

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

WEIKERSHEIM

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Westliches Tauberufer – 1. Änderung"**

24. November 2016

**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 Lebensmittelmarkt

2. DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
 - 2.3 Modifizierung gegenüber Änderungs- / Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2016

3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
 - 3.1 Regionalplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan-Verfahren und angrenzende Bebauungspläne

4. BESTANDSSITUATION / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
 - 4.1 Morphologische Voraussetzungen
 - 4.2 Naturräumliche Gegebenheiten
 - 4.2.1 Naturräumliche Gliederung
 - 4.2.2 Geologie und Morphologie
 - 4.2.3 Boden
 - 4.2.4 Wasser
 - 4.2.5 Klima
 - 4.2.6 Potentielle natürliche Vegetation
 - 4.3 Nutzungsstrukturen
 - 4.4 Räumlich / bauliche Strukturen
 - 4.5 Verkehrs- und Erschließungsstrukturen
 - 4.6 Freiraum / Grünflächen
 - 4.7 Eigentumsverhältnisse

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT
 - 5.1 Nutzungskonzept
 - 5.2 Räumliches Konzept / Bebauungsstruktur
 - 5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept
 - 5.3.1 Äußere Anbindung
 - 5.3.2 Quartiererschließung
 - 5.3.3 Parkierungssystem

- 5.4 Freiflächenkonzept
- 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.5.1 Wasserversorgung
 - 5.5.2 Abwasserbeseitigung
 - 5.5.3 Elektrizitätsversorgung

- 6. GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT

- 7. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN
 - 7.1 Parkplatz Tauberwiesen
 - 7.2 Verkehrslärm
 - 7.3 Beurteilung gemäß DIN 18005 und 16. BImSchV
 - 7.4 Lärmschutzmaßnahmen

- 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise
 - 8.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 8.5 Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

- 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 - 9.1 Dächer
 - 9.2 Werbeanlagen

- 10. FLÄCHENBILANZ

1. **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

1.1 **Ausgangssituation**

Das Planungsgebiet stellt mit seiner Lage am unmittelbaren Stadteingang von Weikersheim einen städtebaulich-räumlichen und nutzungs-funktionalen Schwerpunkt von zentraler Bedeutung dar.

Dieser Tatsache wurde dadurch Rechnung getragen, dass die Stadt Weikersheim im Zuge ihrer kontinuierlichen Stadtentwicklungspolitik eine Vielzahl von struktur-konzeptionellen und vertiefend-konkretisierenden Überlegungen zu einer künftigen Entwicklung dieses Stadtraumes angestellt und auf dieser Grundlage den Bebauungsplan "Westliches Tauberufer in Weikersheim" im Jahr 2004 beschlossen hat.

In den vergangenen Jahren wurden die in diesem Planungsgebiet definierten generellen Zielsetzungen und Lösungsansätze konsequent weiterverfolgt und ein breites Spektrum an Maßnahmen bereits umgesetzt:

- Kreisverkehrsanlage im Verknüpfungspunkt L 1001 / L 2251 / August-Laukhuff-Straße (L 1001) als verkehrlich-funktionaler und städtebaulicher Eingang in die Stadt Weikersheim.
- Parkierungsschwerpunkt "Vor der Stadt" (ca. 200 Pkw- und 10 Bus-Stellplätze) in der Tauberaue zur verkehrlichen Entlastung insbesondere der historischen Altstadt / Marktplatz und zur Bedarfsdeckung künftiger Infrastruktureinrichtungen in diesem Bereich (Kultur- und Veranstaltungshalle, touristische Nutzungen, etc.).
- Teilabschnitt des Fuß- und Radwegelements entlang der Tauber mit (Fuß- / Radwege-)Brücke zur direkten Verknüpfung der bestehenden und künftigen Nutzungen westlich der Tauber (Parkierung, Veranstaltungen, Spiel- / Sport- / Freizeit, etc.) und östlich der Tauber (historische Altstadt, Marktplatz, Schloss, etc.).
- Umfassende Hochwasserschutz- und Gewässerbegleiteinrichtungen in Form von Schutzmauern, Geländeanhebungen der relevanten Entwicklungsflächen, ergänzenden Fischtreppe an der bestehenden Staustufe und Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen im Bereich des definierten Gewässerrandstreifens.
- Ausgleichs- und Ersatzflächen zwischen der L 2251 und dem Parkierungsschwerpunkt und nördlich des bestehenden Sportgeländes / Tennisplätze als ökologische Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Gesamtentwicklung "Westliches Tauberufer".
- Baumreihe beidseitig der August-Laukhuff-Straße (L 1001) als unterstützende städtebaulich-räumliche Fassung der verkehrlichen Hupterschließung bzw. der Auftaktsituation der Stadt Weikersheim.

Auf Grund der zwischenzeitlichen gravierenden strukturellen Veränderungen, grundsätzlich geänderten Rand- und Rahmenbedingungen sowie aktueller Bestrebungen der Stadt Weikersheim, die bereits im Jahr 2004 generell beschlossene Gesamt-Entwicklungskonzeption absehbar umzusetzen, ist es zwingend erforderlich den vorliegenden Bebauungsplan "Westliches Tauberufer in Weikersheim" fortzuschreiben.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende inhaltlichen Schwerpunkte und konkretisierenden Lösungsansätze:

- Die bestehende Stadthalle befindet sich in einem äußerst desolaten Zustand und würde trotz einer mit (unverhältnismäßig) hohem finanziellen Aufwand verbundenen vollumfänglichen baulichen und energetischen Sanierung, den heutigen funktionalen Anforderungen einer solchen Einrichtung nicht entsprechen können.
- Aus diesem Grund hat die Stadt Weikersheim das Gelände der bestehenden Stadthalle an die Unternehmensgruppe Lidl verkauft, die beabsichtigt in diesem Bereich einen Lebensmitteldiscounter zu errichten.
- Alternativ soll die als 1. Preis aus dem beschränkten Realisierungswettbewerb (2012) hervorgegangene Kultur- und Veranstaltungshalle des Büros HENN Architekten, München, im dafür bereits vorgesehenen Quartierabschnitt zwischen dem Parkierungsschwerpunkt und der Tauber realisiert werden.
- Im Zuge der Umsetzung des Lidl-Marktes sind darüber hinaus verkehrlich-funktionale und baulich-technische Maßnahmen im Verlauf der August-Laukhuff-Straße (L 1001) erforderlich.
- Gleichzeitig benötigt der geplante Lebensmitteldiscounter eine ablesbar erweiterte Flächendimension als der momentan zur Verfügung stehende Standort der alten Stadthalle.
- Dies bedeutet einen räumlichen Eingriff in die unmittelbar nördlich angrenzende Stadionanlage und eine damit verbundene vollständige Neuordnung des gesamten Sport- und Freizeitschwerpunktes.
- Darüber hinaus müssen die bestehenden Sportanlagen im nördlichen Planungsbereich insbesondere in ihrer qualitativen Ausprägung eine deutliche ablesbare Verbesserung erfahren, um ein zukunftsfähiges und attraktives Angebot für alle relevanten Nutzergruppen zu gewährleisten.
- Die ökologischen Belange im Verlauf der Tauber sind noch stärker zu berücksichtigen, um die vorhandenen gewässerbegleitenden Vegetations- und Naturraumstrukturen dauerhaft zu sichern.

1.2

Abwägungsprozess Lebensmittelmarkt

Bereits mit der Erarbeitung und Aufstellung des Bebauungsplans "Westliches Tauberufer in Weikersheim" war ein intensiver und umfassender Abstimmungs-, Abwägungs- und Diskussionsprozess der Planungsansätze mit dem politischen Gremium der Öffentlichkeit und den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange verbunden.

Grundlage hierfür bildeten verschiedene städtebauliche, verkehrliche und freiraumplanerische Entwurfskonzepte und Planungsszenarien, die für westlichen Tauberwiesen bzw. den westlichen Stadteingang – insbesondere auch im Kontext einer gesamtstädtischen Entwicklungsperspektive – seit Mitte der 190er Jahre erarbeitet wurden.

