



Stadt

# Weinsberg

Landkreis Heilbronn

## vorhabenbezogener Bebauungsplan „Turnieräcker III“

Gemarkung Weinsberg

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 09.09.2022

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>1</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Plangebiet</b>                         | <b>2</b>  |
| 3.1       | Lage und Abgrenzung                       | 2         |
| 3.2       | Bestandssituation                         | 2         |
| 3.3       | Seitheriges Planungs- und Baurecht        | 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>Plankonzept</b>                        | <b>6</b>  |
| 5.1       | Vorhabensbeschreibung                     | 6         |
| 5.2       | Erschließung und Technische Infrastruktur | 7         |
| 5.3       | Plandaten                                 | 8         |
| <b>6.</b> | <b>Planinhalte</b>                        | <b>8</b>  |
| 6.1       | Planungsrechtliche Festsetzungen          | 8         |
| 6.2       | Örtliche Bauvorschriften                  | 10        |
| 6.3       | Nachrichtliche Übernahmen                 | 10        |
| <b>7.</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>           | <b>11</b> |
| 7.1       | Umwelt, Natur und Landschaft              | 11        |
| 7.2       | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote     | 12        |
| 7.3       | Klimaschutz und Klimaanpassung            | 13        |
| 7.4       | Starkregen                                | 13        |
| 7.5       | Umgang mit Bodenaushub                    | 13        |
| <b>8.</b> | <b>Angaben zur Planverwirklichung</b>     | <b>14</b> |
| 8.1       | Zeitplan                                  | 14        |
| 8.2       | Bodenordnung                              | 14        |
| 8.3       | Kosten und Finanzierung                   | 14        |

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

In der August-Läpple-Straße in Weinsberg plant die Paulus Wohnbau GmbH im Bereich einer Baulücke im westlichen Innenstadtbereich eine Wohnanlage mit altersgerechtem Wohnraum mit vier Wohnhäusern.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Zur planungsrechtlichen Steuerung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf das geplante Vorhaben zugeschnitten ist.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, dringend benötigten Wohnraum in Innenstadtnähe zur Verfügung zu stellen.

Die geplanten Wohnungen werden vor dem Hintergrund des demographischen Wandels barrierefrei sowie teilweise als betreute Wohnungen ausgeführt. Mit der Planung soll im Wesentlichen Planungsrecht für die Realisierung einer flächensparenden Bebauung im Innenbereich geschaffen werden, ohne wertvolle, unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

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

# 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 1.503 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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 Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den erstgenannten Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht) wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wird jedoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Weinsberg ca. 500 m westlich des Stadtkerns. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,4 ha.

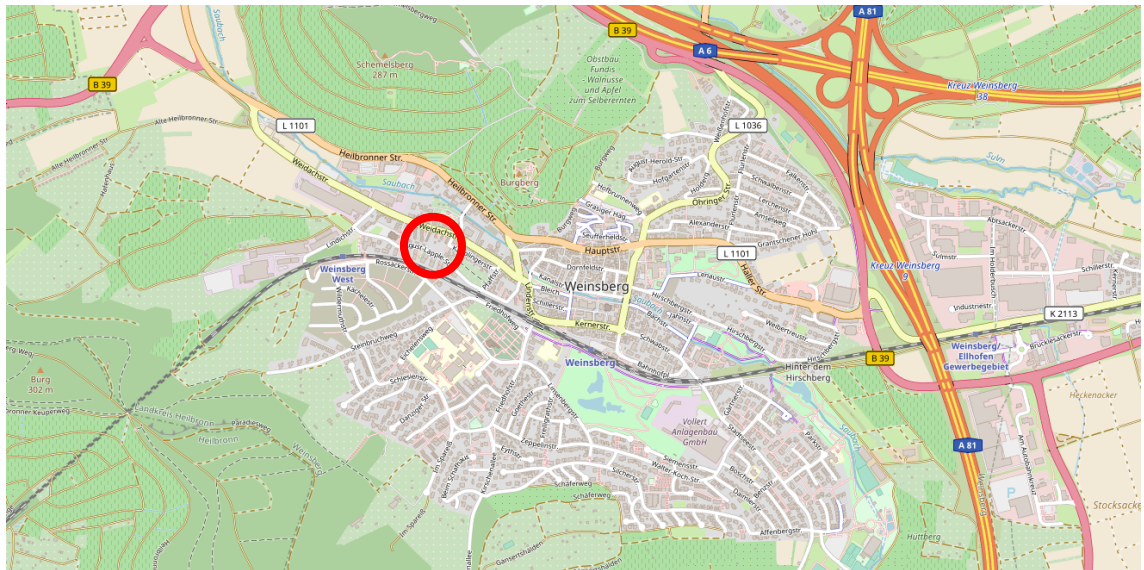


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: openstreetmap.de, 26.04.2022)

