



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Sitzungsvorlage Nr.

/ 2009

☒ öffentlich (ö)

☐ nichtöffentlich (nö)

AZ.: 621.41 - Br

Datum: 02. November 2009

Vorgang: 193/2000, 19/2001, 19/2004, 166/2006,
86/2007, 125/2008, 125/2008, 129/2008

zur Behandlung im

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik	10.11.2009		X		
Verwaltungsausschuss					
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Jugend und Soziales					
Wohnungsausschuss					
Gemeinderat	17.11.2009			X	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ im Ortsteil Neckargröningen

- Beratung über eingegangene Anregungen
- Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss
- Satzung über örtliche Bauvorschriften

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden im Entwurf festgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Umweltbericht öffentlich anzulegen und die Beteiligung der Behörden durchzuführen.

Angaben zur Finanzierung (bei ausgabewirksamen Beschlüssen)

- ☒ Mittel stehen im Haushaltsplan unter HHSt: 1.6100.601000 zur Verfügung.
☐ Beschluss führt bei HHSt: zu über-/außerplanmäßiger Ausgabe.

Reinhard Melchior
Bürgermeister

Sachdarstellung / Begründung:

In der Sitzung vom 20. Februar 2001 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rainwiesen II“ im Ortsteil Neckargröningen gefasst und damit den formellen Beginn des Verfahrens eingeleitet.

Mit den ersten konkreten planerischen Überlegungen zum Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 2001 begonnen. Auf Grund des damals ebenfalls begonnenen Fortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplans und vorab zu klärender weiterer Rahmenbedingungen wurden die Planungen nur schrittweise weitergeführt. Da sich im Rahmen der Planungen und Abstimmungen die Notwendigkeit zur Veränderung des Geltungsbereichs ergeben hatte, wurde am 15. Mai 2007 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Änderungen des Geltungsbereichs gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss waren im wesentlichen bedingt durch die Einbeziehung der Umgestaltung bzw. des geplanten Ausbaus der L 1100 im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Gebietsanschluss und durch die Berücksichtigung einer optionalen Trasse für einen Ersatzbau der Neckarbrücke. Weiterhin wurde das ursprüngliche Plangebiet im Südwesten um eine dreiecksförmige Fläche bis zum bestehenden Feldweg hin vergrößert.

Der auf dieser Basis entwickelte Bebauungsplanvorentwurf lag anschließend in der Zeit ab dem 09. Juli 2007 für die Dauer eines Monats öffentlich aus.

Die Weiterentwicklung des Plangebietes sollte im Zusammenhang mit der Nachfrage nach Gewerbebauflächen gesehen werden. Ausgehend von der Bewerberlage erscheint es daher weder sinnvoll noch geboten, den bisherigen Plan in der bisher bekannten Ausdehnung weiterzubetreiben, sondern dies vielmehr auf eine Teilfläche zu reduzieren. Der sich daraus ergebende 1. Planungsabschnitt würde demnach den konkret vorliegenden Erweiterungswünschen der im Gewerbegebiet „Rainwiesen I“ bereits ansässigen Betriebe entgegen kommen. Der Gemeinderat hat daher auf dieser Basis bereits in der Sitzung vom 23. September 2008 seine Zustimmung für diese Teil-Weiterentwicklung gegeben.

Vor dem Hintergrund der langwierigen Grundstücksverhandlungen und der erst vor wenigen Tagen erzielten Einigung kann auch erst jetzt der Bebauungsplan im Verfahren weitergeführt werden.

Einige der im Rahmen der frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf „Rainwiesen II“ eingegangenen Stellungnahmen behandeln Themen, die für den jetzt geplanten, kleinen Abschnitt nicht relevant sind (z.B. der geplante neue Gebietsanschluss an die Landesstraße L1100). Diese Stellungnahmen werden mit Verweis auf die bei einer Weiterführung des Verfahrens zum „Gesamtgebiet Rainwiesen II“ zu gegebener Zeit notwendige Abwägung zur Information teilweise mit dargestellt.

- Beratung über eingegangene Anregungen (Anlage 1)

1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 09. Juli 2007 für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Während dieser Zeit gingen Anregungen von Bürgern ein, die beiliegend mit den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen dargestellt sind.

Die Verwaltung bittet um Kenntnisnahme bzw. Zustimmung zu den einzelnen Abwägungsvorschlägen.

2. frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 09. Juli 2007 für die Dauer eines Monats.

Während dieser Zeit gingen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ein, die beiliegend mit den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen dargestellt sind.

Die Verwaltung bittet um Kenntnisnahme bzw. Zustimmung zu den einzelnen Abwägungsvorschlägen.

- Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss (Anlage 2)

1. Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung

Der Umweltbericht des Büros Kindermann + Partner wird nachgereicht.

2. Planerische Änderungen Vorentwurf/Entwurf

Im Rahmen der Fortentwicklung vom Vorentwurf zum Entwurf wird lediglich ein Teilbereich aus dem bisherigen Gesamtplan herausgetrennt und als 1. Planungsabschnitt bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt.

3. Abwägungsvorgang und Auslegungsbeschluss

Unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bittet die Verwaltung den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ im Ortsteil Neckargröningen im Entwurf festzustellen.

Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, den festgestellten Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung, Umweltbericht, Textteil und örtlicher Bauvorschriften (siehe dazu beiliegende Anlage 2) für die Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung öffentlich auszulegen.

- Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (s. a. Anlage 2)

Neben den planungsrechtlichen Vorschriften sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ auch örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Die örtlichen Bauvorschriften, die vor allem gestalterisch Belange regeln, werden als separate Satzung erlassen. Die Verwaltung bittet auch hierzu um Entwurfsfeststellung und um Beauftragung, die öffentliche Auslegung des Entwurfs für die Zwecke der Bürgerbeteiligung und der Behördenbeteiligung vorzunehmen.



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan
„Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“
im Ortsteil Neckargröningen

Übersicht
Stellungnahmen und Abwägung
zur frühzeitigen Beteiligung



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
Regierungspräsidium Stuttgart Höhere Raumordnungsbehörde Ruppmannstraße 21 70565 Stuttgart 14.08.2007	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt folgendermaßen Stellung: I. Denkmalspflege Im Bereich der geplanten Bebauung ist mit archäologischen Kulturdenkmalen nach § 2 DSchG zu rechnen. Im Zuge der Bebauung des bereits bestehenden Gewerbegebietes wurden hallstattzeitliche Siedlungsreste (um 850 – um 450 v. Chr.) gefunden. In Gewann „Baumgraben“, Bereich L1100 und Neckarbrücke liegt zudem eine jungsteinzeitliche Siedlung (um 5500 – um 2200 v. Chr.), deren Ausdehnung noch nicht bekannt ist. Außerdem zeigen Luftbilder (Parz. 2441 – 2390) mögliche vorgeschichtliche Siedlungsreste als Bodenverfärbungen. Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand regen wir an, frühzeitig im Vorfeld der Bebauung durch den Planungsträger Baggerschnitte mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalspflege im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen durchzuführen. Im Anschluss daran ist ggf. mit archäologischen Ausgrabungen zu rechnen. Diese Maßnahme ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Wir bitten um schriftliche Terminvereinbarung an das Referat 25 / Archäologische Denkmalspflege. Die Baggerschnitte werden von Herrn W. Joachim, ehrenamtlicher Beauftragter der archäologischen Denkmalspflege im Ref. 25, durchgeführt. Für weitere Fragen zu dieser Maßnahme wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Graß (Tel.: 0711-90445 227) oder Herrn Dr. Stork (Tel.: 0711 90445 401). II. Straßenwesen und Verkehr Der Bebauungsplan wurde mit der Straßenbauverwaltung (Besprechung am 01.06.2006) abgestimmt. Der Bebauungsplan wurde entsprechend erstellt. Der	I. Denkmalspflege Der Hinweis auf zu erwartende Bodenfunde wird im Textteil aufgenommen. Ob für die kurze Ergänzung der Maybachstraße im geplanten Abschnitt Baggerschnitte notwendig sind, wird mit dem Denkmalamt geklärt werden. Über eine weitere Erkundung im Gesamtbereich „Rainwiesen II“ ist dann zu gegebener Zeit zu entscheiden. II. Straßenwesen und Verkehr Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II - 1. Planungsabschnitt“.

