

# Heutingsheim Süd

## Stadt Freiberg a.N.

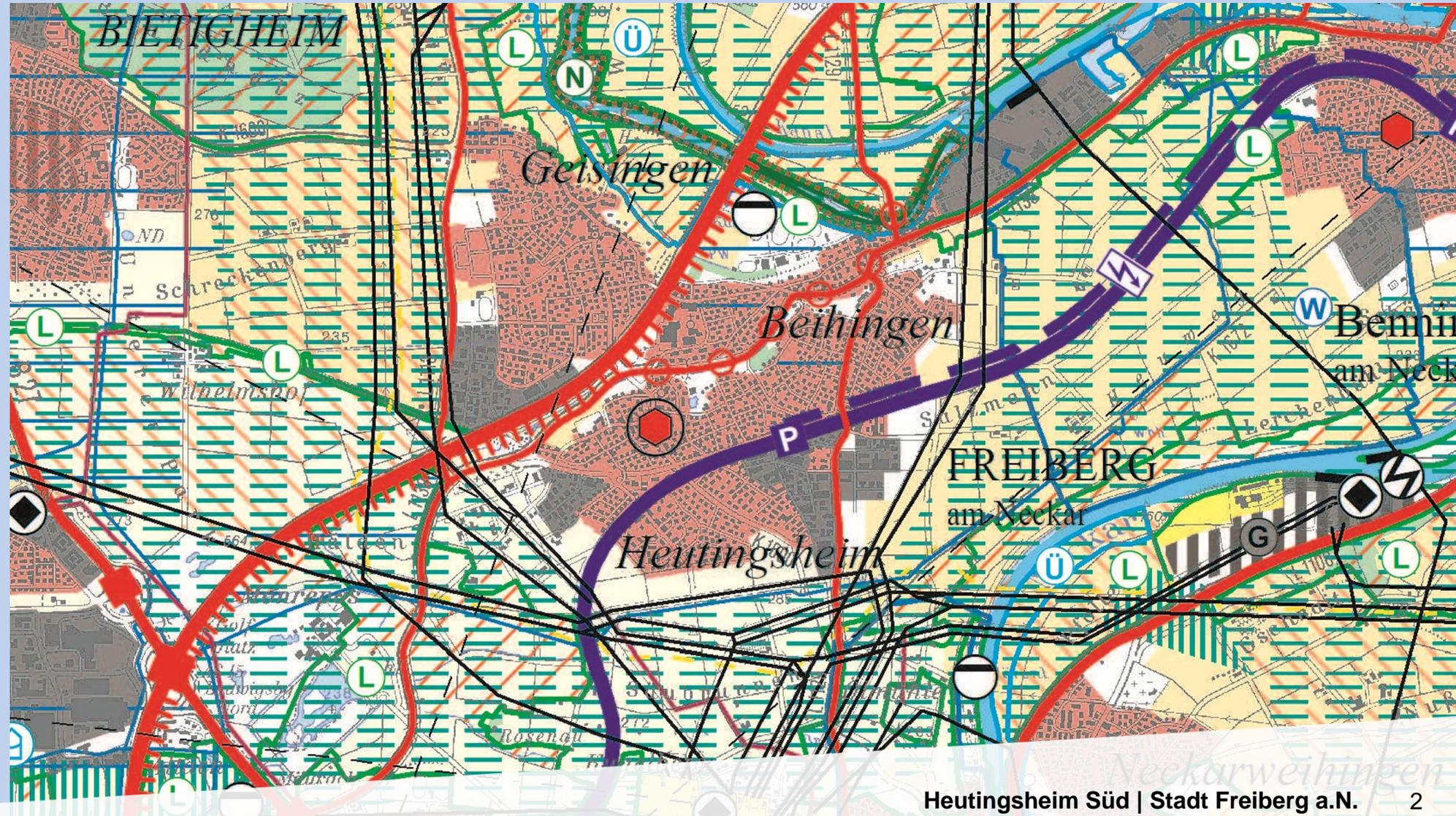


# Grundlagen

## Regionalplan

Freiberg a.N. = Kleinzentrum  
mit verstärkter Siedlungstätigkeit  
im Verdichtungsraum

- 60EW/ha Bruttowohndichte



# Grundlagen

## Flächennutzungsplan



# Heutingsheim Süd

## Frühzeitige Beteiligung (Zusammenfassung)

- Hoher Parkdruck nördlich Wagnerstraße und im Vogelsanggebiet
- Straßenquerschnitte sind für heutiges KfZ-Aufkommen nicht ausreichend
- Hohe Verkehrsbelastung u.a. durch Schleichverkehr
- Gefahr für Kinder im Wohngebiet
- 1,5 km zum Ortszentrum ohne gut erreichbaren ÖPNV ist kritisch
- Neues Gebiet an Stuttgarter Straße anbinden
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Verschlechterung der aktuellen Wohnsituation
- Bedenken hinsichtlich Ver- und Entsorgung
- Hochspannungsleitungen bergen Gesundheitsgefahren
- Verlust Naherholungsgebiet und Frischluftschneise



