Zweckverband „Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen am Autobahnkreuz“

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen

am Autobahnkreuz – Teilgebiet 4“

Begründung ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 26.08.2016/kah

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

Abwägung ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den 07.11.2016/b/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlage 3.1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 11.10.2012
Anlage 3.2: Umweltbericht
Anlage 3.3: Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
Anlage 3.4: öffentlich-rechtlicher Vertrag wegen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

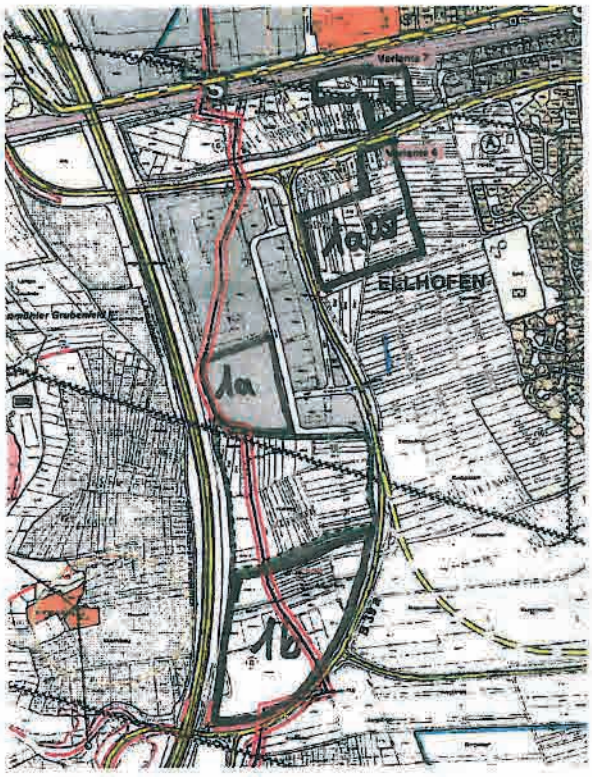
1. Lage im Raum

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 auf Ellhofener Gemarkung.



2. Erfordernis der Planung

Im Jahr 2015 wurde das letzte gewerbliche Grundstück (1a) im Gebiet verkauft. Es ergab sich die kuriose Situation, dass nicht nur eine lange brachliegende Fläche verkauft wurde, sondern dass auch nicht alle Interessenten berücksichtigt werden konnten. Insbesondere für zwei örtliche Gewerbetreibenden musste schnell eine Fläche zur Verfügung gestellt werden.

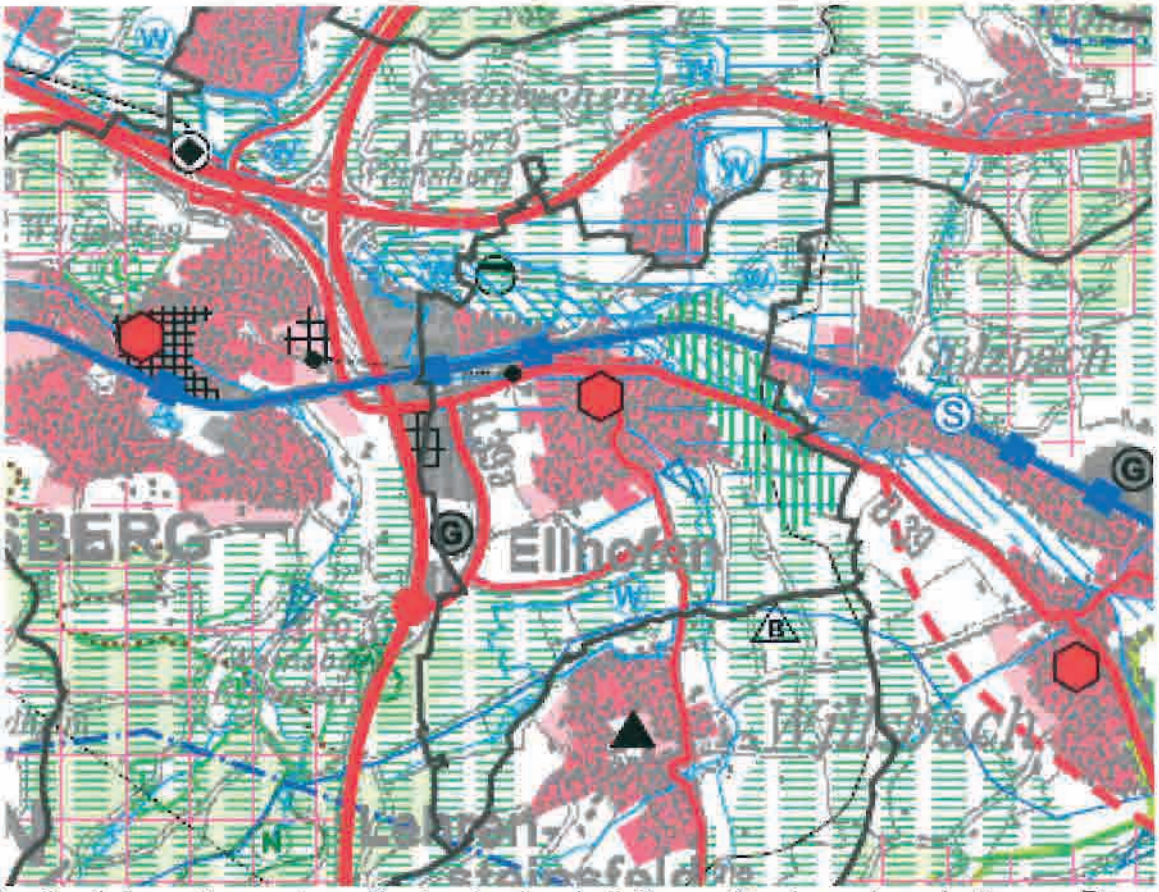


Eine Variantenuntersuchung ergab, dass die Fläche 4 trotz der bekannten Einschränkungen durch den Naturschutz immer noch schneller und kostengünstiger entwickelt werden kann, als die Alternativen 1b oder 1a Ost. Ein Hauptargument war, dass der Siedlungszusammenhang gewahrt werden konnte

3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planungen sollen die dringend benötigten Flächen für zwei örtliche Gewerbetreibenden geschaffen und außerdem die Erweiterungsabsicht eines bereits ansässigen Betriebes ermöglicht werden. Miteinbezogen wurden auch Flächen, die bereits gewerblich gewidmet sind, die aber aufgrund der geänderten Straßenführung und der Grundstückszuschnitte in ihren Festsetzungen angepasst werden mussten. Außerdem entstand im Rahmen der Umlegungsverhandlungen der Bedarf an garagenähnlichen Unterstellflächen.
Einbezogen wurden auch die für den Naturschutz noch wertvollen Bereiche. Sie sollten kurzfristig erhalten bleiben, langfristig aber, auch im Zusammenhang mit den ohnehin erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, sollte versucht werden, auch diese Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Es wurde vermutet, dass dies schon allein aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur und der Insellage der Grünflächen für beide Bereiche vorteilhaft sein könnte. Um die übrigen Flächen jedoch zeitlich ohne Verzug entwickeln zu können, soll diese Maßnahme einer späteren Bebauungsplanänderung vorbehalten bleiben.

