Landkreis Heilbronn Anlage 3

Zweckverband Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen am Autobahnkreuz

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen

am Autobahnkreuz -

3 West/ 3 Ost“

Begründung ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 10.12.2007/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Stadt- und Grünplanung
Tannebergstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Begründung ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den 21.12.2010/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlage 3.1: Umweltbericht

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt östlich der BAB 81 Stuttgart – Weinsberger Kreuz, zwischen der Bahnlinie und der B 39. Die Flächen sind Teil des gemeinsamen Gewerbegebietes und liegen im westlichen Bereich auf Weinsberger, im östlichen Bereich auf Ellhofener Gemarkung.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Verwaltungsraumes Weinsberg aus folgenden Gründen erforderlich:

a) Die Lage von Weinsberg und Ellhofen zu den Entwicklungsachsen und den Verkehrswegen (BAB 81 Stuttgart - Würzburg, BAB 6 Mannheim - Nürnberg, B 39 Heilbronn – Schwäbisch Hall und Bahnlinie Heilbronn - Schwäbisch Hall-Hessental) bedingt die Nachfrage nach gewerblichem Bauland, die sich in den letzten Jahren fortgesetzt hat. Die Gewerbegebiete "Holderbusch“ und „Abtsäcker" sind überbaut, auch im 1.Abschnitt des Gebietes „am Autobahnkreuz“ sind nur noch wenige Grundstücke frei.

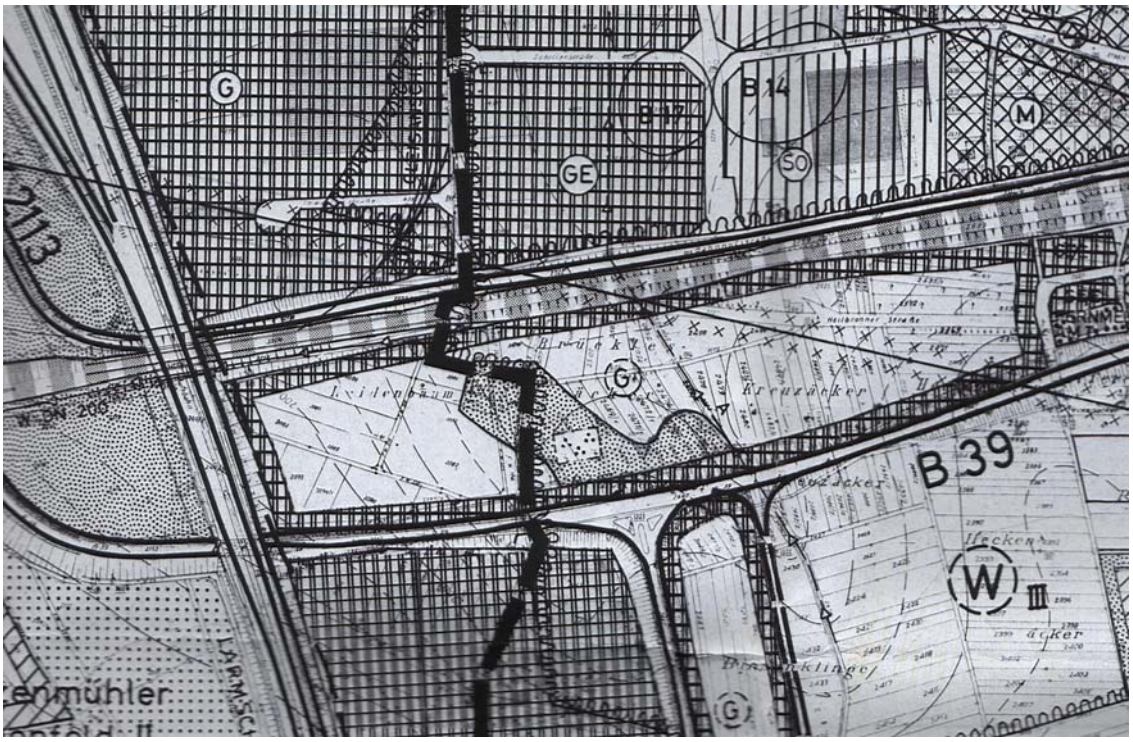
b) Die Elektrifizierung der Bahnlinie Eppingen – Crailsheim und der Anschluss an das Stadtbahnnetz der Albtalverkehrsgesellschaft kennzeichnen Aktivitäten im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs und veranlassen die Kommunen, die hierzu notwendigen Voraussetzungen zu schaffen und die Flächen für die entsprechenden Anlagen wie: Park-and-ride-Parkplätze, Abstellplätze für Zweiräder (Bike-and-ride-Plätze), Fahrradverbindungen zu den einzelnen Ortsteilen, entsprechende Fußwegeverbindungen sowie die weiteren Einrichtungen für den Busverkehr, bereitzustellen. Auch am gemeinsamen Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen ist ein Haltepunkt vorhanden, hier sollen aber auch zusätzliche Schülerverkehre aus dem Weinsberger Tal als Vernetzung zwischen Straße und Schiene erfolgen. Die engeren Bereiche des Haltepunktes sowie das Brückenbauwerk für die Straßenunterführung sind Teil eines schienenrechtlichen Planfeststellungsverfahrens. Die erforderliche Absenkung der Bahnhofstraße, die dort geplanten Bushaltebuchten sowie die südlich der Bahnlinie vorgesehenen Park-and-ride-Parkplätze mit den erforderlichen Zufahrten sollen durch diesen Bebauungsplan gesichert und ermöglicht werden.