### Quartier südlich Wagnerstraße

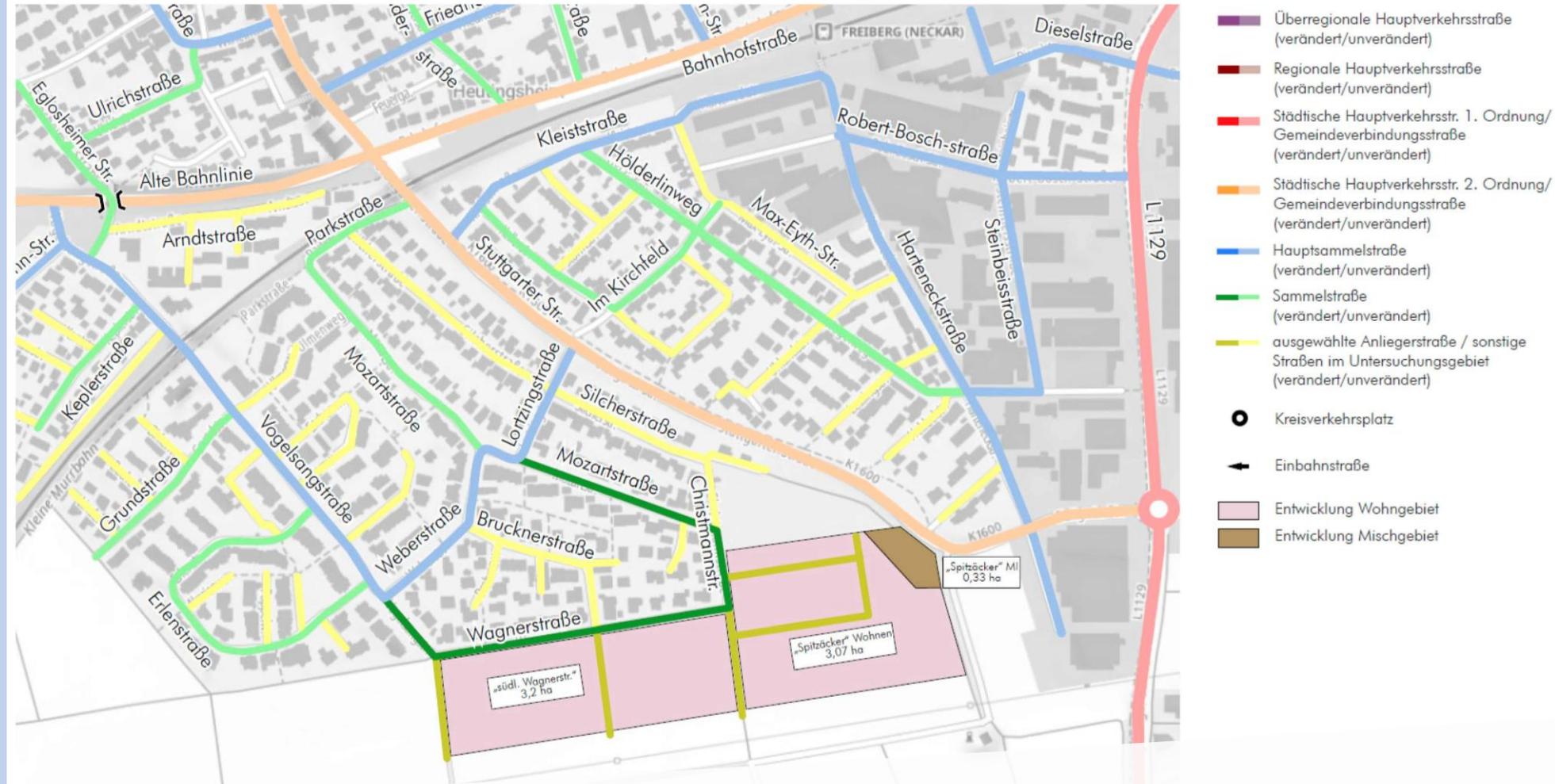
#### ■ Aufgabenstellung

- **Die Aufgabenstellung umfasst die folgenden vier Themen:**
  - **Verträglichkeit des Mehrverkehrs in den heutigen Wohnstraßen.**
  - **Entwicklung und Einschätzung von Schleichverkehr durch das Quartier.**
  - **Leistungsfähigkeitsnachweis an den Anbindungen an die Alte Bahnlinie und Stuttgarter Straße.**
  - **Grundlage zur Berechnung der schalltechnischen Bewertungen zur Beurteilung der Planvorhaben für städtebauliche Abwägung.**

