



Gemeinde Ellhofen

# **BEBAUUNGSPLAN** und örtliche Bauvorschriften **"ABTSÄCKER IV"**

zugleich: „Abtsäcker I u. II - 2. Änderung Heilbronner Weg“  
„2. Änderung - Abtsäcker III“

## **BEGRÜNDUNG**

Begründung ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 07.11.2016/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für  
Bau- und Vermessungswesen,  
Grün- und Stadtplanung  
Tannenbergsstraße 43  
74321 Bietigheim-Bissingen

Begründung (Regenwasser) ergänzt:  
Bietigheim-Bissingen, den 16.03.2017/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen zur Begründung:

Anlage 3.1

Einzelhandelskonzept Ellhofen vom 15.09.2015

Anlage 3.2

Umweltbericht

## 1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ellhofen zwischen der Bahnlinie bzw. der Kreisstraße 2113 (Bahnhofstraße und dem Talraum der Sulm. Die Flächen bilden zusammen mit den gewerblichen Flächen der Stadt Weinsberg optisch ein gemeinsames Gewerbegebiet östlich der BAB 81.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Abtsacker I + II - 1. Änderung Heilbronner Weg“, der am 05.01.1973 in Kraft getreten ist, sind zwei Sondergebiete nach § 11 (3) Baunutzungsverordnung festgesetzt, in denen Einkaufszentren und Verbrauchermärkte für die über-gemeindliche Versorgung zulässig sind. Im südlichen Teil des Sondergebiets (SO1) befindet sich ein rechtskräftig genehmigter Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.670 m<sup>2</sup>. Der nördliche Teilbereich des Sondergebiets (SO2) wird derzeit nicht für Einzelhandels-zwecke genutzt (sieht man von der Gewerbeanmeldung für einen Online-Handel ab). Die Firma Edeka möchte einen Ersatzneubau im Bereich SO1 errichten, der die bisherige Größe, gemessen an der Verkaufsfläche, nicht überschreitet. Zwischen der Fa. Edeka und dem Regionalverband besteht Einvernehmen, dass durch den Ersatzneubau die Verkaufs-fläche für Sortimente des Nichtlebensmittelbereichs im Vergleich zum bestehenden Lebensmittelmarkt sowohl in ihrer Gesamtheit als auch bezogen auf die derzeit angebotenen Sortimente und deren jeweilige Verkaufsfläche nicht erweitert wird, um schädliche Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden zu vermeiden.

