

**B e g r ü n d u n g**  
**zum Bebauungsplan "Hardt-Förchle"**  
**in Weikersheim**

**0. Verfahrensstand**

- Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes am 28.05.1996
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 07.06.1996
- vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 10.06.96 bis zum 28.06.1996

**1. Anlaß, Erfordernis und städtebauliche Ziele der Planaufstellung**

Die Stadt Weikersheim verfügt z.Zt. über keine Bauplatzangebote für Familien. Das Wohnbauland im Gewann 'Hardt-Förchle' bietet die einzige Möglichkeit, in den nächsten Jahren jungen Familien in der Stadt den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und damit ihrer Abwanderung entgegenzuwirken.

Weikersheim ist im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen. Aufgrund des umfassenden Bildungs- und Kulturangebotes (Gymnasium, Grund- und Hauptschule, Sonderschule, Volkshochschule, Musikalische Bildungsstätte, Schloß, etc.) sowie einer leistungsfähigen Infrastruktur in Handel, Gewerbe und Landwirtschaft ist Weikersheim ein attraktiver Wohnstandort. Es ist deshalb unerlässlich für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Weikersheim, das notwendige Baugelände nicht nur für die hiesige Bevölkerung, sondern auch für Zuzügler bereitzustellen. Derzeit können im Stadtgebiet Weikersheim überhaupt keine Bauplätze angeboten werden. Dies bedeutet, daß Bauwillige abgewiesen werden müssen und abwandern. Dies läuft den regionalplanerischen und kommunalen Zielen entgegen. Um eine positive städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt Weikersheim zu sichern, wurden im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Weikersheim weitere Bauflächen ausgewiesen. Die Voraussetzungen zur Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung zur verbindlichen Bauleitplanung gestalten sich langwierig und schwierig. Die Gründe hierfür liegen hauptsächlich darin, daß sich die benötigten Flächen derzeit im Privateigentum befinden. Um der Kostenexplosion der Baulandpreise entgegenzuwirken, legt die Stadt Weikersheim größten Wert darauf, vor der Schaffung von Satzungsrecht die zukünftigen Bauflächen zu erwerben. Der Grunderwerb gestaltet sich jedoch äußerst schwierig und ist kurz- und mittelfristig nicht möglich.

Im einzelnen steht der raschen Umsetzung der geplanten Baugebiete im "Finkenweg Teil III" entgegen, daß die dort vorhandene Verkehrsproblematik bislang nicht befriedigend gelöst werden konnte. Hierfür ist eine umfangreiche Verkehrskonzeption (Entlastungsstraße Nord) einschließlich eines städtebaulichen Strukturkonzeptes notwendig. Die Vorplanung wurde bereits durch den Gemeinderat beauftragt.

Auch bei einem weiteren, zukünftigen Baugebiet "Hofsteige" ist eine schnelle Realisierung nicht möglich, da auch dort der Grunderwerb noch nicht durchgeführt werden konnte. Außerdem besteht ein Interessenkonflikt mit einem benachbarten landwirtschaftlichen Hof.

Da beim geplanten Baugebiet "Hardt-Förchle" der Grunderwerb bereits durchgeführt ist (Investitionsaufwand ca. 1,2 Millionen DM) kann dieser Bebauungsplan als einziger rasch und zügig umgesetzt und die Nachfrage nach Bauplätzen befriedigt werden.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hardt-Förchle" ist deshalb in hohem Maße begründet.

Die Ausweisung des im Gemeindebesitz befindlichen Baulandes ist notwendig, um die Kontinuität der Stadtentwicklung sicherzustellen. Die stadtwirtschaftliche Chance des Landerwerbs und der Reprivatisierung als allgemeines Wohngebiet für familiengerechtes, kostensparendes und umweltschonendes Bauen ermöglicht breiten Bevölkerungsschichten eigengenutztes Wohneigentum. Die Erschließung und Bebauung steht im Einklang mit der nachhaltigen Siedlungsentwicklung als generellem Ziel der Stadt Weikersheim, da umweltschützende Belange vorrangig berücksichtigt werden.