#### 3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Vogelperspektive Plangebiet 3D (Quelle: Google Earth)



Abb. 3: Luftbild (Quelle: LUBW, 26.04.2022)

An das Plangebiet grenzt nördlich zweigeschossige Reihenhausbauung an. Dahinter verläuft die Weidachstraße. Im Osten grenzt das Plangebiet zum kleinen Teil an die Weidachstraße bzw. Käßplingerstraße an, von der ein schmaler Pfad in einen kurzen Erschließungsstich abgeht. Im Süden befindet sich eine kleine Parkbucht. Hier verläuft die August-Läpple-Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich mehrere dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Im westlichen Bereich grenzen größtenteils Garagen der dort vorhandenen zweigeschossigen Wohnbauung an das Plangebiet an.

Im weiteren Umfeld des Plangebiet befindet sich im Nordosten der derzeitige Standort der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Weinsberg. Im Süden verläuft die Bahnstrecke Crailsheim-Heilbronn (Streckennr. 4950).

### **Topographie und Bodenverhältnisse**

Das Gelände fällt um ca. 6 % leicht in Richtung Südwesten ab.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die August-Läpple-Straße sowie einen davon abgehenden Stichweg erschlossen. Über einen kleinen Bereich ist das Areal auch an einen Stichweg der Weidachstraße angebunden.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung kann über das in den umliegenden Straßen bestehende Leitungsnetz erfolgen. Die Entwässerung kann über den bestehenden Mischwasserkanal in der Weidachstraße erfolgen.

### **Altlastensituation**

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

### **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Das Plangebiet grenzt an den seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan „Turnieracker II“. Die damalige Planung des „Turnieracker II“ sah eine Überplanung der Flurstücke 317/3, 364/1 und 364/2 durch Wohnbebauung vor. Aufgrund ausbleibender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wurde der Bereich jedoch aus dem Plan herausgenommen. Das Plangebiet befindet sich daher im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Die Stadt 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.

Die Planung folgt demnach dem Landesentwicklungsplan.

#### **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 nachrichtlich als geplante „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ festgelegt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Raumordnung, da durch die Planung benötigter Wohnraum in Zentrumsnähe geschaffen wird und hierfür bislang ungenutzte Baulandreserven erschlossen werden.