Zentraler "neuer" Baustein der angestrebten Fortschreibung des vorliegenden Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Integration bzw. Realisierung eines Lebensmittelmarktes am Standort der bestehenden Stadthalle bei paralleler Aufgabe des heutigen Lidl-Marktes im Bereich des "Gewerbegebiets Bismarckstraße".

Vor diesem Hintergrund hat die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg in ihrer "Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Weikersheim" vom 18.01.2016 das geplante Vorhaben hinsichtlich der abwägungsrelevanten Parameter geprüft und nachfolgende Ergebnisse formuliert:

- Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den relevanten Umsatzverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen ist festzustellen, dass das Beeinträchtungsverbot generell eingehalten wird.
- Die ausgelösten Umsatzzumlenkungen bewegen sich mit max. 4–5 % in Weikersheim auf einem geringen Niveau.
- Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen sind ebenfalls nur geringe Rückwirkungen zu erwarten.
- Der im Einzelhandelserlass genannte kritische Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung wird bei Weitem nicht erreicht.
- Auch im Nichtlebensmittelbereich sind allenfalls geringe Umsatzzumlenkungen zu erwarten, so dass in einer Zusammenschau keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen sowohl in Weikersheim, als auch im weiteren Umland zu erwarten sind.
- Das Beeinträchtungsverbot wird somit deutlich eingehalten.
- Insgesamt ist dabei im Lebensmittelbereich von keinen Schließungen von Wettbewerbsstandorten durch die konkrete Ansiedlung des Lidl-Marktes am geplanten Standort auszugehen. Dafür sind die quantitativ Auswirkungen zu gering.
- Selbst der theoretische Fall einer Schließung eines Wettbewerbsbetriebs hätte jedoch keine darüber hinaus gehenden städtebaulichen Folgewirkungen, da alle Wettbewerber außerhalb der Haupteinkaufslagen liegen.
- Eine Schwächung der Haupteinkaufslage durch einen Frequenzwechsel ist damit auszuschließen.
- Auch eine Flächenbilanz der Angebotssituation des Lebensmittelhandels zeigt, dass durch die angestrebte Erweiterung von Lidl lediglich die durch die Schließung von Netto (ca. 500 m² VK) weggefallenen Flächen substituiert werden.
- Auf der ehemaligen Netto-Fläche entstand zwischenzeitlich ein Ärztehaus mit Apotheke.
- In der Gesamtbilanz ändert sich somit unter Berücksichtigung der Schließung von Netto hinsichtlich des Verkaufsflächenumfangs im Lebensmittelbereich in Weikersheim nichts Wesentliches.

- Vielmehr ergibt sich darüber hinaus mit der Verlagerung des Lidl-Marktes an den geplanten Standort eine optimale räumliche Zuordnung bzw. Vernetzung der bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounter (Lidl, Aldi, nah & gut, REWE) in den Nutzungs-/Wohnschwerpunkten mit entsprechend hervorragender und attraktiver, insbesondere fußläufiger Erreichbarkeit für alle Bewohner der Kernstadt von Weikersheim.
- Eine Ausweitung der Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich ist nicht zu erwarten, insbesondere da für den Altstandort von Lidl vertraglich ausgeschlossen wird, dass an dieser Stelle wieder ein Lebensmittelmarkt entsteht.

2. **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

2.1 **Lage im Raum**

Der Planungsbereich markiert den unmittelbaren westlichen Stadtrandbereich von Weikersheim und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 2709,
- im Osten durch die Tauber,
- im Süden durch das bestehende Fußwegeelement zwischen dem Parkierungsschwerpunkt "Tauberwiesen" und der Fußgängerbrücke über die Tauber,
- im Westen durch die westliche Begrenzung des Ringerschließungselementes des bereits realisierten Parkplatzes, die Kreisverkehrsanlage und die L 2251.

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

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Westliches Tauberufer – 1. Änderung" und der örtlichen Bauvorschriften " Westliches Tauberufer – 1. Änderung" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 9,27 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrs- und Wasserflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 2709 (Sportanlagen), 2709/1 (Veranstaltungs- / Stadthalle), 2709/3, 2710 (August-Laukhuff-Straße (L 1001), teilweise), 2710/3 (Weg), 2710/4 (Weg), 2711 (Sportanlagen / Tennisplätze), 2712 (L 2251, teilweise), 2736, 2737, 2738, 2742, 2742/1, 2742/2, 2742/3 (Weg), 2756 (Parkplatz, teilweise).

2.3 **Modifizierung gegenüber Änderung-/Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2016**

Die dem Änderungs-/Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2016 zu Grunde liegende Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Westliches Tauberufer – 1. Änderung" wurde zwischenzeitlich folgendermaßen angepasst:

- Aufnahme des bestehenden Parkplatzes Tauberwiesen in den räumlichen Geltungsbereich der Änderung vor dem Hintergrund der erforderlichen schalltechnischen Untersuchungen.

Der Erweiterungsbereich wird dabei ausschließlich nachrichtlich übernommen. Änderungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Westliches Tauberufer in Weikersheim" (2004) werden nicht vorgenommen.

3.

PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1

Regionalplan

Der aktuell vorliegende Regionalplan Heilbronn – Franken weist den gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Plans "Westliches Tauberufer – 1. Änderung" als Vorbehaltsgebiet (VBG) für den vorbeugenden Hochwasserschutz aus.

Insbesondere der nördlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) befindliche Planungsbereich ist darüber hinaus schwerpunktmäßig als Vorbehaltsgebiet für Erholung definiert.

Sowohl der gesamte Gebietsabschnitt südlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001), als auch der Teilbereich der bestehenden Stadthalle und des zentralen Vereinsheimes sind als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) ausgewiesen.

Da die im Zuge der Bebauungsplan-Änderung geplante Erstellung eines Einzelhandelsbetriebs bzw. Verlagerung eines Lidl-Lebensmittelmartkes im Bereich der bestehenden Stadthalle den Zielen des vorliegenden Regionalplans Heilbronn – Franken widerspricht, hat die Stadt Weikersheim am 02.09.2016 einen Zielabweichungsantrag beim Regierungspräsidium Stuttgart gestellt.

Das Vorhaben erfüllt dabei die Tatbestandsvoraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 24 LplG.

Wie bereits unter Pkt. 1.2 umfassend erörtert ist die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und die Grundzüge der Landesplanung werden nicht berührt.

3.2

Flächennutzungsplan

Sämtliche Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes " Westliches Tauberufer – 1. Änderung" sind im aktuell vorliegenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 – 2. Änderung (2007) der Stadt Weikersheim als – weitestgehend gemäß § 1 (1) BauNVO – bestehende Flächen ausgewiesen.

Die Flächeneinheit nördlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) ist dabei als Fläche für den Gemeinbedarf – kulturellen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen definiert.

Unmittelbar nördlich der in diesem Flächenbereich liegenden Tennisplätze schließt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten / Obstanlage an.

Im Rahmen der Bebauungsplanung "Westliches Tauberufer – 1. Änderung" sind dabei für diesen nördlichen Planungsbereich abweichende Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgesehen bzw. erforderlich.

Dies betrifft insbesondere den Bereich des Standorts der bestehenden Stadthalle, der zur Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes als Sondergebiet – Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen werden soll.

Da die Ausweisungen der weiter nach Norden angrenzenden Flächen (Sportanlage, Grünflächen) zwischenzeitlich nicht mehr den planungsrechtlichen Anforderungen bzw. den tatsächlich bereits vorhandenen Gegebenheiten entsprechen, sind diese Bereiche ebenfalls bauleitplanerisch zu modifizieren.

Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Weikersheim bestrebt, die Berichtigung / Anpassung der relevanten Festsetzungen im Rahmen der Gesamtfortschreibung / Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weikersheim vorzunehmen.

