

**Zweckverband „Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen
am Autobahnkreuz“**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
und den örtlichen Bauvorschriften**

**„Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen
am Autobahnkreuz -Teilgebiet 1a;**

1. Änderung“

Begründung ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 10.12.2007/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen
Grün- und Stadtplanung
Tannenbergstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon 07142-9532-0

Begründung ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den 27.05.2008/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Schreibfehler berichtigt:
Bietigheim-Bissingen, den 09.03.2009/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlage 3.1: Umweltbericht

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt östlich der BAB 81 Stuttgart – Weinsberger Kreuz, zwischen der B 39 und den Streuobstbeständen am Hüttberg und westlich der B 39a. Die Flächen sind Teil des gemeinsamen Gewerbegebietes und liegen im nordwestlichen Bereich auf Weinsberger, im übrigen Bereich auf Ellhofener Gemarkung.

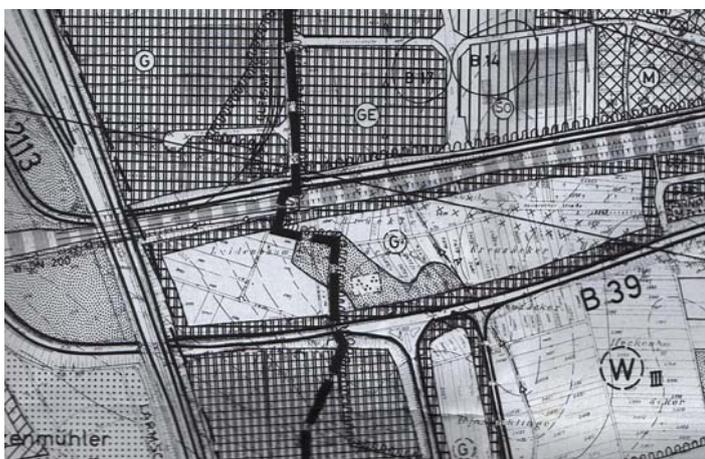
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Planungen basieren auf den Vorplanungen des gemeinsamen Gewerbegebietes Weinsberg Ellhofen aus den Jahren 1994 bis 1998. Der Teilbereich 1a wurde als erster Abschnitt am 23.10.1998 rechtsverbindlich, in den folgenden Jahren erschlossen und bereits zu etwa Dreivierteln besiedelt. Die verschiedenen Baugesuche zeigten, dass die ursprüngliche Konzeption in keiner Weise den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden entspricht, sodass bereits bei fast allen Baugesuchen Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden mussten. Um die restlichen Grundstücke vermarkten zu können ist es erforderlich, den völlig überholten Plan zu ändern und den Gegebenheiten der Zeit anzupassen.

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 Gewerbebestandort ausgewiesen. Hier sollen die Entwicklungen des Verwaltungsraumes gebündelt und koordiniert werden sowie günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Betriebe geschaffen werden.

In der, seit dem 30.06.2004 rechtswirksamen, 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Weinsberg sind die Flächen als ge-



werbliche 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.



In der derzeit geplanten dritten Fortschreibung sind die Flächen ebenfalls als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Die Wasserschutzzone fehlt dort.

4. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er orientiert sich an dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, lässt allerdings im Norden die Böschungsflächen der B 39, im Süden die Flächen des Feldweges und die Fortsetzung der noch nicht gebauten Straße zum Teilgebiet 1b sowie im Südosten die Abbiegespuren der B 39a außen vor. Für diese Bereiche waren keine Regelungen erforderlich. Dass die Flächen, insbesondere im südlichen Bereich, damit wieder Teil des unüberplanten Außenbereichs werden, wird in Kauf genommen, da dies der Stärkung der angrenzenden Obstbaumflächen dient und der Anschluss des Teilgebiet 1b sowieso völlig neu geplant werden muss.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans sind:

- Im Norden verläuft die B 39 und angrenzend nördlich der geplante Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen am Autobahnkreuz Teilgebiet 3 West/3Ost“, der eine Erweiterung der gewerblichen Flächen im Zusammenhang mit der Stadtbahnhaltestelle vorsieht.
- Östlich grenzen die überörtlichen Verkehrsflächen der B39a, dem Zubringer zur Autobahn, an. Darüber hinaus sind die Flächen dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen, werden landwirtschaftlich zumeist als Acker genutzt und waren ursprünglich als Teilgebiet 2 für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen, wurden jedoch aufgrund der zu hohen Erschließungskosten aus der derzeitigen Flächennutzungsplanung herausgenommen.

