

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**WEIKERSHEIM**

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"Am Planetenweg, Teil 1"**

**13. Dezember 2018**

**Stadt Weikersheim  
Marktplatz 7  
97990 Weikersheim  
Tel.: 07934/102-0**

**Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A**

**71636 Ludwigsburg**

# INHALT

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
  - 1.1 Ausgangssituation
  - 1.2 Abwägungsprozess
  
2. DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES
  - 2.1 Lage im Raum
  - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
  
3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
  - 3.1 Regionalplan
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Angrenzende Bebauungspläne
  - 3.4 Bebauungsplanverfahren
  
4. BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
  - 4.1 Morphologische Voraussetzungen
  - 4.2 Nutzungsstrukturen
  - 4.3 Räumlich / bauliche Strukturen
  - 4.4 Grünflächen / Landschaft / Freiraum
  - 4.5 Verkehrs- und Erschließungsstrukturen
  - 4.6 Eigentumsverhältnisse
  
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT
  - 5.1 Nutzungskonzept
  - 5.2 Baukonzept
  - 5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept
  - 5.4 Grün- und Freiflächenkonzept
  - 5.5 Ver- und Entsorgung
  
6. GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT
  
7. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN
  - 7.1 Gewerbelärm
  - 7.2 Verkehrslärm
  - 7.3 Zusammenfassung

- 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 8.1 Art der baulichen Nutzung
  - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 8.3 Bauweise
  - 8.4 Stellung der baulichen Anlagen
  - 8.5 Verkehrsflächen
  
- 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
  - 9.1 Dachform und Dachgestaltung
  - 9.2 Anzahl der Stellplätze
  
- 10. FLÄCHENBILANZ

## **1.** **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

### **1.1** **Ausgangssituation**

Da die Stadt Weikersheim, bei anhaltend hoher Nachfrage, nur noch sehr begrenzt über Bereiche zu Wohnbauentwicklung verfügt, besteht die zwingende Notwendigkeit sehr zeitnah entsprechende Flächen für eine wohnbauliche Nutzung bereit zu stellen.

Dies umso mehr, da die innerstädtischen Quartiere "Vorderes Mohlach II" und "Bahnhofstraße / Kelterstraße" bereits vollständig belegt sind und sich aktuell in der Umsetzung bzw. Bebauung befinden.

Darüber hinaus stehen im Wohngebiet "Finkenweg III, Teil 2" als letzten konkreten Entwicklungspotential in diesem randlichen Stadtbereich ebenfalls keine Flächen mehr zu Verfügung.

Vor diesem Hintergrund wurde die Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg beauftragt, für das Quartier "Am Planetenweg, Teil 1" konzeptionelle Lösungsansätze zu erarbeiten und unter Berücksichtigung folgender inhaltlicher Schwerpunkte bzw. Arbeitsschritte zu entwickeln:

- Erfassung und Aufarbeitung aller vorhandenen städtebaulichen und planerischen Rand- und Rahmenbedingungen und Potenziale.
- Definition künftiger Planungsziele und perspektivischer Entwicklungsszenarien für den gesamten potenziellen nördlichen Stadtraum bis zum Planetenweg.
- Entwicklung eines abschnittweisen Bebauungskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung der Formulierung eines neuen Stadtquartiers im Nutzungsstrukturellen Schnittpunkt von bestehendem Gewerbe, Mischnutzung, Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Freiraum.
- Erarbeitung eines Verkehrssystems, das sowohl die interne Erschließung der stufen- bzw. abschnittweisen Quartierausbildung angemessen gewährleistet, als auch eine erforderliche übergeordnete Haupteerschließungsstruktur zu verkehrlichen Entwicklungsfähigkeit des gesamten nördlichen Wohnbaupotenzials berücksichtigt.
- Abstimmung dieser Planungsansätze mit den politischen Gremien, der Öffentlichkeit, den Behörden bzw. relevanten Trägern öffentlicher Belange und der Stadtverwaltung.
- Umsetzung des konsensfähigen ersten Bauabschnitts in die rechtsverbindliche Fassung eines Bebauungsplans "Am Planetenweg, Teil 1".

### **1.2** **Abwägungsprozess**

Es ist dabei naheliegend, dass die Vielzahl städtebaulicher Randbedingungen und planerischen Oberzielen ein bereits Spektrum an denkbaren Planungsstrategien ermöglicht.

Diesem Grundsatz und dieser Erkenntnis wurde insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass zahlreiche Entwurfsüberlegungen im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen erarbeitet und umfassend auf ihre Umsetzbarkeit, Verträglichkeit und Kompatibilität abgewogen wurden.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende Planungsansätze:

- Flächenintensität bzw. Verdichtung einer zukünftigen Bebauung insbesondere im westlichen Quartiersabschnitt als Eingangssituation in den perspektivischen Gesamtentwicklungsschwerpunkt und im Übergangsbereich zu den bestehenden Stadt- und Nutzungsräumen.
- Konkrete strukturelle Ausformung der Neubebauung unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der angrenzenden wohnbaulichen Strukturen.
- Generelle Ansätze der äußeren und inneren verkehrlichen und fußläufigen Erschließung.
- Künftiger Gestaltungs- und Funktionstypus der Hapterschließungselemente sowie der verkehrlich nachgeordneten Quartierinnenerschließung.
- Naturräumliche Konzeptansätze zur Formulierung von Freiflächenstrukturen zur Vernetzung des aktuellen Planungsgebiets mit den angrenzenden Bereichen und als quartiersinterne Grüngliederungs- und Funktionselemente sowie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Vor diesem Hintergrund und unter Abwägung aller alternativen Entwicklungs- und Entwurfsüberlegungen ist das nachfolgende städtebauliche Konzept als zusammenfassende Grundlage der Bebauungsplanung "Am Planetenweg, Teil 1" zu verstehen.

## **2.** **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

### **2.1** **Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich in der nördlichen Randlage von Weikersheim im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehenden Quartiere "Finkenweg III Teil 2 / Teil 3" und "Gewerbegebiet Nord" und wird begrenzt:

- Im Norden durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 2163 Nr. 2164, Nr. 2165, Nr. 2166, Nr. 2167, Nr. 2168, Nr. 2170, Nr. 2171, Nr. 2147 (landwirtschaftlicher Weg) und Nr. 2172.
- Im Osten durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 2172, Nr. 2145/1 (landwirtschaftlicher Weg), Nr.2146 und Nr. 2133 (landwirtschaftlicher Weg).
- Im Süden durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 3437 (Dunaföldvár-er Allee) und die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 2133 (landwirtschaftlicher Weg)
- Im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 2155 und durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 2153/1 (landwirtschaftlicher Weg) und Nr. 2163.