Sowohl die momentan eingetragene Gemeinbedarfsfläche – Sport, als auch die öffentliche Grünfläche befinden sich im ausgewiesenen rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet der Tauber.

Die relevanten Flächen südlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) sind als bestehende Sonderbauflächen, die im Bebauungsplan "Westliches Tauberufer – 1. Änderung" ihre Entsprechung finden, teilabschnittsweise mit der Zweckbestimmung Parken, festgesetzt.

Insbesondere der Flächenabschnitt für den ruhenden Verkehr / Parkierung wird ebenfalls vom eingetragenen rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet der Tauber überlagert.

Darüber hinaus ist der Gesamtbereich dieser südlichen Flächen als Sanierungsgebiet (geplant) im vorliegenden Flächennutzungsplan definiert.

3.3

Bebauungsplan-Verfahren und angrenzende Bebauungspläne

Generell liegt für den gesamten Bereich der westlichen Tauberwiesen zwischen der L 2251 und der Tauber ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Westliches Tauberufer in Weikersheim" aus dem Jahr 2004 vor.

Dieser Bebauungsplan wird in weiten Teilen aus den bereits erörterten Hintergründen im Rahmen des Verfahrens "Westliches Tauberufer – 1. Änderung" fortgeschrieben.

Darin sind sämtliche Festsetzungen und Vorschriften innerhalb der räumlichen Grenzen des Bebauungsplans "Westliches Tauberufer – 1. Änderung" – insbesondere im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Westliches Tauberufer in Weikersheim" – außer Kraft gesetzt bzw. aufgehoben.

Im Norden überlagert das Planungsgebiet den rechtskräftigen Bebauungsplan "Entlastungsstraße Nord" (2003), der primär die bereits realisierte Entlastungsstraße im Zuge der Johannes-Kepler-Straße – Lindenstraße mit der Brücke über die Tauber zwischen der L 2251 und der Bismarckstraße im Verlauf der ehemaligen Bahntrasse definiert.

4. BESTANDSSITUATION / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

4.1 Morphologische Voraussetzungen

Durch die Lage in der Tauberaue weist das Planungsgebiet, mit Ausnahme der Uferböschung der Tauber, nur eine geringe natürliche Geländeneigung auf.

Durch bauliche Maßnahmen sind jedoch mehrere Böschungen sowohl im Westen zur Landesstraße L 2251, als Hochwasserdamm um die Tennisplätze sowie die Aufschüttung im Bereich der ehemaligen Fensterfabrik "Otto" unmittelbar südlich der August-Laukhuff-Straße (L1001), die ebenfalls aus Hochwasserschutzgründen angelegt wurde.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

4.2.1 Naturräumliche Gliederung

Weikersheim ist Teil des Muschelkalk-Tauberlandes im Neckar- und Mainland.

Der Planungsraum hat Teil am naturräumlichen Standortkomplex 'Muschelkalktäler' des Tauberlandes.

4.2.2 Geologie und Morphologie

Die Tauberaue und damit fast der gesamte Planungsraum ist vollständig von quartären Ablagerungen der Talauen mit Schluff, lehmigem Sand und Kieslagen geprägt.

Die Aue ist weitgehend eben und steigt sanft am Auenrand an.

Die Tauber selbst ist heute ca. 2 bis 3 m tief in die Aue eingeschnitten.

Insbesondere im südlichen Teil des Untersuchungsraumes sind geringfügige Höhenstufen innerhalb der Aue festzustellen.

Im Westen, im Bereich des Knotenpunktes / Kreisverkehrsanlage L 2251 und L 1001, finden sich mit Wellenkalk und Wellendolomit Schichten des Unteren Muschelkalkes, die hangaufwärts in Mittleren und Oberen Muschelkalk übergehen.

4.2.3 Boden

Die vorliegende Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg im Maßstab M 1:200.000 zeigt für den Planungsraum, dass die Böden der Tauber- und Vorbachau aus tiefgründigem, kalkreichem schluffigem Lehm, seltener aus schluffig-tonigem Lehm und kiesig-lehmigem Sand (brauner Auenboden, Auengley-brauner Auenboden, seltener Auengley und Nassgley) bestehen.

Die Böden auf den Muschelkalkhängen im Westen des Planungsraumes bestehen aus flach- bis mittelgründigen, grusig-steinigen schluffigen Lehmen und schluffig-tonigen Lehmen über tonig-lehmigem Carbonatgesteinsschutt und Carbonatgestein (Rendzina, Braunerde-Pararendzina, Braunerde, seltener: Pelosol-Rendzina, Parabraunerde, Braunerde-Terra fusca und Kolluvium).

Generell sind die Aueböden durch eine hohe Fruchtbarkeit, jedoch auch von oberflächennahen Grundwasserständen gekennzeichnet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Westliches Tauberufer – 1.Änderung" sind keine Bodendenkmale oder archäologische Denkmale bekannt.

4.2.4

Wasser

Die Tauber ist generell als ein Gewässer I. Ordnung eingestuft.

Sie ist ein typischer Fluss im Karstgebiet und weist schnelle und starke Schwankungen in der Wasserführung auf, worauf das sehr hoch angelandete Treibgut im Auwaldstreifen hindeutet.

Das seit 2014 rechtskräftige Überschwemmungsgebiet an der Tauber umfasst den überwiegenden Teil der Tauberaue.

Lediglich der unmittelbare Standort der bestehenden Stadthalle und der Bereich der Werksgebäude der ehemaligen Firma "Otto" sind ausgegrenzt.

Im östlichen Grenzverlauf dieses Geländes wurde zwischen August-Laukhuff-Straße (L1001) und der Fußgängerbrücke über die Tauber darüber hinaus unterstützend zwischenzeitlich eine Flutmauer zur Hochwassersicherung dieses potentiellen Entwicklungsbereichs erstellt.

Der Landschaftsplan verzeichnet eine Quelfassung in der Tauberaue südlich des Planungsraumes, jedoch kein Trinkwasserschutzgebiet in diesem Bereich.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in der Tauberaue oberflächennah ansteht.

4.2.5

Klima

Der Deutsche Wetterdienst gibt für das Stadtgebiet von Weikersheim eine Niederschlagsmenge von 600-650 mm NS/Jahr und eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 7,5 - 8°C an.

Das Klima des Taubertales mit den angrenzenden Muschelkalkhängen wird im Landschaftsökologischen Atlas von Durwen, K.-J., et al., 1996, als Obstbauklima charakterisiert, das von einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 8,5 - 9°C und einer Vegetationszeit von 232 bis 238 Tagen geprägt wird.

Das Taubertal ist als wichtige Kaltluftabflussbahn im landschaftlichen Gefüge anzusprechen. Frischluft, die auf den Talhängen entsteht, sowie in den Auenwiesen entstehende Kaltluft, wird über das Taubertal in Richtung Elpersheim transportiert.

Der Landschaftsökologische Atlas weist in diesem Zusammenhang für den Planungsraum eine starke Kaltluftgefährdung aus.

4.2.6

Potentielle natürliche Vegetation

Nach Müller und Oberdorfer, 1974, würde sich im Untersuchungsraum folgende Potentielle natürliche Vegetation einstellen, sollte jeglicher menschliche Einfluss aufhören:

An den Hängen des Taubertales entstünde nach Müller und Oberdorfer, 1974, ein potentieller Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald mit Steinsamen-Eichenwald, in dem die Elsbeere reichlich vertreten wäre, sollte jeglicher menschliche Einfluss aufhören

Das Büro Klärle, 1999, prognostiziert darüber hinaus auf der Datengrundlage des Landschaftsplanes in der Talau der Tauber das Vorkommen eines reichen, frischen bis feuchten Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes in unterschiedlicher Breite, bei höherer Bodenfeuchte auch kleinflächig des Traubenkirschen-Erlen-Eschenwaldes.

4.3 **Nutzungsstrukturen**

Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen im nördlichen Planungsgebiet liegt mit dem Sportplatz / Stadion, 2 Rasenspielflächen, der Tennisanlage und dem Festplatzbereich auf der Sport-, Spiel- und Freizeitnutzung.