Die Planungen basieren auf den Vorplanungen des gemeinsamen Gewerbegebietes Teilbereich 3 aus den Jahren 1995 bis 2000. Hier sind für den größten Teil des Bereichs zwischen der Bahnlinie und der B 39 gewerbliche Flächen vorgesehen, ein Teilbereich im mittleren Teil diente der Traufwasserrückhaltung und der Erholung. Durch die Umplanungen im Bereich der Bushalte- und –wendeanlagen war eine Neuplanung des gesamten Bereichs erforderlich.

3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNGEN

Der Raum Weinsberg ist in dem am 05.12.1995 genehmigten Regionalplan als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen sowie als wichtiger Gewerbestandort ausgewiesen. Hier sollen die Entwicklungen des Verwaltungsraumes gebündelt und koordiniert werden sowie günstige Voraussetzungen für die Ansiedelung neuer Betriebe geschaffen werden.

In der, seit dem 30.06.2004 rechtswirksamen, 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Weinsberg sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen und ein Teil als Parkanlage ausgewiesen. Die Flächen liegen, soweit sie sich auf Ellhofener Gemarkung befinden, innerhalb der Wasserschutzzone III, und im gesamten Bereich innerhalb der Bergbauberechtigung Benzenmühler Grubenfeld. Mittig ist auf die Entwässerungsfunktion des Wassergrabens hingewiesen.



4. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er umfasst die für den Bau des Park-and-ride-Platzes, die erforderlichen Zufahrten und die Unterführung sowie die dadurch notwendige Absenkung der Bahnhofstraße notwendigen Flächen. Außerdem wurden alle landwirtschaftlich genutzten Flächen einbezogen, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Der Geltungsbereich orientiert sich größtenteils an den Flurstücksgrenzen und lässt in der Regel die Böschungen der angrenzenden Verkehrsflächen außen vor, da hier keine Änderungen geplant sind.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans sind:

- Im Süden verläuft die B 39 und angrenzend südlich der seit dem 23.10.1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen am Autobahnkreuz Teilgebiet 1“, dessen 1. Änderung seit dem 29.05.2009 rechtsverbindlich ist.
- Nördlich grenzen die Bahnlinie und die Kreisstraße 2113 an, die weiter nördlich gelegenen Flächen sind durch die Bebauungspläne „Holderbusch“ und „Abtsäcker“ sowie deren Änderungen erfasst, die ebenfalls gewerbliche Flächen festsetzten.
- Nordwestlich: „Holderbusch – 2. Änderung“ rechtsverbindlich seit 23.03.1978 sowie „Holderbusch – 3. Änderung“,
- Nördlich: „Abtsäcker – 1.Änderung“ rechtsverbindlich seit 16.07.1977,
- Nordöstlich: „Abtsäcker I und II – 1. Änderung Heilbronner Weg“ rechtsverbindlich seit 05.01.1973.
- Westlich befinden sich die Verkehrsflächen der A 81,
- östlich sind die Flächen dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen. Dort schließt an der Ortslage von Ellhofen der Bebauungsplan „Heilbronner Straße – westliche Erweiterung“, rechtsverbindlich seit 01.08.1975, an. Die Flächen dazwischen sind ebenfalls für eine spätere Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen.

6. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen bezüglich des Park-and-ride-Platzes und seiner Zufahrten orientieren sich an der technischen Planung und umfassen lediglich die erforderlichen straßenrechtlichen Widmungen sowie einzelne Festsetzungen zur Grünordnung und zur Gestaltung.

Tieferlegung der K 2113

Um die geplante Verbindung des Gebietes unter der DB-Strecke unterführen zu können, war eine Tieferlegung der K 2113 notwendig, die im Jahr 2005 fertig gestellt wurde. Sie beginnt bei km 0+000 an der Abzweigung des Industriegleises und endet an der Einmündung der Abtsäckerstraße. Die Festsetzungen wurden den geänderten technischen Planungen angepasst.

Die Festsetzungen zu den gewerblichen Flächen orientieren sich an den rechtsverbindlichen Festsetzungen des südlich angrenzenden Gewerbegebietes. Allerdings wurden nur diejenigen Festsetzungen übernommen, die für eine städtebauliche Ordnung erforderlich scheinen und durchsetzbar sind.

Jedoch sollen hier die sogenannten "innenstadtrelevanten" Einzelhandelsnutzungen aus nachfolgenden Gründen ausgeschlossen werden: Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie z. B.

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden,
- und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten" werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie leicht eine negative Gebietsprägung bewirken können, die für dieses qualitativ hochwertige Gewerbegebiet, auch im Zusammenhang mit den Schulbushaltestellen, vermieden werden soll.

Im Plangebiet ist mit Lärmimmissionen der BAB 81, der B 39 und der B 39a und der BAB 6 zu rechnen. Da aufgrund der Topographie und der Höhenlage der Gebäude aktive Maßnahmen wenig sinnvoll und nur mit erheblichem Aufwand möglich sind, was sich zudem in einem Gebiet mit ausschließlich gewerblicher Nutzung nicht lohnt, wurden passive Lärmschutzmaßnahmen für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für schutzbedürftige Räume (Aufenthalts- u. Büroräume) festgeschrieben.

Stellplätze für firmeneigene Fahrzeuge, Mitarbeiter und Besucher sind auf privater Grundstücksfläche nachzuweisen, öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen wurden aufgrund der geringen Relevanz und aus Kosten- und Flächenspargründen nicht vorgesehen.

Der überörtlich vorhandene Radweg südlich der Bahnlinie ist im westlichen Bereich weiterhin auf den bereits vorhandenen Flächen möglich. Im östlichen Bereich ist eine sehr breite Fläche entlang der Brücklesäckerstraße vorgesehen, die als kombinierter Geh- und Radweg dient.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist im Anschluss an die vorhandenen Kanäle geplant.

Entwässerung

Die Entwässerung der Erschließungsflächen erfolgt in einem modifizierten Trennsystem. Hierbei wird das Schmutz- und das Regenwasser aus den Straßen, den Hof- und den Grünflächen in einem gemeinsamen Kanal entwässert. Das auf den Dachflächen niedergehende Regenwasser wird in einem separaten Regenwassersystem abgeleitet.
Der Anschluss des Mischwassersystems erfolgt nördlich der Bahnhofstraße an die bestehende Kanalisation. Die vorhandenen technischen Anlagen (Kanalisation, Regenüberlaufbecken und Kläranlage) sind für das aus dem Gebiet anfallende Mischwasser ausgelegt.
Das Dachflächenwasser von den Privatgrundstücken wird in einem Grabensystem dem Hauptentwässerungsgraben, bzw. den zu erstellenden Regenwasserdolen zugeleitet. Geplant ist auch eine Rückhaltung z.B. im Bereich des Kreisels. Die Ableitung des Regenüberlaufbeckens erfolgt über ein bereits teilweise vorhandenes Regenwassersystem in die Sulm. Da nicht alle anfallenden Traufwässer aufgrund der Kanalengpässe in die Sulm abgeleitet werden können, wird ein Teil der Flächen wie bisher vorgesehen im Mischsystem entwässert.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Erschließungsgebietes ist mit ausreichender Menge und Versorgungsdruck gewährleistet. Der Anschlusspunkt befindet sich im Bereich der Kreuzung "Im Holderbusch"/K 2113 südlich der Bahnanlage.