Aufgrund von unabweisbaren Einwendungen des Landesdenkmalamtes und der Naturschutzbehörde wurde die Fassung des Bebauungsplanes vom 01. September 1997 grundlegend überarbeitet.

Der Entwurf des B-Plans 'Hardt-Förchle' vom Juni 1998 verfolgt als grundlegende Ziele :

- Bereitstellung von Bauland mit hohem Wohnwert für den Eigenbedarf der Weikersheimer Bürger und die für Zuwanderer, die zur nachhaltigen Sicherung der Erwerbsbasis sowie der wirtschaftlichen Entwicklung angesiedelt werden.
- Die Realisierung eines durch Landerwerb seit langem geplanten Baulandangebotes für junge Familien zu günstigen Konditionen.
- Abrundung der Bebauung nach Osten und Ausbildung eines langfristig stabilen Stadtrandes am Karlsberg.

Die Belange des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes werden in der Konzeption vom Juni 1998 in besonderem Maße berücksichtigt.

## **2. Lage und Abgrenzung**

Das Baugebiet wird wie folgt abgegrenzt :

- Im Norden : durch die "Obere Hartsteige" (Weg-Nr. 1799).
- Im Osten : durch Flst.Nr. 1727.
- Im Süden : durch die "Untere Hartsteige" (Weg-Nr. 1705).
- Im Westen : durch den "Drosselweg" (Ortsstraße Nr. 1884).

Das Gebiet des B-Planes 'Hardt-Förchle' wird auf Dauer die östliche Stadtgrenze am Karlsberg bilden. Sein östlicher Abschnitt reicht in die Fläche des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG, die historische Steinriegellage Karlsberg und Galgen.

Diese Überlagerung von Interessen der Wohnraumversorgung und Eigentumsbildung für junge Familien mit den Belangen des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes führte im ersten Halbjahr 1998 zu einer neuen Konzeption der Erschließung, Bebauung und Freiflächengestaltung und damit zu einer Neufestsetzung der Abgrenzung des Geltungsbereiches. In der Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt ist die Ausweisung der Wohnbauflächen im FNP-Entwurf erarbeitet worden, die der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde liegt, um in Abwägung der Belange eine einvernehmlich getragene Gestaltung des Baugebietes zu erreichen.

## **3. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Berücksichtigung der Ziele der Regional- und Landesplanung wird über die vorbereitende Bauleitplanung sichergestellt.

Die Stadt Weikersheim ist in der Landes- und Regionalplanung als Unterzentrum ausgewiesen. Sie wies in den Jahren 1970 – 87 ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf, das sich auch in den 90er-Jahren fortgesetzt hat <sup>1</sup> und das im Mittelbereich weiterhin bis 2005 anhalten wird. Dies gilt auch für die Region.

Auch der Wohnungsbestand wird nach den Prognosen der Landesplanung einen ähnlichen Verlauf nehmen. Die kontinuierliche Bereitstellung von Wohnbauland ist im Sinne der Landes- und Regionalplanung. Entstände ein mehrjähriges Defizit auf dem Grundstücksmarkt für Wohnbauland, wären der Preisanstieg für Wohngrundstücke und die Abwanderung junger Familien die Folgen. Daher ist die gleichzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes "Hardt-Förchle" mit der FNP-Fortschreibung bis 2010 dringend geboten.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsbericht (LEB 1994)

#### 4. Städtebauliche Konzeption

Die Konzeption vom April / Juni 1998 berücksichtigt die Belange der Denkmalpflege, des Umwelt- und Naturschutzes sowie des vorbeugenden Immissionsschutzes in besonderem Maße. Ziel des Interessenausgleichs ist die positive Aufnahme der historisch-denkmalpflegerischen und der ökologisch-landschaftsplanerischen Belange.

- a) Die historische Landschaftsstruktur im Gebiet Karlsberg und Galgen wird aufgenommen und als langfristig stabiler Stadtrand einvernehmlich mit dem Denkmalschutz entwickelt. Die historische Struktur dieser Landschaft wird von Weinbergen, Steinriegeln und Flurwegen (z.T. Hohlwege) bestimmt, deren Gehölze die Linearität des Landschaftsbildes betonen. Diese Struktur wird als historisches Zeugnis im Geltungsbereich aufgenommen und weiterentwickelt.