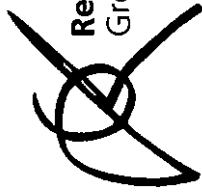


Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	geplante Ausbau der L 1100 wurde berücksichtigt. Der auf 10 m reduzierte Anbauabstand wurde von der Straßenbauverwaltung zugestanden. Das geplante Info-Schild sollte an der Parkbucht im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße Rainwiesen aufgestellt werden. Der Abstand des Schildes zum Fahrbahnrand der L 1100 muss mindestens 10 m betragen. Vor Baubeginn muss für den Anschluss an die L 1100 eine Vereinbarung abgeschlossen werden, in welcher der Bau, die Kostentragung und die Ablösung für den Unterhaltungsmehraufwand festgelegt wird. Ansonsten bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken.	
	III. Umwelt Mit Rechtsverordnung vom 23. Januar 1986, Nr. 211-690.43 hat das Landratsamt Ludwigsburg Überschwemmungsgebiete entlang der Bundeswasserstraße Neckar u. a. auf der Gemarkung Neckargröningen festgesetzt. Danach befindet sich das geplante Baugebiet „Rainwiesen II“ überwiegend außerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes linksseitig des Neckars. Lediglich an der Südseite der Geländeböschung (in Fließrichtung links) im Gewand "Baumgraben" im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 12 und 1428 sowie des Vicinalweges Nr. 2/2 bzw. 5/2 im Zuge der Landesstraße 1100 über die Straßenbrücke Hochberg bei Neckar-km 168,48 liegt eine äußerst kleine Randfläche des Planungsgebietes geringfügig innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes, stellt jedoch keine künftige Baufläche dar (Umfassungs- bzw. Abgrenzungsband des Geltungsbereiches für den o.g. Bebauungsplan "Rainwiesen II"). Das Planungsgebiet wurde mittels des Hochwassersimulationsprogramms HN-Flussmodell Neckar auf die Gefährdung durch ein Hochwasserereignis HQ100 und HQ200 überprüft. Die Überprüfung ergab, dass im Falle eines Versagens des linksseitigen Neckardammes bei einem HQ100 ein Teil der Fläche des Gewerbegebietes im hochwassergefährdeten Bereich der Bundeswasserstraße Neckar liegt.	III. Umwelt Vom Regierungspräsidium Stuttgart wurden hierzu entsprechende Unterlagen angefordert. Die Hochwassergefährdungskarten werden momentan erstellt. Die von der UNI Karlsruhe vorab zur Verfügung gestellten Karten zeigen eindeutig, dass die Flächen südwestlich der Straße Rainwiesen weder bei HQ 100, HQ 200 noch bei HQ extrem überflutet werden.



Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	Bei dem Areal des vorgesehenen Bebauungsplanes handelt es sich vermutlich um den Innenbereich. Demzufolge gelten die entsprechend § 80 Abs. 1 Nr. 2 WG überfluteten Flächen als hochwassergefährdete Gebiete. Wir weisen darauf hin, dass die Stadt Remseck am Neckar als Ortspolizeibehörde durch Rechtsverordnung oder im Einzelfall Regelungen zur Abwehr von Gefahren und Schäden durch Hochwasser in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich gemäß § 80 Abs. 2 WG treffen kann. In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS) in der jeweils gültigen Fassung entsprechend § 80 Abs. 3 WG. Bei extremen Hochwasserereignissen kann die Wasserspiegellage durchaus noch höher liegen als bei einem HQ100 (vgl. z.B. Hochwasserereignis vom März 1956). Hierbei kann auch ein Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzanlagen nicht ausgeschlossen werden. Kann auf eine weitere Bebauung nicht verzichtet werden, so wird empfohlen, die Baumaßnahmen im Sinne der Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) durchzuführen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwaige Schäden ausschließen oder zumindest minimieren zu können. Standortangepasste Bauweisen sind vorzusehen. Gemäß § 68 b Abs. 2 bzw. Abs. 6 WG sind im Außenbereich 10 m bzw. im Innenbereich 5 m Gewässerrandstreifen festgesetzt. Darin ist entsprechend § 68 b Abs. 4 Nr. 3 WG die Errichtung von baulichen Anlagen verboten. Hinsichtlich der Bundeswasserstraße Neckar ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Stuttgart zu beteiligen.	IV. Raumordnung <u>Grünzäsur</u> Kenntnisnahme; betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II - 1. Planungsabschnitt“. Klärung hinsichtlich Grünzäsur hat bereits im Rahmen des FNP-Verfahrens stattgefunden.



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und zeichnet sich durch folgende natürliche Eigenart und regionalbedeutsame Ausgleichsfunktion aus: Neckartal, Wasserschutz, Überschwemmungsgebiet, landbauwürdige Flächen, Naturschutz und Landschaftspflege, Biotope, Klima, wohnungsnahe Erholung, Freiraumvernetzung. Die Bedenken des Regierungspräsidiums Stuttgart werden zurückgestellt, weil die Grünzäsur im Vorgriff auf die Fortschreibung des Regionalplans nach Süden verschoben wird. Damit wird die Grünzäsur durch den Bebauungsplanentwurf abschließend ausgeformt. Der beabsichtigte Ausschluss von Einzelhandel wird vom Regierungspräsidium Stuttgart begrüßt. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gem. § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium - Referat 21 - nach der Genehmigung oder Erlangung der Verbindlichkeit des Planes eine Mehrfertigung davon - soweit möglich auch in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.	Ausschluss Einzelhandel Eine Einzelhandelskonzeption liegt momentan noch nicht vor. Da mit dem kleinen Teilschnitt im Wesentlichen aber Erweiterungsflächen für bereits bestehende Betriebe geschaffen werden sollen, die keinen Einzelhandel betreiben, kann hier der Einzelhandel ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens für das Gesamtgebiet „Rainwiesen II“ wird die Einzelhandels-thematik eingehend zu prüfen sein. Bislang wird davon ausgegangen, dass die Flächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten sein sollen.
Landratsamt Ludwigsburg Hindenburgerstraße 40 71607 Ludwigsburg 09.08.2007	zu dem beabsichtigten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Ludwigsburg wie folgt Stellung: I. Naturschutz An den Inhalt der Umweltprüfung werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes (GOP) mit der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz abgegeben werden. Für das weitere Verfahren weisen wir auf folgende Punkte hin: • Im Rahmen der Umweltüberwachung ist nach der Realisierung der Planung zu beachten, dass unvorhergesehene erhebliche nachteilige Auswirkungen erkannt werden. Im Rahmen des Monitoringkonzeptes ist ins-	I. Naturschutz Diese Hinweise wurden bereits in den bisherigen Planungsschritten bzw. werden in den endgültigen Fassungen berücksichtigt.



Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

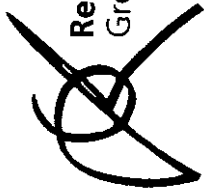
Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	besondere vorzusehen, die Einhaltung und Wirksamkeit wesentlicher, der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zugrunde liegenden Vorgaben des Bebauungsplanes zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich bzgl. den Schutzgütern des Naturhaushaltes in 5-jährigem Abstand von qualifizierten Personen nach anerkannten fachlichen Standards zu überprüfen und in einem Bericht darzustellen. • Die für Nebenanlagen und Zufahrten zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl, ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. • Soweit dem GOP zugrunde liegende wesentliche Maßnahmen nicht in den Bebauungsplan übernommen werden, ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu überarbeiten. • Von der Planung ist der Erholungsschutzstreifen am Neckar betroffen (§ 55 NatSchG). Für eine mögliche Zulassung ist die Stadt Remseck/N. selbst zuständig. Hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung weisen wir auf folgende Punkte hin: <u>§ 42 BNatSchG/ § 42 + 43 NatSchG, Art. 12/16 FFH-Richtlinie</u> Geschützte Arten wurden auf ihr Vorkommen nach den vorliegenden Unterlagen nicht untersucht. Da der Neckar trotz Kanalisierung wichtige Funktionen für die Avifauna hat, werden übliche vogelkundliche Erhebungen empfohlen. Auf Ackerstandorten empfehlen wir ferner noch Untersuchungen der Laufkäfer und/oder Wildbienen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob ein Verbotstatbestand nach einer der genannten Regelungen gegeben ist.	Ansichts des momentan geplanten, sehr kleinen Abschnitts (der Planbereich umfasst im Wesentlichen intensiv genutzte Ackerflächen) erscheinen die Erhebungen hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten hier nicht zwingend notwendig, zumal der jetzt relevante Planbereich auch weit vom Neckar entfernt liegt und dortige Vorkommen nicht betroffen sein können. Die Empfehlung avifaunistischer Erhebungen für das „Gesamtgebiet“ „Rainwiesen II“ bedarf zu gegebener Zeit der weiteren Abstimmung.



Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	Schutzgut Arten/Biotopie Bei flächigen Glasfassaden sind aus Artenschutzgründen zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben zu verwenden. II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz <u>Überschwemmungsgebiete und Hochwasserschutz</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rainwiesen II“ liegt nicht im Überschwemmungsgebiet des Neckars. Nach dem HN-Modell Neckar wird dieser Bereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser nicht überflutet. Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer Das bestehende Regenklärbecken ist ausreichend dimensioniert. Eine Änderung der wasserrechtlichen Zulassung für das Regenklärbecken ist nicht notwendig. Gegenüber den im Oktober 2006 für die Erweiterung berücksichtigten Flächen sollen nun ca. 0,6 ha mehr erschlossen werden. Diese Mehrfläche kann durch die Festsetzung von Mulden und Gräben zur Speicherung, Versickerung und Verdunstung von Dachflächenwasser kompensiert werden. Die Festsetzung einer Dachbegrünung oder alternativ hierzu Retentionsmaßnahmen auf dem Grünflächenanteil begrüßen wir. Allerdings ist eine Dachbegrünung mit 6 cm Substratschicht zu gering. Hier sollte eine Substratschicht von mindestens 10 cm festgesetzt werden, um eine merkliche Abflusssdämpfung zu erzielen und einen entsprechenden Bewuchs zu ermöglichen. Eine Erlaubnis oder eine Regenwasserbehandlung für das Straßenoberflächenwasser im Zuge des Ausbaus der L 1100 ist nicht erforderlich, wenn die Entwässerung breitflächig über die Böschungsschultern oder durchgehend über begrünte Mulden erfolgt.	Der Forderung des Landratsamtes, aus Artenschutzgründen zur Vermeidung von Vogelschlag bei flächigen Glasfassaden die für Vögel wahrnehmbaren „Orniflux-Scheiben“ zu verwenden, kann in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden. II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“; Kenntnisnahme. Kompensation durch Festsetzung von Mulden und Gräben Der geplante Erschließungsabschnitt muss sich als Ergänzung des bestehenden Gebietes an das vorhandene Entwässerungskonzept anlehnen. Dies bedeutet: Trennsystem mit Schmutzwasseranschluss an den Schmutzwasserkanal, Regenwasseranschluss an den Regenwasserkanal. Die vorhandenen Abflusskapazitäten sind ausreichend. Die neu hinzukommenden Flächen sind aus Sicht des Grundstückskatasters den jeweils bestehenden Grundstücken zuzuordnen bzw. mit diesen zu verschmelzen. Damit ist die Entwässerung über die bestehenden Grundstücksanteile zu bewerkstelligen, ohne dass rechtliche Vorkehrungen (z.B. Leitungsrechte) getroffen werden müssen. <u>Dachbegrünung, Substratschicht</u> Die Anregung, Festsetzung einer Substratschicht von mindestens 10 cm, ist in den Textteil bzw. örtliche Bauvorschriften aufgenommen.



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

02.11.2009 / Seite 7

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

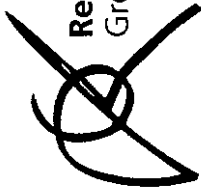
Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	Vom Erweiterungsgebiet und vom Ausbau der L 1100 ist dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, Entwässerungspläne vorzulegen. Insbesondere die Entwässerung der L 1100 ist noch mit dem Landratsamt abzustimmen. Das Abwasser wird über ein Pumpwerk der Kläranlage Neckarrens zugeleitet. Die Kläranlage Neckarrens ist überlastet und kann zeitweise die gesetzlichen Grenzwerte nicht einhalten. Bis zu einer Lösung dieses Problems (Ertüchtigung der Kläranlage oder Anschluss an die Kläranlage Mühlhausen) ist die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung für das Erweiterungsgebiet nicht sichergestellt. Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die geplante Versiegelung ist bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ordnungsgemäß abzuarbeiten. <u>Altlasten</u> Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.	<u>Entwässerung L1100</u> Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“; Kenntnisnahme. <u>nicht ordnungsgemäß sichergestellte Abwasserbehandlung</u> Die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung für den geplanten Abschnitt ist gesichert. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind vollständig vorhanden bzw. sind sinngemäß in der Maybachstraße zu ergänzen, so dass sämtliche Grundstücke angeschlossen werden können. Die Schmutzwasserkanalisation ist auf dem Weg über mehrere Abwasserpumpwerke an die Sammelkläranlage Neckarrens angeschlossen. Für diese Sammelkläranlage liegt eine Untersuchung zur Leistungsfähigkeit vor. Die Baufläche des geplanten Abschnittes liegt innerhalb des bemessungsmäßigen Einzugsgebietes des bestehenden Regenklärbeckens, damit ist auch die Regenwasserbehandlung des geplanten Abschnittes gesichert. Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz Zur Darstellung der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist die Kenntnis der Versickerungsraten der Böden erforderlich. Soweit diesbezüglich keine Daten vorliegen, sind entsprechende Erhebungen notwendig. Auf Grund der geringen Ausdehnung des Plangebiets kann jedoch hier zunächst auf diese Erhebungen verzichtet, und eine Annahme getroffen werden. Die Erhebungen sind zu gegebener Zeit für das Gesamtgebiet „Rainwiesen II“ zu machen. <u>Altlasten</u> Der Stadt liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.



Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	Bodenschutz Mit der Planung werden die Böden mit der höchsten Leistungsfähigkeit im Landkreis Ludwigsburg überbaut und somit dem Naturhaushalt entzogen. Die Bodenschätzung setzt sich zu ca. ¾ aus L 2 L 83/90 und zu ca. ¼ aus L 3 L 78/84 und L 4 L 72/76 zusammen. Die im Umweltbericht genannte Bodenschätzung von L 3 L 90/95 konnte auf den Bodenschätzungskarten des Landratsamtes (1:2.500) nicht gefunden werden und ist in sich auch fachlich nicht schlüssig. Vermutlich handelt es sich hier um einen Schreibfehler, der jedoch berichtigt werden muss, um eine korrekte Bewertung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. In der im Umweltbericht unter Ziffer 2.2.1 angekündigten Ergänzung ist die unterschiedliche Bodenbewertung (Ziffer 2.1.2: 5-stufig, Ziffer 2.2.3: 3-stufig) zu vereinheitlichen. Wir empfehlen, die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsprechend der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vorzunehmen, da sie den heutigen, fachlichen Standards entspricht. (http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/12719/). Wir regen zudem an, für den anfallen Erdaushub ein Bodenmanagement (getrennt betrachtet für Ober- und Unterboden) auszuarbeiten. Hier sollten Fragestellungen zu Verwertungsmöglichkeiten, evtl. Bodenzwischenlagerflächen, Zeitkomponenten, Bauausführung etc. ausgearbeitet werden, um die Eingriffe beim Schutzgut Boden so gering als möglich zu halten. Zudem könnten mit dem anfallenden hochwertigen Oberboden (mindestens 10.000 m³) auf Ackerflächen mit geringer bis mittlerer Bodengüte Bodenverbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden, die im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angerechnet werden können. III. Immissionsschutz Im Hinblick auf die von den bestehenden Gewerbegebieten wie Rainwiesen I	Bodenschutz Die Bodenschätzwerte stammen aus der Umsetzung des ALK durch das Vermessungsbüro Schreyer / Büro Geoline. Dabei wurden aus methodischen Gründen die Originaldaten (Schätzwerte) vereinfacht (in verschiedene Stufen klassifiziert) ins GIS übersetzt. Dies führt dann zu Detail-Unterschieden mit den Originaldaten. Die Vereinfachung ändert aber nichts an der grundsätzlichen Aussage, der „sehr hohen Schutzwürdigkeit“, also der Einstufung in die höchste Bewertungsstufe der Böden im Plangebiet (Ziffer 2.1.2 im Vorentwurf des Umweltberichts). Ebenso ändert sich mit der Verwendung der vereinfachten Werte das Ergebnis der Bilanzierung nicht. Die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entspricht den Standards. Falls vom Landratsamt gefordert, sind in den endgültigen Planfassungen anhand der Originaldaten entsprechende Umformulierungen möglich. Dies ist nur für Erschließung / Straßenbau möglich, da sonst private Baumaßnahmen; betrifft nur sehr bedingt geplanten Abschnitt, da hier nur kleine Ergänzung der Maybachstraße geplant. Innerhalb der kurzen Baustrecke der Maybachstraße ist kein Massenausgleich möglich. Aufgrund des Anschlusses an den Bestand sind nur sehr beschränkte Freiheitsgrade bei der Festlegung der Straßengradienten vorhanden. Der Oberboden ist vollständig abzufahren, ebenso der darunter anstehende Boden für die Tragschichten der Straße (40 – 50 cm). Ob weitere Schichten abzutragen sind, ist abhängig von der zu erreichenden Tragfähigkeit des Untergrunds (45 MN/m²). III. Immissionsschutz Dies ist eine grundsätzliche Thematik unmittelbar in Verbindung mit der geplanten



Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	und Neckaraue ausgehenden Lärmemissionen und deren Auswirkungen auf die Wohnbebauung im Bereich Panoramaweg und Am Schloß im Ortsteil Hochberg wird empfohlen, gutachterlich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte tags und nachts für die Wohnbebauungen unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Lärmvorbelastung (Rainwiesen I und Neckaraue) und den Lärmemissionen des geplanten Gewerbegebietes „Rainwiesen II“ zu gewährleisten. Für den Planbereich „Rainwiesen II“ ist der flächenbezogene Schallleistungspegel der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau – für unbepflanzte Gewerbegebiete von 60 dB(A)/m² für tags und nachts heranzuziehen. Als Beurteilungsmaßstab für die Lärmsituation ist die TA Lärm 1998 heranzuziehen. Erforderlichenfalls sind geeignete Kontingentierungen gutachterlich vorzuschlagen um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung zu gewährleisten.	ten Änderung B-Plan „Gewerbegebiet Schießtal“: <u>Thematik A:</u> Schutz Wohngebiete Neckargröningen (Fraglich: wie sind die „Vorbelastungen“ durch die bestehenden Gebiete zu werten ?) <u>Thematik B:</u> Zulässigkeit von Wohnen in „Rainwiesen II“ hinsichtlich benachbartem, bestehenden Gl, benachbartem betriebsbezogenem Wohnen in „Rainwiesen I“ und hin sichtlich L 1100 Für das Gesamtgebiet „Rainwiesen II“ ist eine fachspezifische Untersuchung zu gegebener Zeit erst notwendig. Auf Grund des hier zu behandelnden, kleinen Teilabschnitts, der im Wesentlichen der Erweiterung der bereits im Gebiet „Rainwiesen I“ bestehenden Betrieben dient (und insofern die bestehenden Nutzungen nicht verändert, sondern lediglich in der Fläche ausgedehnt werden) erscheint es vertretbar, diese Untersuchung momentan zurückzustellen.
	IV. Landwirtschaft Die Planung führt zum Verlust sehr hochwertiger Ackerflächen. Es handelt sich um Flächen der Vorrangstufe I, die für die landwirtschaftliche Nutzung von herausragender Bedeutung sind. Um eine weitere Belastung landwirtschaftlicher Betriebe durch Flächenverluste zu vermeiden, wird angeregt, für Kompensationsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes nicht auf Ackerflächen zurückzugreifen.	IV. Landwirtschaft Die Anregung, zur Kompensation nicht auf Ackerflächen zurückzugreifen, ist zweckmäßig und wird im Rahmen entsprechender Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.
	V. Straßen Einem Anbauabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße 1100 stimmen wir zu. Dies gilt auch für die Werbetafel am Einmündungsbereich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der L 1100 empfehlen wir, die Werbetafel an der Parkbucht im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße Rainwiesen anzubringen. Unsere Stellungnahme ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt.	V. Straßen Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“. Kennzeichnung Anbauabstand 10 m zur L1100 und notwendige Verschiebung geplanter Standort des Infoelements am Gebietseingang.



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargrönningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
Verbandes Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart 06.07.2007 26.07.2007	Aus regionalplanerischer Sicht kann dem Bebauungsplanentwurf, der aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wird, mit folgenden Maßgaben zugestimmt werden: Der Bebauungsplanentwurf greift im südlichen Bereich in die regionale Grünzäsur Nr. 83 nach Plansatz 3.1.2(2) des rechtskräftigen Regionalplans ein. Dies gilt auch für die künftige Erweiterungsfläche im Westen. Die Stadt Remseck am Neckar hat inzwischen nach Gesprächen mit der Region einer Verschiebung dieser Grünzäsur nach Süden im Vorgriff auf die Fortschreibung des Regionalplans durch Gemeinderatsbeschluss zugestimmt. Mit dem Bebauungsplanentwurf wird auf dieser Grundlage die Grünzäsur abschließend ausgeformt. Es wird empfohlen in diesem geplanten Gewerbegebiet jeglichen Einzelhandel auszuschließen, um die in Remseck am Neckar ohnehin knappen Gewerbeflächen nicht weiter zu reduzieren. Die vorgesehene Erarbeitung eines Märktekonzepts für die Gesamtstadt wird unterstützt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Einzelhandelskonzeption liegt momentan noch nicht vor. Da mit dem kleinen Teilabschnitt im Wesentlichen aber Erweiterungsflächen für bereits bestehende Betriebe geschaffen werden sollen, die keinen Einzelhandel betreiben, kann hier der Einzelhandel ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens für das Gesamtgebiet „Rainwiesen II“ wird die Einzelhandelsthematik eingehend zu prüfen sein. Bislang wird davon ausgegangen, dass die Flächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten sein sollen.
Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Bezirkshammer Ludwigsburg Kurfürstenstraße 4 71636 Ludwigsburg 06.08.2007	Die Bezirkskammer Ludwigsburg der Industrie- und Handelskammer begrüßt den Gemeinderatsbeschluss zu nächsten Entwicklungsstufe des Gewerbegebiets Schießtal. In der Tat muss der Eingang zum Schießtal eine gestalterische Aufwertung erfahren. Durch die jetzt vorgelegte Planung erscheint dies machbar.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gesamtaufwertung betrifft allerdings insofern nicht den 1. Planungsabschnitt.

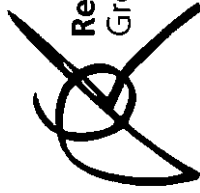


Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
VVS Rotebühlstraße 121 70178 Stuttgart 24.07.2007	Der VVS bittet darauf zu achten, dass im Bereich der bestehenden Bushaltestelle Schießtal für die Fahrgäste der Buslinien im Hinblick auf die Verkehrssicherheit eine Querungshilfe angelegt wird. Die bestehende Haltestelle als auch die neu geplante Haltestelle liegen im Kurvenbereich und zukünftig müssen drei statt zwei Fahrspuren überquert werden. Alternativ wäre auch eine Verlegung der Haltestelle in den Bereich der neuen Einmündung zum Gewerbegebiet geeignet. Die Fußwegentfernung dürfte sich nur marginal verändern, die Haltestelle könnte aber in einem geraden Abschnitt angelegt werden. Für diesen Abschnitt ist eine Trennung der Fahrtrichtungen vorgesehen, die sich auch als Querungshilfe anbieten würde.	Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“; Kenntrisinahme. Zu gegebener Zeit muss Planung Bushaltestellen ggf. überarbeitet, und über Querungshilfen entschieden werden. Dies ist ggf. auch im Zusammenhang mit der Führung des Radwegs zu prüfen.
EnBW Regional AG Kriegsbergstraße 32 70174 Stuttgart 31.07.2007	Im Flst. 240/18 (Geb. Maybachstr. 7) ist die Erdgasversorgungsleitung VGM 130 für das Gewerbegebiet Rainwiesen und eine Gasanschlussleitung (AGM) eingelegt. Die Versorgungsleitung wurde, obwohl eine dingliche Sicherung der Gasversorgungsleitung einschließlich des Schutzstreifens im Grundbuch eingetragen ist, mit einer Garage überbaut. Somit ist eine Überprüfung der Leitungen sowie die Einhaltung der Vorgaben nach DVGW Arbeitsblatt G459 T1 und G465/1 nicht mehr gegeben. Eine Aufforderung der EnBW, zur Beseitigung der baulichen Anlage durch den Eigentümer, ist bereits erfolgt (siehe Anlage). Alternativ ist auch die Möglichkeit seitens der EnBW gegeben, sofern der Eigentümer von Flst. 2440/18 keine geeignete Terrasse zur Umlegung der VGM auf seinem Grundstück zur Verfügung stellen kann, die VGM in das Leitungsrecht (lr1) südöstlich Geb. Maybachstr. 7 einzulegen und einschließlich des Schutzstreifens zu Gunsten der EnBW dinglich zu sichern (siehe beiliegenden Plan Variante 1). Aus den oben genannten Gründen möchten wir Sie bitten das Leitungsrecht (lr1) auf die EnBW zu erweitern. Die nächste Alternative wäre eine Umlegung der VGM 130 durch die ausgewiesene Verkehrsgrünfläche südlich des Geltungsbereichs (siehe beiliegenden Plan Variante 2). Voraussetzungen hierfür sind, dass die Versorgung mit Erdgas für das Gewerbegebiet Rainwiesen II seitens der EnBW der Wirtschaftlichkeit unterliegt und die Leitung dem Straßenverlauf (geplante Weiterführung Erschließung) angepasst werden kann (ca. 1 m in Fahrbahn).	Die Überbauung der Gasleitung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rainwiesen I“. Die Angelegenheit kann zwischenzeitlich als erledigt betrachtet werden, zumal die Leitung mit einem Leerrohr versehen wird und an der bisherigen Lage belassen werden kann.