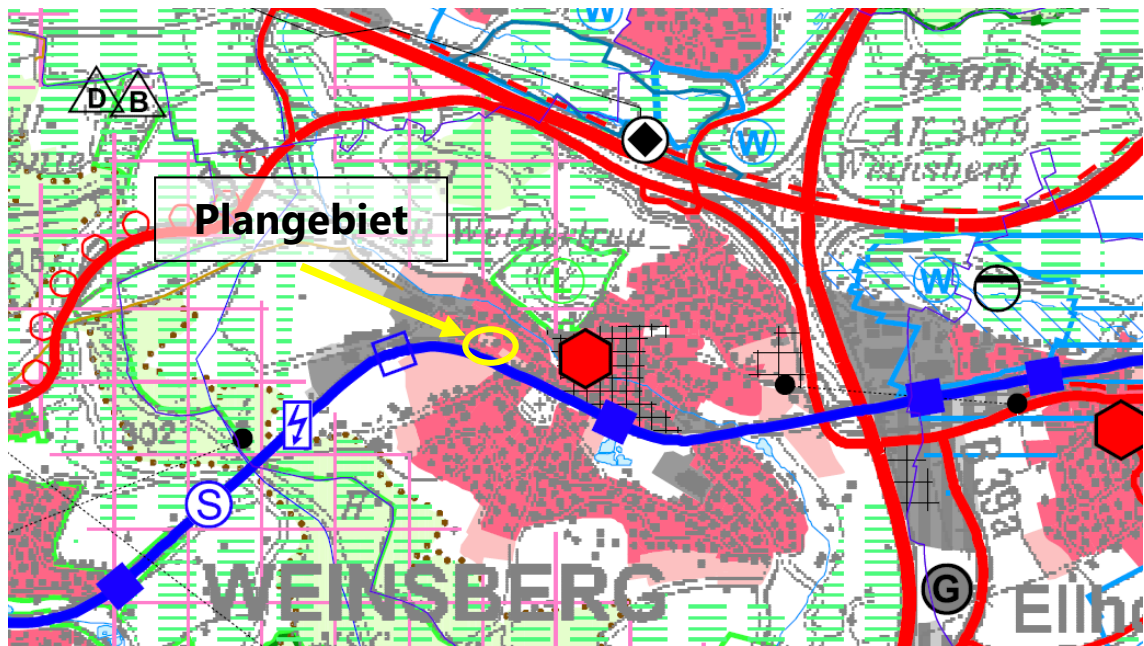


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: Verband Heilbronn-Franken)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“ als geplante Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“ anzupassen.

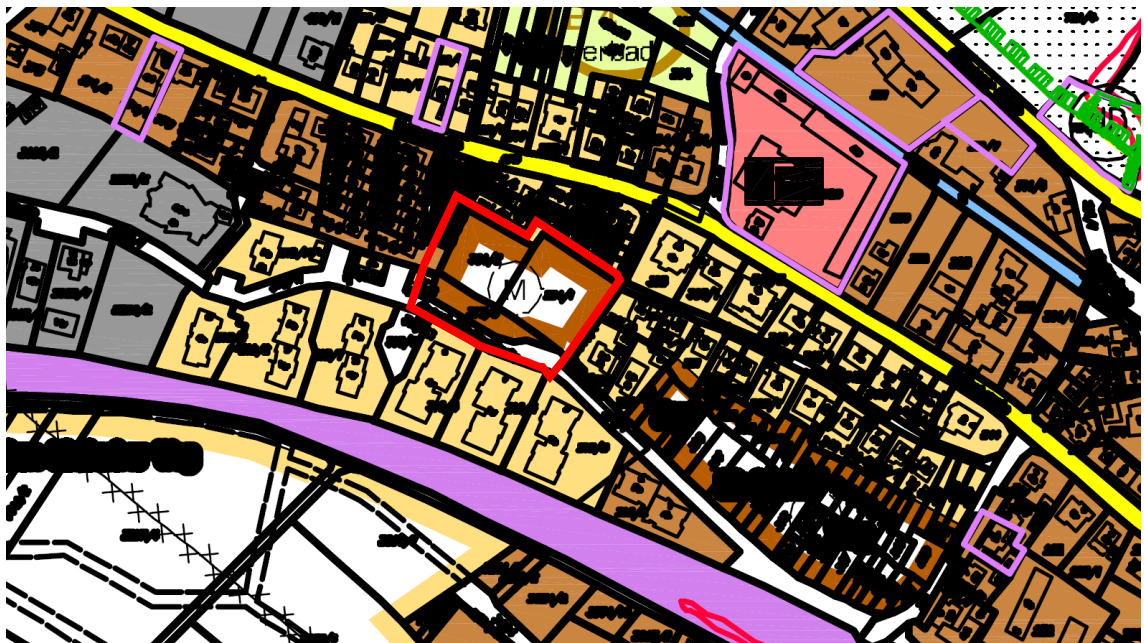


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 4.3 Schutzgebiete

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

## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Die Planung sieht einen Wohnkomplex mit vier Wohnhäusern vor. Die Häuser 1 und 2 befinden sich dabei im westlichen Bereich des Plangebietes. Die Häuser 3 und 4 befinden sich im östlichen Plangebiet und sind baulich miteinander verbunden.

Die Gebäude teilen sich das großflächige Untergeschoss. In diesem ist zentral die Tiefgarage mit insgesamt 50 Stellplätzen vorgesehen, von denen knapp die Hälfte als platzsparende „Verschiebeparker“ geplant sind. Des Weiteren sind dort 53 Fahrradstellplätze sowie gemeinsame Räume für Mülltonnen und Technik etc. geplant. Direkt unterhalb der einzelnen Wohngebäude sind die jeweiligen Kellerabstellräume angeordnet. Die Rampe zur Tiefgarage wird von der August-Läpple-Straße über einen kurzen Stichweg im Osten angefahren. Über die Treppenhäuser und Aufzüge der einzelnen Gebäude gelangt man aus den Wohnungen in das Untergeschoss.