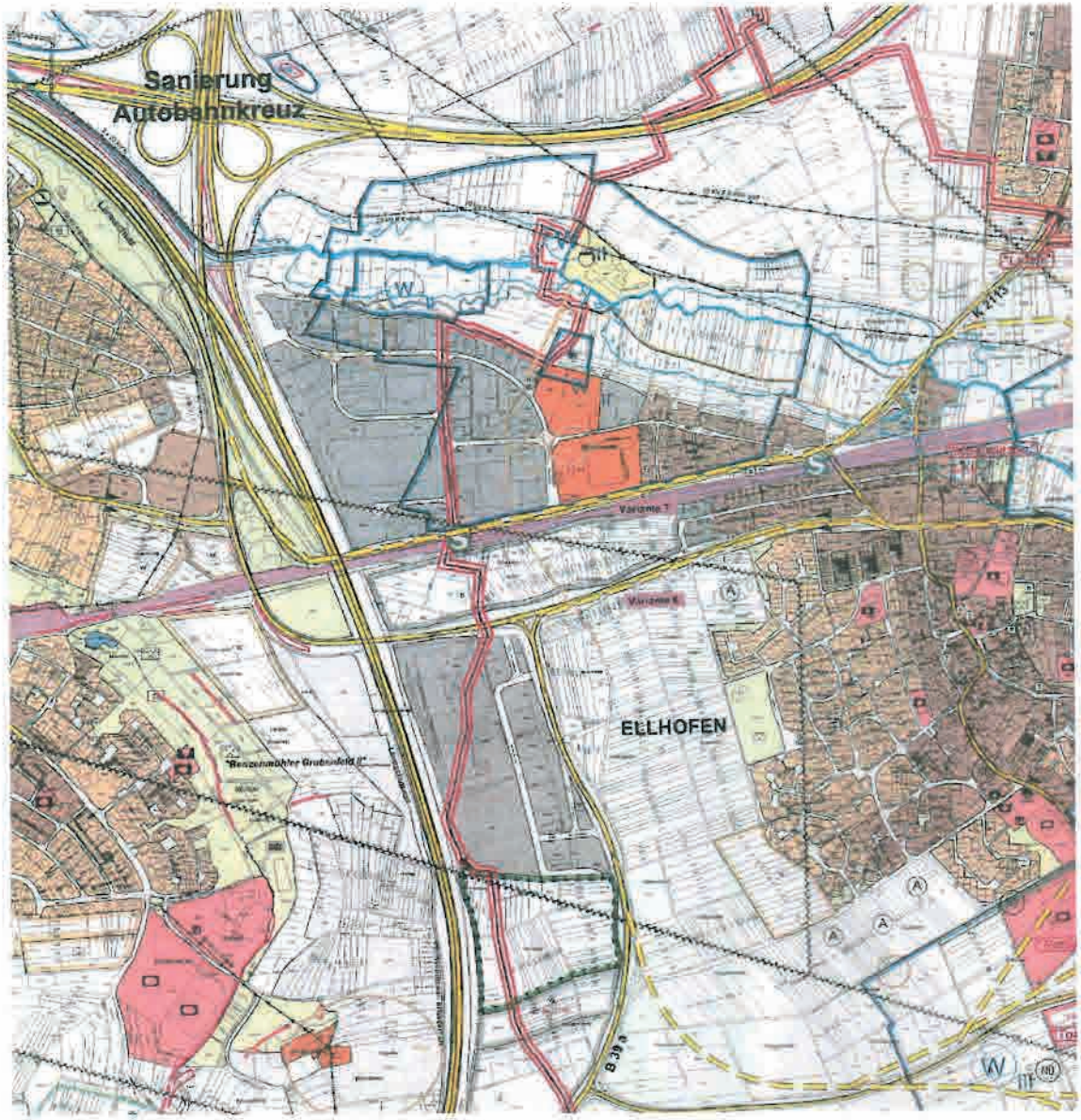
4. Übergeordnete Planung
4.1 Regionalplan



Quelle: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken, Ausschnitt aus Raumnutzungskarte im Regionalplan RNK 2020. Die Fläche zwischen überörtlicher Straße und Bahnlinie ist als gewerbliche Fläche dargestellt. Der Raum Weinsberg ist außerdem 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.

4.2 Flächennutzungsplan

In der, seit dem 30.06.2004 rechtswirksamen, 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Weinsberg/Ellhofen sind die Flächen als geplante gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die Flächen liegen, soweit sie sich auf Ellhofener Gemarkung befinden, innerhalb der Wasserschutzzone III, und im gesamten Bereich innerhalb der Bergbauberechtigung Benzenmühler Grubenfeld. Weitere übergeordnete Zielsetzungen sind nicht vermerkt. Der Bebauungsplan ist trotz der umfangreichen aus Gründen des Artenschutzes offenbar erforderlichen Grünflächen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Benachbarten Flächen des Bebauungsplans sind:
Im Süden verläuft die B 39, angrenzend sind landwirtschaftlich genutzte Flächen des unüberplanten Außenbereichs.

Westlich grenzt der seit dem 23.12.2011 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen am Autobahnkreuz 3 West/3Ost" an, von dem eine Teilfläche einbezogen wurde, um sie an die geänderte Planung vor allem der Verkehrsflächen anpassen zu können und nicht unterschiedliche Festsetzungen innerhalb eines gewerblichen Bauplatzes zu erhalten.

Nördlich grenzen die Bahnlinie und die Kreisstraße 2113 an, die weiter nördlich gelegenen Flächen sind durch die Bebauungspläne „Abtsäcker" sowie deren Änderungen erfasst, die teils gewerbliche Flächen, teils Sondergebiet Einzelhandel festsetzten oder als Änderung vorsehen und bereits so genutzt werden.

Östlich sind die Flächen durch den Bebauungsplan „Heilbronner Straße – westliche Erweiterung", rechtsverbindlich seit 01.08.1975, erfasst. Sie sind als eingeschränkt nutzbare gewerbliche Flächen ausgewiesen, tatsächlich sind aber zwei Wohngebäude vorhanden von denen eines nicht genutzt wird und seit Jahren leer steht. Außerdem ist ein Betriebsgebäude der Telekom vorhanden, die übrigen Flächen werden noch landwirtschaftlich genutzt.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen den bestehenden Bebauungsplänen (einschließlich einer Teilfläche im Südwesten für die eine Neufestsetzung erforderlich war) und den Verkehrstrassen und orientiert sich an den Flurstücksgrenzen.

7. Inhalte der Planung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu den gewerblichen Flächen orientieren sich an den rechtsverbindlichen Festsetzungen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes des 3. Abschnittes. Allerdings wurden nur diejenigen Festsetzungen übernommen, die für eine städtebauliche Ordnung erforderlich scheinen und durchsetzbar sind.