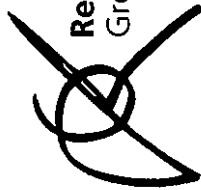


Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargrönningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	Bitte teilen Sie uns möglichst bald mit, welche der oben genannten Varianten seitens der Gemeinde Remseck am Neckar realisierbar sind. Eine Gasversorgung des Gebiets ist grundsätzlich möglich. Die EnBW werden jedoch erst anhand der tatsächlichen Nachfrage über die Erweiterung des Gasnetzes entscheiden. Entlang der L 1100 ist ein 10-kV-Kabel und ein FV-Kabel verlegt. Im Zuge der weiteren Planungen und des Straßenbeleuchtungsausbaus wird zwischen dem Verbleib der Leitungen oder einer eventuellen Neuverlegung entschieden.	Dies ist bereits mit den Ansprechpartnern der EnBW erfolgt. Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen.
Süwag Netzs-service GmbH An der Mundelsheimer Straße 74385 Pleidelsheim 17.07.2007	Die Stromversorgung kann über noch zu verlegende Leitungen durch unsere bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Am Rande des Plangebietes sind bereits Energiekabel und Freileitungen vorhanden. Die derzeitige Lage der Kabelstrecken und der Freileitungen bitten wir dem beiliegenden Kabelplan zu entnehmen. Bei Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Kabel bitten wir um Beachtung des beigefügten Merkblattes „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen“ und Einholung der aktuellen Kabellage. Der Schutzstreifen unserer 20-kV-Freileitung beträgt 7,0 m (Betonmastleitung) und 15,0 m (Betonmast-Doppelleitung) rechts und links der Leitungssachse. Außerhalb des Schutzstreifens wird keine Beschränkung der Bauhöhe von Bauwerksteilen vorgeschrieben. Innerhalb des Schutzstreifens, also bei Unterbauung der Leitung, ist ein Gebäudeabstand nach VDE 0210 § 13.2.1.1 zu den Leitungen einzuhalten. Im Schutzstreifenbereich unserer 20-kV-Freileitungen dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden, die eine Endwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Wir möchten darauf hinweisen, dass nach den gültigen DIN VDE-Bestimmungen	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Kabel liegt ab dem Mast in FW 2441 und 2441/1 (neben Maybachstraße 7) bis zur Maybachstraße. Die Freileitung liegt außerhalb des Planbereichs. Das Kabel in FW 2441/1 ist im Zusammenhang mit dem Umgang der dort bestehenden RW-Leitung zu klären.

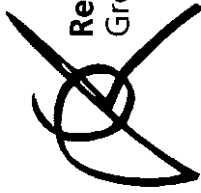


Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	0105-100 Abschnitt 6.4.4.102 bei Hoch- und Tiefbauarbeiten, bei Gerüstbauarbeiten sowie Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen und sonstigen Bauhilfsmitteln der Sicherheitsabstand zu unserer 20-kV-Freileitung in jedem Fall mehr als 3,00 m betragen muss. Der Sicherheitsabstand zu unserer 20-kV-Freileitung wird vom ausgeschwungenen Leiterseil aus gerechnet. Abschließend bitten wir Sie noch, uns den Zeitpunkt der Realisierung Ihrer Planung so früh wie möglich mitzuteilen, damit wir in der Lage sind, das Vorhaben rechtzeitig auch in unsere Dispositionen einzuordnen.	Dies wird dann mitgeteilt.
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Oststraße 123/125 74072 Heilbronn 04.07.2007	Die Deutsche Telekom bittet am Verfahren weiter beteiligt zu werden. Zum in diesem Bebauungsplan festgesetzten Verbot für Niederspannungsfreileitungen nimmt die Deutsche Telekom wie folgt Stellung: Das Verbot von Niederspannungsfreileitungen gem. § 74 Absatz 1 Ziffer 5 der Landesbauordnung Baden-Württemberg umfasst nicht Telekommunikationslinien (TK-Linien) im Sinne von § 3 Ziffer 26 TKG. Der Begriff "Niederspannungsfreileitung" ist ein feststehender Begriff der Energietechnik. Von diesem Begriff umfasst ist die Übertragung von Energie, nicht jedoch die Übermittlung von Informationen zum Zwecke der Telekommunikation. Somit sind oberirdische TK-Linien nicht durch das Niederspannungsfreileitungsverbot nach der LBO berührt (Urteil VG Sigmaringen vom 14.07.2005, AZ.: 2 K 2316/03). Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Abs. 3 Sätze 2 und 3 TKG erschöpfend enthalten. Die Kriterien zur Festlegung der Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationsleitungen sind damit bundesgesetzlich geregelt. Ein Verbot von oberirdischen TK-Linien kann daher nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden und ist deshalb rechtswidrig. Zur Versorgung des Planbereichs ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Die Deutsche Telekom möchte über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich zu informiert werden, damit	Dieser Bitte kann entsprochen werden. Der Stadt Remseck am Neckar ist die unterschiedliche Regelungsmöglichkeit zur Festsetzung der Leitungsregelung bekannt. Aus städtebaulichen Gründen heraus hat man sich aber hier dazu entschieden, eine Leitungslegung oberhalb nicht zuzulassen. Daher wurde auch ein ausdrückliches Verbot für Niederspannungsfreileitungen festgesetzt. Bei der Verlegung von Leitungen anderer Träger öffentlicher Belange und beim Vorhandensein der Gräben, ist auch davon auszugehen, dass eine Erdverkabelung kostengünstiger ist, als eine Freileitung. Außerdem sieht der Gesetzgeber in § 74 Abs. 1 Ziffer 5 die Möglichkeit des Anschlusses von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten ausdrücklich vor. Dies würde im übrigen auch den Regelungen des § 63 Abs. 3 Satz 3 des Telekommunikationsgesetzes entsprechen, worin festgelegt ist, dass die Verlegung von Leitungen im Regelfall unterirdisch erfolgen soll, wenn sie im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann. Zur Klarstellung wird die Festsetzung zum Verbot von Niederspannungsfreileitungen im Textteil ergänzt um: „Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt“. Dieser Bitte kann entsprochen werden.

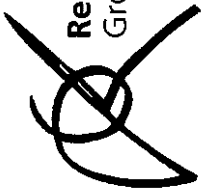


Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bittet die Deutsche Telekom darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes zu übersenden.	Dieser Bitte kann entsprochen werden.
KabelBW Hedelfinger Straße 60 70327 Stuttgart 09.07.2007	Die KabelBW gibt an, dass im Gebiet kein Breitbandkabelnetz vorhanden ist. Aus diesem Grund ist ein Ausbau nur mit einem großen finanziellen Aufwand möglich. Sofern gewünscht, kann aber dennoch eine Planung und einen Kostenvoranschlag erstellt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Polizeidirektion Ludwigsburg führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr Friedrich-Ebert-Straße 30 71638 Ludwigsburg 31.08.2007	Die Polizeidirektion Ludwigsburg nimmt wie folgt Stellung: Zu 11.4 der Begründung „Das leichte Tangieren des Sichtfeldes durch vier geplante Baumstandorte an der L 1100 in Richtung Norden“ wird aus Gründen der Verkehrssicherheit eher als kritisch angesehen, vor allem bei fortgeschrittenem Bewuchs der Bäume. Zu 1.2 des Umweltberichtes Auf die geplante Haltebuch mit einer Informationstafel eingehend, wird darauf hingewiesen, dass die Info-Tafel keinesfalls für ausfahrende Fahrzeugführer, unabhängig davon, in welcher Höhe diese in den jeweiligen Fahrzeugen sitzen, die Sicht in den nördlichen Bereich der L 1100 beeinträchtigen darf. Bezüglich der Einrichtung, einer dem gesamten Gewerbegebiet dienenden Werbe- und Informationstafel, unmittelbar am Gebietseingang an der L 1100 wird auf § 33 (Verkehrsbeeinträchtigungen) der StVO verwiesen, wonach Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist, wenn dadurch Ver-	Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II - 1. Planungsabschnitt“. Die Standorte (Mitte Stamm) liegen ca. 1,0 m innerhalb des Sichtfelds. Dieses kommt jedoch nur bei Ausfall der Ampelanlage zum Tragen. Seinerzeitige Aussage BS – Ingenieure: Baumstandorte sind noch vertretbar. Empfehlung: sollte zu gegebener Zeit geklärt werden. Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II - 1. Planungsabschnitt“. Das Infoelement ist außerhalb der Sichtfelder geplant; Abstand von 10 m zum Straßenrand L1100 muss eingehalten werden; Planänderung zu gegebener Zeit notwendig. Situation ist mit heutiger, unübersichtlicher, und nicht signalgesteuerter Einmündung nicht vergleichbar.