Auf Erdgeschossniveau sind weitere sechs Stellplätze straßenseitig zur August-Läpple-Straße auf dem Grundstück angeordnet. Zwei davon sind für Paketdienst und Pflegedienst vorgesehen. Der Gebäudekomplex ist über ein zentrales Wegenetz verbunden, das nach Süden hin an die August-Läpple-Straße führt. Der kurze Stichweg im Osten des Plangebiets wird als Fußweg weitergeführt und gewährleistet somit weiterhin eine Wegeverbindung für Fußgänger in Richtung Weidachstraße. Die Randbereiche zu den benachbarten Grundstücken hin und in Richtung Straße sollen durch Baum- und Strauchpflanzung eingegrünt werden.

Die Häuser sind als zwei- bis dreigeschossige Flachdachgebäude mit aufgesetztem Staffelgeschoss geplant. Dabei ist insbesondere im rückwärtigen Bereich zur bestehenden Bebauung hin eine Abstufung vorgesehen, die einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung gewährleistet.

Haus 1 (im Nordwesten) ist mit zwei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Staffelgeschoss vorgesehen und beherbergt insgesamt acht Wohnungen mit rd. 70-110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse verfügen. Haus 2 (im Südwesten) ist mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Staffelgeschoss vorgesehen. Hier sind elf Wohnungen mit 56-110 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ebenfalls mit Terrasse, Balkon oder Dachterrasse) vorgesehen. Die Wohnungen in den Häusern 1 und 2 sind als barrierefreie Eigentumswohnungen geplant.

Haus 3 (im Südosten) und Haus 4 (im Nordosten) sind zusammen als dreigeschossiges Gebäude mit einer Abstufung in Richtung Norden geplant, um erhebliche Höhendifferenzen zur Bestandsbebauung weitestgehend zu vermeiden. Im Gebäude sind insgesamt 24 Wohnungen (14 Wohnung in Haus 3 und 10 Wohnungen in Haus 4) für Seniorenwohnungen in Form von betreutem Wohnen vorgesehen. Dementsprechend



sind dort zusätzlich Gemeinschafts- und Sozialbereiche sowie ein Büro für den Sozialdienst vorgesehen. Die Seniorenwohnungen sind in einer Größenordnung von 55-92 m<sup>2</sup> vorgesehen und verfügen ebenfalls jeweils über Terrasse, Balkon oder Dachterrasse. 30 % der Wohnungen werden als geförderte Mietwohnungen erstellt.

## **5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet kann über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz erschlossen werden.

### **Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung erfolgt von Süden über die dort verlaufende August-Läpple-Straße und den im Südosten des Plangebiets davon abgehenden Stich. Dieser soll auf eine Bruttostraßenbreite von 4,5 m ausgebaut werden.

Um die bestehende Fußwegeverbindung zu sichern und auszubauen, wird diese mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Die fußläufige Erreichbarkeit der Weidachstraße bzw. Käßplingerstraße bleibt somit gewährleistet und wird dadurch verbessert.

### **Ver- und Entsorgung**

In der Regel kann das Plangebiet an das bestehende Leitungsnetz anknüpfen.

Um eine Ableitung des Niederschlagswassers in einen zukünftigen Regenwasserkanal zu ermöglichen, wird die Entwässerung der Wohnanlage im Trennsystem hergestellt. Derzeit muss die Ableitung jedoch in den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Dabei wird eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Regenwassers in den Mischwasserkanal erforderlich.

### **Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

### **Erdmassenausgleich / -management**

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind Aushubmengen von ca. 8.140 m<sup>3</sup> Erdmasse zu erwarten. Davon können ca. 1.350 m<sup>3</sup> zur Wiederverfüllung bei der Geländemodellierung verwendet werden. Die übrigen ca. 6.790 m<sup>3</sup> Erdmasse müssen vom Plangebiet abgefahren werden.

### 5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

#### Flächenbilanz

|                                     |                      |        |
|-------------------------------------|----------------------|--------|
| Gesamtfläche des Plangebiets        | 4.032 m <sup>2</sup> |        |
| Nettowohnbauland                    | 3.342 m <sup>2</sup> | 82,9 % |
| Verkehrsflächen                     | 690 m <sup>2</sup>   | 17,1 % |
| davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg) | 646 m <sup>2</sup>   | 16,0 % |
| Weg                                 | 44 m <sup>2</sup>    | 0,1 %  |

## 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 geplanten Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und hohen Verkehrsbelastungen sowie aufgrund der Zielsetzung, ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu schaffen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird, angepasst an das geplante Vorhaben, auf 0,45 festgesetzt. Dadurch wird unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an die Ausnutzung von Wohnbaugrundstücken die mittlerweile nur noch als Orientierungswert vorgegebene GRZ von 0,4 geringfügig erhöht. Die Erhöhung ist aufgrund der Siedlungslage im Innenbereich der Stadt Weinsberg sowie zur Förderung der Innenentwicklung vertretbar. Es wird damit zudem dem übergeordneten Ziel der Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Das Bauflächenpotential auf dem innerstädtischen Grundstück kann im Sinne einer wirtschaftlichen Bebauung optimal ausgenutzt werden, ohne eine übermäßige Versiegelung befürchten zu lassen.