Die Bezugspunkte wurden dabei im Verhältnis zu der geplanten Brücklesäckerstraße festgesetzt, die relativ Hohen zulässigen gebäudehöhen ermöglichen trotz der starken Hanglage der Grundstücke noch ausreichende gewerbliche Nutzungen, sollte auf deutliche Erdbewegungen verzichtet werden. Mit Rücksicht auch auf den Ortsrand von Ellhofen sollten zu hohe Gebäude vermieden werden.

Jedoch sollen hier die sogenannten "innenstadtrelevanten" Einzelhandelsnutzungen aus nachfolgenden Gründen ausgeschlossen werden: Zentren relevante 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 Zentren relevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. In dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich seit alters her bereist Einzelhandelsbetriebe, sodass dafür an diesem Standort weder die Notwendigkeit besteht, noch die Gefahr einer Agglomeration ausgeschlossen werden könnte.

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 und der benachbarten Wohnbebauung, vermieden werden soll.

Um die Flächen tatsächlich für gewerbliche Nutzungen zu sichern, wurden auch die eher öffentlichen Nutzungen ausgeschlossen, für sie soll ebenfalls eher innerörtlich eine Fläche gefunden werden.

7.2 Emissionen

Im Plangebiet ist mit Lärmimmissionen vor allem der B 39 und der Bahnlinie 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.

7.3 private Grünflächen

Die privaten Grünflächen wurden ausgewiesen, weil zum einen der Bedarf vorhandene war eine landwirtschaftliche Fläche weiter bewirtschaften zu können. Andererseits sind dadurch all jene Flächen erfasst, die als wertvolle Flächen für den Artenschutz angesehen wurden. Der ursprüngliche Plan, diese Flächen zu verlagern, konnte nicht in der erforderlichen Zeit umgesetzt werden, denn der Bedarf an gewerblichen Flächen ist akut und kann so zumindest teilweise gedeckt werden. Dies schließt eine spätere planerische Änderung oder eine langfristige Umsiedelung nicht aus, denn es erscheint grundsätzlich sinnvoll, die bereits vorhandenen Verkehrsflächen und Leitungen auch für eine bauliche Entwicklung zu nutzen, anstatt diese an anderer Stelle neu zu schaffen.

7.4 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote wurden entsprechend des grünordnerischen Beitrags übernommen. Sie waren erforderlich, zum einen um einen rechnerischen Ausgleich zu erhalten, zum anderen sind sie sinnvoll, da anzunehmen ist, dass eine Ökologisierung der Siedlungsflächen möglicherweise den Artenrückgang stoppen kann. Mögliche Vollzugsdefizite wurden dabei in die Abwägung eingestellt.

7.5 Belange der Umwelt

Für die Belange der Umwelt wird auf den Umweltbericht verwiesen.

8. Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die gewerblich nutzbaren Flächen werden über eine Verlängerung der Brücklesäckerstraße erschlossen, die damit ihren Abschluss findet und in einer Wendemöglichkeit endet. Die zwischenzeitlich einmal angedachte Verbindung zur B 39 wurde aufgrund des erheblichen Höhenunterschiedes, der hohen Kosten für die Abbiegespuren und des sehr geringen Abstandes zur bestehenden Kreuzung mit der B 39a nicht weiter verfolgt.



Eine Verlängerung entlang des bestehenden Radweges zur Heilbronner Straße wurde ebenfalls verworfen, weil dann der Schleichverkehr durch Ellhofen und das Wohngebiet dort nur schwer hätte verhindert werden können.

Die vorhandene Erschließung an der Heilbronner Straße zur Feldwegebrücke über die B 39 wurde dazu genutzt, den Bedarf an garagenähnlichen Gebäuden als Unterstellmöglichkeit (z.B. für landwirtschaftliche Fahrzeuge) decken zu können. Die Verkehrsfläche wurde hierzu verbreitert, um ein Einfahren zu ermöglichen.

Da die Fläche des überörtlichen Radweges aufgrund des schlechten Zustandes über kurz oder lang ohnehin hätte saniert werden müssen, wurde die Gelegenheit genutzt und eine Trasse gewählt, die keine doppelt abknickenden Fahrbeziehungen erforderten, sondern ein etwas bequemeres Fahren zulassen. Die Trasse kann auch dem Fußgängerverkehr und den möglicherweise noch erforderlichen landwirtschaftlichen Verkehr dienen. Im östlichen Bereich ist eine sehr breite Fläche entlang der Brücklesäckerstraße vorgesehen, die als kombinierter Geh- und Radweg dient.

8.2 Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung mit Gas und Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss des Gebietes an die Gas- und Wasserversorgung kann von der Brücklesäckerstraße erfolgen. In diesem Fall liegt der momentane Wasserversorgungsdruck (Ruhedruck) bei ca. 11 bar und ist somit - unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosszahl der Bebauung in dieser Zone ausreichend.

8.3 Entwässerung

Auch die Entwässerung ist im Anschluss an das vorhandene Netz möglich. Gesichert ist die Entwässerung im Mischsystem. Ob es sinnvoll ist, das Dachflächenwasser über einen separaten Kanal abzuleiten (der in den vorhandenen Graben eingeleitet werden könnte, später aber auch in den Mischwasserkanal fließt) wird noch überprüft.

8.4 Elektrik und Kommunikation

Auch die Leitungen für Elektrik und Kommunikation sind im Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz möglich. Aufgrund der bereits vorhandenen Leitungen im alten Feldweg wurde dort ein Leitungsrecht vermerkt, um die Kosten der Verlegung einsparen zu können.

8.5 Bodenordnung

An bodenordnenden Maßnahmen sind nur die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Die Flächen konnten vom Zweckverband weitgehend freihändig erworben werden.

9. Planungsstatistik

9.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 30.389 m²	100 ,0 %
davon		
Verkehrsfläche (Fahrbahn und Randgrünstreifen)	ca. 1.470 m²	4,8 %
Radweg einschließlich Verkehrsgrünflächen	ca. 1.097 m²	3,6 %
Private Grünflächen	ca. 12.165 m²	40,0 %
Gewerbliches Bauland Bestand	ca. 5.875 m²	19,3 %
Gewerbliches Bauland neu	ca. 9.782 m²	32,3 %

9.2 Erschließungskosten (Annahme)

Fahrbahn mit Wendefläche	ca. 350.000 €
Fahrradweg Neubau	ca. 150.000 €
Kanal- und Wasserleitungen	ca. 150.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	ca. 40.000 €

10. ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG

10.1 Keine Stellungnahme gaben ab

- DB Station & Service AG
- Landesnaturschutzverband Heilbronn
- **Unitymedia BW GmbH: Schreiben vom 10.05.2016,** Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet.

10.2 Keine Anregungen hatten

- **Handwerkskammer Heilbronn-Franken: Schreiben vom 03.05.2016,** Az.: II-mo-vt, gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.
- **Bodensee-Wasserversorgung: Email vom 09.05.2016,** im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.
- **Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken: Schreiben vom 03.06.2016,** unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 27. April 2016 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.
- **Gemeinde Obersulm: Schreiben vom 18.05.2016,** Az.: 621.25/Kr/Bag – 60, die Gemeinde Obersulm hat zum oben genannten Bauvorhaben keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.
- **Gemeinde Lehrensteinsfeld: Schreiben vom 07.06.2016,** Az.: 621.13-Se, gegen das geplante Bebauungsplanverfahren bestehen seitens der Gemeinde Lehrensteinsfeld keine Anregungen oder Bedenken.