### **2.2** **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Am Planetenweg, Teil 1" und der örtlichen

Bauvorschriften "Am Planetenweg, Teil 1" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbe-  
reich eine Fläche von ca. 6,73 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentli-  
che Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet  
folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 2133 (landwirtschaftlicher Weg, teilweise),
- 2147 (landwirtschaftlicher Weg, teilweise),
- 2146 (teilweise),
- 2140 – 2150,
- 2151,
- 2151/1,
- 2152,
- 2153,
- 2153/1 (landwirtschaftlicher Weg),
- 2154,
- 2155,
- 2163 - 2168 (jeweils teilweise),
- 2170 – 2172 (jeweils teilweise),
- 3437 (Dunaföldvarer Allee, teilweise).

### **3.**

## **PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **3.1**

#### **Regionalplan**

Der vorliegende Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 weist im Bereich der relevanten  
Entwicklungsfläche ein Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet) aus.

Da das Vorbehaltsgebiet für Erholung dabei generell den gesamten Wohnort Weikers-  
heim vollständig umschließt und somit keinen "Entwicklungsspielraum" zulässt, müssen  
städtebauliche Entwicklungen der Stadt zwangsläufig immer in diesen Bereich hinein er-  
folgen.

Darüber hinaus sind keine weiteren konkretisierenden Festsetzungen in der Raumnut-  
zungskarte zum Regionalplan definiert.

Auf Grund des im Bebauungsplan "Am Planetenweg, Teil 1" vorgesehenen Maßes der  
baulichen Nutzung (Wohneinheiten je Einzelgebäude, Geschossigkeit, überbaubare  
Grundstücksfläche / GRZ, etc.) kann für den Entwicklungsbereich generell von einer  
Bruttowohndichte von ca. 45 EW/ha ausgegangen werden.

Vor diesem Hintergrund entspricht der definierte Planungsansatz ebenfalls in vollem Um-  
fang den Anforderungen des rechtskräftigen Regionalplans Heilbronn – Franken 2020.

### **3.2**

#### **Flächennutzungsplan**

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Planetenweg,  
Teil 1" ist bis auf eine geringfügige Überschreitung im Zuge der Integration grünordneri-  
scher Maßnahmen bzw. der erforderlichen Herstellung der verkehrlichen Verknüpfungen  
im unmittelbaren östlichen Abschluss im aktuell vorliegenden rechtskräftigen Flächen-

nutzungsplan – 3. Änderung der Stadt Weikersheim als geplante Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Vor diesem Hintergrund ist das Planungsgebiet "Am Planetenweg, Teil 1" vollumfänglich und im Einklang mit den relevanten Vorschriften – insbesondere den Vorgaben des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB) – als aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt einzustufen.

### **3.3**

#### **Angrenzende Bebauungspläne**

Im Westen grenzt der Bebauungsplan "Am Planetenweg, Teil 1" nahtlos an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord – Änderung und Erweiterung" an, der in diesem unmittelbar benachbarten Quartierabschnitt eine Mischgebietsnutzung vorsieht.

Die südliche Grenze des Bebauungsplans "Am Planetenweg, Teil 1" ist identisch mit der Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplans "Finkenweg III Teil 2", der ausschließlich wohnbaulich gewidmet ist.

Lediglich im südöstlichen Abschluss überschneidet das Planungsgebiet den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans / Wohnquartiers "Finkenweg III, Teil 1" im Zuge der Sicherstellung der verkehrlich-funktionalen Anbindung bzw. Verknüpfung.

### **3.4**

#### **Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung des Wohngebiets "Am Planetenweg, Teil 1" wird gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

Die Verfahrensdaten bzw. der konkrete Verfahrensablauf zum Bebauungsplan "Am Planetenweg, Teil 1" ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im zeichnerischen Teil / Plan-Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

## **4.**

### **BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN**

Um gezielte konzeptionelle Aussagen für die Entwicklung des Quartiers "Am Planetenweg, Teil 1" treffen zu können, ist es erforderlich – insbesondere vor dem Hintergrund der kontinuierlichen Ausbildung des Stadtraumes östlich der Johannes-Kepler-Allee in den vergangenen 20 Jahren – die unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und planerisch einzuordnen.

### **4.1**

#### **Morphologische Voraussetzungen**

Das Planungsgebiet befindet sich in der deutlich ablesbaren Topographiesituation der nach Westen orientierten Hanglage im Verlauf der östlichen Taubertalseite.

Dabei fällt das Gelände von Ost nach West um ca. 20,0 Meter ab, wobei im flächenmäßig überwiegenden östlichen Quartierabschnitt ein stärker und im verbleibenden westlichen Teilbereiche eine eher geringer Topographieverlauf zu verzeichnen ist.

## 4.2

### Nutzungsstrukturen

Sowohl die Flächen innerhalb des räumlichen formulierten Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Planetenweg, Teil 1", als auch die mittelbar nördlich und östlich angrenzende Bereiche sind primär als intensiv bewirtschaftetes Ackerland sowie deutlich nachgeordnet als Intensivgrünland genutzt.

Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen in der gesamten unmittelbar südlich angrenzenden Stadtlage – insbesondere der Gesamtquartiersentwicklung "Finkenweg" der vergangenen Jahrzehnte – liegt auf der Wohnnutzung.

Das bedeutet, dass mit der Ausweisung des Gebiets "Am Planetenweg, Teil 1" als ebenfalls ausschließlich wohnbaulich genutztem Entwicklungsbereich, eine konsequente und kompatible Fortsetzung der bereits vorhandenen Wohnsituation erfolgt.

Zentraler Bestandteil des Quartiers "Finkenweg III" ist dabei, in direkter räumlicher Zuordnung zum Planungsgebiet, ein für die Gesamtstadt bedeutender Standort bzw. Nutzungsschwerpunkt von gemeinbedarfs und infrastrukturellen Einrichtungen in Sinne von Kinderbetreuung, Seniorenwohnen/-pflege, Fitness/Gesundheitsdienstleistung, Freizeit/Kinderspiel/ Seniorenaufenthalt.