# Heutingsheim Süd

## Verkehrsuntersuchung

### Netzkonzeption Planfall 2035 – Variante 1: Zufahrt Heutingsheim



# Heutingsheim Süd

## Verkehrsuntersuchung

### Netzkonzeption Planfall 2035 – Variante 2: Anbindung an Stuttgarter Straße

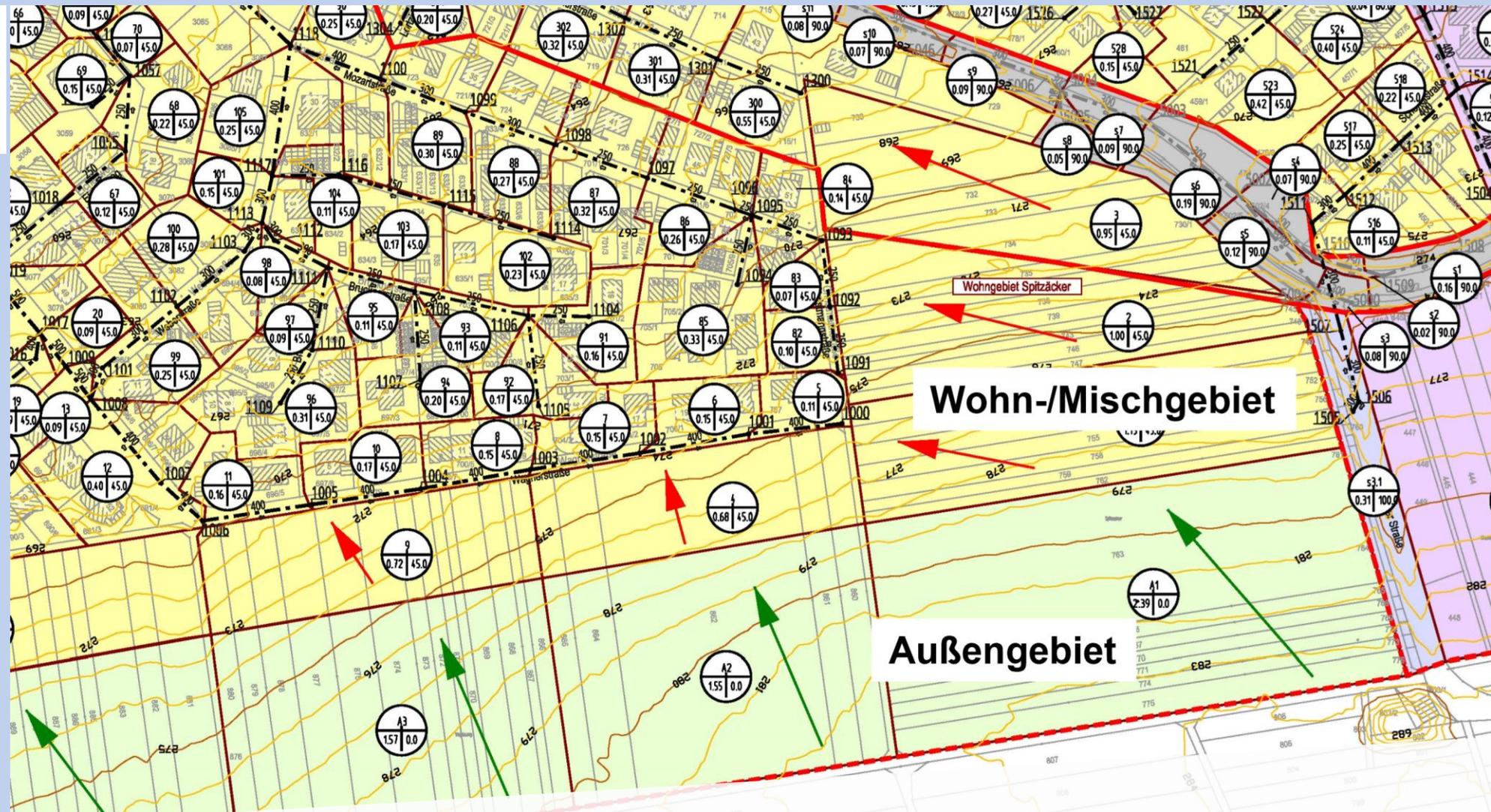


- Überregionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Regionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstr. 1. Ordnung / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstr. 2. Ordnung / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Hauptsammelstraße (verändert/unverändert)
- Sammelstraße (verändert/unverändert)
- ausgewählte Anliegerstraße / sonstige Straßen im Untersuchungsgebiet (verändert/unverändert)
- Kreisverkehrsplatz
- Einbahnstraße
- Entwicklung Wohngebiet
- Entwicklung Mischgebiet

# Heutingsheim Süd

## Entwässerung - Generalentwässerungsplan

- Entwässerungsrichtung Mischwasser
- Entwässerungsrichtung Regenwasser
- Entwässerungsrichtung Schmutzwasser