10.3 Anregungen gingen ein von

10.3.1 Eisenbahn-Bundesamt: Schreiben vom 09.05.2016, Az.:59141-591pt/014-2016#091
Stellungnahme: Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanverfahren und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Weinsberg/-Ellhofen am Autobahnkreuz - Teilgebiet 4. Ich weise jedoch darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Soweit noch nicht geschehen, beteiligen Sie bitte die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe. Diese vertritt den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur, der für die Sicherheit der Eisenbahnbetriebs-anlagen verantwortlich ist.

Abwägung: Kenntnisnahme, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Stuttgart wurde ebenfalls beteiligt (Schreiben vom 24.05.2016 siehe Punkt 10.3.2)

10.3.2 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Stuttgart: Schreiben vom 24.05.2016, Az.: TÖB-KAR-16-10150

Stellungnahme: Gegen die Neuaufstellung/Änderung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Abwägung: Kenntnisnahme, die Hinweise werden in Ziffer 3.7 des Textteils entsprechend ergänzt.

10.3.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst: Schreiben vom 20.05.2016, Az.: 16-1115.8/-Spara-16- 0032

Stellungnahme: Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachstflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Ba.-Wü. allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (-> Service-> Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 18 Wochen ab Auftragseingang.

Abwägung: Kenntnisnahme, die Untersuchungen wurden am 01.06.2016 beauftragt.

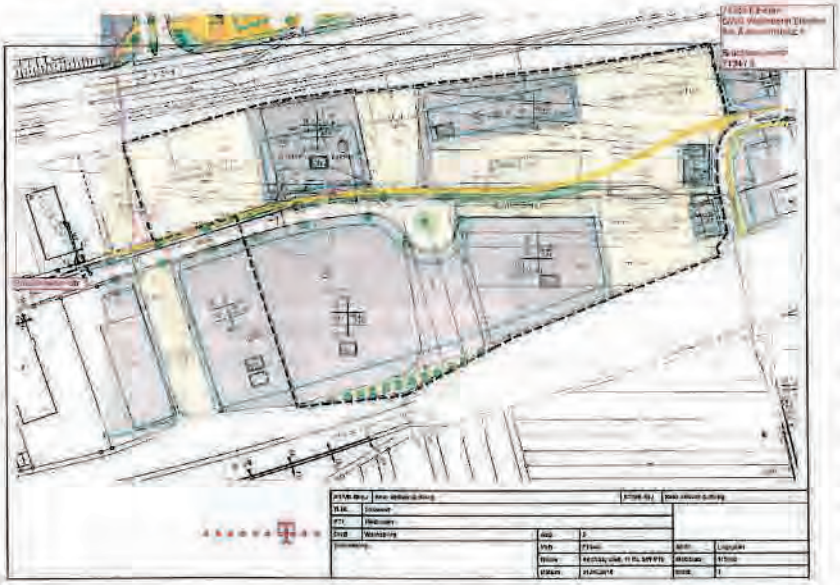
10.3.5 Netze BW GmbH: Schreiben vom 24.05.2016,

Stellungnahme: wir danken für die Überlassung der Unterlagen zu oben genannter Planung und haben diese auf unsere Stromversorgungsbelange hin durchgesehen und erheben generell keine Einwände. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch eine Erweiterung unseres Ortsnetzes sichergestellt. Eine belastbare Aussage über die Art der Versorgungsspannung (20 kV oder 0,4 kV) können wir Ihnen erst nach Angaben der Bezugsleistungen der Gewerbeflächen nennen. Wie telefonisch kurz besprochen, würden wir für die im Flurstück 2527, Brücklesäckerstraße. liegenden Leerrohre und Leitungen die Eintragung einer Dienstbarkeit in Erwägung ziehen. Die Telekom hat dort auch mehrere Rohre u. Leitungen im Plan eingEisenbahnetragen. Sollte eine Umlegung bzw. Neuverlegung im oben genannten Bereich notwendig werden, bitten wir Sie uns dies frühzeitig mitzuteilen. Weitere Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir zurzeit nicht. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Bebauungsplanverfahren.

Abwägung: Kenntnisnahme, die Hinweise betreffen den Vollzug, es wird jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Leitungen auch in der Grünfläche liegen bleiben können und nicht sofort in die neue Radwegeverbindung umgelegt werden müssen. Ein entsprechendes Leitungsrecht wird im Bebauungsplan ergänzt.

10.3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH: Schreiben vom 01.06.2016

Stellungnahme: Die Telekom prüft zunächst die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird grundsätzlich sichergestellt. Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden. Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen. Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt,



die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an folgende Adresse richten: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 21, Rosenbergstraße 59, 74074, Heilbronn. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen

bekannten Maßnahmen Dritter stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Abwägung: Kenntnisnahme, die Hinweise betreffen den Vollzug.

10.3.7 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur: Schreiben vom 01.06.2016, Az.: 21-2434.2 / HN Raum
das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Denkmalpflege und der Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr – und der Abteilung 5 - Umwelt - zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

10.3.7 a) Raumordnung
Stellungnahme: Eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen am Autobahnkreuz-Teilgebiet 4" kann mangels schriftlicher Begründung zum Bebauungsplan nicht abgegeben werden.

Abwägung: Kenntnisnahme, die frühzeitige Beteiligung dient dazu, die Planungen der Behörden zu erfragen und Hinweise für die weitere Planung zu bekommen.

10.3.7 b) Straßenwesen und Verkehr

Stellungnahme: Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der B 39. Gemäß § 9 FStrG sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach§ 14 BauNVO, usw. Bei Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden können. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf LED-Werbeanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit der Bundesstraße nicht zugestimmt wird. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen. Im Lageplan ist durch Planzeichen darzustellen, dass weitere Zufahrten bzw. Ausfahrten zur Bundesstraße nicht zulässig sind. Die Grenzen der Bundesstraße sind in den zeichnerischen Teil der Planung einzutragen. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Bundesstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht

zugeleitet werden. Die erforderlichen Änderungen der Entwässerungsanlagen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Stadt als Verursacher herzustellen und zu unterhalten. Durch die Ausweisung der Baugebiete dürfen den Trägern der Straßenbaulast der Bundesfernstraße keine Kosten für die evtl. erforderliche Lärmschutzeinrichtungen entstehen, dies betrifft sowohl die Herstellung, Unter- und Erhaltung. Die Kosten hierfür sind in allen Fällen von den Gemeinden zu tragen. Bei den Pflanzabständen müssen die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme" (RPS) beachtet werden. Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen im Straßenraum der B 39 frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abgestimmt werden.

Abwägung: Gemäß § 9 Abs. 7 FStrG gelten die Abstandsvorschriften nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht. Es wird zur Kenntnis genommen, dass bisher gegen die Festsetzungen keine Belange geltend gemacht wurden, die gegen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sprechen könnten und die Festsetzungen des Bebauungsplanes insoweit nicht geändert werden müssen.