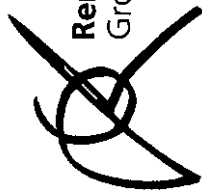


Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

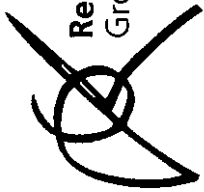
Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	kehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass sich die in unmittelbarer Nähe befindende Einmündung L 1100/K 1666 in den letzten Jahren, hier ohne Werbeeinrichtungen, wiederholt zu einem Unfallschwerpunkt, entwickelt hat. <u>Zu 8.1 Verkehrsflächen aus A) Textteil zum Bebauungsplan</u> Im Hinblick darauf, dass der Lkw-Verkehr tendenziell zunimmt, und Schwerlastfahrzeuge vermehrt in Wohngebieten abgestellt werden, was nicht selten zu Behinderungen/Belästigungen der Anwohner führt, wird die Herstellung von öffentlichen Parkmöglichkeiten für Lkw im Plangebiet (Industriegebiet) dringend befürwortet.	Die Anordnung von Parkstreifen entlang der Straße „Rainwiesen“ wurde im Vorfeld eingehend diskutiert, aus Kostengründen aber nicht weiterverfolgt. Die Anregung kann für den 1. Planungsabschnitt unberücksichtigt bleiben, da nur ein sehr kleiner Abschnitt der Straße Rainwiesen überplant wird. Zu gegebener Zeit ist über die Anregung neu diskutiert.
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Wasser- und Schifffahrtsamt Stuttgart Birkenwaldstraße 38 70191 Stuttgart 06.07.2007	Es wurde nur darauf hingewiesen, dass das bundeseigene Fernmeldekabel am Rande deren Grundstücks liegt und die Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden darf. Es wurde um Zusendung einer Mehrfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans gebeten.	Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“; Kenntnisnahme. Zu gegebener Zeit muss aber dennoch die Lage der Kabel in Erfahrung gebracht werden. Der Bitte kann entsprochen werden.
Anwaltskanzlei Dr. Hilland – Dr. Gudd – Dr. Waitzmann Humboldtstraße 4 70178 Stuttgart 09.08.2007	In obiger Angelegenheit dürfen wir für die von uns vertretenen Firmen • GWV Gesellschaft für Wertstoffverwertung mbH • Gustav Eppler GmbH & Co. KG • Karl Ebert GmbH & Co. KG • ARN Asphaltmischwerke Rems-Neckar GmbH & Co. zu dem Vorentwurf wie folgt Stellung nehmen:	



Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	1. Die Straße „Rainwiesen“ wird in der bisherigen Anbindung nicht mehr zur Verfügung stehen. Es ist geplant, über eine private Erschließungsstraße zwischen dem bisherigen Betriebsgebäude und den bisherigen Parkplätzen die Anbindung des weitergehenden Areals aus dem Bebauungsplan „Schießtal nördlich FW 97“ vorzunehmen. Daraus wird resultieren, dass die bisherige Zufahrt völlig geschlossen wird. Der Bereich des neuen Gewerbegebietes ist komplett als GE überplant, wenn auch mit differenzierten Ausweisungen (GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4). Dieses Nebeneinander der teilweise industriellen Nutzung und der deutlich reduzierten Nutzung in den Gebieten GE 1 bis GE 4 wirft Probleme hinsichtlich Gerüchen, Geräuschen durch Fahrverkehr, möglichen Erschütterungen usw. im Hinblick auf den bisherigen Bestand im Gebiet „Schießtal nördlich FW 97“ auf. Dazu fehlt unseres Erachtens im Planentwurf eine Problembehandlung und Problemlösung. Demgegenüber scheint am alten Bebauungsplan „Schießtal nördlich FW 97“ zunächst und vordergründig keine Änderung gegeben zu sein, dies soll offensichtlich einem späteren Verfahren vorbehalten bleiben. Ein weiteres augenscheinliches Problem ist die Ausweisung des Geh-/Radweges unmittelbar entlang der Grenze des bisherigen Geländes von GWV/Epple. Wir wissen, dass Radfahrer oft in Pulks auftreten. Offensichtlich soll der Geh-/Radweg unter der geplanten Brücke hindurchlaufen, unter der bisherigen schmaleren Brücke verläuft er bereits. Dies wirft Probleme des Fahrradverkehrs mit dem dortigen Schwerverkehr auf.	Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“. Die geplante öffentliche Straße grenzt an die bestehende Grundstücksgrenze an; von dort erfolgt die Erschließung wie seither auch über die vorhandene Privatzufahrt. Im Rahmen des zukünftigen Verfahrens für das Gesamtgebiet „Rainwiesen II“ ist die Auseinandersetzung mit der Immissionsthematik erforderlich. Auf Grund des hier zu behandelnden, kleinen Teilabschnitts, der im Wesentlichen der Erweiterung der bereits im Gebiet „Rainwiesen I“ bestehenden Betrieben dient (und insofern die bestehenden Nutzungen nicht verändert, sondern lediglich in der Fläche ausgedehnt werden) erscheint es vertretbar, die fachspezifische Untersuchung momentan zurückzustellen. Im Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ wird zudem lediglich für den Planbereich südwestlich der Straße „Rainwiesen“ die potentiell konflikträchtigen betriebsbezogene Wohnen zugelassen. Im sonstigen Planbereich, und damit auch in der näheren Nachbarschaft zum Bestandsgebiet „Schießtal“ wird das betriebsbezogene Wohnen ausgeschlossen. Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“; Kenntnisnahme. Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“. Im heutigen Zustand fehlt das Teilstück des Radwegs ab der Unterführung bis zur Weiterführung an der Straße „Rainwiesen“. Die Fahrradfahrer fahren demnach ab der Unterführung auf der vom Schwerverkehr genutzten, privaten Zufahrtsfläche, sowie auf der Straße Rainwiesen. Dem gegenüber sieht die Planung eine von der privaten Zufahrtsfläche durch Grünstreifen getrennte Radwegführung und im weiteren Verlauf eine straßenbegleitende Führung als kombinierter Geh- und Radweg entlang der Straße Rainwiesen vor. Damit wird die Situation deutlich verbessert. Ggf. sollte im Rahmen der ausstehenden Dis-

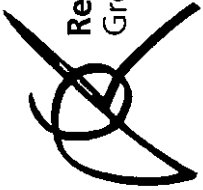


Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	2. Wir hatten den Vorabzug des Vorentwurfes Stand 02.07.2007 – Umweltbericht – durchgesehen. Hier ergibt sich in der Beschreibung des Vorhabens unter Ziffer 1.2, dass der Bebauungsplan „Rainwiesen II“ an den Bebauungsplan „Rainwiesen I“ anschließen soll. Es wird zunächst die Straßenverlegung angesprochen, die Unterlage spricht von einem „leiterförmigen“ Erschließungssystem. Im ansteigenden Gelände, also jenseits des bisherigen Rainwiesenweges, sollen kleinere Grundstücke mit entsprechend geringer zulässigen Gebäudehöhen und Gebäudelängen vorgesehen werden. Pläne zur Eingrünung bestehen. Dem Umweltbericht nach strebt die Stadt Remseck am Neckar an, dort „entsprechende Betriebe bzw. Nutzungen anzusiedeln“. Es sei keine dichte Eingrünung des Gebietes, sondern nur eine lockere Baumreihe vorgesehen, die dahinterliegenden Betriebe könnten sich entsprechend nach außen darstellen. Auf Blatt 3 des Umweltberichtes wird der Neckartalradweg (s.o.) angesprochen, allgemein wird hier nur von Verbesserungen in der Unterlage berichtet. Das Vorhaben widerspricht momentan offensichtlich dem Regionalplan, der im Bereich Neckargröningen eine Grundzäsur sieht. Man habe sich allerdings mit der Regionalplanung bereits abgestimmt. Das städtebauliche Konzept für das Gewerbegebiet Rainwiesen solle langfristige Entwicklungsmöglichkeiten beinhalten. Der erste Bauabschnitt sei bis 2015 im Flächennutzungsplan dargestellt. In der Beschreibung und Bewertung der Umwelt, ihrer Bestandteile und der Planauswirkungen wird die bisherige Situation der Biotope, der Vegetation als auch der möglichen Feldbrüter angesprochen. Die Wertung ergibt allerdings im Ergebnis eine geringe Bedeutung.	kussion über die Lage der Bushaltestellen und die vom VVS angeregten Querungshilfen nochmals geprüft werden, ob die Unterquerung der L1100 nicht doch durch eine niveaugleiche Querung des Radwegs ersetzt werden könnte. Der Einwender verwechselt den hangseitigen Gebietsrand nach Südwesten und den Gebietsrand zur L1100. Eine Anregung / Kritik geht aus den Ausführungen nicht hervor. Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“. Der Zusammenhang zwischen den angesprochenen Themen Neckartalradweg, regionale Grünzäsur und Darstellung im FNP 2015 ist nicht ersichtlich. Eine Anregung / Kritik geht aus den Ausführungen nicht hervor. Eine Anregung / Kritik geht aus den Ausführungen nicht hervor.