# Heutingsheim Süd

## Streuobstbestand



# Artenschutz

## Heutingsheim Süd

### Untersuchungsumfang

nach vorheriger Relevanzprüfung

- Vogelarten

Ergebnis

- Keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

### 3. UNTERSUCHUNGSGEBIET

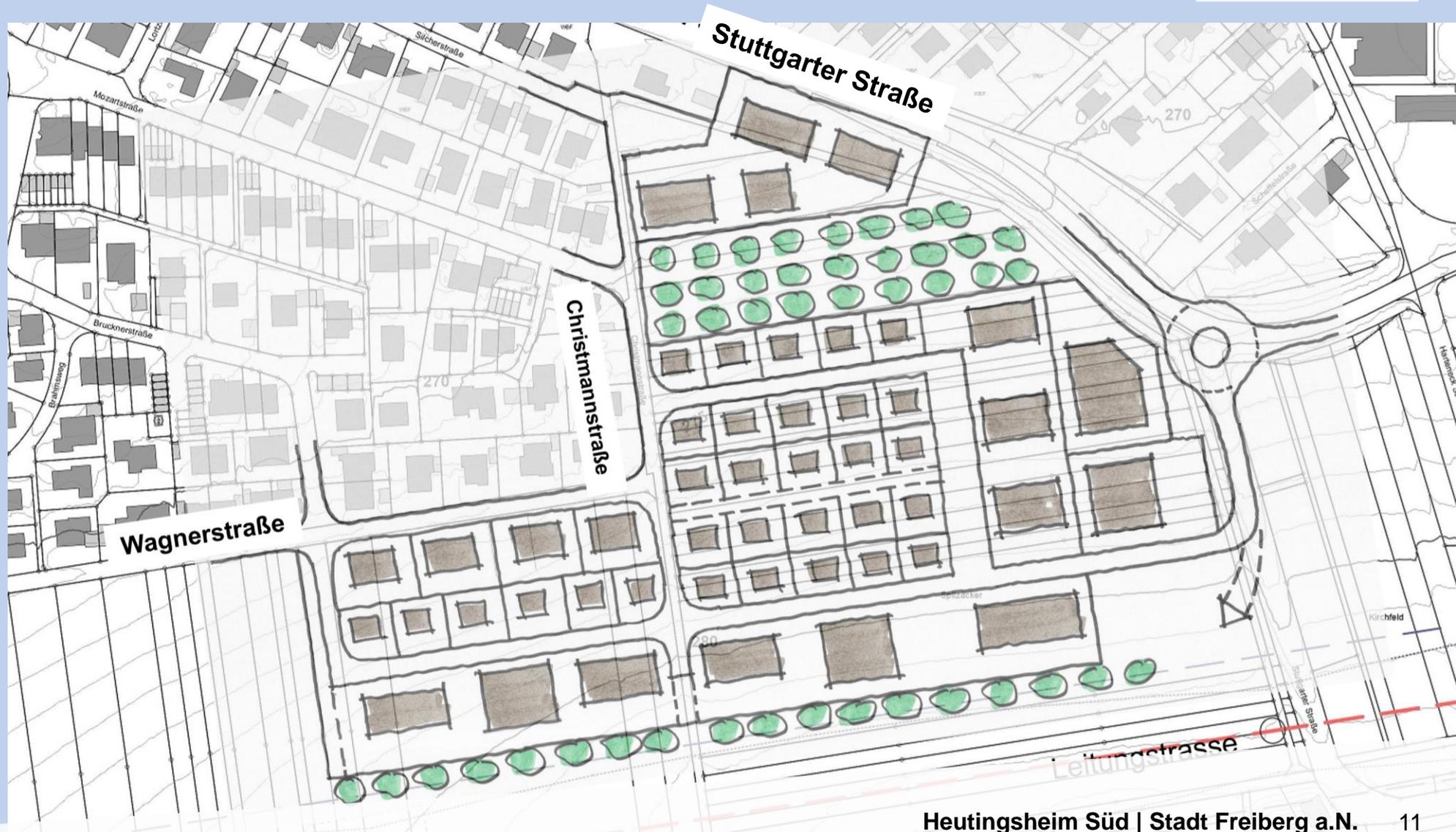
Das Untersuchungsgebiet umfasst den Wirkraum, innerhalb dessen die Fauna durch die vorhabenbedingten Wirkfaktoren beeinträchtigt werden könnte und in dessen Zentrum das Plangebiet liegt (Abb. 1).



Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebiets mit Wirkraum (schwarz umrandet) und innerem Plangebiet (farbig unterlegt), Bildquelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.igi-bw.de](http://www.igi-bw.de), Az.: 2851.9-1/19.