10.3.7 c) Umwelt: Naturschutz

Stellungnahme: Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. FACHPLAN LANDESWEITER BIOTOP-VERBUND LUBW, 2014). Sollte in diese Flächen eingegriffen werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 21 BNatSchG und§ 22 NatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch bei späteren Bauleitplanverfahren ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb die Erstellung des Umweltberichts abgewartet, bevor im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung ggf. eine fachliche Stellungnahme erfolgt. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen jedoch grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Abwägung: Da die im Plangebiet vorhandenen Biotope nahezu keinerlei Verbindung zu den benachbarten Biotopen haben, sollte der Eintrag in der Karte korrigiert werden. Die wertvollen Biotopteile bleiben nach den jetzigen Planungen als Trittsteinbiotope aber erhalten und wurden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.



10.3.7 d) Umwelt: Denkmalpflege
Stellungnahme: Abteilung 8 meldet Fehlanzeige

Abwägung: Kenntnisnahme

10.3.8 Landratsamt Heilbronn, Bauen, Umwelt und Nahverkehr: Schreiben vom 31.05.2016, Az.: 2016-1714-BLPL

10.3.8 a) Stellungnahme: Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt nordwestlich von Ellhofen und wird südlich durch die B 39 begrenzt. Nachdem es sich bei den Unterlagen um eine Habitatpotenzialanalyse handelt, kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Dies auch, nachdem weder die Begründung noch der Umweltbericht, die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vorliegt. Mit Blick auf die Potentialanalyse sind weitere Untersuchungen in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchzuführen, um festzustellen, welche artenschutzrechtlich relevanten Vogel- und Fledermausarten tatsächlich vorkommen und ob der Eremit vorkommt. Auf Basis dieser Untersuchungen wäre zudem die Planung eventuell notwendiger CEF-Maßnahmen möglich. Diesbezüglich kann dem Vorschlag zum weiteren Vorgehen aus der Artenschutzrechtlichen Risikoanalyse gefolgt werden. Darüber hinaus sollte aufgrund der besonderen örtlichen Struktur auch auf das Vorkommen von Eidechsen untersucht werden. Wir möchten außerdem bereits darauf hinweisen, dass für externe Kompensationsmaßnahmen sowie für ggf. notwendige vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF- Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Zweckverband „Gewerbegebiet Weinsberg / Ellhofen am Autobahnkreuz" und dem Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde – erforderlich ist. Dies gilt für den Fall, dass die Maßnahmen auf Grundstücken durchgeführt werden, die nicht im Eigentum

des Zweckverbands stehen. Darüber hinaus muss zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen. Sowohl der mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag als auch die dingliche Sicherung müssen spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Die Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb eines Eingriffsbebauungsplans liegen, sind nach § 18 Abs. 2 S. 2 NatSchG in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Dazu übermitteln die Städte und Gemeinden die erforderlichen Angaben mittels elektronischer Vordrucke: http://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33.

Abwägung: Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurden mittlerweile erstell. Die Hinweise zur Sicherung möglicher Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen.

10.3.8 b) Stellungnahme: Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet ausschließlich Vorrangflächen der Stufe I aus. Betroffen sind Böden mit Acker-/ Grünlandzahlen größer 60. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (vgl. § 2 Abs. 2 ROG). Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12.12.1969 - 4 C 105.66). Da vorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen hierfür die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (www.flurbilanz.de). Als externe Ausgleichsmaßnahme soll Oberboden abgetragen und zur Verbesserung schlechter Ackerstandorte an anderer Stelle wieder aufgetragen werden. Wir begrüßen das konzipierte Oberbodenmanagement als besonders flächensparende Ausgleichsmaßnahme.

Abwägung: Die Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen ist ein hohes Ziel der gesamten Planung des Zweckverbandes. Trotzdem ist es erforderlich, auch die außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze zu berücksichtigen und der Bevölkerung die Möglichkeit des täglichen Broterwerbs zugeben, den sie in der Landwirtschaft nicht mehr finden kann. Da es sich um isolierte und durch zwei Verkehrstrassen durchschnittene Grundstücke handelt, ist der Wert für die Landwirtschaft deutlich geringen, als er für die gewerbliche Nutzung sein kann.

10.3.8 c) Stellungnahme: Durch die im südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung: Es wird davon ausgegangen, dass diese Emissionen denen aus den gewerblichen Flächen nicht nachstehen und daher verträgliche Nutzungen einander zugeordnet wurden. Im Übrigen dürften die Emissionen der Verkehrstrassen deutlich größer sein, aber auch diese sind für eine gewerbliche Nutzung nicht von vorneherein schädlich.

10.3.8 d) Stellungnahme: Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen der bereits westlich vorhandenen gewerblichen Bebauung und dem westlichen Ortstrand Ellhofen, der als GE/e ausgewiesen ist. Die Fläche wird insgesamt stark von Verkehrslärm überlagert (Autobahnkreuz A81/A6, B39, Zugverkehr, Stadtbahn, sonstige). Im Textteil weist der Bebauungsplan eine ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aus. Nach Nr. 1 sind dies Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für

Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Außerdem sind Wohnungen im Einzelfall unzulässig, wenn sie die benachbarten, gewerblichen Nutzungen erschweren können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 2522, 2525 im Plangebiet und die Flurstücke 2535/2 und 2536/2 außerhalb des Plangebiets, aber direkt angrenzend, mit Wohnhäusern bebaut sind und es durch den hierdurch bestehenden Schutzstatus z.B. bezüglich Lärmimmissionen (gemäß TA Lärm 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) bei der Gewerbeansiedlung insbesondere mit Nachtbetrieb zu Einschränkungen kommen kann. Dies wäre dann im konkreten Fall z.B. anhand einer Geräuschimmissionsprognose zu prüfen.

Abwägung: Zwischen den uneingeschränkt gewerblich nutzbaren Flächen und den östlich gelegenen Wohngebäuden befinden sich private Grünflächen (Biotope und Landwirtschaft, Flächen für Garagen- oder ähnliche Gebäude und Flächen die als eingeschränkt gewerblich nutzbare Flächen festgesetzt wurden. Insofern ist eine Abstufung gegeben, was die Beurteilung im Einzelfall z.B. auch bezüglich des leerstehenden Wohngebäudes am Ende der Heilbronner Straße oder der beiden Wohngebäude im Gebiet selbst (ehemaliges Bahnwärterhäuschen) nicht ausschließt.