Die überwiegende Nutzung der Sportanlagen erfolgt dabei durch örtliche Vereine, insbesondere den Turn- und Sportverein Weikersheim.

Darüber hinaus findet auf der bestehenden, denan Sportanlagen räumlich zugeordneten Festplatzwiese einmal im Jahr (an 5 Tagen im September) die "Weikersheimer Kärwe" als Festgroßveranstaltung statt.

Der Quartierbereich zwischen diesem Nutzungsschwerpunkt und der August-Laukhuff-Straße (L 1001) dient mit der bestehenden Stadthalle – soweit aus baubestandenmäßig schwerwiegenden Mängeln und genereller erheblich eingeschränkter Funktionalität möglich – kulturellen Zwecken.

Primärnutzer dieser Einrichtung ist dabei die ortsansässige deutsche Sektion der Jeunesses Musicales International (JMI), als größte musikalische Jugendkulturorganisation der Welt, die die vorhandene Stadthalle mit erheblichen Einschränkungen als Seminar- / Kurs, Proben- und Veranstaltungsort nutzt.

Als "World Meeting Center" der Jeunesse Musicals International ist Weikersheim bedeutender Treff- und Ausbildungspunkt für junge Musiker aus der ganzen Welt und damit für Weikersheim ein bedeutender Faktor mit erheblichem kulturellen und wirtschaftlichen Synergieeffekt.

Südlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) schließt das ehemalige Werksgelände der Firma Otto – Fenster GmbH an, das sich weitestgehend als abgeräumte Brachfläche darstellt und nur noch aktuell mit einer verbleibenden Gebäudeeinheit rudimentär als Lagerfläche genutzt wird.

Unmittelbar westlich anschließend wurde zwischenzeitlich der Parkierungsschwerpunkt in der Tauberaue mit ca. 200 Pkw- und 10 Bus-Stellplätzen realisiert.

Ebenfalls in diesem Planungsabschnitt befindet sich direkt an der Tauber auf Höhe des Stauwehrs das Elektrizitätswerk Markelsheim als wichtige örtliche Versorgungseinrichtung zur Stromgewinnung durch Wasserkraft.

Westlich des Planungsraumes grenzt mit dem Quartier "Am Schmecker" eine wohnbauliche Nutzung in Form von wenigen Gebäudeeinheiten an.

Unmittelbar gegenüber des Bebauungsplangebietes ist im Stadtgebiet östlich der Tauber mit dem "Gewerbegebiet Schäfersheimer Straße", sich nach Süden fortsetzenden kleineren betrieblichen Einheiten in der Durchmischung mit Wohnen, dem Einzelhandel (Bäckerei) und dem Logierhaus der Musikakademie ein breites Spektrum an Nutzungen zu verzeichnen.

4.4 **Räumlich / bauliche Strukturen**

Der unmittelbare westliche Stadteingang von Weikersheim ist geprägt durch die bestehende Stadthalle nördlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001), insbesondere durch ihre exponierte Lage und ihre baulich-volumige Struktur.

Die Stadthalle befindet sich dabei in einem mit schwerwiegenden baulichen Mängeln versehenen Zustand und erfüllt darüber hinaus bereits seit längerer Zeit nicht mehr die generellen funktionalen als auch die spezifischen Anforderungen – insbesondere der Jeunesse Musicals International – einer derartigen Kultur- und Veranstaltungseinrichtung.

Nördlich davon befinden sich innerhalb des Sport-Schwerpunktes das Vereinsheim des Sport- und Turnvereins Weikersheim sowie das Tennisheim als jeweils eingeschossige punktuelle Gebäudeeinheiten mit Satteldach.

Im Planungsabschnitt südlich der August-Laukhuff-Straße ist lediglich im Bereich des ehemaligen Werksgeländes der Firma Otto-Fenster GmbH ein 1-geschossiges, jedoch flächigeres und weitgehend ungenutztes Lagerhallengebäude und das 2-geschossige Gebäude des Elektrizitätswerks Markelsheim als deutlich ablesbar kleinere Einheit unmittelbar an der Tauber vorhanden.

Das Wohnquartier "Am Schmecker" westlich der L 2251 bilden insgesamt 6 Gebäudeeinheiten im Sinne einer freistehenden Einfamilien- / Einzelhausbebauung mit Satteldach.

Den westlichen Stadtabschluss zur Tauber bzw. den östlich des Flusslaufs unmittelbar benachbarten Stadtraum definiert ein breites Spektrum an baulichen Ausprägungen hinsichtlich Volumina, Geschossigkeit, Dachstrukturen, etc. ...

4.5 **Verkehrs- und Erschließungsstrukturen**

Generell ist das Planungsgebiet durch die August-Laukhuff-Straße (L 1001) bereits vollumfänglich an das öffentliche Verkehrssystem angeschlossen und dadurch unmittelbar mit dem übergeordneten Straßennetz verknüpft.

Mit der Kreisverkehrsanlage im Verknüpfungspunkt der L 2251 und der August-Laukhuff-Straße (L 1001) ist bereits ein entscheidender verkehrlich-funktionaler Baustein der Bebauungsplanung "Westliches Tauberufer in Weikersheim" (2004) im Rahmen der Gesamt-Entwicklungskonzeption für den westlichen Stadteingang umgesetzt worden.

Dieses Verkehrselement gewährleistet nicht nur die optimale verkehrliche Leistungsfähigkeit im Verflechtungspunkt der Landesstraßen, sondern insbesondere auch die Erschließung des ebenfalls bereits realisierten Parkierungsschwerpunktes in den Tauberwiesen.

Diese Anlage umfasst insgesamt ca. 200 Pkw- und 10 Bus-Stellplätze und übernimmt damit eine wichtige Funktion zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs, insbesondere für Tourismus / Besucher der historischen Altstadt und des Schlosses, sowie bei kulturellen und sonstigen Veranstaltungen, etc. bei gleichzeitiger zentral bedeutender Entlastungsfunktion für den Stadtbereich.

Sowohl die bestehende Stadthalle mit ihrem (begrenzten) arrondierenden Parkierungsangebot, als auch die nördlich angrenzenden Sportanlagen sind über einen gemeinsamen Verknüpfungspunkt an die August-Laukhuff-Straße (L 1001) angebunden.

Dabei nimmt dieser Parkplatzbereich an der Stadthalle bei Bedarf ebenfalls die Parkierung für den angrenzenden Sport-Schwerpunkt auf.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das nördliche Planungsgebiet durch die Zufahrt der Stadthalle / Sportanlagen erschlossen, die im weiteren Verlauf über eine Fuß- und Radwegebrücke über die Tauber in das Gewerbegebiet "Schäftersheimer Straße" bzw. "Nord" und weiter nach Schäftersheim bzw. zum "Planetenweg" führt.

Im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanmaßnahmen 2004 wurde bereits ein tauberbegleitender Fuß- und Radweg zwischen der August-Laukhuff-Straße (L 1001) / Stadthalle und der ebenfalls bereits errichteten Fuß- und Radwegebrücke über die Tauber realisiert.

Diese verbindet den bestehenden Parkierungs- bzw. künftigen Infrastrukturschwerpunkt "Westliches Tauberufer" auf direktem Weg mit der historischen Altstadt, der Schlossanlage, den gemeinbedarftlichen Einrichtungen im Bereich "Heiliges Wöhr" (Logierhaus der Musikakademie, Seniorenwohnen, etc.) und dem neu angelegten Fuß- und Radweg "rund um's Schloss".

4.6

Freiraum / Grünflächen

In der westlichen Tauberaue befindet sich der Schwerpunkt der Weikersheimer Sportanlagen.

In diesem Quartierbereich befinden sich ein Sportplatz / Stadion mit reduzierter Leichtathletikanlage, 2 Rasenspielfelder und eine Tennisanlage mit 5 Plätzen.