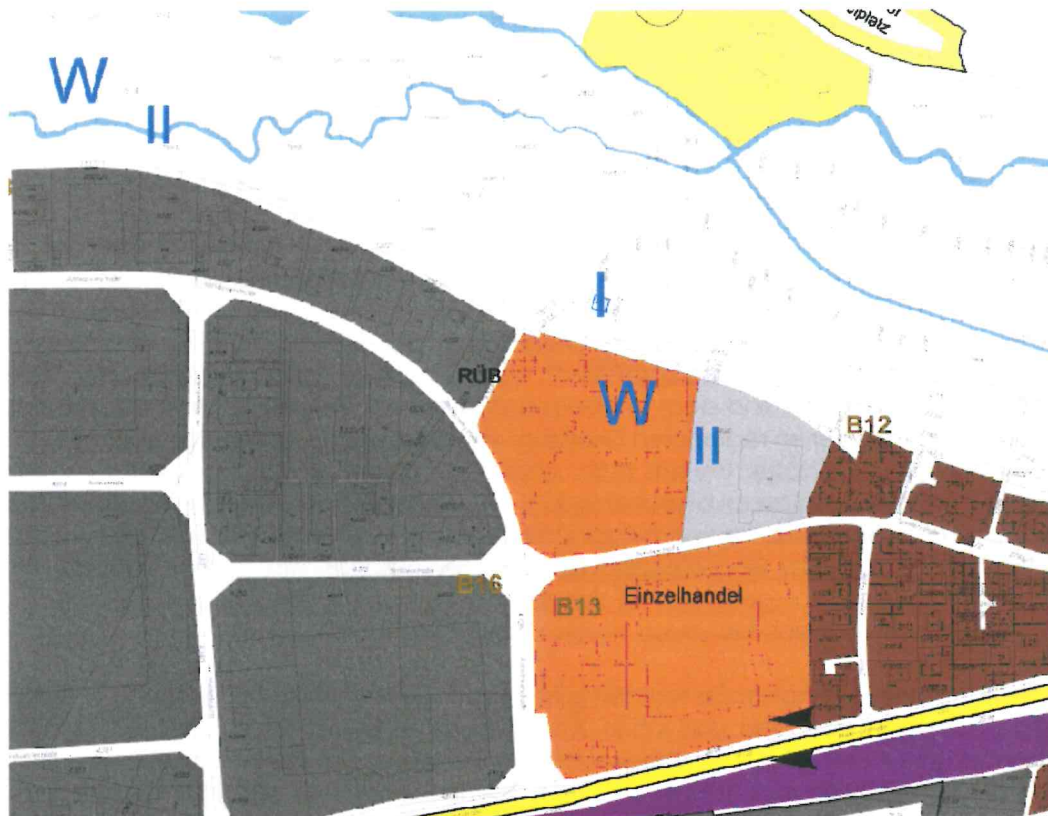
Der Bebauungsplan von 1973 verstößt Ansicht des Regionalverbandes gegen die im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegten Grundsätze und Ziele der Raum-ordnung. So lägen der bestehende Markt und die festgesetzten Sondergebietsflächen nicht verbrauchernah und in die Siedlung integriert (siehe Plansatz 3.3.7.2 des Landes-entwicklungsplanes (LEP)). Zudem widerspräche der Bebauungsplan sowohl dem Konzentrationsgebot, wonach regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind, als auch dem Kongruenzgebot, wonach die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte sich nach der Einwohnerzahl des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereichs richte (Ziele nach Plansatz 2.4.3.2.2). Bei den Zielen der Raumordnung seien auch die nicht ausgeschöpften Verkaufsflächen im SO1 und SO2 zu berücksichtigen, deren baurechtliche Umsetzung wohl einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot des Landesentwicklungsplans 2002 mit sich bringen würde. Zwischen der Gemeinde Ellhofen und dem Regionalverband Heilbronn-Franken bestand daher Einvernehmen, dass eine zeitnahe Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung erfolgt, um raumordnerisch schädliche und unzulässige Entwicklungen, die über die rechtsverbindlich genehmigte Einzelhandelsnutzung hinausgehen, zu verhindern. Die Anpassungspflicht des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung ergibt sich aus § 1 (4) Baugesetzbuch. Klarstellend verweist auch Plansatz 2.4.3.2.8 auf die Anpassungspflicht. Die Verwirklichung des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 ist ohne die gesetzlich vorgeschriebene Anpassung des Bebauungsplans hinsichtlich der genannten Ziele gefährdet.

Die Gemeinde Ellhofen will deshalb den Bebauungsplan „Abtsacker I + II - 1. Änderung Heilbronner Weg“ unter Beachtung der genannten Ziele der Raumordnung ändern. So werden insbesondere nicht durch Einzelhandel genutzte Sondergebiete im Bereich SO2 zurückgenommen und raumordnerisch unschädliche Nutzungsarten nach Baunutzungs-verordnung festgesetzt (Gewerbegebiet). Hierbei soll sichergestellt werden, dass auch Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (Verkaufsfläche kleiner 800 m<sup>2</sup>), von deren Konzentration mit Verweis auf Plansatz 2.4.3.2.5 ebenfalls schädliche Wirkungen ausgehen können (Einzelhandelsagglomerationen), ausgeschlossen werden. Im Bereich des SO1 wird die Einzelhandelsnutzung so reduziert, dass der jetzt geplante Ersatzbau genehmigungsfähig ist. Die hierfür erforderliche Sondergebiets-festsetzung nach § 11 (3) Baunutzungsverordnung regelt dabei sowohl die maximale Gesamtverkaufsfläche des Marktes als auch die zulässigen Sortimente einschließlich deren jeweils maximal zulässige Verkaufsflächen.