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargrönningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

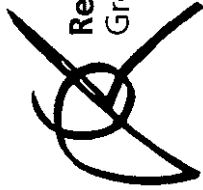
Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	Auf Seite 6 wird unter „Klima/Luft“ als Besonderheit mitgeteilt: „Das Untersuchungsgebiet grenzt im Norden an ein Gewerbe-Klimatop mit relativ hohen Schadstoffemissionen an.“ Die zusammenfassende Wertung auf Seite 7 kommt zu keinen Strukturen mit besonderen Qualitäten für das Landschaftsbild. Allerdings sei der Radweg als Erholungsraum zu berücksichtigen. Es werden dann für das neue Gebiet die zu erwartenden Eingriffe/Beeinträchtigungen diskutiert. Der Verlust an Ackerflächen wird angesprochen, Gehölze entlang der Straße „Rainwiesen“ sollen im Rahmen des Erhaltungsgebotes geschont werden. Unter „Klima/Luft“ auf Seite 10 wird ein Verlust an Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen prognostiziert. Auf Seite 12 des Umweltberichtes werden umfangreiche Begrünungsvorgaben diskutiert. Eine Gebäudebegrünung zur optischen Verbesserung wird auf Seite 13 des Berichtes diskutiert, Seite 14 diskutiert die Reduzierung von Bodenbelastungen und deren Einschränkung. Die Umweltüberwachung soll durch die Grob-Be Kreisstadt Remseck am Neckar durchgeführt werden. Dies erscheint von der gesetzlichen Lage her zweifelhaft, die Zuständigkeit des Immissionsschutzes liegt beim Landratsamt Ludwigsburg als Untere Immissionsschutzbehörde. Das Luftbild „Grünordnung Plan 1 a, Stand 02.07.2007“ des Vorentwurfes zeigt das Nebeneinander der bisherigen Nutzung und der geplanten GE-Ausweisung. 3. Wir haben dann in den Textteil und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, Stand 02.07.2007, Einsicht genommen: Die planungsrechtlichen Festsetzungen auf Seite 2 zeigen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber für die Gebiete GE 1 bis GE 4 nicht zulässig sein sollen, mit der Einschränkung, dass in GE 3 eine	Die Feststellung im Umweltbericht, dass das Untersuchungsgebiet „im Norden an ein Gewerbe-Klimatop mit relativ hohen Schadstoffemissionen angrenzt“, beruht auf der heutigen Situation. Eine Anregung / Kritik geht aus den Ausführungen nicht hervor. Eine Anregung / Kritik geht aus den Ausführungen nicht hervor. Eine Anregung / Kritik an den Begrünungsvorgaben geht aus den Ausführungen nicht hervor. Das Landratsamt Ludwigsburg ist zwar als untere Immissionsschutzbehörde für den Immissionsschutz zuständig, gemäß § 4c BauGB überwacht jedoch die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Eine Anregung / Kritik geht aus den Ausführungen nicht hervor. Eine Anregung / Kritik geht aus den Ausführungen nicht hervor.



Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

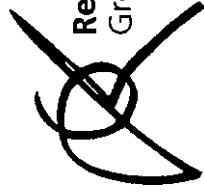
Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	ausnahmsweise zulässige Nutzung mit einer Wohnung pro Bgrundstück für Aufsichts- und Berechtigungspersonen oder Betriebsinhaber möglich ist. In GE 4 sollen keine Hochbauten zulässig sein. In der Anmerkung zum Planungsstand auf Seite 3 ergibt sich, dass die Nutzungsdefinitionen weiter differenziert werden. Eine Marktanalyse zum Thema Einzelhandel werde diskutiert, auf der Basis des Ergebnisses würden dann Nutzungsdefinitionen und Festsetzungen getroffen. auch ein Ausschluss oder eine Sortimentsbeschränkung müsse man erwägen. Diese Überlegungen können erhebliche Probleme mit sich bringen. Der im Gebiet Rainwiesen I bestehende Bettenhandel bereitet schon Probleme, von dort aus gab es mehrfach deutliche Beschwerden, weil einerseits der gewerbliche Standort durch den Bettenhandel genutzt wird, andererseits eine Bereitschaft zur Hinnahme der dort üblichen und nicht vermeidbaren Umweltbelastungen verneint wird. Die in Ziffer 2 auf Seite 3 diskutierte Freihaltetrasse „Ersatzbau Neckarbrücke“ geht davon aus, dass mit dem Bau der Neckarbrücke die bisherige Parkfläche als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrsgrünfläche definiert wird. Dies bringt einen Wegfall der bisherigen Parkplatzsituation mit sich. 4. Wir haben dann die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 1), Stand des Vorwurfs 02.07.2007 eingesehen. Unter Ziffer 3.4 wird die Situation im Hinblick auf angrenzende Bebauungspläne besprochen. Hier wird auf den Bebauungsplan „Schießtal nördlich FW 97“ vom 15.03.1973 verwiesen, der das Gebiet der Firma GWV umfasst. Hier war eine Ausweisung als GI vorhanden, am 22.02.2005 wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, das Änderungsverfahren befindet	Die Formulierung ist insofern unklar, als nicht eindeutig hervorgeht, ob nun der angedachte Ausschluss / die Beschränkung des Einzelhandels befürwortet oder kritisiert wird. Nach den Darstellungen bezüglich des im Gebiet „Rainwiesen I“ bestehenden Bettenhandels wird ein Ausschluss vermutlich eher befürwortet. Da im Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ für die kleine Teilfläche ein Ausschluss des Einzelhandels vorgesehen ist, sollte der Anregung / Kritik entgegengekommen sein. Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“. Eine Anregung / Kritik geht aus den Ausführungen nicht unmittelbar hervor. Klar ist, dass bei einem Ersatzbau für die Brücke auf der im FNP dargestellten Lage die heute dort bestehenden Stellplätze entfallen müssen und die Fläche erworben werden muss. Als potentielle Ersatzfläche für diese Stellplätze kann ggf. die Fläche GE 4, oberhalb der Gebäude Rainwiesen 2 und 2/1 zur Verfügung stehen. Ob, bzw. in wie weit Einschränkungen der heutigen GI-Ausweisung erfolgen werden, bleibt dem Änderungsverfahren vorbehalten. Bei den Nutzungsdefinitionen im B-Plan für den geplanten, ersten Abschnitt von „Rainwiesen II“ ist von der jeweils rechtskräftigen planungsrechtlichen Situation in den Bestandsgebieten auszugehen.



Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	sich im Anfangsstadium. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll die überhöhte Trassenfestlegung für die Neckarquerung aufgehoben und die Nutzungsabgrenzung bzw. Definition GE und GI differenziert werden. Wie dies differenziert werden soll ist nicht ersichtlich, es ist aber zu befürchten, dass angesichts der künftigen Nachbarschaft des GE mit der aufgelockerten Bebauung und den kleineren Gebäuden hier eine Einschränkung ansteht. Zum Anlass und zu den Zielen der Planung wird die obige Argumentation wiederholt, einen breiten Raum nimmt wieder die angeblich unbefriedigende Führung des Neckartalradweges ein. Auf Seite 9 unter Ziffer 10 wird die Art der Nutzung diskutiert. Entgegen dem Gebiet Rainwiesen I soll ein betriebsbedingtes Wohnen in GE 1 ausgeschlossen werden, in GE 2 teilweise ausgeschlossen werden und in GE 3 als Ausnahme möglichst vorgesehen werden, jedoch pro Baugrundstück nur mit einer Wohneinheit. Dort wird auch bereits mitgeteilt, dass in GE 3 von der Lage, dem Zuschnitt und den Höhenverhältnissen her kleinere Gewerbeeinheiten vorbehalten bleiben, bei denen „erfahrungsgemäß das Wohnen am Betriebsstandort als wichtiger Standortfaktor angesehen wird“. Dadurch ist die Ansiedlung von Handwerksbetrieben mit Betriebsinhaberwohnungen und der üblichen möglichen Beschwerdesituation vorprogrammiert. Auf die Marktanalyse zum Thema Einzelhandel (s.o.) wird hier erneut hingewiesen. Auf Seite 11 unter Ziffer 11.7 wird auf die heutige Stellplatzsituation und die künftig geplante Situation verwiesen, allerdings wird die Angelegenheit bewusst	Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“. Die heutige Führung des Neckartalradwegs im Planbereich von „Rainwiesen II“ ist tatsächlich unbefriedigend, eine Lösung wird angestrebt. Dies ist eine grundsätzliche Thematik unmittelbar in Verbindung mit der geplanten Änderung B-Plan „Gewerbegebiet Schießtal“: Thematik A: Schutz Wohngebiete Neckargröningen (Fraglich: wie sind die „Vorbelastungen“ durch die bestehenden Gebiete zu werten?) Thematik B: Zulässigkeit von Wohnen in „Rainwiesen II“ hinsichtlich benachbartem, bestehendem Wohnen in „Rainwiesen I“ und hintriebsbezogenem Wohnen in „Rainwiesen I“ und hin sichtlich L 1100 Für das Gesamtgebiet „Rainwiesen II“ ist eine fachspezifische Untersuchung zu gegebener Zeit erst notwendig. Auf Grund des hier zu behandelnden, kleinen Teilabschnitts, der im Wesentlichen der Erweiterung der bereits im Gebiet „Rainwiesen I“ bestehenden Betrieben dient (und insofern die bestehenden Nutzungen nicht verändert, sondern lediglich in der Fläche ausgedehnt werden) erscheint es vertretbar, diese Untersuchung momentan zurückzustellen. Eine Anregung / Kritik geht aus den Ausführungen nicht hervor. Dies betrifft nicht den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“.