Generell entsprechen die vorhandenen Sport- und Funktionsflächen und Anlagen sowohl in ihrem "baulichen" Zustand, als auch in ihrer funktionalen Ausprägung – insbesondere die Kampfbahn des Sportplatzes – nur noch sehr eingeschränkt den aktuellen zeitgemäßen Anforderungen.

Da die Sportanlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Tauber liegen, werden sie temporär überflutet und sind vor diesem Hintergrund nicht uneingeschränkt zu jeder Zeit nutzbar.

Nördlich des Sport-Schwerpunktes schließt eine öffentliche Grünfläche an, die bereits im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans "Westliches Tauberufer in Weikersheim" (2004) renaturiert wurde.

Der Verlauf der August-Laukhuff-Straße (L 1001) ist zwischen Kreisverkehrsanlage und Tauberbrücke beidseitig mit Baumstandorten als räumliche Fassung der unmittelbaren Eingangssituation nach Weikersheim flankiert.

Der Parkierungsschwerpunkt "Tauberwiesen" wird sowohl nach Westen bis zur L 2251 als auch nach Süden von extensiven Wiesen mit einem gut ausgeprägten Baumbestand arrondiert.

Das aufgelassene Werksgelände der Firma Otto-Fenster GmbH südlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) stellt sich aktuell weitgehend als teilbefestigte / wassergebundene Brachfläche dar, die temporär als provisorischer Parkplatz – insbesondere für Wohn- / Campingmobile – genutzt wird.

Die Tauber ist insbesondere im Abschnitt nördlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) von einer weitgehend durchgängigen und deutlich ablesbaren Ufervegetation in Form von z. T. nitrophiler Hochstaudenflur begleitet.

Darüber hinaus wird für den Bereich der Fortschreibung / Änderung des vorliegenden Bebauungsplans "Westliches Tauberufer in Weikersheim" vom Büro Prof. Schmid – Treiber – Partner, Leonberg, eine umfassende aktuelle Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt, die Bestandteil des separaten Umweltberichts bzw. grünordnerischen Beitrags ist.

4.7

Eigentumsverhältnisse

Die relevanten Grundstücksbereiche südlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) – insbesondere die Flächen der ehemaligen Firma Otto-Fenster GmbH und des bestehenden Parkplatzes – befinden sich im Besitz der Stadt Weikersheim.

Der sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Planungsgebiet befindlichen Teilabschnitt der August-Laukhuff-Straße (L 1001) befindet sich im öffentlichen Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

Die Flächeneinheit der bestehenden Stadthalle nördlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) befindet sich vor dem Hintergrund der geplanten Realisierung eines Lidl-Lebensmittelmarktes in privatem Eigentum.

Besitzer der Flächen des Sport-Schwerpunktes ist der Turn- und Sportverein Weikersheim.

5.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Auf der Grundlage der bereits ausführlich erörterten Rand- und Rahmenbedingungen und unter Abwägung aller im Zuge der vorgeschalteten umfassenden Untersuchungs- und Planungsphasen erarbeiteten alternativen konzeptionellen Lösungsansätze lässt sich aus städtebaulicher, funktionaler und umweltrelevanter Sicht eine Standorteignung des westlichen Tauberufers mit den vorgesehenen Nutzungsspektren "Kultur, Tourismus, Einkaufen, Spiel, Sport und Freizeit" nochmals nachdrücklich ableiten:

- Auf Grund der exponierten Lage des Entwicklungsschwerpunktes am unmittelbaren westlichen Eingang der Stadt Weikersheim drängen sich die aktuell ergänzten und die bereits im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung (2004) geradezu auf.

- Die öffentliche Erschließung ist bereits weitestgehend gewährleistet und muss lediglich nur noch punktuell baulich ergänzt werden.
- Das vorhandene Erschließungs- bzw. Verkehrssystem ist dabei vollumfänglich geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus den geplanten Nutzungsbereichen problemlos aufzunehmen und leistungsfähig abzuwickeln.
- Der gesamte Entwicklungsschwerpunkt befindet sich darüber hinaus in optimaler fußläufiger Vernetzung zur historischen Altstadt, Schloss, örtlichen und überörtlichen Infrastruktureinrichtungen und den Wohnquartieren im zentralen Stadtbereich.
- Die definierten Festsetzungen zur baulichen Struktur und zur Ausbildung der Sport- und Freizeitanlagen lassen eine gute Integration in den angrenzenden Stadt- und Freiraum erwarten.
- Die durch die abschnittsweise Neukonzeption zusätzlich erforderlichen Eingriffe in die bestehenden Naturraumgegebenheiten – insbesondere in die Hochwassersituation – sind vollständig und weitestgehend im Planungsgebiet selbst kompensier- und ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebiets folgende – insbesondere gegenüber der bisherigen vorliegenden konzeptionellen Grundlage fortgeschrieben – perspektivischen Lösungsansätze ergänzend formulieren bzw. generell nochmals bestätigen.

5.1

Nutzungskonzept

Bis auf die neu definierte Art der baulichen Nutzung zur Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Bereich der bestehenden Stadthalle, werden sämtliche weiteren bereits in der Konzeption im Rahmen des Bebauungsplans "Westliches Tauberufer in Weikersheim" (2004) festgesetzten Nutzungsstrukturen grundsätzlich beibehalten.

In diesem Quartierbereich ist alternativ die Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.480 m² vorgesehen.

Wie bereits umfassend erörtert ist dabei vollumfänglich gewährleistet, dass die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes aus dem Bereich Talstraße bzw. "Gewerbegebiet Bismarckstraße" an die August-Laukhuff-Straße (L 1001) das Beeinträchtigungsverbot hinsichtlich der vorhandenen Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den relevanten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen einhält ("Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Weikersheim", GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 18.01.2016).

Generell bestätigt wird der unmittelbar nördlich an diese Entwicklungsfläche angrenzende traditionelle Nutzungsschwerpunkt für Sport, Spiel und Freizeit.

Da die Integration des Lebensmittelmarktes in seiner geplanten baulichen Ausformung und den notwendigen flankierenden Funktionsflächen eine zur bestehenden Stadthalle erweiterte Flächeninanspruchnahme erfordert, wird dieser Nutzungsbereich "Sport, Spiel und Freizeit" eine deutlich ablesbare Flächenreduktion erfahren.

Die Primärnutzung wird dabei auch zukünftig durch die ansässigen Vereine, insbesondere der TSV Weikersheim – Abt. Fußball, erfolgen.

Dabei werden auf dem neuen Sportplatz voraussichtlich jährlich 10 Ligaspiele, ggf. 2–3 Freundschaftsspiele und ca. 7 Spiele der 2. Mannschaft / "alte Herren" ausgetragen.

Auf dem ertüchtigten / bestehenden Trainingsplatz / Sportplatz nördlich des TSV Sportvereines findet ein 2-maliges Training pro Woche statt (19.00–20.30 Uhr).

Die "Bambinis" trainieren und spielen 2-mal pro Woche (17.00–18.30 Uhr) auf dem neuen Kleinspielfeld.

Eine Nutzung dieser Sport-Infrastruktur durch örtliche Schulen im Rahmen des Sportunterrichts und / oder sportliche (Sonder-)Veranstaltungen wird – insbesondere auch auf Grund der räumlichen Zuordnung – jedoch ablesbar nachgeordnet, lediglich von Mai bis Juli maximal 1-mal in der Woche durch das Gymnasium und die Gemeinschaftsschule, stattfinden.

Darüber hinaus werden Teilabschnitte des Gesamtschwerpunktes auch weiterhin für Festgroßveranstaltungen – insbesondere die jährliche "Weikersheimer Kärwe" – zur Verfügung stehen.

Im Planungsbereich südlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) bleibt die Nutzungsdefinition im Sinne von "Kultur und Tourismus" ebenfalls erhalten, jedoch auf Grund der zwischenzeitlichen Randbedingungen in räumlich angepasstem Flächenlayout.