Nach Westen schließt generell das "Gewerbegebiet-Nord – Änderung und Erweiterung" an den Entwicklungsbereich "Am Planetenweg, Teil 1" an, das insbesondere auf Grund der konkreten Flächennachfrage bereits ortsansässiger Unternehmen als Erweiterung des Gewerbeschwerpunkts "Schäfersheimer Straße" Anfang der 2000er Jahre sukzessive und bedarfsorientiert umgesetzt wird.

Dabei wurde der Bereich des flächenmäßig nachgeordneten (ehemaligen) Aussiedlerhofs – insbesondere vor dem Hintergrund der Beibehaltungsoption der bestehenden Pferdehaltung in Sinne eines "gewerblichen" Pferdehofs / Pensionspferdehaltung – mit der Ausweisung als Dorfgebiet in den Entwicklungsschwerpunkt integriert.

Dieser Nutzungsbereich begrenzt dabei das Planungsgebiet "Am Planetenweg, Teil 1", unmittelbar nach Westen wobei verbleibende flächige Grundstücksabschnitte perspektivisch der Eigentümerfamilie für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

## 4.3

### Räumlich / bauliche Strukturen

Im Planungsgebiet "Am Planetenweg, Teil 1" ist aktuell kein Baubestand im Sinne von Gebäuden vorhanden.

Als bauliche Bestandsform ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs lediglich das befestigte landwirtschaftliche Wegeelement in der Au als südliche Begrenzung und der ebenfalls der Landwirtschaft dienende Erschließungsweg in der Verlängerung der Dunaöldvarer Allee als östliche Grenze des Planungsgebiets zu verzeichnen.

Der gesamte, unmittelbar südlich an den Entwicklungsbereich angrenzenden Stadtraum des Wohnschwerpunktes "Finkenweg" ist auf Grund der topographischen Situation geprägt durch eine tendenziell bergseitig 1- und talseitig 2- geschossigen Bauweise im Sinne einer Einzel- bzw. Einfamilienhausbebauung.

In der Eingangssituation zum bestehenden Wohnschwerpunkt "Finkenweg III" bzw. im



Bereich seiner Verknüpfung / Anbindung an die Johannes-Kepler-Allee, sind mit den bereits aufgezeigten infrastrukturellen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Senioreneinrichtung, Fitness/Gesundheitsdienstleistung) deutlich volumigere Gebäudeeinheiten mit Flachdachstruktur ablesbar.

Unmittelbar östlich an das Planungsgebiet angrenzend befinden sich noch teilweise die landwirtschaftlichen Gebäudeteile des (ehemaligen) Aussiedlerhofs in gemischter Bauungsstruktur mit der Einzel-/ Einfamilienhausbebauung der generationenübergreifenden Eigentümerfamilie.

Daran anschließend erstreckt sich nach Norden und Westen das "Gewerbegebiet Nord" / "Gewerbegebiet Nord – Änderung und Erweiterung" bzw. "Schäfersheimer Straße", das einen deutlichen baulichen Volumensprung hinsichtlich Kubaturzunahme in Form von Großgebäudeeinheiten aufweist (Betriebs-/ Produktions-, Verwaltungs-/ Büro-, Funktionsgebäude, Lagerhallen, etc.).

Dabei ist dieser gewerbliche Nutzungsschwerpunkt auf Grund der topographischen Situation eher als Aufsicht aus den bestehenden Wohnquartieren des "Finkenweg III" bzw. dem geplanten Bereich "Am Planetenweg, Teil 1" erlebbar.

#### **4.4**

##### **Grünflächen / Landschaft / Freiraum**

Die relevanten Grundstücks- bzw. Entwicklungsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind ausschließlich als landwirtschaftliche Flächen und Grünland / Wiesenflächen genutzt.

Diese Freiraumstrukturen setzen sich nach Norden bis über den Planetenweg in Richtung Tauber / Schäfersheim sowie nach Osten im weiteren Anstieg des Taubertals kontinuierlich fort.

Im den angrenzenden Wohnquartieren der vergangenen Jahre sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen ausgeprägte Haus- und Ziergartenstrukturen zu verzeichnen.

Im Schnittpunkt der bestehenden Ortslagen mit dem Entwicklungsbereich ist im Zusammenhang mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen ein großzügig dimensionierter Mehrgenerationenplatz im Sinne eines Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsangebotes für Menschen im Kindes- bis Seniorenalter, in mittelbarer räumlicher Zuordnung und bereits perspektivisch berücksichtigter direkter fußläufiger Anbindung zum Planungsgebiet "Am Planetenweg, Teil 1" vorhanden.

Darüber hinaus liegt für den geplanten Quartierbereich "Am Planetenweg, Teil 1" eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung der freiräumlichen Strukturen vor, die Bestandteil des separaten Umweltberichts ist.

#### **4.5**

##### **Verkehrs- und Erschließungsstrukturen**

Da das Planungsgebiet unmittelbar an den bestehenden Wohnschwerpunkt "Finkenweg III" angrenzt, der entsprechende perspektivische verkehrlich-funktionale Verknüpfungsoptionen vorsieht, wäre der Entwicklungsbereich "Am Planetenweg, Teil 1" prinzipiell bereits an das öffentliche Verkehrssystem, insbesondere an die Dunaföldvarer Allee sowie die Querverbindung bzw. den Freihaltekorridor zur Wilhelm-Röntgen-Straße angeschlossen.

Dabei würden beide Netzelemente in ihrer Funktion als Hauptsammelstraße bzw. Hauptquartierserschließungselement und den damit verbundenen vorhandenen Regelquerschnittausformungen einen grundsätzlich reibungslosen Verkehrsablauf, sowohl hinsichtlich des zu erwartenden künftigen Verkehrsaufkommens, als auch insbesondere der relevanten Begegnungsverkehrssituationen gewährleisten.

Die verkehrliche Haupterschließungsfunktion für den gesamten Stadtraum, insbesondere die jeweiligen Nutzungsschwerpunkte "Wohnen" und "Gewerbe" östlich der Tauber, übernimmt die bestehende Johannes-Kepler-Allee – Lindenstraße (Entlastungsstraße Nord).