Dabei wird erreicht, daß

- die Eingriffe in die Steinriegelstruktur deutlich verringert werden konnten und die störende diagonale Erschließung entfällt;
- durch Ergänzung der historischen Steinriegelstruktur im gesamten Gebiet des Karlsbergs der kulturgeschichtlich bedeutsame Landschaftsraum des Karlsberges im Stadt- und Landschaftsbild erhalten bleibt;
- der nord-östlichste, am höchsten gelegene Abschnitt des Planungsgebietes von einer Bebauung freigehalten werden kann.

- b) Die Biotopstruktur des Karlsberges wird in allen wesentlichen Teilen erhalten und mit dem Siedlungsgebiet vernetzt.

Das gelingt durch :

- einen ungestörten Grüngürtel zwischen dem Wohngebiet und dem weiter südlich anschließenden Gewerbegebiet, da die diagonale Erschließung von Südosten aufgegeben wird. Dieser Streuobstgürtel wirkt gleichzeitig als ausreichender Puffer zu dem anschließenden eingeschränkten Gewerbegebiet.
- die weitestgehende Freistellung aller wichtigen Elemente des Biotopmosaiks von baulichen Eingriffen;
- die Einrichtung von ökologischen Ausgleichsflächen;
- die Ausweisung von Ersatzmaßnahmen, soweit dies zum Ausgleich der Eingriffe erforderlich ist.

Dem Biotop- und Artenschutz, dem integrierten Pflanzenschutz wird im Zuge der Aufsiedlung Raum gegeben werden auf öffentlichen und privaten Flächen. Durch Schulung der Kaufinteressenten und Bauherren wird die Pflege und die Weiterentwicklung nachhaltig gesichert.

- c) Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über den Drosselweg. Sie wird sehr behutsam in die Topographie eingefügt. Die ca. 30 Familien des Wohngebietes haben ca. 60 Pkw. Das bedeutet, in der Spitzenstunde werden ca. 30 Pkw-Einheiten aus- bzw. einfahren. Das liegt deutlich unter verträglichen Frequenzen auf Wohnstraßen. Innerhalb des Wohngebietes übernehmen zwei hangparallele Wohnstraßen mit Wendemöglichkeit die Fahrerschließung. Diese beiden Straßen sind als Mischflächen mit einer Breite von ca. 5 m vorgesehen, an die die Garagen mit einem Abstand von 1,5 m anschließen. Senkrecht zum Hang werden zwei Fußwege von der Oberen Hartsteige zur Unteren Hartsteige geführt. Diese Fußwege können wegen der Hangneigung nicht barrierefrei ausgeführt werden. Sie dienen im östlichen Abschnitt der Gebäudeerschließung, im Westen als kurze Verbindung hangabwärts, über eine parkartig gestaltete, öffentliche Grünfläche.
- d) Stellplätze und Garagen werden im Baugebiet WA-2 in die Gebäude integriert. In den Baugebieten WA-1 und WA-3 als erdüberdeckte Stellplätze und Garagen ausgeführt werden.
- e) Die flachgeneigten Dächer der Umgebung sollten das Bild bestimmen - keinesfalls Dächer, die auf 1 bis 2 Etagen ausgebaut werden. Einfache, klare Dachformen mit Neigungen, die nahe dem Mittagsonnenstand im Winterhalbjahr liegen, sind zweckmäßig. Die Notwendigkeit, Hanggeschosse anzulegen, erübrigt Dachgeschosse für Wohnzwecke, denn sie sind wirtschaftlicher und bieten den Kontakt zum Garten. Die Dächer ragen nicht auf. Sie betonen die Horizontale. Die Großvegetation der Gärten, Straßen und Wege überragen die Häuser. Die Einbindung in die historische Landschaft wird durch senkrecht zum Hang verlaufende Hecken und Baumreihen noch betont.
- f) Das Gebiet Hardt-Förchle gehört zu den bestbesonnenen Bereichen der Gemarkung Weikersheim. Neben den ökologischen Potentialen guter Besonnung kann das auch Anlaß zur passiven Nutzung der Solarenergie sein. Die Qualität des Südhangs steigert den Wohnwert der Grundstücke. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden erfordert auch die östlichen Abschnitte zu nutzen.
- g) Es ist notwendig, neben der Solarenergie auch weitere Elemente nachhaltiger Siedlungsentwicklung in das Programm aufzunehmen - wie Regenwassermanagement, Stoffstrommanagement und der vermehrte Einsatz heimischer Baustoffe, Minimierung des Energiebedarfs, etc. Dies sind Maßnahmen zur Sicherung der nachhaltigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Das Erscheinungsbild des südwestlich gelegenen, bestehenden Wohngebietes, insbesondere die Dachlandschaft, wird übernommen, um dem großen Formenreichtum des Karlsberges eine horizontal geschichtete Hangbebauung mit ruhigen Dachformen anzufügen. Damit behält die historische Struktur des Karlsberges im Stadt- und Landschaftsbild Dominanz.