Um eine Staffelung zwischen bestehender Bebauung und geplanter Bebauung zu gewährleisten, werden im nördlichen Bereich – angelehnt an die dort angrenzende zweigeschossige Bebauung – maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Im südlichen Bereich wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf drei erhöht und somit an die dort gegenüberliegende Bebauung angepasst.

Zur Beschränkung der Gebäudehöhen werden die maximalen Gebäudehöhen auf 9,5 m bzw. 12,5 m festgesetzt. Diese lassen ausreichend Spielraum zur Herstellung eines Staffelgeschosses. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die festgesetzte EFH, die die Höhenlage ( $\pm 0,5$  m) der Gebäude vorgibt.

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

Gemäß dem Vorhaben und in Anlehnung an die umliegende Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eng am Vorhaben orientierte Baugrenzen definiert. Dabei werden verschiedene Baugrenzen festgesetzt, die teilweise zwischen den einzelnen Geschossen differenzieren. Dadurch wird gewährleistet, dass die geplanten Staffelgeschosse aus dem Gartenbereich der nördlich angrenzenden Bebauung nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten. Zudem werden Baugrenzen festgesetzt, in denen nur Terrassen oder Balkone zulässig sind.

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

Zur Herstellung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Analog dazu wird für die geplante Tiefgarage eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt.

Aus Gründen der Flexibilität werden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen. Um eine möglichst integrierte und kompakte Bebauung zu gewährleisten, werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

### **Verkehrsflächen**

Gemäß Planeintrag werden Verkehrsflächen festgesetzt, über die die Erschließung gesichert ist. Für den geplanten Ausbau des bestehenden Stichwegs auf 4,5 m wird eine entsprechende Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Sicherung und zum Ausbau der Fußwegeverbindung nach Norden wird eine 2,5 m breite Fläche für Fußwege festgesetzt.

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

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

- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas (Ausschluss von Schottergärten)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Versickerung von Niederschlagwasser
- Verwendung heller Oberflächenbeläge und Fassadenfarben
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Dachbegrünung

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Eingrünung des Plangebiets und als Sichtschutz werden in den Randbereichen der Wohnbaufläche Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Zudem sind auf der Südseite entlang des Straßenraums schattenspendende Einzelbäume zu pflanzen.

## **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**

Gemäß der Vorhabenplanung werden begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen. Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien bei der Dach- sowie Fassadengestaltung ausgeschlossen. Zudem sind technische Aufbauten im Sinne eines einheitlichen Gestaltungskonzepts einzuhausen.

### **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.

### **Verwendung von Außenantennen**

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

### **Niederspannungsfreileitungen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ortsgestaltung werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

### **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Angepasst an die Wohnfläche der einzelnen Wohnungen wird die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohnungen von 60 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup> auf 1,5 Kfz-Stellplätze und für Wohnungen über 85 m<sup>2</sup> auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Seniorenwohnungen im Zusammenhang mit betreutem Wohnen werden von dieser Regelung ausgenommen, da zu erwarten ist, dass pro Haushalt maximal ein Pkw vorhanden ist.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz

- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund 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:

#### **Mensch und Gesundheit**

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit werden sich durch die Überbauung des Plangebiets keine wesentlichen Beeinträchtigungen ergeben, da die Nutzung als Wohngebiet keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut hat. Ergänzend lässt sich festhalten, dass zur Reduzierung möglicher Verschattungen eine Staffelung der Baukörper im rückwärtigen Bereich geplant ist, die weiterhin eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet.

#### **Tiere und Pflanzen**

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht durch Erdbewegungen, Bauarbeiten und die Überbauung der Fläche vollständig verloren. Durch die Ausgestaltung der nicht überbaubaren Flächen als Hausgärten sowie die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Artenzusammensetzung wird sich dabei jedoch verändern. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird zudem eine insektenschonende Beleuchtung festgesetzt.