Auf dieser, bereits planungsrechtlich verbindlichen Grundlage hat die Stadt Weikersheim im Jahr 2012 für den südlichen Teilabschnitt einen beschränkten Realisierungswettbewerb für eine Kultur- und Veranstaltungshalle durchgeführt, aus dem das Büro HENN Architekten, München mit ihrem vorgelegten Lösungsvorschlag als 1. Preisträger hervorgegangen ist.

In direkter räumlicher und funktionaler Zuordnung zu dieser künftigen überregional bedeutenden Kultur- und Infrastruktureinrichtung ist im unmittelbar nördlichen Quartiersabschnitt schwerpunktmäßig eine Nutzung im Sinne von Beherbergung, Hotellerie, Gastronomie, touristische und kulturelle Information, etc. vorgesehen.

5.2

Räumliches Konzept / Bebauungsstruktur

Auf Grund der unmittelbaren Lage im westlichen Eingang der Stadt Weikersheim kommt sowohl dem Standort des geplanten Lebensmitteldiscounters im Bereich der bestehenden Stadthalle, als auch dem Entwicklungsabschnitt südlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) aus städtebaulich-räumlicher und architektonisch-baulicher Sicht besondere Bedeutung zu.

Dieser Tatsache wird insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass entsprechende Voraussetzungen bzw. planungsrechtliche Rahmenfestsetzungen zur Umsetzung einer der städtebaulichen Situation angemessenen und adäquaten baulichen Struktur in der Fortschreibung / Änderung des vorliegenden Bebauungsplans getroffen werden.

Generelles planerisches Oberziel ist es dabei, die bereits vorliegende konkretisierte bauliche Ausformung der Kultur- und Veranstaltungshalle in ein städtebauliches Gesamtkonzept im Zuge der Neudefinition des künftigen westlichen Stadtrands zu integrieren.

Dies betrifft einerseits das definierte mögliche Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich und andererseits die räumliche Definition der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. festgesetzten Baugrenzen, die insbesondere im westlichen Abschnitt der August-Laukhuff-Straße (L 1001) in Abstimmung mit der relevanten Straßenbaubehörde auf 10,0 m ab bestehendem nördlichem bzw. neuem südlichem Fahrbahnrand festgelegt wurden.

Für den Quartierbereich der geplanten Kultur- und Veranstaltungshalle wird darüber hinaus auf der Grundlage der zwischenzeitlichen Detaillierung zur Realisierung dieser zentral bedeutenden Einrichtung der Bebauungsplan hinsichtlich des dabei vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls angepasst.
Im Bereich der Sportanlagen wurden die bestehende Vereinsheime / Jugendclub in ihrem bestehenden Maß der baulichen Nutzung als jeweils eingeschossige, mit Satteldach versehene Gebäudeeinheiten bestätigt.

Dadurch ist eine optimale (städtebauliche) Integration dieser gebäudlichen Einzelelemente in diesen Frei- und Funktionsflächenschwerpunkt gewährleistet.

5.3

Verkehrs- und Erschließungskonzept

5.3.1

Äußere Anbindung

Die öffentliche verkehrliche Erschließung des gesamten südlichen Entwicklungsbereichs (Kultur- und Veranstaltungshalle, Hotel / Beherbergung, etc.) ist durch die direkte Anbindung des unmittelbar angrenzenden Parkierungsschwerpunktes an die bestehende Kreisverkehrsanlage im Verknüpfungspunkt der L 2251 / August-Laukhuff-Straße (L 1001) bereits vollständig vorhanden.

Das nördliche Planungsgebiet (Lebensmittelmarkt, Sportanlagen, etc.) erhält in Abstimmung mit der relevanten Straßenbaubehörde und auf der Grundlage der "Verkehrsuntersuchung zur Anbindung eines Lidl-Discountermarktes an die August-Laukhuff-Straße (L 1001) in Weikersheim eine alternative / neue verkehrliche Verknüpfung mit der August-Laukhuff-Straße (L 1001), wobei der bislang bestehende Anbindungspunkt unmittelbar kurz vor der Tauberbrücke entfällt.

In dieser gutachterlichen Untersuchung der Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg vom 27.03.2015 wurde festgestellt, dass unter zu Grundelegung aller relevanten Parameter gemäß RAS 06 (künftiges Verkehrsaufkommen, zul. Höchstgeschwindigkeit, etc.) eine separate Linksabbiegespur im Zuge der August-Laukhuff-Straße (L 1001) zur Erschließung / Anbindung des geplanten Lidl-Lebensmittelmarktes / Sportgeländes aus Richtung bestehender Kreisverkehrsanlage L 1001 / L 2251 erstellt werden sollte.

Dabei schließt der o. g. separate Linksabbiegestreifen unmittelbar an die vorhandene Querungshilfe im östlichen Kreisverkehrsast mit einer Aufstelllänge von ca. 24,00 m und einer Breite von ca. 3,00 m an.

Die ermittelte Länge der Verziehung (entspr. RAS 06) ab dem westlichen Auflager der Brücke über die Tauber beträgt ca. 45,00 m (einschl. Sperrfläche).

Dies bedeutet eine grundsätzlich erforderliche Aufweitung der August-Laukhuff-Straße (L 1001) durch eine vollständige Verschiebung der südlichen Fahrbahngrenzung und des unmittelbar angrenzenden Seitenbereichs (Verkehrsgrün und Gehwegbereich) zwischen der Kreisverkehrsanlage und der Tauberbrücke nach Süden.

Ein Eingriff in die bauliche Substanz der bestehenden Tauberquerung wäre bei diesem vorgesehenen Entwurfsansatz und unter aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Alle relevanten Verkehrsbeziehungen bleiben darüber hinaus bei dieser gewählten Anbindungskonstellation – insbesondere auch die Befahrbarkeit durch Sattelzüge (Anlieferung Lebensmittelmarkt) – vollumfänglich gewährleistet.

Dabei können vor dem Hintergrund des äußerst begrenzten Anlieferungsverkehrs (i.d.R. außerhalb der verkehrlichen Spitzenintervalle) mögliche Einschränkungen im Verkehrsablauf, wie z. B. dem teilweisen Überfahren / Beanspruchen der Gegenfahrbahn, etc. als grundsätzlich tolerierbar eingestuft werden.

5.3.2

Quartierserschließung

Über diese neue Verknüpfung an die August-Laukhuff-Straße (L 1001) sind gebündelt sowohl der geplante Lebensmitteldiscounter mit seinen arrondierenden Parkierungs-, Funktions- und Anlieferungsflächen, als auch die nördlich angrenzenden Sport- und Freizeiteinrichtungen erschlossen.

Die Erschließung erfolgt dabei über ein Mischverkehrselement mit einer Regelbreite von ca. 6,50 m, das ab seinem unmittelbaren Verlauf entlang der Tauber in die bestehende interne Haupteerschließung im Bereich der Sportanlagen übergeht.

In wie weit für den Nutzungsschwerpunkt "Sport" im Zuge der erforderlichen vollständigen konzeptionellen Neuordnung ein neues Erschließungssystem notwendig wird, werden die weiteren konkretisierenden Planungsphasen zur Entwicklung dieses Quartierbereichs ergeben.

Die Nutzungen im Entwicklungsbereich südlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) sind über die bestehende äußere Ringerschließung des Parkierungsschwerpunktes in den Tauberwiesen bereits verkehrlich vollständig erschlossen.

Dies gilt sowohl für die projektierte Kultur- und Veranstaltungshalle, als auch für die optionalen Nutzungen im Zwischenbereich bis zur August-Laukhuff-Straße (L 1001) mit ihren ggf. unmittelbar zugeordneten flankierenden Funktions-, Erschließungs- und ergänzenden Parkierungsflächen (z. B. Hotelvorfahrt, Rezeptionsstellplätze, etc.).

Das Fuß- und Radwegesystem ist durch die bestehenden und bereits realisierten Elemente entlang der Tauber und über die Tauber im Bereich des "Heiligen Wöhrs", als Bestandteil des Parkierungsschwerpunktes bzw. seiner äußeren Ringerschließung, im Verlauf der August-Laukhuff-Straße (L 1001) und der Kreisverkehrsanlage vollständig flankierend vorhanden.