Das städtebauliche Programm wird gegenüber der Konzeption vom September 1997 weiter differenziert in Größe der Parzellen und Gebäude sowie in den Zielgruppen der zukünftigen Bewohner. Die oberste Gebäudereihe (Baugebiet WA-1) erhält am Übergang zur Landschaft große Grundstücke. Gleichwohl bleibt die Baufläche begrenzt, da die Einfügung in den Hang eine dritte Ebene erfordert und damit auch größere Raumprogramme realisiert werden können.

Die südöstliche Gruppe (Baugebiet WA-4) schmaler, hangparalleler Häuser ist für kleine Programme und geringe Budgets junger Familien gedacht. Sie sind als Modellfall kosten- und flächensparenden Bauens mit hohem Umweltschutzstandard konzipiert, bei dem Abstände zwischen den Gebäuden auf die Bedingungen des Südwesthangs reagieren.

Die jeweils Nord-Ost-erschlossenen Häuser (Baugebiet WA-2), die mit ihren Freibereichen nach Westen und Süden orientiert sind, erfüllen die Bedingungen von Standardsituationen für Einfamilienhäuser. Dazwischen liegt eine süderschlossene Reihe von Häusern (Baugebiet WA-3), in der zwei alternative Firstrichtungen angeboten werden, um individuelle Lösungen zu ermöglichen.

Das Hausprogramm sieht symmetrische Satteldächer mit einem Geschoß bergseits vor. Die Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien ergeben Gebäude mit 2 Geschossen auf der Talseite. Im Baugebiet WA-1 (Firstrichtung quer zu den Höhenlinien) ist durch die Möglichkeit einer geringfügig größeren Wandhöhe die Nutzbarkeit des Dachraumes sichergestellt.

## Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet mit 31 Bauplätzen :

-	privates Bauland	17.844 qm	( 44,5 %)
-	private Grünfläche	10.189 qm	( 25,5 %)
-	öffentliche Grünfläche	5.753 qm	( 14,4 %)
-	Verkehrsfläche	6.273 qm	( 15,6 %)
-----			
	Gesamtfläche	40.068 qm	( 100 % )

( Die Werte sind planimetrisch ermittelt. )

## **Begründung der Festsetzungen im einzelnen :**

### Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete WA-1 bis WA-4 werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als unzulässig festgesetzt werden, um den angestrebten Wohngebietscharakter zu gewährleisten und zusätzliches Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen für die Baugebiete WA-1 bis WA-4 sind im Rahmen der Entwurfsplanung kleinräumig ermittelt, um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden auch unter den schwierigen und wechselnden Bedingungen der Einfügung in das Stadt- und Landschaftsbild zu erreichen, eine einseitige Bevölkerungsstruktur zu vermeiden und auch dem kostensparenden Bauen Möglichkeiten der Realisierung zu eröffnen. Dies erfordert die getroffene Differenzierung.

Die differenzierte Festlegung der Höhenentwicklung der neuen Gebäude ist mit dem Zwang zur feingliedrigen Einordnung der Baugebiete WA-1 bis WA-4 in den steilen Südwesthang und die Landschaftsstruktur begründet sowie mit der unterschiedlichen Stellung zum Hang als Reaktion auf die unterschiedliche Erschließung der Parzellen von Norden (WA-2) oder von Süden (WA-1 und WA-3).

### Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen

Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit der unterschiedlichen Ausweisung von Firstrichtungen werden die Baugebiete gegliedert. Baufelder und Stellung der Gebäude gewährleisten eine gute Besonnung und freie Aussicht für möglichst viele Wohnungen.

Um an dem nach Südwesten ausgerichteten Hang mit weitem Ausblick und günstiger Exposition zur Sonne hohe Wohnstandards zu erreichen wird offene Bauweise festgesetzt. Im Baugebiet WA-4 sind engstehende Bauformen möglich. Damit wird ein breiteres Spektrum an Wohnungsgrößen ermöglicht. Gleichzeitig wird mit der Gruppe eine überschaubare städtebauliche Einheit für junge Familien angeboten.

Die wechselnde Stellung der Gebäude zur Straße und zum Hang in Abhängigkeit von der Erschließungsrichtung ist notwendig, um die Freiflächen auf den Parzellen nach Süden oder Westen optimal zu nutzen und störende Einflüsse der Straße zu vermeiden.

Die Parzellen im Baugebiet WA-3 haben die Möglichkeit, zwischen zwei alternativen Firstrichtungen zu wählen, um je individuelle Lösungen zur Bewältigung der Hanglage bei Süderschließung zu ermöglichen.

### Verkehrsflächen und verkehrliche Anlagen

Differenziert nach den Anforderungen der verschiedenen Baugebiete sind die Stellplätze anzulegen. Der Bebauungsplan legt wegen der erheblichen Probleme mit Hanglage und Zugangsrichtung die Anlage der Stellplätze, Carports und Garagen in einem definierten Rahmen fest.

Bei den hangparallelen, norderschlossenen Gebäuden des Baugebietes WA-2 wird die Garage auf der Ostseite in den Hauskörper integriert, weil dadurch die erforderliche Einfachheit der Bauform gewährleistet wird.

Auf den süderschlossenen Grundstücken (Baugebiete WA-1 und WA-3) soll der Eingriff ins Gelände minimiert und die Garagen im Straßenraum nicht dominant wirken. Daher sind sie zu begrünen und ihr Abstand vom Straßenrand wird auf das zur Einfahrt notwendige Maß beschränkt.

In der Gruppe im Südosten (Baugebiet WA-4) werden Stellplätze überwiegend in Gemeinschaftsanlagen vorgesehen, um weitgehend autofreie Umfeldbedingungen zu erreichen.

Die Erschließungsstraßen sind als Mischflächen und verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In den Baugebieten WA-1 bis WA-4 werden symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 25°, +/- 5°, festgesetzt. Die gewählte Dachform nimmt ortstypische Gestaltungsmerkmale auf und sichert so die Anpassung an den Bestand.

Die Ausbildung der Dächer und die Aussagen zur Höhengestaltung sind für die Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft von großer Bedeutung. Die Gestalt der Dachlandschaft und die Gebäudehöhe prägen wesentlich die Fernwirkung, bestimmen die Wirkung im Ortsbild. Sie berücksichtigt die Besonnung der Freiflächen und Gebäude sowie die Aussicht.



### Nebengebäude

Die einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sollen einerseits den notwendigen Spielraum für unbedingt erforderliche Nebenanlagen gewährleisten, andererseits aber die Freiflächenqualität und die gestalterische Qualität der Wohngebiete sichern.

### Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan ist für jedes Baugrundstück die Erstellung einer Zisterne (mit 6 cbm Speicher und 4 cbm Regenrückhaltepuffer) zwingend festgesetzt.

Das modifizierte Trennsystem mit Regenrückhaltung in Hauszisternen wurde ausgewählt, da damit

- Niederschlagswasser von der Kläranlage und dem vorhandenen Mischwassernetz ferngehalten wird,
- Kanalaufweitungen im Mischwassernetz vermieden werden können,
- Abflußspitzen in den Vorbach gepuffert werden können,
- Brauchwasser in den Haushalten genutzt werden kann zur Toiletten-spülung und anderen Bereichen im Haushalt, bei denen auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann.