10.3.8 e) Stellungnahme: Im Plangebiet liegt u.a. ein Radweg, der Bestandteil des RadNETZ Baden Württemberg ist. Mit Blick auf den Ausbau des Radwegs, weisen wir darauf hin, dass die Zugehörigkeit eines Routenabschnitts zum RadNETZ ein wichtiges Priorisierungskriterium bei der Vergabe von Fördermitteln des Landes (nach LGVFG), die die Infrastruktur betreffen, ist. Um diese beantragen zu können, müssen die Qualitätsstandards des Landes erfüllt sein, die wir diesem Schreiben als Anlage beigefügt haben. Wir empfehlen daher, den Ausbau des Radwegs in der vom Land vorgesehenen Form (Standards) umzusetzen. Wir weisen darauf hin, dass der gesetzliche Anbauabstand von 20m zur B 39 eingehalten werden muss (§ 9FStrG). Aus dem Plan ist dies nicht eindeutig ersichtlich. Aus dem Plan ist nicht eindeutig zu erkennen, aus welcher Richtung die Zufahrt zu den nördlich gekennzeichneten Gewerbeflächen erfolgen soll. Bei der Zufahrt über die geplante Verkehrsfläche mit Wendehammer müssen Anlieger für den nördlichen Bereich zunächst über die Verkehrsgrünflächen und den Radweg fahren. Wir empfehlen, dies umzuplanen.

Abwägung: Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Radwegeplanung werden beachtet und die Fläche entsprechend verbreitert.
Gemäß § 9 Abs. 7 FStrG gelten die Abstandsvorschriften nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht. Es wird zur Kenntnis genommen, dass bisher gegen die Festsetzungen keine Belange geltend gemacht wurden, die gegen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sprechen könnten und die Festsetzungen des Bebauungsplanes insoweit nicht geändert werden müssen.
Eine Umplanung der Zufahrt ist kaum möglich, weil der Radweg entlang der Brücklesäckerstraße führt und immer mit Grundstückszufahrten gequert werden muss, das ist in westlicher Richtung bereits ebenso. Trotz der vorhandenen Gefahrenquellen dürfte die Führung sinnvoller sein, als den Radweg auf die Straße zu führen und dann am Kreisverkehr wieder auf seinen eigenen Weg zu leiten.

10.3.8 c) Hinweis 1: Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 (3) BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist dringend zu vermeiden. Als Alternative zum leider regelmäßig durchgeführten Ausgleich über die Bepflanzung wertvollen Ackerlandes mit Streuobstbeständen regen wir folgende Maßnahmen an: Entsiegelung von bebauten Flächen, Produktionsintegrierte Ausgleichs-

maßnahmen, Verbesserung bestehender FFH-Gebiete, Aufwertung geeigneter Flächen durch Auftrag von hochwertigem Oberboden, Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie. Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

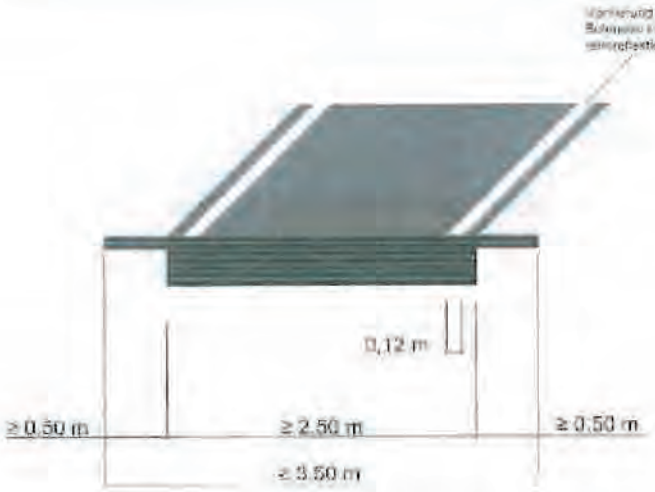
Abwägung: Die Belange der Landwirtschaft werden in die Bilanzierung eingestellt.

10.3.8 d) Hinweis 2: Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Abwägung: Ein landwirtschaftlicher Verkehr vom und zum Gewerbegebiet ist jederzeit möglich, denn die gewerblichen Flächen müssen ebenfalls anfahrbar sein. Baumaßnahmen werden in der Regel mit allen Beteiligten abgesprochen, Behinderungen während der Bauphase werden auf das absolut notwendige Maß beschränkt.

10.3.8 e) Anlage 1: Unterstützungsleistungen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur für Kommunen im Bereich des RadNETZ:
Zustandserfassung: Die Daten der detaillierten Zustandserfassung des RadNETZ sowie eine Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung werden den Kommunen baulastträgerscharf zur Verfügung gestellt. Das Erfassungstool sowie die dahinter liegende Datenbank wird den Kommunen für die weitere eigene Anwendung zur Verfügung gestellt.
Planungsleistungen und Unterstützung zur Planung: Das Land hat im Zuge der Abstimmung der Routen eine Abstimmung der Radverkehrsführungen über Gemeinde- und Kreisgrenzen hinweg durchgeführt. Das Land hat einheitliche Qualitätsstandards und Musterlösungen für das RadNETZ definiert. Dies erleichtert die Planung der örtlichen Radverkehrsinfrastruktur durch die Kommunen. Zu jedem identifizierten Mangel im Bereich des RadNETZ erhalten die Kommunen ein Maßnahmenblatt als Unterstützung bei Planung und Umsetzung. Die Maßnahmen werden zur Unterstützung der kommunalen Planung nach Bedeutung für die Umsetzung des RadNETZ priorisiert. Das Land unterstützt die Kommunen gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundlicher Kommunen Baden-Württemberg e.V. durch Fortbildungen, Leitfäden und Handbücher.
Förderung und Finanzierung: Das Land fördert kommunale Infrastrukturmaßnahmen im RadNETZ im Rahmen des LGVFG-Förderprogramms „Kommunale Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur" und durch Sonderprogramme. Das Land setzt Radverkehrsinfrastrukturmaßnahmen im RadNETZ im Verlauf von Landes- und Bundestraßen um.
Beschilderung RadNETZ: Die bauliche Umsetzung der Erstbeschilderung sowie die Anpassung der vorhandenen Beschilderung im gesamten Rad NETZ werden zu 100 % durch das Land übernommen. Die Pflege und Wartung (inkl. jährliche Befahrung sowie Umsetzung der Instandhaltung) der gesamten RadNETZ-Beschilderung wird durch das Land übernommen.
Öffentlichkeitsarbeit: Es wurde ein Aktionskoffer zusammengestellt, der Baulastträger bei der öffentlichkeitswirksamen Eröffnung neuer RadNETZ-Strecken unterstützt. Der Koffer kann kostenfrei abgerufen werden. Das MVI erstellt Faltkarten zum RadNETZ mit ergänzenden Informationen mit Alltagsrelevanz für den Radverkehr. Diese können auch in größerer Auflage bezogen werden. Weitere Unterstützungsleistungen sind im Rahmen der RadSTRATEGIE geplant.