Dieses Verkehrselement ist dabei unmittelbar mit dem übergeordneten Netzsystem im Zuge der L 1001 und L 2251 verknüpft.

Die landwirtschaftlichen Wege in der Au, das den Quartierbereich "Finkenweg III" unmittelbar nach Norden begrenzt und das Wegelement in der Verlängerung der Dunaföldvár-er Allee dienen primär der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen Stadtgebiet bis zum Planetenweg sowie als Wegesystem im Sinne von Freizeit und Naherholung.

#### **4.6**

##### **Eigentumsverhältnisse**

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Planetenweg, Teil 1" befindlichen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke befinden sich weitestgehend im Eigentum der Stadt Weikersheim.

Lediglich vereinzelte, in einem schmalen nördlichen und östlichen Randstreifen liegende Teilabschnitte der ebenfalls landwirtschaftlichen Flächeneinheiten innerhalb des Planungsgebiets befinden sich aktuell noch in privaten Eigentum.

Die relevanten Abschnitte der landwirtschaftlichen Wegelemente befinden sich im öffentlichen Eigentum.

#### **5.**

##### **STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Auf der Grundlage der ausführlich erörterten Rand- und Rahmenbedingungen und unter Abwägung aller im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen untersuchten alternativen Entwicklungsszenarien für den gesamten nördlichen Stadtraum von Weikersheim, lässt sich aus städtebaulicher und funktionaler Sicht eine Standorteignung des Quartiers "Am Planetenweg, Teil 1" mit dem Schwerpunkt "Wohnen" nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen der angrenzenden Quartierbereiche sowie die freiräumlichen und topographischen Gegebenheiten lassen eine Komplettierung in diesem Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Das geplante und vorhandene Erschließungssystem ist gut geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen sowohl aus der hinzukommenden Anzahl von Wohneinheiten des aktuellen Bauabschnittes "Teil 1", als auch aus der perspektivischen Gesamtentwicklung "Am Planetenweg" problemlos aufzunehmen.
- Die definierten Festsetzungen zur Bebauungsintensität und Gebäudestruktur lassen

eine gute bauliche Einbindung in die umgebenden Ortsbereiche erwarten.

- Zentrale Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. insbesondere Gemeinbedarfs-Nutzungen (Kinder-, Senioreneinrichtungen), aber auch Sport-/Freizeit, Einkaufen, ärztliche Versorgung, etc. sowie generell die historische Altstadt / Marktplatz / Rathaus / Schloss sind in unmittelbarer bzw. fußläufiger Entfernung erreichbar.
- Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist eine wirksame Durchgrünung des Quartierbereichs gewährleistet und es sind optimale Voraussetzungen zur attraktiven freiräumlichen und fußläufigen Vernetzung der weiteren optionalen und bestehenden Quartiere geschaffen.
- Die geplanten Eingriffe lassen keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten, bzw. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen problemlos ausgleichbar.

## 5.1

### Nutzungskonzept

Sowohl die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weikersheim zu Grunde liegende Plausibilitätsprüfung, als auch der aus der konkreten Nachfrage abgeleitete Bedarf, macht es aktuell zwingend erforderlich, zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund soll der Bereich "Am Planetenweg, Teil 1" mit der für das Gesamtquartier getroffenen Definition Allgemeines Wohngebiet (WA), als Komplettierung bzw. konsequente Fortsetzung der bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen.

Dabei wird innerhalb dieses vorgegebenen Rahmens in der unmittelbaren westlichen Eingangssituation zum künftigen Wohnquartier, ein begrenztes Angebot im Sinne einer geschosswohnungsbaulichen Nutzung angestrebt.

Im weiteren überwiegenden Entwicklungsbereich ist, analog der bereits schwerpunktmäßig vorhandenen Nutzungsart in den angrenzenden Wohnlagen, primär eine Struktur in Form einer Einfamilienhausnutzung und gezielt ergänzenden Abschnitten für Reihen-Doppelhausnutzung vorgesehen.

Dabei führt das Planungsgebiet mit diesen Festsetzungen die bereits bestehende Nutzungsstruktur nach Norden sinnvoll fort, bei gleichzeitiger Verträglichkeit sowohl nach "Außen", als auch nach "Innen".

Darüber hinaus wurde in diesem Zusammenhang bei der strukturellen Ausformung des Entwicklungsbereichs, der Nachbarschaft des bestehenden "Gewerbegebiets Nord" in besonderem Maß Rechnung getragen.

## 5.2

### Bebauungskonzept

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Entwicklungsgebiets "Am Planetenweg, Teil 1" orientiert sich generell sowohl am Grundsatz der Umsetzung einer zeitgemäßen Wohndichte im Sinne einer flächenökonomischen Siedlungsplanung bzw. eines schonenden Umgangs mit Grund- und Boden, als auch an den bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden Wohn- Bebauungsstrukturen.

Dabei entspricht die vorgesehene Bebauungsintensität vollumfänglich den relevanten Vorgaben, insbesondere der definierten Bruttowohndichte des vorliegenden Regionalplans Heilbronn-Franken 2020.

Deshalb sind im Bebauungsplan "Am Planetenweg, Teil 1" die Voraussetzungen einer verdichteten Bebauungsstruktur im Sinne sowohl von abschnittsweise Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhausbebauung, als auch von Reihen- oder Doppelhausbebauungsmöglichkeit geschaffen.

Darüber hinaus unterstreicht die deutlich ablesbar unter 600m<sup>2</sup> liegende durchschnittliche Grundstücksgröße sowie die punktuell zulässige Anzahl von 6 und im ablesbar größeren Flächenanteil bis zu 4 Wohneinheiten je Gebäude / Bauplatz, nochmals deutlich den Anspruch eines möglichst geringen Verbrauchs an Flächenressourcen.

Auf dieser Grundlage und unter der Voraussetzung einer zügigen, den aktuellen Bedarf entsprechenden Bebauung, kann durchaus von einer zukünftigen Dichte im Spektrum bis 45 Einwohner pro Hektar Bruttowohnbaufläche ausgegangen werden.

Allerdings darf sich die bauliche Entwicklung eines Quartiers nicht ausschließlich an pauschal definierten Werten orientieren, sondern muss insbesondere auch die bestehenden städtebaulichen Randbedingungen berücksichtigen.