#### **Boden und Wasser**

Im Bereich der überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Die größten Eingriffe entstehen somit bei den Schutzgütern Boden und Wasser. Zur Reduzierung der Eingriffe werden Vorgaben zu wasserdurchlässigen Belägen getroffen und

zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen. Darüber hinaus wird eine Dachbegrünung festgesetzt, die die Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser auf den Dachflächen ermöglicht.

### **Luft und Klima**

Durch die Bebauung der mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Grünfläche geht die Funktion des Plangebiets als Kaltluftentstehungsfläche verloren. Durch den Ausschluss von Schottergärten, die Verwendung heller Oberflächenbeläge und Fassadenfarben sowie durch Pflanzvorgaben und die festgesetzte Dachbegrünung sollen diese Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima minimiert werden.

### **Landschaftsbild**

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird durch den Verlust der Bäume und Sträucher und die Überbauung der Fläche das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die festgesetzte umfassende Eingrünung durch Bäume und Sträucher werden optische Beeinträchtigungen durch die Bebauung in der Nachbarschaft reduziert. Die Vorgabe zur Pflanzung von straßenseitigen Einzelbäumen parallel zur August-Läpple-Straße dient der Aufwertung des Straßenraums.

## **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.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

### **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:

- Abriss/Abbau von Gebäuden und Schuppen, Baufeldräumung und Gehölzrodung und im Winterhalbjahr
- Umhängen oder Neuaufhängen eines Nistkastens mit Fluglochweite 32 mm in der Umgebung

### **Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

#### Fledermäuse

Für Fledermäuse ist der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, wenn die Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung eingehalten werden.

### Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien im Plangebiet konnte im Rahmen der Begehungen durch den Fachgutachter nicht nachgewiesen werden und ist aufgrund der isolierten Lage auch nicht zu erwarten. Der Eintritt von Verbotstatbeständen ist daher ebenfalls nicht zu erwarten.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## **7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Um den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gerecht zu werden, wird ein umfassendes Maßnahmenbündel im Sinne des klimagerechten Städtebaus in den Bebauungsplan aufgenommen. Die einzelnen Maßnahmen werden größtenteils über planungsrechtliche Festsetzungen gesichert:

- helle Oberflächenbeläge und Fassadenfarben, Ausschluss von Schottergärten zur Vermeidung von Wärmeinseln und Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Versickerungsfähige Beläge zur Grundwasserneubildung
- Dachbegrünung von Flachdächern zur Retention von Regenwasser und Verbesserung des Kleinklimas
- Baum- und Strauchpflanzung auf den Baugrundstücken zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse

## **7.4 Starkregen**

Aufgrund der Lage des Plangebiets im bestehenden Siedlungsgefüge von Weinsberg ist vor allem aufgrund der Barrierewirkung des südlich verlaufenden Bahndamms nicht mit auf das Gebiet einfließendem Außengebietswasser bei Starkregen zu rechnen. Umgekehrt wird durch die neue Bebauung kein höheres Risiko durch Starkregen, im Vergleich zur bestehenden Situation, geschaffen.

Im Zuge der Bebauung wird das Regenwasser der Dach- und Hofflächen zukünftig im Trennsystem gesammelt und kontrolliert in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Da derzeit lediglich an den bestehenden Mischwasserkanal angeknüpft werden kann, ist eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich, um mögliche Überlastungen zu vermeiden.

## **7.5 Umgang mit Bodenaushub**

Da das Vorhaben ein Kellergeschoss mit Tiefgarage vorsieht, sind auf einem Großteil der Fläche Abgrabungen vorgesehen, die insgesamt einen Bodenaushub von ca. 8.140 m<sup>3</sup> Erdmasse erwarten lassen. Daher kann auch nur ein geringer Anteil (1.350 m<sup>3</sup>) der Aushubmengen wiederverfüllt werden. Für die verbleibenden 6.790 m<sup>3</sup> Erdmasse ist die Abfuhr vom Plangebiet vorgesehen.

## **8. Angaben zur *Planverwirklichung***

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2023 abgeschlossen werden.

### **8.2 Bodenordnung**

Es ist ein Flächentausch im südlichen Plangebiet geplant. Die Teilflächen im Bereich des geplanten Stichts und des Fußwegs sollen dabei in das Eigentum der Stadt übergehen. Teile des Straßengrundstücks der August-Läpple-Straße (bisherige Ausbuchtung im südlichen Bereich) sollen dem geplanten Wohnbaugrundstück zugeordnet werden.

### **8.3 Kosten und Finanzierung**

Die Kostentragung und Finanzierung erfolgen durch den Investor.

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)**