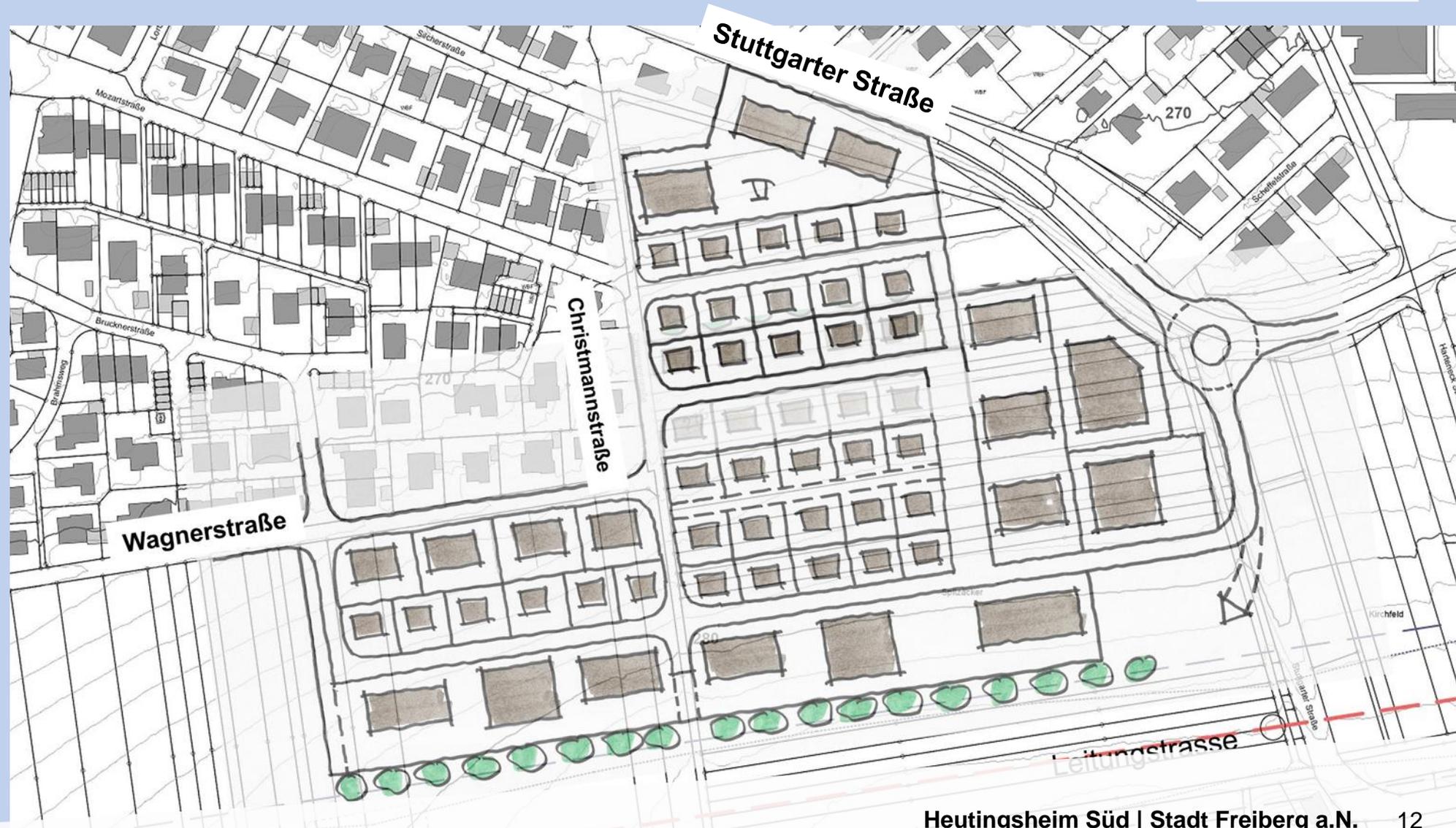
# Heutingsheim Süd

## Entwicklung Spitzäcker / südlich Wagnerstraße V1



# Heutingsheim Süd

## Entwicklung Spitzäcker / südlich Wagnerstraße V1a



# Heutingsheim Süd

## Entwicklung Spitzäcker / südlich Wagnerstraße V2



# Heutingsheim Süd

## Vorliegende Gutachten



Erkundung der geologischen  
Verhältnisse für die Bebauung  
südlich der Wagnerstraße in  
71691 Freiberg am Neckar

Auftraggeber:



Stadt Freiberg am Neckar

**Bebauungsplan  
„Südlich Wagnerstraße“**

**DR.-ING. FRANK DRÖSCHER**  
TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

- ◆ Umweltgutachten
- ◆ Genehmigungen
- ◆ Betrieblicher  
Umweltschutz

Ingenieurbüro für  
Technischen Umweltschutz  
Dr.-Ing. Frank Dröscher

Lustnauer Straße 11  
72074 Tübingen

Ruf 07071 / 889 - 28 -0  
Fax 07071 / 889 - 28 -7  
Buero @ Dr-Droescher.de

# Heutingsheim Süd

## Lärmgutachten

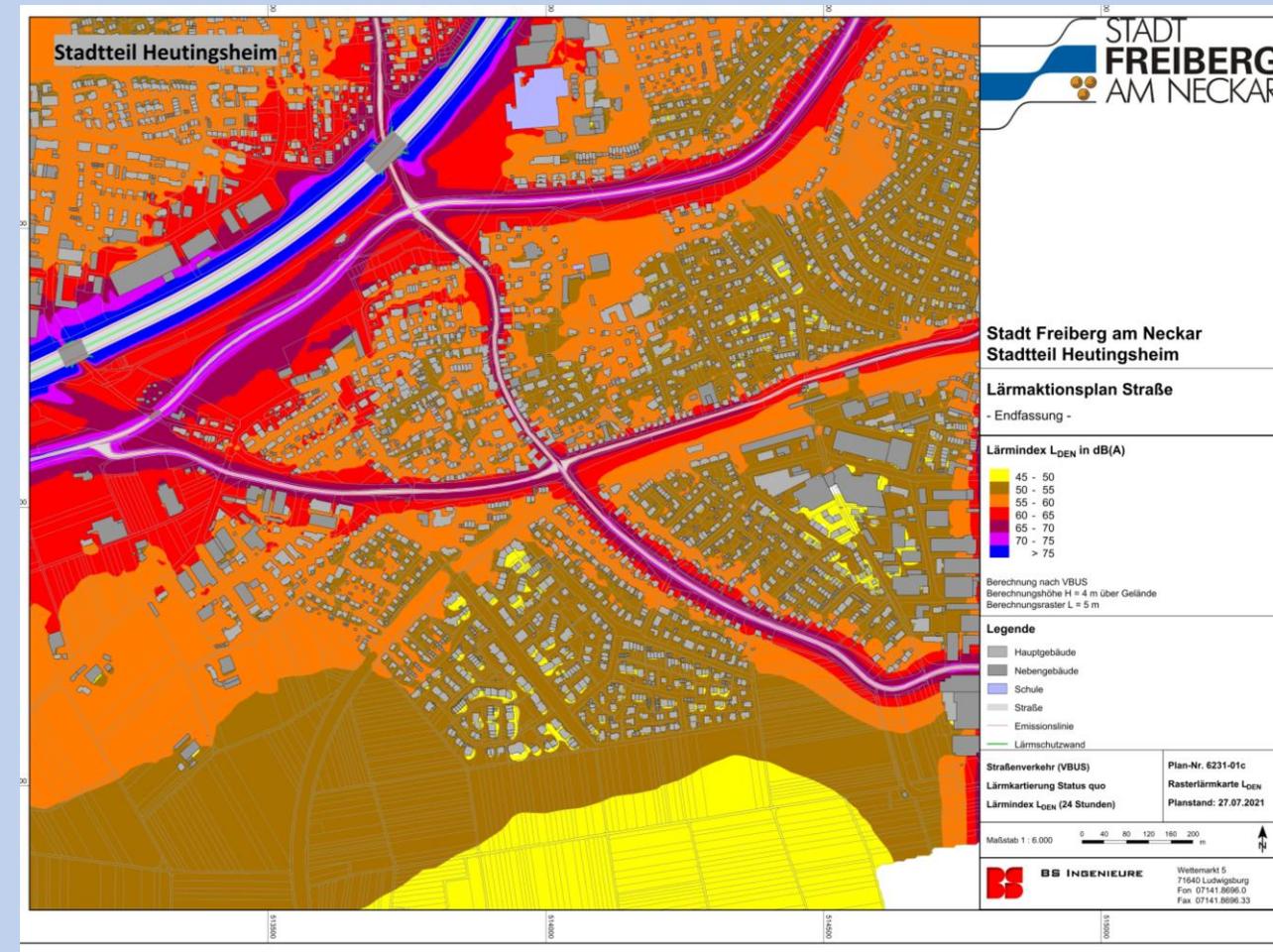