Dies umso mehr, wenn es sich wie beim Gesamt- Entwicklungsschwerpunkt "Am Planetenweg" um einen Stadtraum mit starkem Bezug zum angrenzenden nördlichen und östlichen Natur- und Landschaftsraum (Landschaftsschutzgebiet), den bestehenden baulichen Wohnlagen und einer deutlich ablesbaren topographischen Situation im Verlauf des Taubertals handelt.

Es ist vor diesem Hintergrund vorgesehen, eine tendenziell 2- bis 3- geschossige Bebauung im gesamten Planungsgebiet zu entwickeln, die dabei die weitestgehende bestehende Höhenentwicklung des benachbarten Gesamtquartiers "Finkenweg" berücksichtigt.

Hinsichtlich einer homogenen Integration der Neubebauung in die einerseits bestehenden baulichen Strukturen "Wohnen" und "Gewerbe" und andererseits topographische Situation, ist eine konsequente räumlich-bauliche Abstufung der Gebäudehöhen von einer 2- bis 3- geschossigen im eher flacheren westlichen Quartierbereich und einer maximal 2- geschossigen Bebauungsmöglichkeit im ansteigenden Hangverlauf im östlichen Gebietsabschnitt vorgesehen.

Das optionale 3. Obergeschoss im westlichen Entwicklungsbereich ist dabei als "nachgeordnetes" Geschoss in Form eines Satteldachgeschosses, eingerücktes / zurückgesetztes Flach- oder Pultdachgeschoss möglich.

In der unmittelbaren punktuellen westlichen Quartiereingangssituation ist darüber hinaus in diesem Zusammenhang eine durchaus verdichtete Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau bis maximal 6 Wohneinheiten je Einzelgebäude vorstellbar, die den verkehrlichen Hauptanschlusspunkt / Kreisverkehrsanlage städtebaulich arrondiert.

In systematischer räumlicher Fortführung sind entlang der äußeren Haupt- Quartiererschließungselemente in gezielten Abstufungen ebenfalls leicht verdichtete Bebauungs- bzw. Wohnformen im Sinne einer Reihen-, Doppel- oder Einzelhausbebauung mit maximal 4 Wohneinheiten je Einzelgebäude als Entwicklungsmöglichkeit definiert.

Im zentralen Quartierabschnitt ist insbesondere vor dem Hintergrund eines beruhigten Innenbereichs in Überlagerung mit dem deutlich ablesbaren topographischen Verlauf, lediglich eine Bebauung als Einzel- bzw. Einfamilienhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäudeeinheiten vorgesehen.

Generell wird in diesem Bereich auf die Vorgabe von Gebäudestellungen und Dachausrichtungen verzichtet, um einen möglichst aufgelockerten inneren Gebietscharakter und breiten individuellen Rahmen für die zukünftige bauliche Umsetzung zu gewährleisten.

Dem gegenüber werden die Stellungen der baulichen Anlagen im Verlauf der internen Haupt- Quartiererschließungselemente – insbesondere auch auf Grund ihrer verkehrlich-funktionalen Bedeutung für den aktuellen Entwicklungsbereich und ggf. perspektivische Erweiterungsoptionen – vorgegeben, um diese öffentliche Straßenräume angemessen baulich-räumlich zu fassen.

Durch die grundsätzlich gegebene, weitestgehende quartierumfassende Nord-Süd-Orientierungsmöglichkeit, lässt eine entsprechende Bebauung – insbesondere bei der Wahl eines geeigneten Daches – den effektiven Einsatz von Solartechnik zu.

Die generelle Definition der Dachformen orientiert sich einerseits an den bereits vorhandenen ortsüblichen und angrenzenden Strukturen und lässt gleichzeitig die Option zeitgemäßer, in den vergangenen Jahren stark nachgefragten Alternativen in Form von Pult- oder Flachdächern zu.

### **5.3**

#### **Verkehrs- und Erschließungskonzept**

##### **5.3.1**

##### **Äußere Anbindung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets "Am Planetenweg, Teil 1" erfolgt primär über die Anbindung an die Johannes-Kepler-Allee – Lindenstraße (Entlastungsstraße Nord).

Dafür ist bereits im Rahmen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord – Änderung und Erweiterung" zwischen dem Grundstücksbereich des (ehemaligen) Aussiedlerhofs und dem Gewerbegebiet östlich der nördlichen Schäfersheimer Straße ein entsprechender Freihaltekorridor /-bereich, sowohl für das neue Straßenelement, als auch die erforderliche Knotenpunktanbindung bzw. Knotenpunktausformung zur Verknüpfung mit der Johannes-Kepler-Allee definiert.

Diese Maßnahme entlastet dabei entscheidend einerseits die bereits bestehenden Zubringer- bzw. Verknüpfungselemente im Zuge der Dunaföldvarer Allee und der Wilhelm-Röntgen-Straße und gewährleistet andererseits die direkte Anbindung des Entwicklungsbereichs mit dem übergeordneten Verkehrssystem.

Für diesen Hauptsammelstraßenabschnitt zwischen der Johannes-Kepler-Straße und dem Planungsgebiet sowie einer Fortführung durch den aktuellen Entwicklungsbereich "Am Planetenweg, Teil 1" ist ein Regelquerschnitt von insgesamt 11,00m vorgesehen (Fahrbahn ca. 6,00m, einseitiger Längsstreifen ca. 2,00m, beidseitige Gehwege jeweils ca. 1,50m).

Als weitere Verknüpfungselemente stehen darüber hinaus grundsätzlich die Dunaföldvarer Allee als zentrales Haupt- Quartiererschließungselement des gesamten Wohn-

schwerpunktes "Finkenweg" und der ebenfalls bereits planungsrechtlich gesicherte Anschluss an die Wilhelm- Röntgen-Straße zu Verfügung.

Dabei wurde das interne Erschließungssystem des Plangebiets "Am Planetenweg, Teil 1" – insbesondere auch unter Berücksichtigung einer weiteren optionalen künftigen Gesamtentwicklung bis zum Planetenweg – generell so gewählt, dass die Vernetzung mit den bestehenden (Wohn-) Quartieren eine eher unattraktive Verbindung im Sinne von Durchgangsverkehr darstellt.