Die Notwendigkeit dezentrale Rückhaltevolumen zu schaffen begründet sich aus der starken Hängigkeit des Baugebietes, in der eine zentrale Regenrückhaltung nur mit sehr hohem Aufwand realisierbar wäre.

Rückhaltevolumen in der Talaue wären problematisch, da diese nicht im Freispiegel entleert werden könnten.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenrückhaltung werden die Voraussetzungen geschaffen, Abflußverschärfungen in den Vorbach zu verhindern.

Die angestrebte technische Lösung findet die Zustimmung der Fachbehörde.

## **5. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Abwägung nach § 1 (6) BauGB über die Vermeidbarkeit der Eingriffe (§ 1a (2) Ziff.2 BauGB) in die Bodenstruktur, den Wasserhaushalt und bestehende Biotope und Biozönosen zeigt auf, daß dem Verzicht auf die Ausweisung des Wohngebietes "Hardt-Förchle" wichtige Belange entgegenstehen. Die höherwertig einzustufenden Belange nach § 1 (5) sind die Beseitigung der oben aufgeführten Defizite im Wohnbaulandangebot der Stadt Weikersheim. Damit verbunden ist das Erfordernis, weiten Kreisen der Bevölkerung Eigentumsbildung durch das Angebot von Wohngrundstücken zu günstigen Bedingungen durch die Stadtverwaltung zu ermöglichen. Denn eine weitere Verknappung des Baulandangebotes würde zur erheblichen Steigerung der Baulandpreise führen und junge Familien zur Abwanderung zwingen.

Da die Mobilisierung innerörtlicher Baulandreserven nach mehrmaliger Überprüfung nicht gelungen ist, da für die Bereitstellung von Bauland in anderen Erweiterungsgebieten des FNP-Entwurfes auf mittlere Sicht keine vergleichbar günstigen Bedingungen geschaffen werden können, da die Ziele nachhaltiger Stadtentwicklung im Gebiet "Hardt-Förchle" gute Chancen zur Realisierung haben, ist die Erschließung und Bebauung dieses Gebietes unvermeidlich.

Aus diesem Grunde konzentriert sich die stadtplanerische Konzeption auf die Minimierung der Eingriffe durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden, auf die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die besonderen Bedingungen der Lage und die Empfindlichkeit der Landschaft erfordern im Sinne § 1 Abs.5, Satz 1 BauGB die im Planungsrecht genannten städtebaulichen Ziele und Belange :

- eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie
- die natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt) zu schützen und zu entwickeln.

Hinzu treten die Belange :

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas.

Um dies in der notwendigen Wirksamkeit zu sichern werden in der Bauleitplanung, aber auch im Zuge der Reprivatisierung der Grundstücke und im Zuge der Bebauung und Unterhaltung der Anlagen, Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und der historischen Landschaftselemente der Stadt Weikersheim im Rahmen eines modellhaften Verfahrens der Erschließung, Bebauung und Nutzung des Wohngebietes 'Hardt-Förchle' durchgeführt.

Die wichtigsten ökologischen Maßnahmen zur Entwicklung einer grünen Infrastruktur werden auf städtischen Grundstücken und auf Teilen von Parzellen, die dafür besonders gekennzeichnet sind, umgesetzt. Außerdem werden die empfindlichen Landschaftsteile nicht überbaut und Biotop nach § 24a NatSchG flächenhaft unter Schutz gestellt.

Die Festsetzungen des GOP zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind verbindlicher Teil des B-Planes. Dort werden auch Empfehlungen zur Landschaftspflege formuliert.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Sicherung des Stadt- und Landschaftsbildes sind auf folgenden Grundstücken erforderlich :

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| - Parzelle 1416                 | - Herstellen einer Streuobstwiese  |
| - Parzellen 1810, 1822 und 1823 | - Umwandlung der Weinbergfläche von intensiver auf extensive Bewirtschaftung |
| - Parzelle 1702                 | - Erhaltung, Ergänzung und Sicherung der vorhandenen Streuobstwiese          |

<b>6. Maßnahmen zum Umweltschutz, Ökologie und Wohnhygiene für das zukünftige Wohngebiet "Hardt-Förchle" in Weikersheim</b>
---

### Energie

1. Verwertung der günstigen Einstrahlungsbedingungen des Südwesthanges für die aktive und passive Solarenergienutzung :
  - Passivhauskonzepte (passive Solarenergienutzung über die Gebäudehülle)
  - aktive Solarenergienutzung für die Brauchwassererwärmung und bivalente Heizsysteme

Ergänzend dazu Nutzung anderer Formen der Umgebungsenergie. (Siehe dazu Einstrahlungskartierung im FNP.)