Damit ist bereits ausführlich erörtert eine hervorragende und direkte Fuß- und Radwegenutzung sämtlicher geplanter Entwicklungen im westlichen Tauberufer untereinander und insgesamt mit dem Stadtbereich östlich der Tauber gewährleistet.

5.3.3

Parkierungssystem

Im Rahmen der konzeptionellen Ausprägung des bestehenden Parkierungsschwerpunktes in den Tauberwiesen werden die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Kultur- und Veranstaltungshalle sowie mögliche weitere Nutzungen im Sinne von Beherbergung / Hotellerie, Gastronomie, touristische Einrichtungen, etc. berücksichtigt bzw. bereits realisiert.

Insgesamt wurden dabei in diesem unmittelbar an den Entwicklungsschwerpunkt angrenzenden Groß-Parkplatz ca. 200 Pkw- und 10 Bus-Stellplätze erstellt.

Insbesondere im Quartierabschnitt unmittelbar südlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) sind darüber hinaus optional weitere gezielt zugeordnete Stellplätze auf den relevanten Grundstückseinheiten (z. B. Hotel, etc.) in begrenzter Anzahl ergänzend möglich.

Im Bereich des Lidl-Lebensmittelmarktes unmittelbar nördlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) sind insgesamt ca. 130 Kundenstellplätze vorgesehen.

Diese Stellplatzanzahl ist dabei vollständig im Einklang mit den Werten der relevanten "Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze" (VwV Stellplätze), die bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche generell 1 Stellplatz je 10–30 m² Verkaufsnutzfläche fordert.

In Abstimmung mit dem Betreiber des Lebensmitteldiscounters steht dieses Parkierungsangebot auch den Nutzern des nördlich benachbarten Sport, Spiel- und Freizeit-Schwerpunktes zur Verfügung, insbesondere da weitestgehend eine getrennte zeitliche Nutzung der beiden Einrichtungen vorgesehen ist.

5.4

Freiflächenkonzept

Dieser Teilaspekt stellt einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb vom Büro Prof. Schmid-Treiber-Partner, Leonberg, in einem separaten und dem Bebauungsplan "Westliches Tauberufer – 1. Änderung" als Grundlage dienenden Grünordnungsplan behandelt.

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lassen sich insbesondere die weitestgehende freiraumplanerische Neuordnung des Nutzungsschwerpunktes "Sport, Spiel und Freizeit" als zentraler konzeptioneller Ansatz bei der Fortschreibung des vorliegenden Bebauungsplans definieren.

Es ist dabei vorgesehen, die bestehenden Funktionen dieses Quartierbereiches nicht nur auch zukünftig vollständig aufrechtzuerhalten, sondern darüber hinaus erheblich zu optimieren und zu attraktivieren.

Dieser perspektivische Ansatz wird gewährleistet durch die Neuerstellung des Stadions mit entsprechender Leichtathletikanlage und die Anlage weiterer Kleinspielfelder

bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer Entwicklungsfläche für Festgroßveranstaltungen, insbesondere die jährliche "Weikersheimer Kärwe".

Zur optimalen landschaftsgestalterischen Integration, sowie auch auf Grund der Umsetzung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl zur Durchgrünung des Quartierbereichs mit den Sportanlagen, als auch zur Eingrünung des Parkplatzes des Lebensmittelmarktes geschaffen.

Dies gilt generell auch für die gärtnerische- und grün-freiräumliche Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der nicht durch Bebauung beanspruchten Außenanlagen im Bereich der baulichen Nutzungsbereiche.

Nördlich der Sportanlagen wird das bereits vorhandene extensiv genutzte Grünland soweit möglich dauerhaft erhalten und durch einen Tauber-Altarm mit angrenzenden Retentionsflächen zur vollständigen und verursachernahen Kompensation des Retentionsverlusts bei Hochwasserereignissen im Bereich des räumlich erweiterten Nutzungsschwerpunkts im Sinne eines Lebensmittelmarktes am Standort der bestehenden Stadthalle ergänzt.

Im Verlauf der Tauber wird die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens zum Erhalt und der Entwicklung naturnaher Uferbegleitender Vegetationsstrukturen vorgenommen.

5.5

Ver- und Entsorgung

5.5.1

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Neubebauung bzw. die relevanten Funktionsbereiche für Lösch- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

5.5.2

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung von Schmutz- und Brauchwasser für die geplanten baulichen Strukturen wird dabei über die Erweiterung des vorhandenen Abwasserkanalsystems gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser von den neu zu bebauenden Grundstücken bzw. zu versiegelnden Flächen wie z. B. Dächern, Erschließungsflächen, Stellplätzen soll versickert, verdunstet oder zurückgehalten und zeitverzögert an den Vorfluter abgegeben und weiter in die Tauber abgeleitet werden.

5.5.3

Elektrizitätsversorgung

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

6. **GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT**

Der Grünordnungsplan und der Umweltbericht des Büros Prof. Schmid-Treiber-Partner, Leonberg, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes "Westliches Tauberufer – 1. Änderung".

Die dabei im Umweltbericht vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans sind ausreichend.

Vor diesem Hintergrund besteht keine Erfordernis außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ergänzende planexterne Maßnahmen vorzusehen.

7. **SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN**

7.1 **Parkplatz Tauberwiesen**

Werden die im Schalltechnischen Gutachten zur Bauleitplanung "Bebauungsplan Westliches Tauberufer – 1. Änderung, Stadt Weikersheim" des TÜV Rheinland LGA Products GmbH, SAT Labor Akustik, Nürnberg vom 07.10.2016 betrachteten 'Beurteilungspegel für öffentlichen Parkplatz' zu Grund gelegt, kann die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV prognostiziert werden.

7.2 **Verkehrslärm**

Wie die im Schalltechnischen Gutachten zur Bauleitplanung "Bebauungsplan Westliches Tauberufer – 1. Änderung, Stadt Weikersheim" des TÜV Rheinland LGA Products GmbH, SAT Labor Akustik, Nürnberg vom 07.10.2016 berechneten Beurteilungspegel Verkehrslärm zeigen, können die Orientierungswerte nach DIN 18005 bezogen auf Verkehrslärmimmissionen mit Ausnahme der unmittelbar südlich der August-Laukhuff-Straße liegenden Immissionsorten im Bereich der Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Kultur und Tourismus" (Nutzungsschablone / SO 3.1) an allen untersuchten Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit prognostisch eingehalten werden.

Es ergeben sich zur Tag- bzw. Nachtzeit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 2 dB bzw. 1 dB.

7.3 **Beurteilung gemäß DIN 18005 und 16. BImSchV**

Beurteilungszeitraum tags (06.00 bis 22.00 Uhr):

Im Beurteilungszeitraum tags (06.00 bis 22.00 Uhr) wird der Orientierungswert der DIN 18005 (hier: Verkehrslärm) von $L_{OW} = 65 \text{ dB(A)}$ nur an der August-Laukhuff-Str. nächstgelegenen südlichen Baugrenze überschritten.

Die Überschreitungen betragen

- auf Höhe des Erdgeschosses bis zu $\Delta L = 2 \text{ dB}$
- auf Höhe des 1. bzw. 2.Obergeschosses bis zu $\Delta L = 2 \text{ dB}$

Bei Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird der Immissionsgrenzwert für „Gewerbegebiete“ nicht überschritten.

Beurteilungszeitraum nachts (22.00 bis 06.00 Uhr):

Im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) wird der Orientierungswert der DIN 18005 (hier: Verkehrslärm) von $L_{\text{LOW}} = 50 \text{ dB(A)}$ nur an der August-Laukhuff-Str. nächstgelegenen südlichen Baugrenze überschritten.

Die Überschreitungen betragen

- auf Höhe des Erdgeschosses bis zu $\Delta L = 0 \text{ dB}$
- auf Höhe des 1. bzw. 2.Obergeschosses bis zu $\Delta L = 1 \text{ dB}$

Bei Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird der Immissionsgrenzwert für „Gewerbegebiete“ nicht überschritten.

7.4

Lärmschutzmaßnahmen

Bei der Neuplanung von Gebieten mit schutzwürdiger Bebauung sollten Lärmschutzmaßnahmen so ausgelegt werden, dass auch Freiflächen der Wohngrundstücke außerhalb der Gebäude entsprechend geschützt sind.

Bei Überschreitungen sind als Schallschutzmaßnahmen planungstechnisch primär aktive Maßnahmen (Erdwall, Schallschutzwand, Abstandsflächen etc.) vorzusehen. Je nach Sachlage kann eine Kombination von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

Im vorliegenden Fall sind aktiven Maßnahmen in Form eines Erdwalls oder einer Schallschutzwand hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen für das Planvorhaben wirtschaftlich und städtebaulich nicht als sinnvoll zu betrachten.

Da im vorliegenden Fall nur die von der August-Laukhuff-Straße nächstgelegene südliche Baugrenze Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 aufweist, könnten durch entsprechende Abstandsflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, oder es ist ein entsprechender Nachweis nach DIN 4109 zu erbringen.

8.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bereits getroffenen Festsetzung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Westliches Tauberufer in Weikersheim" und dem auch weiterhin angestrebten primären Nutzungsspektrum

- Kultur- und Veranstaltungshalle
- Beherbergungsbetrieb / Hotel
- Gastronomie
- Information Tourismus und Kultur / Kompetenzzentrum

wird für den Entwicklungsbereich südlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) generell die Definition "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur und Tourismus" bestätigt; wobei der nördliche Teilbereich geplantes (Hotel) der Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes unterliegt..

Da der geplante Lebensmittelmarkt unmittelbar nördlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) mit ca. 1.480 m² Verkaufsfläche die allgemein anerkannte Grenze zur Großflächigkeit ablesbar überschreitet ist dieser Planungsbereich als "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel" festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der Hauptnutzung des nördlich angrenzenden Entwicklungsschwerpunkts im Sinne von "Sport, Spiel und Freizeit" durch örtliche Vereine insbesondere den Turn- und Sportverein Weikersheim und der lediglich nachgeordneten Nutzung in Form schulsportlicher Veranstaltungen wird dieser Quartierabschnitt als "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportfreianlagen" ausgewiesen.

In diesem planungsrechtlichen Rahmen sind ebenfalls zeitlich begrenzte Sport- und / oder Festgroßveranstaltungen – insbesondere die einmal im Jahr stattfindende "Weikersheimer Kärwe" – zulässig.

8.2

Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden konkretisierenden Planung für die Kultur- und Veranstaltungshalle im Quartierabschnitt südlich der August-Laukhuff-Straße (L 1001) findet die Anpassung / Fortschreibung hinsichtlich der maximal zulässigen Überbaubarkeit des relevanten Flächenbereichs statt.

Das im Bereich der Sondergebietsnutzung "Vereinsheim" maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der eingetragenen überbaubaren Grundstücksfläche wurde so gewählt bzw. orientiert sich am heutigen Überbauungsgrad, dass bei einer alternativen Um- oder Neubebauung kein (zusätzlicher) Eingriff in die Retentions- / Hochwassersituation entsteht.

Zur visuellen Wahrung der historischen Stadtansicht / -kulisse werden generell für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit maximale Höhenangaben in Form von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

8.3

Bauweise

Vor dem Hintergrund der sehr spezifischen Situation und der damit verbundenen städtebaulichen Intension eines möglichst breiten Spektrums an baulichen Ausprägungen und architektonischen Gestaltungsoptionen werden keine konkreten Festsetzungen zur Bauweise oder der Stellung der baulichen Anlagen getroffen.

8.4

Überbaubare Grundstücksfläche

Im südlichen und unmittelbar nördlich an die August-Laukhuff-Straße (L 1001) angrenzenden Entwicklungsbereich wird das räumliche Layout der überbaubaren Grundstücksflächen so dimensioniert, dass ein möglichst großer Bebauungs- und Gestaltungsspielraum gegeben ist.

Im Flächenbereich der vorhandenen Stadthalle wird insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung eines Lebensmitteldiscounters die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche deutlich ablesbar zur Festsetzung im Bebauungsplan "Westliches Tauberufer in Weikersheim", die sich an der topographischen Bestandsituation orientiert, nach Norden erweitert.

Da dies gleichzeitig einen entsprechenden Eingriff in die bestehende Hochwassersituation bedeutet, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Zur Vermeidung weiterer Eingriffe in die bestehende Hochwassersituation ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche generell im Bereich der Sondergebietsnutzung auf das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl abgestimmt.

Entlang der L 2251 ist ab dem bestehenden östlichen Fahrbahnrand eine 20,0 m breite Bauverbotszone eingetragen.

In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde wird insbesondere aus städtebaulichen Gründen im relevanten westlichen (Außenbereichs-) Abschnitt der August-Laukhuff-Straße (L 1001) die Anbauverbotszone auf 10,0 m ab dem bestehenden nördlichen bzw. dem verlegten südlichen Fahrbahnrand reduziert.

8.5

Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in

- Fahrbahnfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkierung
- Gehweg
- Verkehrsgrün

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

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsablaufs im Zuge der Landesstraßen ist bis auf den neuen (erforderlichen) Anschluss des nördlichen Entwicklungsschwerpunktes an die August-Laukhuff-Straße (L 1001) ein Zufahrtsverbot zu den angrenzenden Grundstücksflächen im gesamten Verlauf der Verkehrselemente L 2251 und L 1001 eingetragen.

9.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1

Dächer

Da für die bereits detailliert entwurflich formulierte Kultur- und Veranstaltungshalle eher freie Dachstrukturen vorgesehen sind, werden für diesen Quartiersabschnitt und für den unmittelbar nördlich angrenzenden baulichen Entwicklungsschwerpunkt keine Festsetzungen zur Dachform getroffen, lediglich bestimmte Materialien sind auf Grund umweltbedingter Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Zur Regenrückhaltung bzw. generellen Verbesserung der Öko-Bilanz sind für Dächer mit Neigungen bis zu 15° generell dauerhaft extensive Dacheingrünungen vorzusehen, sofern sie nicht mit Anlagen zur Energiegewinnung benötigt werden.

9.2

Werbeanlagen

Insbesondere vor dem Hintergrund der konkret vorgesehenen Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Bereich der Stadthalle werden entsprechende Festsetzungen zur Ausprägung von Werbeanlagen vorgenommen, um der besonderen städtebaulichen Bedeutung der unmittelbaren Eingangssituation nach Weikersheim und gleichzeitig den werblichen Anforderungen bzw. der Außenwirkung des Betreibers gerecht zu werden.

10.

FLÄCHENBILANZ

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	9,27 ha	100,00 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	1,22 ha	13,16 %
– Straßenflächen	0,32 ha	3,45 %
– Mischverkehrsflächen	0,10 ha	1,08 %
– Parkierungsflächen	0,55 ha	5,93 %
– Verkehrsgrünflächen	0,04 ha	0,43 %
– Gehwege	0,21 ha	2,27 %
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	1,60 ha	17,26 %
– Ausgleichs- / Retentionsfläche	0,86 ha	9,28 %
– Gewässerrandstreifen	0,46 ha	4,96 %
– Öffentliche Grünflächen	0,28 ha	3,02 %
VERSORGUNGSFLÄCHEN	0,06 ha	0,65 %
NETTOBAULAND	6,39 ha	68,93 %
– Sondergebiet – Vereinsheim	0,20 ha	2,16 %
– Sondergebiet – Sportfreiflächen	3,81 ha	41,10 %
– Sondergebiet – Einzelhandel	0,97 ha	10,46 %
– Sondergebiet – Kultur und Tourismus	1,41 ha	15,21 %