmarkts kommen, die aber aufgrund der Kleinflächigkeit des Fachmarkts als nicht wesentlich erachtet wird.

Durch die Nähe zur L 1101 (Heilbronner Straße) und zur B 39 wird sich zudem ein erheblicher Teil des Kundenverkehrs auf diese Verkehrswege verteilen.

Eine erhebliche Verkehrsbelastung, die Beeinträchtigungen durch Lärm mit sich bringt, ist in der Weidachstraße nicht zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2020 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Weinsberg, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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