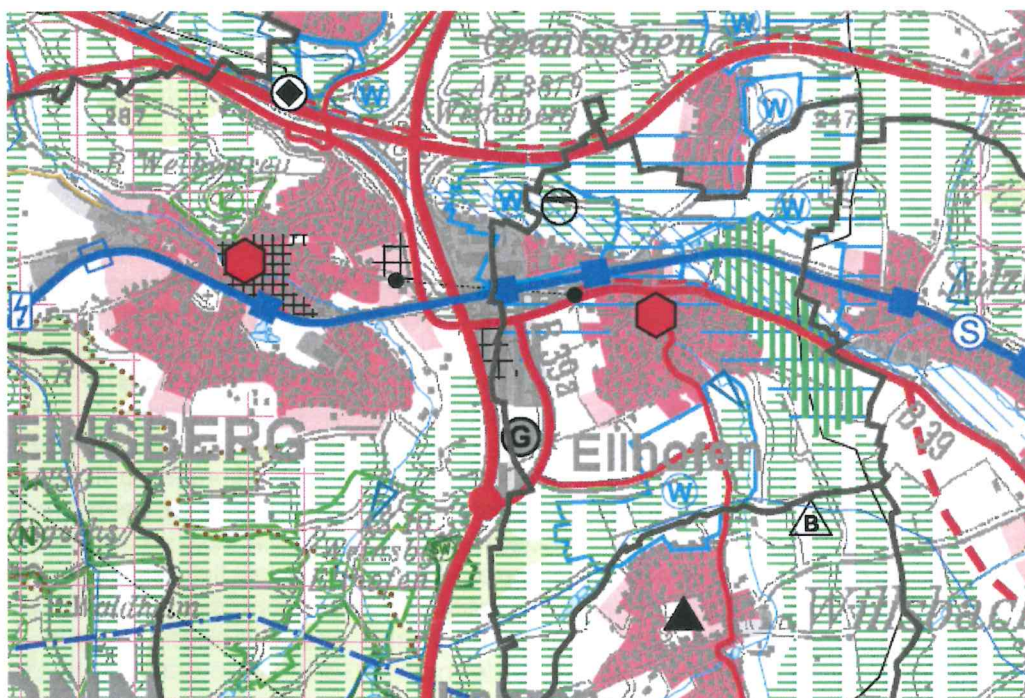
Um eine rechtssichere Änderung des Bebauungsplans zu gewährleisten, hat die Gemeinde Ellhofen ein Einzelhandelskonzept erstellt, welches als Anlage der Begründung beiliegt. Dieses Konzept sieht den Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten der Gemeinde vor.

### 3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Der Flächennutzungsplan, der in den nächsten Jahren fortgeschrieben werden soll, weist noch zwei Sondergebiete aus, wie es den rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne entspricht. Davon kann das nördliche zukünftig entfallen. Der Bebauungsplan ist trotzdem vermutlich vom Landratsamt zu genehmigen.



Auszug aus der Raumnutzungskarte 2020. Die Flächen sind im westlichen Teilbereich als gewerbliche Flächen enthalten, im östlichen als Wohnflächen, hier wäre eine Berichtigung sinnvoll. Vermerkt ist noch das Wasserschutzgebiet. Nördlich grenzt ein regionaler Grünzug an, südlich die Stadtbahnlinie.



#### **4. GELTUNGSBEREICH UND BENACHBARTE BAULEITPLANUNG**

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes „Abtsacker III“ soweit er noch in Kraft war. Westlich bildet die Gemarkungsgrenze zur Stadt Weinsberg die Grenze, die Flächen dort sind ebenfalls als gewerbliche Flächen ausgewiesen.

Im südlichen Bereich wurde der dort damals einbezogene Teilbereich der Bahnhofstraße zwischenzeitlich durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen am Autobahnkreuz – Teilgebiet 3 West/3 Ost (Bahnunterführung)“ geändert. Der Geltungsbereich verläuft hier entlang der eingemessenen Gehweghinterkante. Die Flächen dahinter werden als Böschungsflächen genutzt und sind für die öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr erforderlich. Zwar kann sie auch der benachbarte Betrieb (Lagerhalle EDEKA) nicht direkt nutzen, weil das Betriebsgrundstück mehrere Meter abgegraben wurde, aber das Grundstück zu arrondieren ist schon aufgrund der Nutzungsmaße und der vorhandenen Einzäunung sinnvoll.

Nördlich verläuft der Geltungsbereich entlang den Flurstücksgrenzen, anhand des Luftbildes schien es keine größeren Abweichungen zum angrenzenden Feldweg zu geben. Die Flächen sind dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen und aufgrund der Lage neben oder im regionalen Grünzug wenig für eine Erweiterung geeignet.

Vom Bebauungsplan „Abtsacker I u. II - 1. Änderung Heilbronner Weg“ wurden nur die Teile einbezogen, die als Sondergebiet oder als gewerbliche Flächen ausgewiesen waren. Die als Mischgebiet überwiegend mit einer kleinteiligen Bebauung versehenen Flächen wurden außen vor gelassen. Es scheint die Wohnnutzung zu dominieren. Der Geltungsbereich orientiert sich hier auch an den Flurstücksgrenzen.

Entlang der Bahnhofstraße wurden die Flächen soweit einbezogen, als Einmessungen über den Bestand vorlagen und keine Änderungen zu erwarten sind (etwa bis auf Höhe der Kinderarztpraxis). Bei den übrigen Flächen entlang der Bahnhofstraße Richtung Ellhofen sind Änderungen des Bestandes erforderlich, denn hier sind noch die ursprünglichen Strukturen mit ehemaligem Industriegleis, Zufahrten und großen Bäumen vorhanden. Da derzeit keine konkreten Planungen zu der Gestaltung der Verkehrsfläche vorliegen (diese müsste auch die Zufahrten der benachbarten Wohngrundstücke berücksichtigen), wurde der Bereich außen vor gelassen.

#### **5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich durch die Planungen nicht.

#### **6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

Die Flächen wurden als gewerbliche Bauflächen bzw. als Sonderbauflächen ausgewiesen. Die Sonderbauflächen wurden entsprechend des genehmigten Bestandes so beschränkt, dass eine Erweiterung, die den Zielen des Regionalplanes nicht entsprochen hätte, nicht mehr zulässig ist. Dem gleichen Zweck dienten auch die detaillierten Sortimentsbeschränkungen. Die Flächengrößen wurden dem aktuellen Baugesuch entnommen, sie entsprechen dem, was der Regionalverband auch angesichts der genehmigten Sortimente gerade noch für tolerierbar hält, um keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Gemeinden zu erhalten. Dabei wurden die Festsetzungen so gewählt, dass der Betreiber auf sich (mitunter schnell) ändernde Anforderungen flexibel reagieren kann, solange er die Obergrenzen einhält. Die einzelnen Werte wurden flexibilisiert, um die nicht festsetzbaren Sonderverkaufsflächen von Tschibo, die Aktionsflächen und die Saisonverkaufsflächen mit abzudecken. Als Verkaufsfläche wurde dabei nicht nur die reine Regalfläche, sondern auch die davor liegende (halbe) Gangfläche berücksichtigt.

Der Betreiber hat auf den benachbarten Grundstücken ein Zentrallager, mit dem er andere Märkte zeitnah beliefern kann, bzw. eine Abstellfläche für Lkw. Der Ausschluss des Einzelhandels auf diesen Flächen erfolgte nach § 1 Abs. 5 BauNVO (gemäß Urteil des VGH BW vom 25.07.2013, 8 S 2965/1) und Abs. 9 weil es sich um einzelne Sortimente handelte.

Bei den gewerblichen Flächen wurden zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen, bei den Sortimenten wurden die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt (Ellhofener Sortimentsliste S. 44). Soweit aus der Bestandserhebung aus den Gewerbebeanmeldungen und den Ortsvergleichen (siehe Karte im Anhang) sich Einschränkungen ergaben, wurde ein erweiterte Bestandsschutz vorgesehen. Dies galt insbesondere für den Verkauf von Fahrradartikeln, der auf den Standort am überregionalen Radweg entlang des Sulmtales angewiesen ist.

Die Nutzungsmaße orientieren sich an dem, was auf den benachbarten Flächen üblich ist und liegen damit besonders im Sondergebiet deutlich über den jetzt geplanten Bauvorhaben. Dies wurde bewusst so gewählt, um die Umwandlung in andere gewerblichen Nutzungen (die derzeit in keiner Weise absehbar ist) nicht zu behindern. Eine Auswirkung auf die Sondergebietsnutzung ergab sich daraus nicht, denn deren Obergrenze ist durch die Verkaufsfläche festgelegt.

Da die gewerblich nutzbaren Flächen zukünftig nicht mehr vollständig versiegelt werden dürfen, wurde als Ausgleich die Bestimmung aufgenommen, dass Stellplätze für Pkw auch zukünftig nicht mit zu rechnen sind. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurden daher konsequenterweise die Verbesserungen, die sich aus dem § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ergeben, nicht positiv angerechnet.

## **7. ERSCHLIESSUNG**

Die Verkehrserschließung ist über die bestehenden Straßen gesichert. Umbauten am bestehenden Straßennetz sind derzeit nicht erforderlich.

Die Fußgängererschließung ist ebenfalls über die bereits vorhandenen Gehwege ausreichend gesichert. Je nach Detailplanung kann sich eine Erneuerung des Gehweges entlang der Bahnhofstraße im östlichen Bereich lohnen.

Die Haltestelle der Stadtbahn ist wenige Gehminuten in südlicher Richtung entfernt vorhanden. Die vorhandene Bushaltestelle wird derzeit nicht bedient.

Die Erschließung mit der leitungsgebundenen Infrastruktur, Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikation, ist ebenfalls bereits vorhanden. Zwar wäre es sinnvoll, die vorhandenen Kanäle für Abwasser und Regenwasser würden in der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen und so einen leichteren Anschluss z.B. der neu zu bauenden Dachflächen ermöglichen, das ist aber aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede derzeit nicht realisierbar. Geprüft wurde eine Erweiterung der Regenwasserkanalisation mit dem Ergebnis, dass aufgrund der Überlastung der vorhandenen Regenwasserkanalisation (DN 300) ein neuer Kanal in der Abstäckerstraße geplant ist, der das Regenwasser des Neubaus ableiten kann.

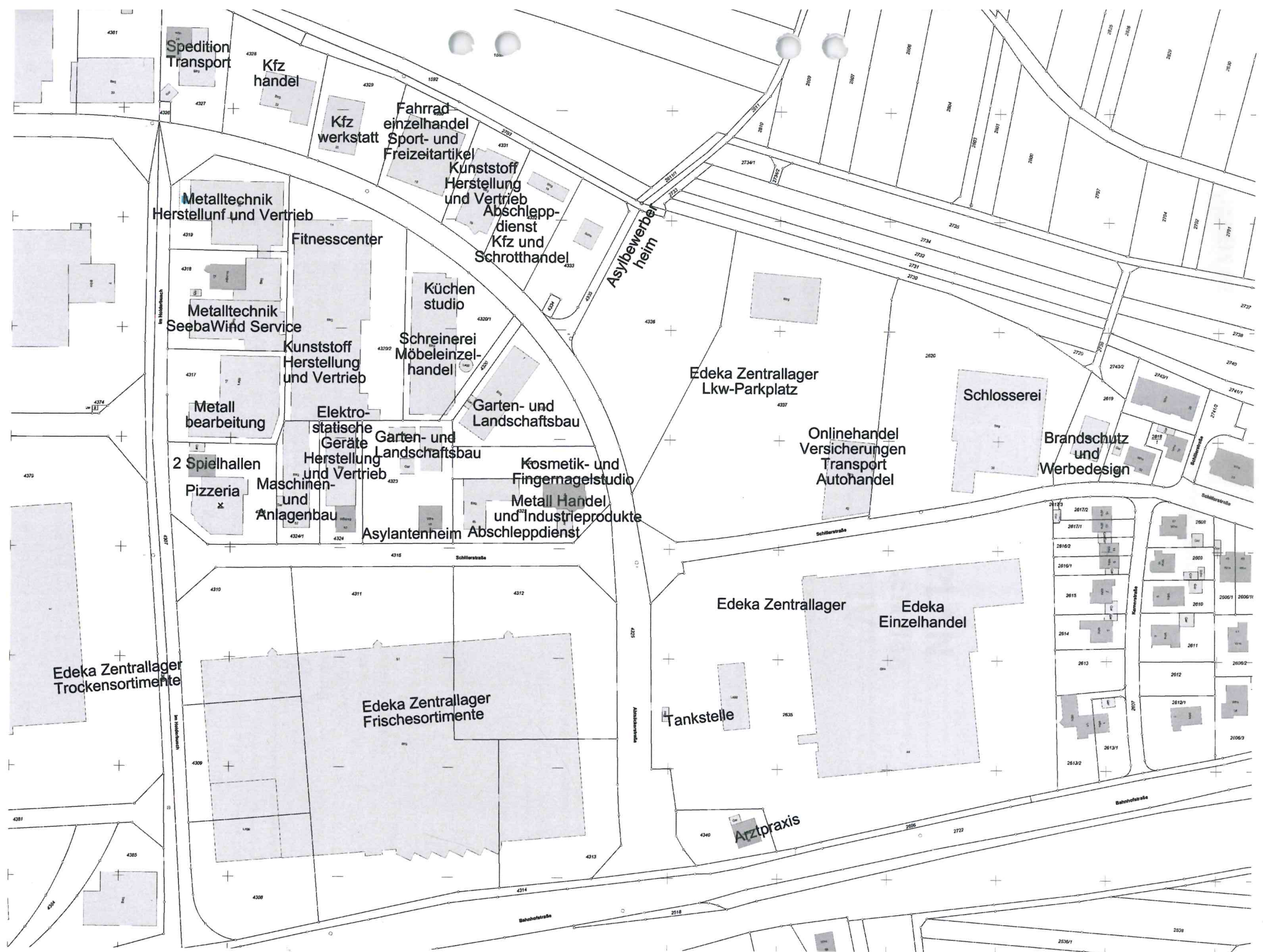
## **8. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Sinnvoll wäre es, die Grundstücksgrenzen entlang der Bahnhofstraße den vor einigen Jahren geänderten Ausbau anzupassen und die derzeit privat genutzten Teile der öffentlichen Straßenfläche abzugeben sowie im südöstlichen Bereich der Kreuzung Schillerstraße/ Abstäckerstraße den teilweise auf privatem Grund verlaufenden Gehweg ins öffentliche Eigentum zu überführen.

## 9. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 13,19 ha	100,0 %
davon:		
Verkehrsflächen	ca. 1,38 ha	10,5 %
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,15 ha	1,1 %
gewerbliche Bauflächen	ca. 9,84 ha	74,6 %
Sonderbaufläche Einzelhandel	ca. 1,82 ha	13,8 %

Zusätzliche Erschließungskosten sind für die Erweiterung der Regenwasserkanalisation zu erwarten. Sinnvoll wäre es, die nicht für den Gehweg benötigten Flächen entlang der östlichen Bahnhofstraße zu begrünen.



Spedition  
Transport

Kfz  
handel

Kfz  
werkstatt

Fahrrad  
einzelhandel  
Sport- und  
Freizeitartikel

Kunststoff  
Herstellung  
und Vertrieb  
Abschlepp-  
dienst  
Kfz und  
Schrotthandel

Metalltechnik  
Herstellung und Vertrieb

Fitnesscenter

Metalltechnik  
SeebaWind Service

Kunststoff  
Herstellung  
und Vertrieb

Küchen  
studio

Schreinerei  
Möbeleinzel-  
handel

Metall  
bearbeitung

Elektro-  
statische  
Geräte

Garten- und  
Landschaftsbau

Garten- und  
Landschaftsbau

2 Spielhallen  
Pizzeria

Maschinen-  
und  
Anlagenbau

Garten- und  
Landschaftsbau

Kosmetik- und  
Fingernagelstudio

Metall Handel  
und Industrieprodukte

Asylantenheim Abschleppdienst

Edeka Zentrallager  
Lkw-Parkplatz

Schlosserei

Brandschutz  
und  
Werbedesign

Onlinehandel  
Versicherungen  
Transport  
Autohandel

Edeka Zentrallager  
Trockensortimente

Edeka Zentrallager  
Frischesortimente

Edeka Zentrallager

Edeka  
Einzelhandel

Tankstelle

Arztpraxis