Das bestehende bzw. entsprechend ergänzte System ist, wie bereits umfassend erörtert, insbesondere im Zuge der Haupteinschließung über die Johannes-Kepler-Allee – Lindenstraße (Entlastungsstraße Nord), ausreichend leistungsfähig, die zusätzlichen Verkehre sowohl der aktuell, als auch der ggf. perspektivisch noch hinzukommenden Wohneinheiten problemlos aufzunehmen.

### 5.3.2 Quartiererschließung

Im Sinne einer verkehrlich-funktionalen und städtebaulich-gestalterisch angemessenen Auftaktsituation in den aktuell geplanten Quartierbereich und gesamten perspektivischen Wohn- Entwicklungsschwerpunkt ist eine Kreisverkehrsanlage mit einem Durchmesser von ca. 26,0m vorgesehen.

Die innere Verteilerfunktion einer optionalen zukünftigen Gesamtentwicklung "Am Planetenweg" übernimmt ein weiterer Kreisverkehrsplatz im momentan nordöstlichen Gebietsabschluss (Durchmesser ca. 22,0m, überfahrbarer Innenkreis), der ebenfalls als Wendemöglichkeit dieses in der aktuellen Entwicklungsphase noch als Stichelement ausgebildeten bzw. endenden Teilabschnitts dient.

Das Haupteinschließungselement zwischen dem geplanten Auftakt-Kreisverkehrsplatz und der Verknüpfung mit der Dunaföldvarer Allee wird auf Grund seiner verkehrlich-funktionalen "Teilquartier"-Bedeutung ebenfalls mit entsprechend getrennten Funktionsbereichen ausgestattet. (Fahrbahn ca. 5,50m, einseitiger Längsparkstreifen ca. 2,00m, beidseitige Gehwege jeweils ca. 1,50m).

Generell werden die Erschließungselemente im Quartierinnenbereiche, sowohl auf Grund des zu erwartenden begrenzten Verkehrsaufkommens, als auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, abschnittsweise lediglich mit einseitigem Gehweg (Fahrbahn ca. 5,50m, einseitiger Längsparkstreifen ca. 2,50m, einseitiger Gehweg ca. 1,50m) und als niveaugleiche Mischverkehrsflächen ausgebildet (Regelquerschnitt ca. 5,50m).

Insbesondere zur Gewährleistung eines ruhigen inneren Wohngebietcharakters werden diese untergeordneten / minimierten Mischverkehrsfläche als kurze Sticherschließungselemente ausgebildet (Länge i. d. R. maximal 2 Grundstückseinheiten), die jedoch im Sinne einer optionalen fußläufigen Vernetzung ausschließlich mit Fußwegen verbunden sind.

Die geplanten Erschließungselemente sind weitergehend mit einem Angebot an öffentlicher Parkierung in Form von fahrbahnbegleiteten einseitigen Längsparkstreifen mit einer Breite von ca. 2,00m und bei direkt angrenzenden privaten Grundstück mit einer Breite von ca. 2,50m, zur Deckung des vorhandenen "Bedarfs" (Besucher, Lieferverkehr, etc.) sowie zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsablaufs (Begegnungsverkehr, Entsorgungsverkehr, Pannenfall, etc.) ausgestattet.

### 5.3.2

#### Wegekonzept

Das vorgesehene Fuß- und Radwegkonzept ist grundsätzlich so konzipiert, dass eine attraktive und gesicherte Durchwegung des Quartierbereichs "Am Planetenweg, Teil 1" gewährleistet ist.

Vor diesem Hintergrund sind die Erschließungselemente entsprechen ihrer verkehrlichen Funktion entweder mit beid- oder einseitig begleitenden Gehwegelementen ausgestattet.

Darüber hinaus sind insbesondere im östlichen und westlichen Gebietsabschluss separate Fuß-/ Radwegelemente vorgesehen, wobei das im westlichen Grünzug verlaufende Wegeelement einen wichtigen Bestandteil des quartierübergreifenden Fuß- und Radwegesystems darstellt, das als ergänzendes attraktives Angebot den gesamten nördlichen Entwicklungsschwerpunkt mit den Infrastruktureinrichtungen (Senioren, Kinder, Spiel/Freizeit, etc.) und über die bereits bestehenden Wegestrukturen der angrenzenden Wohnquartiere sowie im Verlauf der Johannes-Kepler-Allee mit dem Kernstadtbereich verknüpft.

Im unmittelbaren nördlichen Abschluss des Planungsgebiets wird zusätzlich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Sinne eines landwirtschaftlichen Wegs (unbefestigter Weg, Grasweg, etc.) zur Entschließung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen angeboten.

### **5.4**

#### **Grün- und Freiflächenkonzept**

Dieser Teilaspekt stellt in den vorliegenden Entwurfsüberlegungen einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb vom Büro Prof. Schmid-Treiber-Partner, Leonberg, in einem separaten, dem Bebauungsplan "Am Planetenweg, Teil 1" als Grundlage dienenden Grünordnungsplan behandelt.

Zentraler freiräumlicher Baustein ist dabei der im westlichen Abschluss des geplanten Quartiers als räumlicher Puffer zu den angrenzenden eher gewerblich orientierten Nutzungsstrukturen integrierte Bereich im Sinne eines Grünzugelements.

Dieses sichert als Bestandteil der quartierübergreifenden Freiraumkonzeption einerseits eine optimale Grünvernetzung der bereits bestehenden Quartiere sowohl mit dem aktuellen Planungsgebiet, als auch mit den weiteren perspektivischen Wohnentwicklungen und leistet andererseits einen wichtigen Beitrag im Rahmen der zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Momentaner östlicher Gebietsabschluss bildet das bestehende landwirtschaftliche Wegeelement, das durch ergänzende begleitende Baumstandorte eine deutliche Aufwertung erfährt und perspektivisch das Gesamtquartier "Am Planetenweg" als interne Grünachse zusätzlich gliedert.

Darüber hinaus ist die Strukturierung des öffentlichen Raums im Zuge der Erschließungselemente durch Baumstandorte, als zusätzliche räumliche Führungselemente sowie auch auf Grund der Umsetzung notwendiger Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Unter städtebaulich grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich generell feststellen, dass das gewählte Konzept eine konsequente Durchgrünung des neuen Quartiers und

teilweise Ausgleich und Ersatz des wegfallenden momentanen Freiraums bzw. der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen, durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen / Pflanzgebote im Bereich der privaten Grundstücksflächen gewährleistet.