Standardlösung
Selbständig geführte Radwege
Randmarkierung Fahrradroute (außerorts)



Regelungen: ERA (Ausgabe 2010), Kapitel 9.2.2, StVO Zeichen 295 (Fahrstreifenbegrenzung)
Anwendungsbereiche: außerorts auf Radwegen bzw. gemeinsamen Geh- und Radwegen, wenn die Wege unbeleuchtet sind und im Alltagsverkehr auch bei Dunkelheit befahren werden
Hinweise: erhöht die Verkehrssicherheit insbesondere an Strecken und Abschnitten mit Gefälle und / oder Kurven sowie bei Blendgefahr. Kann in Verbindung mit markierten Fahrradpiktogrammen auch als zusätzliches Leitelement für beleuchtete interkommunale Radschnellverbindungen dienen. Für eine gute Umweltverträglichkeit können lösemittelfreie Markierungsstoffe angewandt werden

Maßnahmenkataster RadNETZ Baden-Württemberg

Stadt-/Landkreis		Stadt/Gemeinde	Straße*	Lage
Heilbronn		Ellhofen	Brücklesäckerstraße	Außerorts
Baulastträger *	Länge	DTV	Netzkategorie	V_{zul}
Gemeinde	301 [m]		Alltag und Freizeit (KHW)	Rd nicht zugelassen





Streckendaten im Bestand	
Wegetyp	Landwirtschaftlicher Weg (selbstständig)
Richtung	Zweirichtungsverkehr
Belagsart/Belagsmangel	Asphalt, abschnittsweise auftretende Schaden

Maßnahmen zur Erreichung des Startstandards	
StVO-Beschilderung	
Markierung	
Ausbau	
Neubau	
Belag	
Radweg Anfang/Ende	
Furt	

Maßnahmen zur Erreichung des Zielstandards	
StVO-Beschilderung	
Markierung	
Ausbau	
Neubau	
Belag	Belag abschnittsweise erneuern
Randmarkierung/Beleuchtung	Randmarkierung herstellen
Absenkung	
Bord	
Radweg Anfang/Ende	
Furt	

Pauschale Kostenannahme	Kosten zur Erreichung des Startstandards	0 €
	Kosten zur Erreichung des Zielstandards	48.000 €

Priorität für das RadNETZ	Priorität der Maßnahme zur Erreichung des Startstandards	
	Priorität der Maßnahme zur Erreichung des Zielstandards	4

Realisierungshilfe	Musterlösung Nr. 9.2

Bemerkungen

* kann im Einzelfall abweichen

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Fläche des Radweges in der freien Fläche von 3,0 auf 3,5 m verbreitert (die öffentliche Fläche wurde sogar auf 4,5 m verbreitert, um auch einen landwirtschaftlichen Verkehr zu ermöglichen). Bei der Führung entlang der Brücklesäckerstraße wird die Breite von 3,0 m belassen.

10.3.9 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Schreiben vom 02.06.2016, Az.: 2511 // 16-04291

Geotechnik: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden Löss sowie holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen Festgesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Neben den Modalitäten zur Erschließung und Bebauung sollte darin auch die Frage der Notwendigkeit objektbezogener Baugrundgutachten beurteilt werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser: Das Plangebiet wird voraussichtlich in Zone III des derzeit in Neuabgrenzung befindlichen Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 66 liegen. Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.

Bergbau: Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen "Benzenmühler Grubenfeld II" und „Sülzbacher Grubenfeld III" des Landes Baden-Württemberg, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Es wird gebeten, den im Textteil des Bebauungsplanes vorhandenen Bergbauvermerk (Textliche Festsetzungen, Nr. 1.10) entsprechend zu ergänzen. Mit der Aufnahme des Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes sind die Belange des Bergbaus ausreichend berücksichtigt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lqrb-bw.de/qeotourismus/qeotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägung: Kenntnisnahme der Hinweise, die Ziffer 1.10 wird entsprechend ergänzt, die Hinweise zum Boden und zum Grundwasser werden ebenfalls ergänzt.

10.3.10 Stadtwerke Weinsberg: Schreiben vom 09.06.2016,

Stellungnahme: Bebauungsplan: Die Versorgung mit Gas und Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss des Gebietes an die Gas- und Wasserversorgung kann von der Brücklesäckerstraße erfolgen. In diesem Fall liegt der momentane Wasserversorgungsdruck (Ruhedruck) bei ca. 11 bar und ist somit - unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosszahl der Bebauung in dieser Zone (siehe Tabelle 1) ausreichend. Die Lage der Gashochdruck- und Wasserversorgungsleitungen sowie der Steuer- und Messkabel ist aus beiliegenden Planausschnitten zu ersehen. Zur Sicherung der Gas- und Wasserversorgung des Baugebietes müssen in den öffentlichen Verkehrsflächen Gas- und Wasserversorgungsleitungen verlegt werden. Die geplanten Leitungen haben wir in den beigefügten Bebauungsplan grün eingetragen. Die Trassen dieser Leitungen müssen mit der Planung der Anlagen anderer Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt werden. Die Kosten für die Verlegung der Gas- und Wasserleitungen werden wir Ihnen nach deren Ermittlung mitteilen.

Allgemein: Die innerhalb des Bebauungsplans geplanten Straßen sind so breit auszulegen, dass allen Ver- und Entsorgungsträger für Ihre Anlagen, unter Einhaltung der entsprechenden Abstände, ausreichend Raum zur Verfügung steht. Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 1,0 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2, 5 m einzuhalten. Die bestehenden Leitungen müssen mit Fahr- und Leitungsrechten versehen werden. Nach DVGW-Arbeitsblatt. W 400-1, gilt Folgendes: Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschosszahl der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1). Netze sind so zu bemessen, dass folgender Versorgungsdruck (Innendruck bei Nulldurchfluss in der Anschlussleitung an der Übergabestelle zum Verbraucher) nicht unterschritten wird.

Tabelle 1 - Versorgungsdrücke (SP)

	neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	bestehende Netze
für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar
für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar
für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar
für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar
für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar

Bei höheren Gebäuden ist im Bedarfsfall eine Hausdruckerhöhungsanlage für die oberen Stockwerke vorzusehen. In geplanten Druckerhöhungsanlagen müssen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter eingebaut werden. Diese anzustrebende Versorgungsdrücke können bei Spitzenverbrauch an wenigen Stunden des Jahres kurzfristig unterschritten werden. Außerdem können wirtschaftliche Gründe gegen eine generelle Verhaltung dieser Drücke bei historisch gewachsenen Versorgungsfällen sprechen. Für einzelne hoch- oder tiefgelegene Gebäude sollten keine Druckzonen eingerichtet werden. In ausgeprägten Hochlagen ist ein Abfall des Überdruckes auf 0,5 bar an der höchstgelegenen Entnahmestelle während der Zeit des höchsten Verbrauches nicht immer vermeidbar. Unter diesen Voraussetzungen können die angegebenen Werte bei neuen Netzen um 0,5 bar verringert werden.

Schlussbestimmung: Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen. Damit die Stadtwerke Weinsberg GmbH Ihrerseits die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereitstellen und die nötigen technischen Vorbereitungen treffen können, bitten wir um Benachrichtigung und Vorlage Ihrer Detailplanung mindestens zwölf Monate vor Baubeginn. Nähere Informationen können Sie dem Internet unter www.stadtwerke-weinsberg.de entnehmen. Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unser Rohrnetzingenieur jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägung: Kenntnisnahme, die Hinweise betreffen den Vollzug.