- Südlich grenzt ebenfalls unüberplanter Außenbereich an, der in der Flächennutzungsplanung als Maßnahmen für Natur- und Landschaft vorgesehen ist. Die Nutzung besteht aus den für den Naturschutz wertvollen Obstwiesenbereichen des Hüttberges. Das geplante Teilgebiet 1b befindet sich südlich hiervon.
- Die Flächen westlich sind durch die Verkehrsflächen der A 81 und anschließend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen des unüberplanten Außenbereichs von Weinsberg geprägt.

6. FESTSETZUNGEN

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

Jedoch sollen weiterhin 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 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 nur in sehr geringem Maße vorgesehen.

Die bereits vorhandenen Grünflächen mit Gehweg und den Wasserläufen wurden weiterhin gesichert. Die durch den Anschluss an die Unterführung entstandenen Änderungen wurden ebenfalls in den Lageplan aufgenommen.

Da sich die Nutzung der Flächen entlang der Autobahn anders entwickelt hat als vorgesehen, konnte auf die zwischen den Bauflächen liegenden Fußwege verzichtet werden. Die ebenfalls dort liegenden Gräben wurden mithilfe eines Leitungsrechtes gesichert.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom Kommunikation und Kanäle) ist im Anschluss an die vorhandenen Kanäle und Leitungen gesichert.

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.

Das Dachflächenwasser von den Privatgrundstücken wird in einem Grabensystem dem Hauptentwässerungsgraben zugeleitet und durch die bereits erstellten kleineren Regenrückhaltebecken gepuffert.

8. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Sollten sich aus den Wünschen der Nutzer Änderungen der Grundstücksform ergeben, so sind diese möglich.

9. PLANUNGSSTATISTIK

9.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 14,74 ha	
davon		
gewerbliches Bauland	ca. 11,84 ha	80,3 %
Verkehrsflächen	ca. 1,18 ha	8,0 %
Verkehrsgrünflächen	ca. 0,60 ha	4,1 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,12 ha	7,6 %

9.2 **Kostenannahme**

Zusätzliche Erschließungskosten sind nur durch geringfügige Änderungen der Verkehrsflächen (z.B. an der Einmündung) erforderlich.

Allerdings sind durch die wegfallenden umfangreichen und bisher nicht verwirklichten Pflanzgebote, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig und müssen finanziert werden.

10. **Umweltschutz**

Aussagen zur Umweltverträglichkeit finden sich im Umweltbericht.

11. **Frühzeitige Beteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ging vom Landratsamt Heilbronn mit Schreiben vom 26.05.2008 Az.: 30/621.41 folgende Anregung ein:

1. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu konkretisieren und durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag zu sichern.
Stellungnahme: Dies wird geschehen, es wird derzeit untersucht, ob dafür Flächen östlich des Gebietes am Bereich des Wassergrabens südlich der B 39 verwendet werden können.
2. Die Fassadenbegrünung sollte aufgrund der langen und hohen Gebäudefronten und der exponierten Lage beibehalten werden.
Stellungnahme: Dass eine Fassadenbegrünung wünschenswert und sinnvoll ist, wird ebenso gesehen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass diese in der Regel weder verwirklicht noch durchgesetzt wird, ja oftmals nicht einmal kontrolliert wird. Hinzu kommt, dass zwangsweise gepflanzte Rankpflanzen keine große Überlebenschance haben, wenn sie vom Grundstückseigentümer nicht gewollt sind. Eine eher untergeordnete Rolle spielt, dass es manche gewerbliche Nutzungen gibt, bei denen Blätter der Bepflanzungen eher störend sind (Betonwerk, bei dem der Beton keine organischen Bestandteile enthalten darf) bzw. es Gebäudestrukturen gibt, die für eine Berankung nicht geeignet sind (verglaste Bürogebäude, Tankstellenüberdachungen). Aus diesen Gründen wurde darauf verzichtet.