### Untersuchungsumfang

Auf das Plangebiet einwirkend

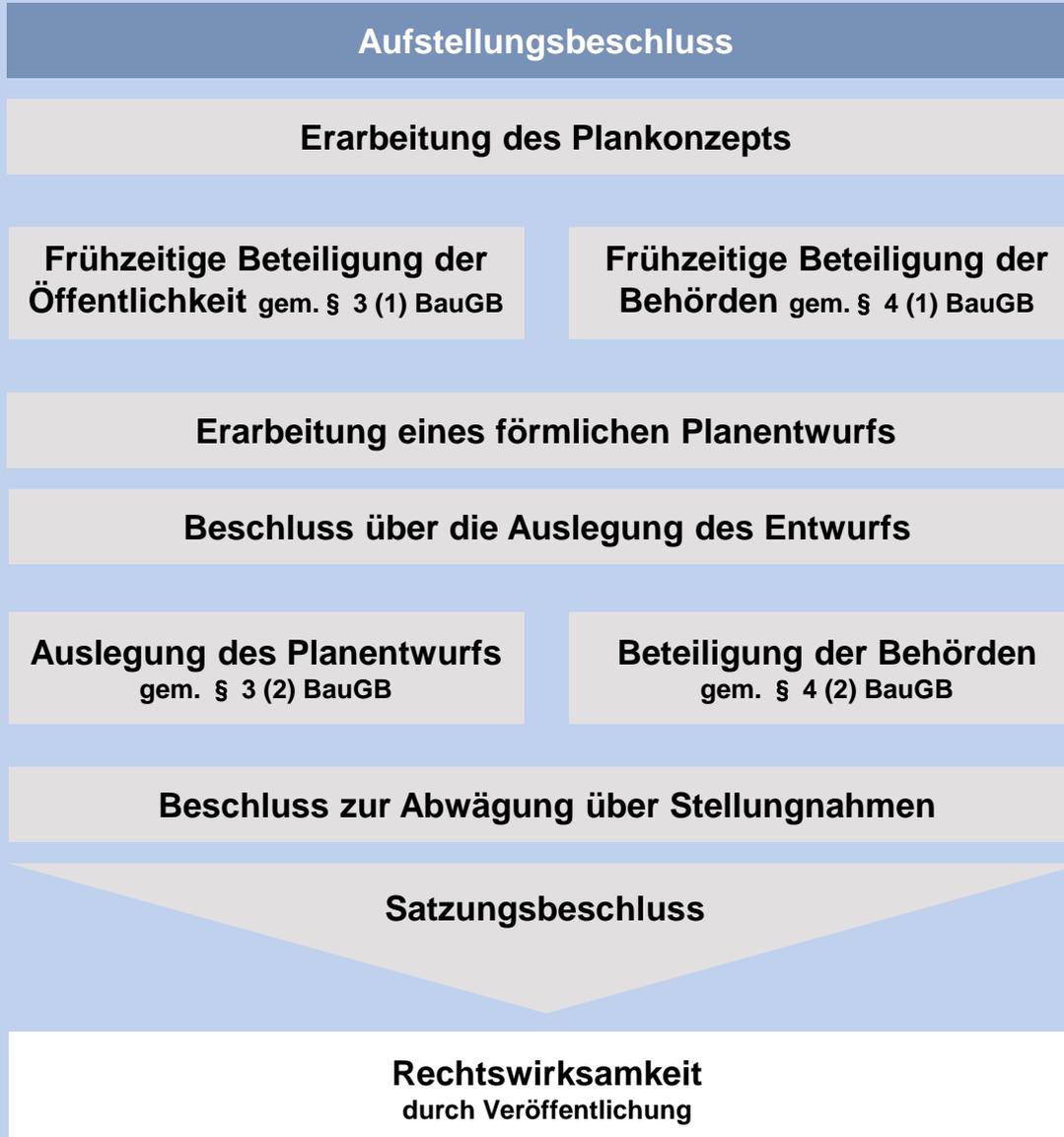
- Verkehrslärm
- Gewerbelärm

Vom Plangebiet ausgehend

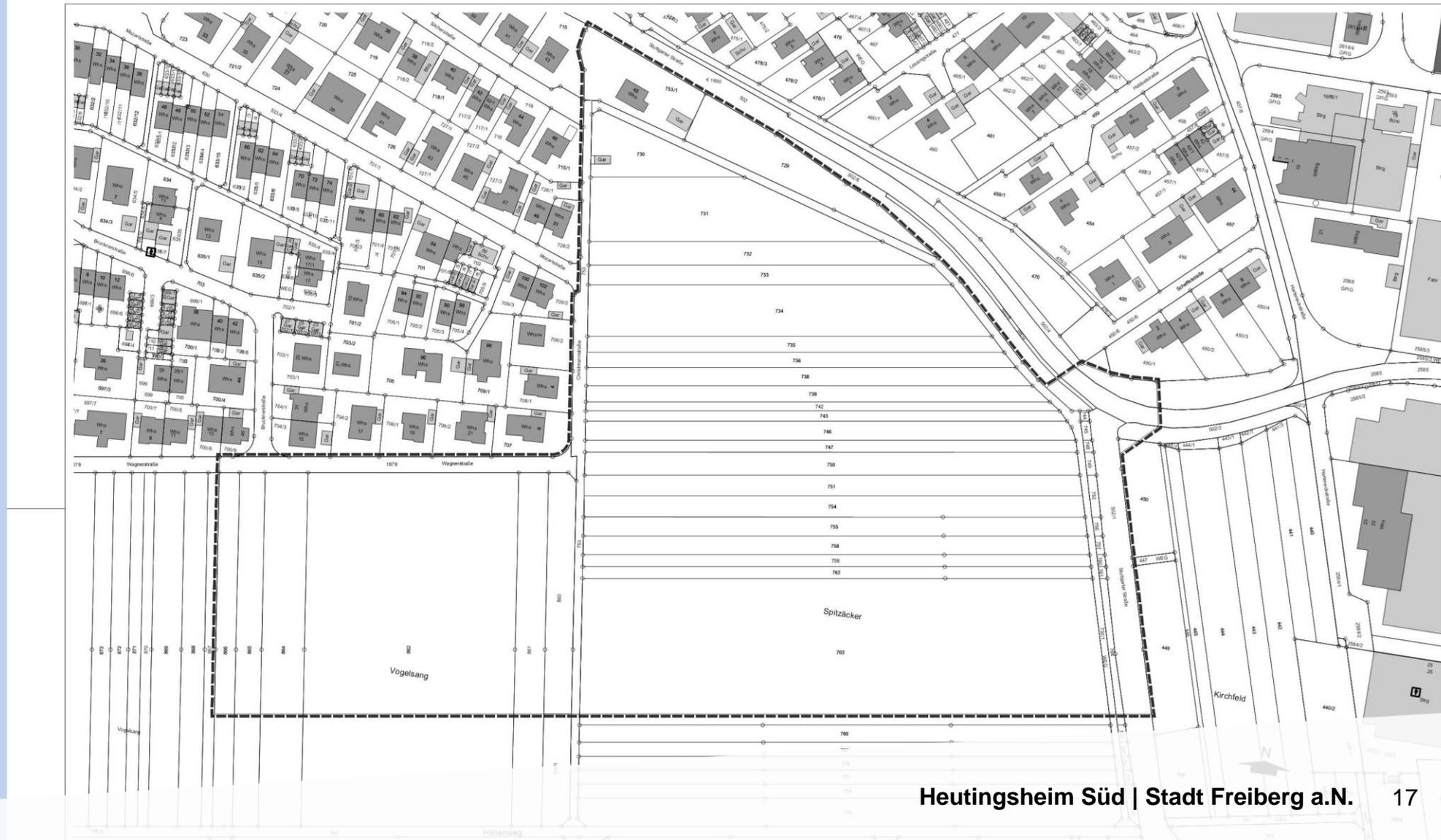
- Verkehrslärm



# Bebauungsplan Verfahren

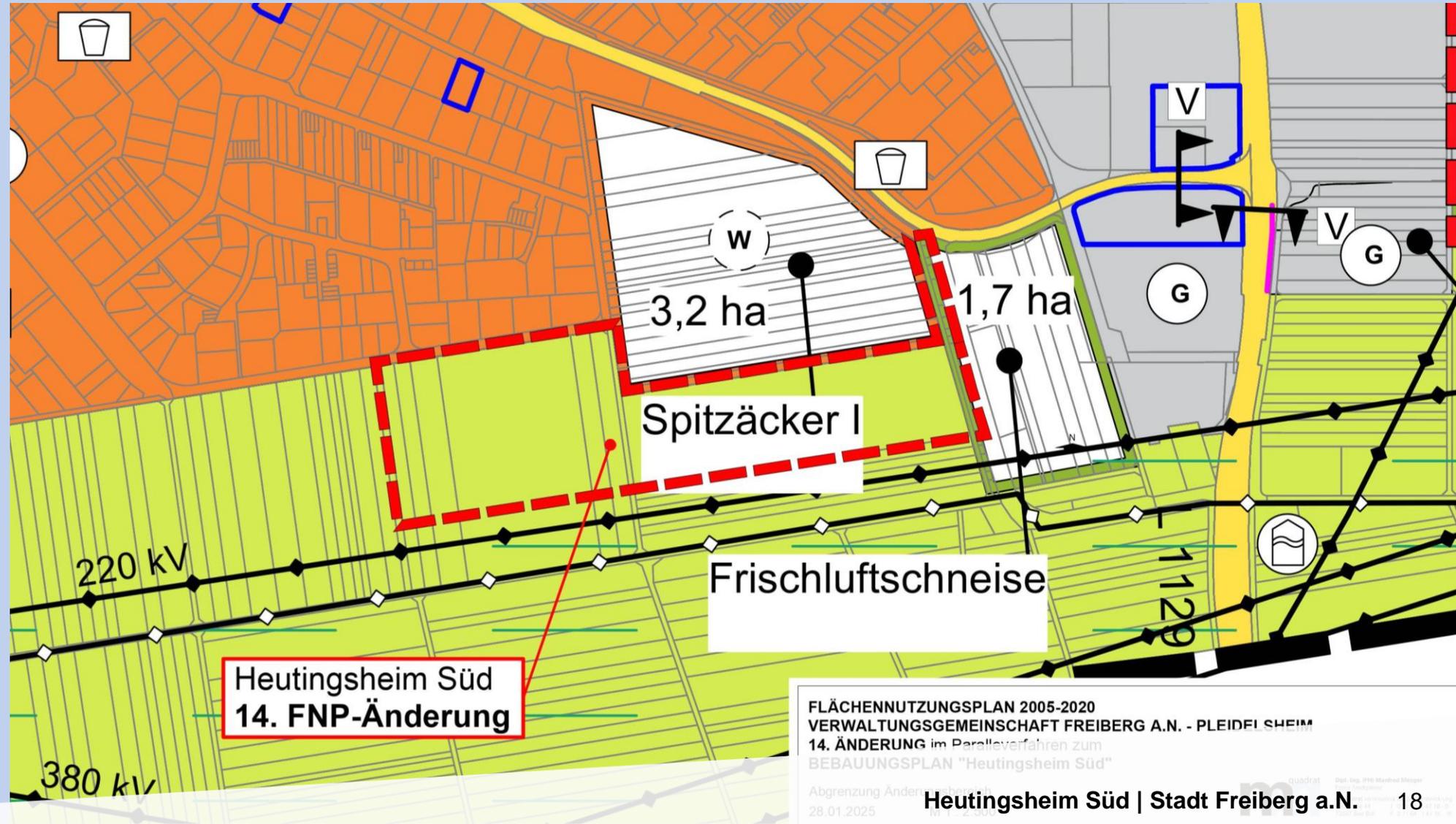


# Heutingsheim Süd Bebauungsplan



# Heutingsheim Süd

## Änderung Flächennutzungsplan





### § 25 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;
3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn
  - a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und
  - b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(2) § 24 Absatz 2 und 3 Satz 1 und 2 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

# Heutingsheim Süd

## Vorkaufsrecht



# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

 [mquadrat\\_stadtentwicklung](https://www.instagram.com/mquadrat_stadtentwicklung)



© Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg