

STADT GUNDELSHEIM
STADTTEIL GUNDELSHEIM

BETREFF BEBAUUNGSPLAN „EHEMALIGES KONSERVENGELÄNDE“

Erneute Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 27.11.2023 bis 11.12.2023

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt	11.12.20233	<p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz <i>Starkregen</i> Durch das Ing.-Büro Bit aus Heilbronn wurde in einer Studie vom 24.10.2023 die Problematik des Starkregens beim Plangebiet näher untersucht. Dabei kam das Ing.-Büro zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor Starkregen unter anderem die Erdgeschossfußbodenhöhe angepasst werden muss. Licht- und Lüftungsschächte müssen erhöht und ein automatisches Starkregenschutztor vor der Tiefgarageneinfahrt muss errichtet werden. Bei Einhaltung der in der Studie genannten Schutzvorkehrungen gegen Schäden bei Starkregen bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung zu den in der erstellten Studie genannten Schutzvorkehrungen wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Immissionsschutz und Gewerbe Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose sind zu beachten (Ziffer 1.1 der Lärmimmissionsprognose der Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft GmbH vom 18.09.2023). Auf die folgenden Punkte wird besonders hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärm auf das Bauvorhaben Das Areal ist einer deutlichen Verlärmung durch umliegende Verkehrswege ausgesetzt. <ul style="list-style-type: none"> o Lage der Schlafräume: An Fassaden, an denen tags ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) und nachts von 54 dB(A) überschritten wird, sind Schlafräume zu vermeiden oder Schlafräume mit einem Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Seite zu planen. o Fenster schutzbedürftiger Räume, die geöffnet werden können, müssen ausgeschlossen werden an Fassaden, an denen tags ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A) überschritten wird. 	<p>Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden beachtet.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> • Emissionen ausgehend vom Bauvorhaben Es sind schallmindernde Maßnahmen vorzusehen gemäß Abschnitt 5.2: <ul style="list-style-type: none"> o Parkplätze entlang der Eisenbahnstraße, Wohnen: Es sind Lärmschutzwände vorzusehen. o Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt sind lärmarme Rinnen und Tore vorzusehen. o Die Stellplätze auf dem Grundstück sind ausnahmslos dem Wohnen und den Mitarbeitern der Kita vorbehalten. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die schallmindernden Maßnahmen werden im Zuge der konkreten Baugenehmigung beachtet und umgesetzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken	05.12.2023	Die Planung ist weiterhin mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten 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.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
3.	RP Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Bau-recht, Denkmalschutz	27.11.2023	Raumordnung Unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 15.03.2023 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB tragen wir die Planung aus raumordnerischer Sicht weiterhin mit.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			Anmerkungen: - Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - meldet Fehlanzeige.	Wird zur Kenntnis genommen.
			- Abteilung 5 - Umwelt - meldet Fehlanzeige.	Wird zur Kenntnis genommen.
			- Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.	Wird zur Kenntnis genommen.
		15.03.2023	<i>Raumordnung Unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 08.12.2021 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bestehen nunmehr keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
			- Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - meldet Fehlanzeige.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
			- Abteilung 5 - Umwelt - meldet Fehlanzeige.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
			- Abteilung 8 - Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
			Hinweis: <i>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
			<i>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</i>
		08.12.2021	<i>Raumordnung Ziel der Planung ist es eine Wohn und Geschäftsbebauung durch Reaktivierung einer innerörtlichen Gewerbebrache zu ermöglichen. Dazu soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Da in dem geplanten Mischgebiet gemäß Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen kleinflächiger Einzelhandel zulässig ist, weisen wir auf mögliche Agglomerationswirkungen hin. Gemäß PS 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<i>behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Dies gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben In diesem Zusammenhang sind mögliche Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet selbst und vorhandene Einzelhandelsnutzungen im Umfeld zu beachten. Insbesondere ist hier zu berücksichtigen, dass sich nordöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 40 m ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) befindet.</i>	
			<i>Eine Möglichkeit das Ziel der Raumordnung in jedem Fall zu beachten, wäre der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Ein solcher Ausschluss wird empfohlen.</i>	<i>Der Empfehlung wird gefolgt und der Einzelhandel aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen herausgenommen. Die derzeitige Projektentwicklung sieht keine Einzelhandelsflächen vor. Vor diesem Hintergrund und um Konflikte mit dem angrenzenden Discounter zu vermeiden, erfolgt der Ausschluss von kleinflächigem Einzelhandel.</i>
			<i>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Angaben zur Flächengröße divergieren. So beträgt die Größe laut Kapitel 3.1 (S. 2 der Begründung) 0,5 ha. Unter Kapitel 5.3 (S. 10 der Begründung) ist dagegen die Gesamtfläche des Plangebiets mit 0,34 ha angegeben. Wir bitten die Angaben zu überprüfen und entsprechend zu korrigieren.</i>	<i>Dem Hinweis wurde gefolgt und die Flächengröße auf Seite 2 der Begründung auf 0,34 ha angepasst.</i>
4.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	24.11.2023	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-12185 vom 29.11.2021 bzw. 2511//23-00711 vom 08.03.2023 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
		08.03.2023	<i>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511 //21 -121 85 vom 29.11.2021 sowie die Ziffer 6 (Geotechnik) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 12.01.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</i>	<i>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</i>
		29.11.2021	<i>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
			<i>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen und vorsorglich ein Hinweis zur Geotechnik in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.</i>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation. Diese werden von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
			<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	Die Hinweise zum Prüfungsumfang werden zur Kenntnis genommen.
			<p>Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Gundelsheim (BBR Wert I und Wert II)“ (LUBW-Nr. 125.040; Datum der Rechtsverordnung: 09.08.1993). Der minimale, horizontale Abstand zur Wasserschutzzone II (engere Schutzzone) beträgt ca. 10 m in nordwestlicher Richtung.</p>	Die Hinweise zur Lage in der Wasserschutzzone III werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurde auf die Lage im WSG bereits hingewiesen.
			<p>Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.</p>	Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung werden bei der Planung beachtet.
			<p>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
8.	NHF / Gasversorgung Unterland		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	ZV Bodensee Wasserversorgung	27.11.2023	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
10.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	30.11.2023	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
11.	IHK Heilbronn-Franken	13.12.2023	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
12.	BUND / LNV Heilbronn-Franken		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	PYUR – Tele Columbus AG	22.11.2023	Unsererseits bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Ehemaliges Konservengelände", Gemarkung Gundelsheim.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
14.	Dt. Bahn AG DB Immobilienservice	11.12.2023	<p>Gegen die Neuaufstellung 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.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen Zu sorgen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu den Emissionen und Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Immissionsgutachten erstellt und den Planunterlagen beigelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an den Vorhabensträger zur Beachtung weitergegeben.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
15.			<p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Die Deutsche Bahn empfiehlt für Bauten im Einflussbereich von Bahnbetriebsanlagen, das Genehmigungsverfahren bereits im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen.</p> <p>Im Hinblick auf eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung und für den Haftungsausschluss wird auch allen am Bau Beteiligten (Bauherrn, Architekten, Planungsbüros, Kranunternehmen usw.) dringend empfohlen, sich rechtzeitig vor der Bauausführung mit der DB in Verbindung zu setzen.</p>	
			Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
16.	Gemeinde Haßmersheim	30.11.2023	Die Planunterlagen für den Bebauungsplan „Ehemaliges Konservengelände“, Gemarkung Gundelsheim haben wir eingesehen. Vielen Dank für die Beteiligung. Die Gemeinde Haßmersheim bringt keine Anregungen hervor. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
17.	Gemeinde Offenau		Der Gemeinderat der Gemeinde Offenau hat in der Sitzung am 30.01.2024 über den Bebauungsplan "Ehemaliges Konservengelände", Gemarkung Gundelsheim, beraten. Es wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht und dem Verfahren wurde zugestimmt.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Billigheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Stadt Neudenau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Bad Friedrichshall	07.12.2023	Belange der Stadt Bad Friedrichshall sind nicht betroffen. Es werden keine Bedenken oder Anregungen erhoben.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
21.	Stadt Bad Rappenau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Gde Neckarzimmern		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

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