2. Maßnahmen zur Minimierung des Wärmeabflusses :
  - kompakte Bauweise, niedriges A:V-Verhältnis
  - Lüftungstechnik und dichte Gebäudehülle
  - Effiziente Pufferzonen und Wärmedämmkonstruktion in der Gebäudehülle
  - Nutzung innerer Energiequellen, Wärmerückgewinnung
3. Energiesparende haustechnische Anlagen.
4. Beratung zu energiesparenden Betriebsformen (Nutzerhandbuch).
5. Einsatz alternativer, regenerierbarer Energieträger und Energiewandler zur Minimierung des Treibhauseffektes.

### Wasser

6. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem mit Regenrückhaltung in Hauszisternen.  
Neben der Speicherung von Brauchwasser für den Haushalt wird in den sog. Kombinationszisternen ein zusätzliches Volumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgehalten. Jeder Bauherr wird verpflichtet, eine Zisterne mit 10 cbm Inhalt einzubauen (6 cbm Brauchwasserspeicher und 4 cbm Rückhaltevolumen). Das Rückhaltevolumen gibt das gepufferte Wasser gedrosselt innerhalb von ca. 6 Stunden (0,2 l/s) in den Regenwasserkanal ab.

Entsprechend der Forderung der Wasserwirtschaftsbehörde kann durch diese Maßnahme eine Abflußverschärfung im Vorfluter vermieden werden.

7. Reduktion der Versiegelung auf ein Minimum und Verwendung sickerungsfähiger Beläge.
8. Verringerung des Trinkwasserverbrauches durch Nutzung von Brauchwasser.

### **Boden**

9. Erhaltung der Bodenstruktur in möglichst großen, zusammenhängenden Flächen sowie sorgfältige Behandlung der biologisch aktiven Bodenschichten im Zuge der Bebauung und Freiflächengestaltung.
10. Erhaltung der Trockenrasen-Salbeiwiesenboden als flächenhafte Soden zur Wiederverwendung.

### **Biotope und Biozönosen**

11. Pflegeanleitung für Hausgärten und öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzlisten standortgerechter, heimischer Arten (siehe Grünordnungsplan).
12. Erhaltung und Schutz der vorhandenen Biotope im Zuge der Erschließung und Aufsiedlung (siehe Grünordnungsplan).
13. Schutz und Entwicklung des Artenbestandes im Zuge der Erschließung, Aufsiedlung und nachhaltiger Nutzung der Freiflächen des Wohngebietes.

### **Stoffstrom**

14. Auswahl ökologisch und energetisch unbedenklicher Baumaterialien mit günstigen Bedingungen für Recycling oder Entsorgung sowie die umweltschonende Form ihrer Verwertung auf der Baustelle (getrennte Sammlung und Recycling).
15. Getrennte Sammlung von Wertstoffen und organischen Abfällen für das Recycling in der Nutzungsphase.
16. Konstruktive und wartungstechnische Trennung der Bauteile nach Lebensdauer, umweltschonende Pflegemethoden.

### **Bau- und Wohnhygiene**

17. Ausschluß von Materialien, die bei ihrer Herstellung, Verarbeitung oder im eingebauten Zustand die Gesundheit und das Wohlbefinden beeinträchtigen. Insbesondere Lindan-, Isocyanat-, PCB-haltige Produkte oder Faserbaustoffe mit cancerogenen Wirkungen sind auszuschließen.

### **Klimaschutz**

18. Ausschluß von FCKW-geschäumten Stoffen und Minimierung der Emission von Treibhausgasen.
19. Sicherung der Kaltluftströme (siehe Karte der Kaltluftströme zum FNP) und Reduktion der Wärmeinseleffekte des Baugebietes.
20. Reduktion des CO<sub>2</sub> –Ausstosses in Realisierung und Betrieb der Gebäude.

### **Immissionsschutz**

21. Das Umweltschutzamt hat Bedenken aufgrund der Nähe des talseitig gelegenen Gewerbegebietes an der Bismarckstraße vorgebracht. Daher wurde zwischen dem geplanten Baugebiet "Hardt-Förchle" und dem vorhandenen, eingeschränkten Gewerbegebiet eine Pufferzone geschaffen. Bezüglich der räumlichen Nähe zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem im B-Plan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet hat das staatliche Gewerbeaufsichtsamt aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken. In Abwägung mit den seitens des Umweltschutzamtes geäußerten diesbezüglichen Bedenken wird dieser Grünpuffer (Flst. 1700 bis 1704) als ausreichend bewertet. Da im Gewerbegebiet Bismarckstraße nur nichtstörende Gewerbebetriebe angesiedelt wurden, sind die Abstände zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet ausreichend, um Störungen aufzuschließen.
22. Zum bäuerlichen Anwesen der Fam. Foth wird der mit dem Landwirtschaftsamt abgestimmte Abstand von 80 m zum Schafstall eingehalten.

Diese Ziele sind nur in Teilen über die Instrumente der Bauleitplanung zu erreichen. Zusätzlich werden sie über privatrechtliche Vereinbarungen beim Verkauf der Grundstücke geregelt sowie über Beratung und Bereitstellung von Informationsmaterial.

## **Ganzheitlicher Ansatz als Modell nachhaltiger Siedlungsentwicklung**

Diese Maßnahmen des baulichen und städtebaulichen Umweltschutzes und der Sicherung der Biotope sind notwendig, weil die Eingriffe in Natur und Landschaft nur auszugleichen sind, wenn anthropogene Einflüsse im öffentlichen Raum wie auf privaten Parzellen auf ein Minimum der Belastungen gebracht werden. Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnahmen zu sichern, sind Beratung und Information mit dem Ziel vorgesehen, die Bewohner auf die Möglichkeiten zur ökonomischen und ökologischen Haushaltsführung, Gartenbewirtschaftung und Biotopentwicklung im Siedlungsraum hinzuweisen. In diesem Sinne wird versucht, dem ganzheitlichen Ansatz des Umweltschutzes Modellcharakter zu verleihen.

### **7. Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes**

Die Eingriffe in das Kulturdenkmal 'Karlsberg und Galgen' sind nur zulässig, sofern die Struktur der Landschaft und wichtige historische Zeugnisse der Weinbaukultur wie z.B. die Steinriegel in ihrer landschaftsästhetischen Wirkung erhalten bleiben. Dazu nimmt das gestalterische Konzept die Höhenlinien und Falllinien auf und empfiehlt, diese Strukturen auch in anderen Abschnitten des Kulturdenkmals zu ergänzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stützmauern, Wege und Baumstellungen in dieses Muster einzufügen und mit historischen Elementen wie Trockenmauern und Steintreppen harmonisch einzubinden.

#### **Gestaltung des Wohnumfeldes**

Festsetzungen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, zur Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zur Gestaltung von Einfriedungen zielen auf die Entwicklung eines Gesamtbildes innerhalb der übergeordneten Landschaftsstruktur sowie auf die Begrenzung der Eingriffe in den Boden und eine weiche Geländemodellierung.

#### **Öffentliche und private Grünflächen**

Aus der Zielsetzung einer Eingliederung des Baugebietes in die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild ergibt sich die Notwendigkeit von Grünzäsuren. Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen und die Ausweisung privater Grünflächen sichert den Charakter der Weinbaulandschaft mit Stein- und Heckenriegeln am Karlsberg, berücksichtigt die vorhandenen Biotopstrukturen und sichert die enge Vernetzung von Siedlung und Landschaft. Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet werden insbesondere für die Erhaltung der Vegetationsstrukturen und des Landschaftsbildes ausgewiesen.

Schöfl