10.3.11 Polizeipräsidium Heilbronn: Schreiben vom 29.04.2016,
Stellungnahme: das Polizeipräsidium Heilbronn bedankt sich für die rechtzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren. Aus verkehrspolizeilicher Sicht können jedoch zum derzeitigen Stand der Planung keine Anregungen erfolgen. Es wird gebeten das Polizeipräsidium Heilbronn erneut zu beteiligen, sobald der Planentwurf zum Bebauungsplan ausgearbeitet ist.

Abwägung: Die Planungen liegen bereits in einer sehr detailreichen Form vor und werden sich gegenüber dem Vorentwurf kaum ändern. Natürlich wird das Polizeipräsidium von der Offenlage informiert.

10.3.12 Regionalverband Heilbronn-Franken: Schreiben vom 08.06.2016, Az.: 45.13
Stellungnahme: Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich.
Bauleitplanerische Vorgaben: Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet in seiner Gesamtheit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung ist daher grundsätzlich gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Beurteilung des Vorhabens: Das Vorhaben liegt innerhalb eines in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 gebietsscharf abgegrenzten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Da diese Vorranggebiete nach Plansatz 2.4.3.1 als Ziele der Raumordnung festgelegt sind, entspricht die Planung daher grundsätzlich dem Planungsziel des geltenden Regionalplans. Vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Zielsetzung und der räumlich isolierten Lage der Verbundflächen sollte der Umfang der geplanten Grünflächen kritisch überprüft werden. Es wird empfohlen auf Basis von Szenario 1 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und die artenschutzrechtlichen Belange erst auf dieser Grundlage in die Abwägung für ein Plankonzept einzustellen. Ausdrücklich begrüßt wird der Ausschluss kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, da hierdurch dem Plansatz 2.4.3.2.5 (Agglomerationsregelung) Rechnung getragen wird. Der Ausschluss sollte in der Begründung gerechtfertigt werden. Der Hinweis zur Lage des Plangebietes in der geplanten Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Weinsberg wird begrüßt. Ergänzend sollte in der Begründung und im Umweltbericht auf die Lage des Plangebietes in einem im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Plansatz 3.3.2 (5)) eingegangen und die Belange in die Abwägung eingestellt werden. Darüber hinaus wird eine Auseinandersetzung mit möglichen Nutzungskonflikten (bestehende Wohnhäuser, querende Richtfunktrasse, querender Hohenlohe-Kraichgau-Weg) angeregt. Die derzeitige Konzeption sieht die nahezu lagetreue Erhaltung der Fuß- und Randwegeverbindung vor.

Abwägung: Begründung und Umweltbericht sind mittlerweile erstellt, soweit erforderlich wurden die Belange dargestellt.

10.4 Anregungen und Bedenken Privater

10.4.1 Herr A.I., 74248 Ellhofen, vom 17.05.2016
Stellungnahme: Wäre auf dem Grundstück oberhalb des Bahnwärterhäuschens eine Grenzbebauung in die Richtung der Bahngleise möglich, da der Platz sowie das Baufenster sehr schmal sind? Da ich auf jeden Quadratmeter angewiesen bin, müsste ich sonst hinter der Halle Holzboxen aufeinanderstapeln. Dabei besteht die Gefahr, dass durch Unachtsamkeit oder Einwirkung Dritter die Holzboxen auf die Bahnstrecke gelangen könnten. Falls dies nicht möglich ist, wäre es denkbar, auf der gegenüberliegenden Seite vier Bäume zu entnehmen, um wenigstens im unteren Drittel die Breite des Platzes nutzen zu können?

Abwägung: Eine telefonische Abklärung mit der Bahn ergab, dass es keinen unabdingbaren Anbauabstand zur Bahnlinie gibt, sondern dass im Einzelfall am konkreten Baugesuch geprüft wird. Es wurde daher vorgeschlagen, die Baugrenze zur Bahnlinie hin zu erweitern, sodass eine Halle mit 18 m Breite ermöglicht wird und der Lageplan entsprechend geändert.

10.4.2 Herr A.B., 74248 Ellhofen, vom 27.05.2016
Stellungnahme: hiermit erhebe ich Wiederspruch/Stellungnahme gegen den aufgelegten Bebauungsplan/Vorentwurf. Im Bebauungsplan kann entnommen werden, dass der bestehende landwirtschaftliche Weg Nr. 2527, die Verlängerung der Heilbronner Straße, nicht erhalten bleibt. Ein Radweg etwa 20 Meter schräg neben der bisherigen Straße 2527 soll neu errichtet werden. Gegen den Wegfall der landw. Straße 2527, wo bisher landwirtschaftlicher Verkehr frei ist, protestieren die gesamten landw. Betriebe von Ellhofen, da diese Straße rege von den Landwirten befahren wird (Eine Unterschriftensammlung von den Kollegen können/werden folgen). In Ellhofen/Weinsberg werden immer mehr Baugebiete neu erschlossen, wo Flächen der Landwirtschaft entzogen werden, im Gegenzug auch noch Wegnetze wegfallen. Darum muss die Straße 2527 weiter bestehen bleiben. Es ist auch ein Irrsinn und Geldverschwendung der Bürger, wenn ein neuer Radweg hergestellt werden soll, wo ein Unterbau und ein Asphaltbelag benötigt werden, ebenso mehrere Grundstücke schräg durchschnitten werden. Die Krönung wäre dann noch, dass die bestehende Straße 2527 für teures Geld teilweise oder ganz zurückgebaut werden muss, Unterbau und Asphalt entsorgt und mit neuer Erde rekultiviert werden. Der bestehende landwirtschaftliche Weg 2527 kann auch weiterhin als Radweg genutzt werden. Im Bebauungsplan ist der Weg 2527 in der Planung berücksichtigt und mit einbezogen, da rechts und links des Weges 2527 ca. 3 Garagen vorgesehen sind. Somit kann der Weg bleiben! Der Weg 2527 wird nicht überbaut! Aus dem Bebauungsplan ist jedoch nicht erkennbar, ob der Grenzabstand der Garagen zum Einfahren/Rangieren eingehalten ist. Die Baulinie und neue Grenze ist ebenso nicht klar ersichtlich / vorhanden! Die Kostenproduktion und Verärgerung der Landwirte und Bürger kann nicht im Sinne des Zweckverbands Weinsberg / Ellhofen sein.

Abwägung: Bei dem Radweg handelt es sich um einen Landesradweg, also eine Verbindung mit erheblicher überörtlicher Bedeutung für den Radverkehr. Die neue Trasse stellt die kürzere Verbindung zwischen der Heilbronner Straße und der Brücklesäckerstraße dar und vermeidet ungünstige Abknickungen. Da die vorhandene Verbindung aufgrund des schlechten Zustandes ohnehin über kurz oder lang grundlegend saniert werden muss, bot es sich an, eine neue und günstigere Trasse zu wählen. Selbstverständlich kann auch die neue Trasse dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden, die Breite wurde erweitert. Eine Bedeutung dafür ist jedoch nicht erkennbar, da die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zukünftig größtenteils gewerblich genutzt werden und auch im Anschluss keine landwirtschaftlichen Flächen erschlossen werden. Die Lücke zwischen den Garagenbaufenstern wurde extra belassen, damit für die Zwischenzeit der alte Weg weiterhin genutzt werden kann.