Dem Planungsgebiet ist der bereits im Zuge der Realisierung der Kinder- und Senioreneinrichtung im benachbarten Quartier "Finkenweg III" erstellte Mehrgenerationenplatz unmittelbar räumlich zugeordnet.

Diese generationenübergreifende Infrastruktureinheit mit einem breiten und attraktiven Spiel-, Freizeit-, Bewegungs- und Aufenthaltsangebot ist dabei ebenfalls Teil der perspektivischen Freiraumkonzeption für den gesamten nördlichen Entwicklungsschwerpunkt, die eine attraktive und direkte fußläufige Vernetzung dieser Einrichtung mit dem geplanten Quartier "Am Planetenweg, Teil 1" gewährleistet.

## **5.5**

### **Ver- und Entsorgung**

#### 5.5.1

##### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Neubebauung im Planungsgebiet "Am Planetenweg, Teil 1" für Lösch- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Verlauf der Johannes-Kepler-Allee und im Bereich "Finkenweg III" sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

#### 5.5.2

##### Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Am Planetenweg, Teil 1" soll generell über ein modifiziertes Trennsystem im Verlauf der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen erfolgen.

Die Entsorgung von Schmutz- und Brauchwasser für die geplante Bebauung wird dabei über die Erweiterung bzw. Anschluss an das vorhandene und bereits ausreichend dimensionierte Abwasserkanalsystem im Verlauf der Johannes-Kepler-Allee und im Bereich "Finkenweg III" gewährleistet.

Das anfallende unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser aus dem gesamten Entwicklungsbereich (Dachflächen, befestigte Grundstücksflächen, Erschließungsflächen, etc.) soll über den neuen gebietsumfassenden Regenwasserkanal und im weiteren Verlauf über die Johannes-Kepler-Allee – nördliche Schäfersheimer Straße in die Tauber abgeleitet werden.

Im westlichen Grünzugelement ist zusätzlich ein Retentionsmuldenbereich zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers aus einem Großteil des Planungsgebiets im Sinne von Versickerung / Verdunstung bzw. als Vorfluter / Rückhaltung vorgesehen.

Darüber hinaus ist das Auffangen von Regenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen ebenfalls zur Rückhaltung und zur optionalen Verwendung als Brauchwasser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen im Entwicklungsgebiet "Am Planetenweg, Teil 1" vorgeschrieben.



### 5.3.3

#### Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechend erweiterte Netz.

## **6.**

### **GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT**

Der Grünordnerische Beitrag / Grünordnungsplan und der Umweltbericht des Büros Prof. Schmid-Treiber-Partner, Leonberg, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes "Am Planetenweg, Teil 1".

Die dabei im Rahmen des Umweltsberichts ermittelten erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können nicht ausschließlich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Planetenweg, Teil 1" ergänzende gebietsexterne Maßnahmen zu erbringen, deren Durchführung bzw. Umsetzung sicherzustellen ist.

Die Maßnahmen umfassen dabei die Herstellung von 2 Buntbrachestreifen für Offenlandbrüter sowie von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse.

Darüber hinaus wird auf eine bereits im Zuge der Erstellung des Ökokontos der Stadt Weikersheim definierte Maßnahme zurückgegriffen (M08).

Entsprechend der Ökokonto-Verordnung handelt es sich dabei um eine "Kleinflächige Maßnahme mit großer Flächenwirkung" (Kap. 1.3.5, ÖKVO), da die Reaktivierung und Aufwertung der Steinriegel in die angrenzenden extensiven Wiesenflächen ökologisch funktional ausstrahlt.

Bei kleinflächigen Ökokonto-Maßnahmen mit großer Flächenwirkung (punktuelle Maßnahmen) kann eine Bewertung über die Maßnahmenkosten erfolgen. Dabei entsprechen gemäß Ökokonto-Verordnung 1 Euro Maßnahmenkosten 4 Ökopunkten" (ÖKVO). Somit wird der notwendige Umfang des Ersatzes über den Ansatz einer Monetarisierung geleistet. Hierzu sind die entstehenden Herstellungskosten anzusetzen.

Die nach einem vorläufigen Kostenansatz berechnete Kostenabschätzung für das Auflichten bzw. abschnittsweise Auf-den-Stock-setzen der verbuschten Steinriegel, ergibt einen Betrag in Höhe von 76.160 € brutto für die Fläche der vordringlich umzusetzenden Kategorie 3 der Maßnahme M08.. Nach Umrechnung in Ökopunkte berechnet sich ein Aufwertungspotential in Höhe von 305.780 Ökopunkten.

Das im Bereich des Schutzgutes Boden nach Zuordnung planinterner- und -externer Kompensationsmaßnahmen bestehende Restdefizit beträgt 305.780 Ökopunkte. Nach Zuordnung eines dem Restdefizit entsprechenden Betrags an Ökopunkten aus der Berechnung der Herstellungskosten ergibt sich ein zuzuordnender Flächenanteil aus Teilmaßnahme M08 im Umfang von 1,28 ha.

Die verbleibende Maßnahmenfläche der Kategorie 3 von M08 von 0,42 ha kann anderen Vorhaben zur Kompensation zugeordnet werden.

## **7.** **SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN**

Die TÜV Rheinland LGA Products GmbH, Nürnberg hat in ihrem schalltechnischen Gutachten vom 13.07.2018 untersucht, in wie weit die dem Planungsgebiet benachbarten Nutzungsstrukturen im angrenzenden Quartier "Gewerbegebiet Nord – Änderung und Erweiterung" sowie die zukünftigen verkehrlichen Entwicklungen immissionsrelevante Auswirkungen auf die Bebauungsplanung "Am Planetenweg, Teil 1" haben.

### **7.1** **Gewerbelärm**

Für die gewerblichen Flächen wurde ein schalltechnischer Ansatz über immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel durchgeführt.

Für die nach Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - Änderung und Erweiterung“ definierten Flächen erfolgte der Ansatz über die nach Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente.

Mit den angesetzten Daten für die gewerblich genutzten Flächen bzw. die nach Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - Änderung und Erweiterung“ festgesetzten Emissionskontingenten kann die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für das geplante Baugebiet "Am Planetenweg, Teil 1" prognostiziert werden.