Gasversorgung

Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist von den Stadtwerken Weinsberg zugesagt. Der Anschlusspunkt an das bestehende Gasnetz, befindet sich an der K 2113 im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße "Im Holderbusch". Für den Anschluss ist eine Unterquerung der Bahnanlage und der K 2113 in Form einer Durchbohrung mit Schutzrohr erforderlich.

Stromversorgung

Die EnBW hat den Ausbau des Versorgungsnetzes für das Erschließungsgebiet erledigt.

8. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planung sind derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Neuaufteilung der Flurstücke ist weitgehend abgeschlossen, die Flächen alle im Eigentum des Zweckverbandes, soweit sie nicht bereits wieder an Gewerbetreibende veräußert wurden.

9. PLANUNGSSTATISTIK

9.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches nördlich der Bahnlinie	ca. 0,4 ha
Fläche des Geltungsbereiches zwischen Bahn und B 39	ca. 6,5 ha

9.2 Kostenannahme

Der Park-and-ride-Platz ist weitgehend fertig gestellt, einschließlich der erforderlichen Entwässerung. Zusätzliche Kosten sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Auch die Verkehrsflächen zur Erschließung der gewerblichen Grundstücke konnten mittlerweile realisiert werden. Lediglich der Endbelag und die provisorische Wendemöglichkeit der Brücklesäckerstraße sind noch herzustellen.

Im Bereich des ökologischen Ausgleichs wurde die Kirschenobstwiese bereits erworben und wird entsprechend genutzt. Die Renaturierung des Wetterischbaches muss noch durchgeführt werden. Da der Grunderwerb ebenfalls bereits erfolgte, fallen hier nur noch die reinen Bau- und Planungskosten an. Die Kosten für die Bepflanzung sind aus den Einnahmen des Baugebietes Wetterisch zu bestreiten, da sie auch dort festgesetzt und als Ausgleichsmaßnahmen verbucht wurden.

10. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

10.1 Frühzeitige Beteiligung

a) Die meisten Behörden hatten keine Anregungen, von den Bürgern sind ebenfalls keine Anregungen bekannt.

b) Das **Regierungspräsidium** Stuttgart regt mit Schreiben vom 04.06.2008 an,
- die zulässigen, bzw. nicht zulässigen Nutzungen in Ziffer 1 des Textteils (Einzelhandel, Vergnügungsstätten) städtebaulich zu begründen. (Abwägung: Dies ist in der Begründung Ziffer 6 enthalten)
- die möglichen archäologischen Bodenfunde (Luftbild) zu beachten. (Abwägung: Der Hinweis Ziffer 4.3 des Textteils wurde entsprechend ergänzt, die Flst. Nr. der geänderten Sachlage angepasst).

c) Das **Landratsamt** Heilbronn regt mit Schreiben vom 26.05.2008 an,
- das nördlich angrenzende Biotop Feldgehölz zu beachten und für mögliche Beeinträchtigungen durch Verschattungen weitere Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. (Abwägung: Die Fläche des Biotops wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen können bisher nicht erkannt

werden, die zusätzlichen Verschattungen werden als unerheblich eingestuft).

- Kompensationsmaßnahmen zu konkretisieren und durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag zu sichern. (Abwägung: Die beiden vorgesehenen Maßnahmen sind im Umweltbericht ausgeführt, die Flächen bereits im Eigentum des Zweckverbandes, sodass die Maßnahmen gesichert sind).
- die Pflanzenliste sollte überarbeitet werden (Abwägung: Die vom Landratsamt vorgeschlagene Pflanzenliste wurde als Ziffer 4.8 dem Textteil beigegeben).
- in Ziffer 3.1 des Textteils sollten auf Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen hingewiesen werden. (Abwägung: Das wurde entsprechend ergänzt).
- Den Hinweis in Ziffer 4.7 des Textteils (§ 32 Biotope) zu ergänzen (Abwägung: Das wurde entsprechend ergänzt).
- Die Entwässerung des Dachflächenwassers sollte verbessert werden, da nach der K 2113 sauberes Wasser der Kläranlage zugeleitet wird, was besser dem Naturhaushalt erhalten bleiben sollte. (Abwägung: Es war Wunsch des Landratsamtes das fehlende Stück Kanalisation nicht als Ausgleichsmaßnahme anzuerkennen, wie es vorgeschlagen war. Aus diesem Grunde wird jetzt statt dessen der Wetterischbach renaturiert).