

STADT WEINSBERG
STADTTEIL WEINSBERG
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „WEIDACHSTRASSE NORD-WEST“

Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 22.07. bis 23.08.2019

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr	30.08.2019	<p>Immissionen und Gewerbe Entgegen der ursprünglichen Planung sollen die Bereiche mit unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) ausgewiesen werden. Zugelassen werden nur Gewerbe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bei der Überplanung von bebauten Gebieten, in denen bestehende Anlagen durch die Überplanung unzulässig werden, Erweiterungen, Änderungen Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit kann für die Betriebe im Falle einer geplanten Entwicklung eine bauplanungsrechtliche Sicherheit gewährleistet werden. Gleichwohl sind Einschränkungen, die sich aufgrund der Wohnbebauung bezüglich des Immissionsschutzes ergeben können, damit nicht ausgeräumt. Diese Einschränkungen bestehen aber auch heute schon und sind im Falle einer geplanten Erweiterung im Einzelfall bereits jetzt zu betrachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ohnehin sind gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO Nutzungen bzw. die in §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in deren Umgebung unzumutbar sind.</p>
2.			<p>Abwasser Die beschriebene Umstrukturierung soll z.B. für einen bestehenden Weinbaubetrieb Erweiterungsmöglichkeiten für das Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe ermöglichen. Dies kann vor allem zu einem erhöhten Schmutzwasseranfall führen. Um bei der Abwasserbeseitigung nachteilige Auswirkungen zu verhindern, müssen die Abwasserkanäle und das Regenüberlaufbecken RÜB WB 04 in der Lage sein, das dann anfallende Abwasser ordnungsgemäß, d.h. nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, zu entsorgen. Ergibt die diesbezügliche Überprüfung der Abwasseranlagen, dass diese erweitert oder angepasst werden müssen, sind erforderliche Befugnisse bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig mit den nötigen Unterlagen zu beantragen. Außerdem soll nach den wasserrechtlichen Bestimmungen Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässernetz eingeleitet werden, soweit dies schadlos möglich ist (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz). Dort wo es die Gegebenheiten zulassen, sind kiesgefüllte oder begrünte Dachaufbauten, durchlässige Flächenbefestigungen, Grünflächen, Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme, der Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem oder Mischwassersystem vorzuziehen. Dadurch wird z.B. die Erhöhung der Grundwasserneubildung gefördert oder das anfallende Niederschlagswasser auf natürliche Weise</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen sind im Rahmen der Bauausführungsplanung zu beachten.</p> <p>Das bereits vollständig bebaute Gebiet wird aktuell im Mischsystem entwässert. Eine Entwässerung im Trennsystem ist momentan nicht vorgesehen. Die Anregungen sind auf Baugenehmigungsebene zu beachten.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>gereinigt, bevor es in Oberflächengewässer gelangt. Dies trägt auch dazu bei, dass die Niedrigwasserführung in Oberflächengewässern erhöht und das Hochwasserrisiko durch Verzögerung der Abflussspitzen verringert wird.</p> <p>Im Bebauungsplan sollte deshalb festgeschrieben werden, dass bei der Einleitung von Dachflächenwasser ins Gewässer Metall gedeckte Dächer (Blei, Kupfer, Zink) nur mit verwitterungsfester Beschichtung zulässig sind. Es sollte im Einzelfall geprüft werden, ob bei Betriebsgeländen ein wasserdurchlässiger Belag verwendet werden kann.</p> <p>Die Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist erlaubnispflichtig. Diese Befugnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde mit den erforderlichen Unterlagen zu beantragen. Dem Wasserrechtsgesuch ist bei einer geplanten Versickerung ein Nachweis über die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens, bei Einleitung in ein Gewässer ein Nachweis über die Schadlosgkeit nach Merkblatt DWA M-153 (o.Ä.) beizufügen.</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass Lösungen, die über den Stand der Technik hinausgehen, im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden müssen.</p>	
3.			<p>Oberirdische Gewässer</p> <p>Es wird empfohlen, den Abschnitt 5.1 in der Begründung „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ zu konkretisieren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und Abschnitt 5.1 wie folgt konkretisiert: <i>Zur Umsetzung der Vorgaben der Fachgesetze und um Beeinträchtigungen des Gewässerrandstreifens und der Überschwemmungsfläche HQ100 zu vermeiden und mögliche Schäden an Bebauung durch Hochwasserereignisse in diesen Bereichen vorzubeugen, wird die Errichtung von baulichen Anlagen (alle baulichen und sonstigen Anlagen, z.B. auch Lager-, Fahr- und Abstellflächen, Auffüllungen, etc.) innerhalb des Gewässerrandstreifens sowie der Überschwemmungsfläche HQ100 für unzulässig erklärt. Somit soll gewährleistet werden, dass Retentionsflächen ausreichend Wasser aufnehmen können und Überflutungsflächen sich nicht vergrößern.</i></p>
4.	Regionalverband Heilbronn-Franken	12.08.2019	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sowie mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 26.03.2019 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Durch die Planung werden die regionalplanerischen Zielfestlegungen zur Einzelhandelssteuerung berührt. Einschlägig ist hier insbesondere Plansatz 2.4.3.2.5, wonach Einzelhandelsagglomerationen kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierter Lage unzulässig sind.</p> <p>Gegenüber dem ersten Planentwurf wurde der vorgesehene Ausschluss kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe durch eine ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzung ersetzt, die produzierenden Betrieben Einzelhandel im Rahmen von Fabrik- und Handwerkerverkäufen ohne eine Begrenzung der Sortimente und Verkaufsflächen erlaubt.</p> <p>Um darzulegen, dass diese Regelung dennoch nicht geeignet ist, in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Einzelhandelsbetrieben eine Einzelhandelsagglomerationen nach Plansatz 2.4.3.2.5 zu begründen, wurde uns mit Datum vom 06.08.2019 eine ergänzte Begründung</p>	Wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>überlassen. Aus dieser gehen die im Gebiet bestehenden Branchen (u.a. Formenbau und Holzbau) sowie der geplante Werksverkauf eines Sanitärbetriebs hervor.</p> <p>Die Tatsache, dass es sich um nicht zentrenrelevante Nutzungen handelt, die Abstände zwischen den bestehenden und geplanten Nutzungen sehr groß sind und es keine direkten Wegeverbindungen insbesondere zu den Einzelhandelsbetrieben nördlich des Plangebiets gibt, lassen es unserer Einschätzung nach nicht zu, von einer Agglomeration auszugehen. Wir tragen daher weiterhin keine Bedenken gegen die Planung vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die ergänzte Begründung Grundlage des Satzungsbeschlusses sein wird.</p> <p>Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass in der Abwägungssynopse vom Verband Region Rhein-Neckar anstelle vom Regionalverband Heilbronn-Franken gesprochen wird. Wir bitten dies zu korrigieren.</p> <p>Außerdem bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die ergänzte Begründung wird Grundlage des Satzungsbeschlusses sein.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Fehler korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und dem Regionalverband Heilbronn-Franken eine Mitteilung über Rechtsverbindlichkeit sowie eine digitale Kopie übermittelt.</p>
5.	RP Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	...	Es ist keine Stellungnahme eingegangen	wird zur Kenntnis genommen.
6.	IHK Heilbronn-Franken	26.07.2019	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	17.07.2019	Gegen den Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.

Während der Zeit der erneuten Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.