Bei einem theoretischen Ansatz eines Spitzenpegels von  $L_{WA,max} = 104,5$  dB (beschleunigte Abfahrt Lkw) am Rand der nächstgelegenen gewerblich genutzten Fläche nach Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – Änderung und Erweiterung“ kann von der Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums an den untersuchten Immissionsorten auch zur Nachtzeit ausgegangen werden.

Somit sind auch zur Tagzeit hinreichend hohe kurzzeitige Spitzenpegel möglich ohne das Spitzenpegelkriterium nach TA-Lärm zu überschreiten.

### **7.2** **Verkehrslärm**

Wie die berechneten Beurteilungspegel zeigen, können die Orientierungswerte nach DIN 18005 bezogen auf Verkehrslärmimmissionen an allen untersuchten Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit prognostisch eingehalten werden.

Es ergeben sich zur Tag- bzw. Nachtzeit deutliche Unterschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für eine WA-Ausweisung.

### **7.3** **Zusammenfassung**

Wie die Berechnungen zeigen, wirken von den umgebenden bestehenden Lärmquellen (Verkehrslärm, Gewerbelärm) keine unzulässigen Schallimmissionen auf die geplante Bebauungsplanung ein.

Für das geplante Baugebiet „Am Planetenweg – Teil 1“ kann von der Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. den Immissionsrichtwerten und einzuhaltenden Spitzenpegeln nach TA-Lärm ausgegangen werden.

## **8.** **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **8.1** **Art der baulichen Nutzung**

Die getroffene Festsetzung für das Planungsgebiet ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) setzt die vorhandenen Wohnbaustrukturen insbesondere der gesamten Ortslage "Finkenweg" und "Mohlach und Hüttenweg" – konsequent fort.

Vor dem Hintergrund des angestrebten schwerpunktmäßigen wohnnutzungsorientierten Gebietscharakters sowie der entsprechenden verkehrlich-funktionalen Definition der Erschließungselemente innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs als ausschließliche Quartierserschließung sind verkehrsintensive Nutzungen, wie

- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nur ausnahmsweise zulässig.

Tankstellen sind einerseits insbesondere aus den bereits genannten verkehrlichen Gründen, als auch auf Grund der räumlichen Nähe zur Tauber bzw. der geplanten Entwässerung in diesen Wasserlauf nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe sind auf Grund ihres Emissionspotentials und der damit verbundenen möglich Beeinträchtigungen der primären Nutzungsstrukturen (Wohnen) ebenfalls nicht zulässig.

### **8.2** **Maß der baulichen Nutzung**

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung sowohl in die umgebenden vorhandenen Bebauungsstrukturen, als auch in die topographischen Randbedingungen zu gewährleisten, wurden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsgebiets, maximale Höhenangaben in Form von maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Dabei berücksichtigen sowohl diese Höhenfestsetzung, als auch das zulässige Spektrum der Bebauungsintensität die Vorgaben des aktuellen Regionalplans Heilbronn-Franken.

### **8.3** **Bauweise**

Diesem Grundsatz bzw. dem Gebietscharakter mit der vorgesehenen primären Bebauungsform entsprechend den Zielvorstellungen folgend, sowie der Gewährleistung einer optimalen Integration und Verzahnung der Bebauung in und mit den unmittelbar angrenzenden Quartierbereichen wird ein spezifisches und "abgestuftes" optionales Spektrum an verdichteter (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Doppelhäuser) bis lockerer Bebauung (Einzelhäuser) getroffen.

Im unmittelbaren zentralen Teilabschnitt wird insbesondere vor dem Hintergrund des generellen Ziels eines "beruhigten" Quartierinnenbereichs die offene Bauweise im Sinne einer ausschließlichen Einzelhausbebauung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung einer bestehenden hohen und kontinuierlich weiter steigenden Nachfrage lässt der Bebauungsplan grundsätzlich neue Bauformen zu (Flach-, Zelt-,

Pulldachformen, etc.).

Grundsätzlich wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude / Bauplatz dem angestrebten baulich-räumlichen Konzept und der verkehrlich-funktionalen Zielsetzung entsprechend beschränkt.

## **8.4**

### **Stellung der baulichen Anlagen**

Gemäß der städtebaulichen Vorgaben, insbesondere der Formulierung der räumlichen Eingangssituation in den künftigen gesamten Wohn- Entwicklungsschwerpunkt "Am Planetenweg" in Verbindung mit der räumlichen Führung im Verlauf der Haupteerschließungsanlagen sowie den topographischen Randbedingungen werden hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen gezielt abschnittsweise entsprechende Festsetzung getroffen.

## **8.5**

### **Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in

- Fahrbahnfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – landwirtschaftlicher Weg
- Gehweg
- öffentliche Parkierungsflächen
- Verkehrsgrün / Baumstandorte

trägt keinen Festsetzungscharakter und kann im Zuge der weiteren konkretisierenden ingenieurtechnischen Planung geändert werden.

## **9.**

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **9.1**

##### **Dachform und Dachgestaltung**

Vor dem Hintergrund eines weit gefächerten, baulich-räumlich zeitgemäßen Entwicklungsangebots ist ein breites Spektrum an Dachformen und Dachneigungen sowie der Dacheindeckung möglich.

#### **9.2**

##### **Anzahl der Stellplätze**

Für das Planungsgebiet "Am Planetenweg, Teil 1" wird aus folgenden Gründen eine Stellplatzverpflichtung zur Erstellung von erforderlichen Stellplätzen pro Wohnung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt:

- Auf Grund der eingeschränkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in aller Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.
- Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planung ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten und

- die Erschließungselemente aus stadtgestalterischen Gründen und begrenztem Flächenpotenzial sind jedoch so konzipiert, dass dort nur begrenzt ruhender Verkehr untergebracht werden soll.

## **10.** **FLÄCHENBILANZ**

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6,729 ha	100,00 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	1,705 ha	25,34 %
– Straßenflächen	0,738 ha	10,97 %
– Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,199 ha	2,96 %
– öffentliche Parkierung	0,170 ha	2,53 %
– Verkehrsgrünflächen	0,142 ha	2,11 %
– Gehwege	0,456 ha	6,77 %
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,592 ha	8,80 %
VERSORGUNGSFLÄCHE	0,002 ha	0,03 %
NETTOBAULAND	4,430 ha	65,83 %