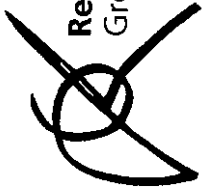
Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

02.11.2009 / Seite 21

Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	"offengelassen". Somit wird bis zum Zeitpunkt des Brückenneubaus die Stellplatzzulässigkeit sich nicht ändern, danach soll hier eine öffentliche Verkehrsfläche geschaffen werden, Einzelheiten sind noch offen. Dies bringt offensichtlich aber einen erheblichen Eingriff in die bisherigen Parkmöglichkeiten im Gelände GWV/Eppele mit sich. 5. Wir hatten in Kopie folgende Unterlagen erhalten: a) Umweltbericht, Stand 02.07.2007 b) Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand 02.07.2007 c) Bebauungsplan Rainwiesen II mit Textteil und Satzung über die öffentlichen Bauvorschriften, ebenfalls Stand des Vorentwurfes 02.07.2007 6. Unser Hinweis erfolgt zunächst in allgemeiner Form. Das Nebeneinander einer letztlich eingeschränkten Gewerbebebauung mit der industriemäßigen Nutzung und die daraus resultierenden Bedenken mit Gerüchen, Stäuben und evtl. Lärm ist anzuspochen. Zugleich muss die Befürchtung geäußert werden, dass künftige Entwicklungen an bisherigen Standorten außerordentlich erschwert werden, zumindest soweit es sich um nach dem BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen handelt, die grundsätzlich in einem Industriegebiet anzusiedeln und nur ausnahmsweise im Gewerbegebiet bei konkreter Betrachtungsweise möglich sind. Bei der konkreten Betrachtungsweise sind dann aber Nachbarnutzungen in benachbarten Bebauungsplänen und Baugebieten zu berücksichtigen. Dies ergibt zielgerichtet ein erhebliches Problem. Zusammenfassend müssen wir für die von uns vertretenen Firmen erhebliche Bedenken gegen die geplante Nutzung im neuen Bebauungsplangebiet "Rainwiesen II" äußern. Wir sehen bislang keinen Ansatz, der die Interessen unserer Mandanten im Bebauungsplangebiet "Schießtal nördlich FW 97" genügend berücksichtigt.	Kenntnisnahme. Die potentiell schwierige Situation des Nebeneinanders der im Gebiet „Schießtal“ bestehenden Betriebe und der mit dem Bebauungsplan „Rainwiesen II“ geplanten Ausweisung als Gewerbegebiet wird nicht verkannt. Allerdings erscheint es grundsätzlich planerisch möglich, eine Nachbarschaft von Industrie- und Gewerbegebiet planungsrechtlich festzusetzen, wie dies auch im Gebiet „Schießtal“ der Fall ist. Im Rahmen der zukünftigen Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens für das Gesamtgebiet „Rainwiesen II“ wird es erforderlich sein, sich auf Grundlage einer fachspezifischen Untersuchung mit der Immissionsthematik eingehend zu beschäftigen und nochmals den Kontakt mit den Eigentümern / Betreibern der Betriebe im Gebiet „Schießtal“ zu suchen. Im Rahmen dieser Abstimmungen können die genannten Punkte, die nicht konkret den Bereich des Bebauungsplans „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ betreffen (z. B. Grundstückszufahrt / Radwegführung / Vorhaltefläche für Brückenneubau etc.) diskutiert werden. Mit dem Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ werden im Wesentlichen lediglich für die bereits am Gebietsrand des Gebiets „Rainwiesen



Bebauungsplan "Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt" im Ortsteil Neckargröningen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

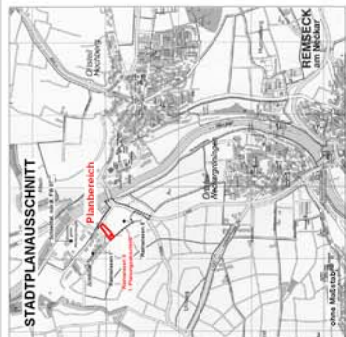
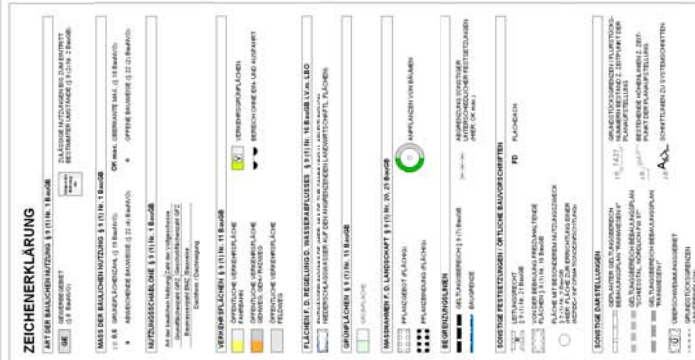
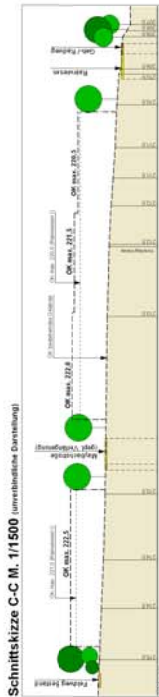
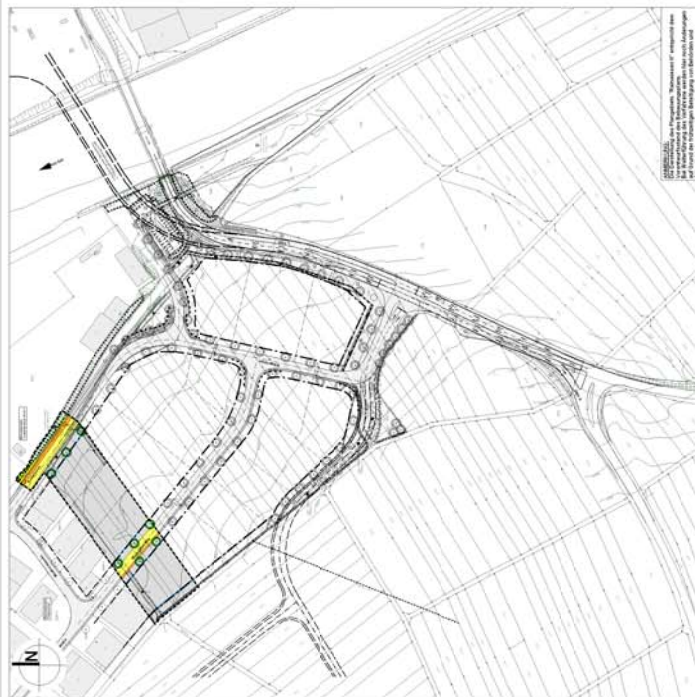
Träger Antwortschreiben	vorgebrachte Anregungen	Abwägungsvorschlag bzw. Stellungnahme der Verwaltung
	Wir bitten für die von uns vertretenen Firmen um die Möglichkeit zur Vorschläge und weitergehenden Erörterung.	I" bereits bestehenden Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Zudem werden potentiell konfliktträchtige Nutzungen wie betriebsbezogenes Wohnen in der Nachbarschaft zum GI und Einzelhandel ausgeschlossen. Insofern wird mit dem Bebauungsplan „Rainwiesen II - 1. Planungsabschnitt“ keine „neues“ Konfliktpotential aufgebaut, und es erscheint es vertretbar, auf diese Untersuchung zunächst zu verzichten.



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan
„Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“
im Ortsteil Neckargröningen

Bebauungsplanentwurf
Textteil
Örtliche Bauvorschriften
Begründung mit Umweltbericht

[illegible]

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN



Remisek am Neckar
GmbH

L017 1:1000 1:1000 1:1000	1:1000 1:1000 1:1000	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> PROJEKTANT REISEK GmbH </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> PROJEKT REISEK GmbH </td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> PROJEKTANT REISEK GmbH </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> PROJEKT REISEK GmbH </td> </tr> </table>	PROJEKTANT REISEK GmbH	PROJEKT REISEK GmbH	PROJEKTANT REISEK GmbH	PROJEKT REISEK GmbH
PROJEKTANT REISEK GmbH	PROJEKT REISEK GmbH					
PROJEKTANT REISEK GmbH	PROJEKT REISEK GmbH					
PROJEKTANT REISEK GmbH	PROJEKT REISEK GmbH	PROJEKTANT REISEK GmbH				

LUTZ

Remscheid am Neckar
Grafik-Service

**Große Kreisstadt
Remscheid a.N.**

Ortsfest Neckarkapronien
Bebauungsplan "Rammlen II
+ 1. Planungsabschnitt"

PROJEKTLEITER	REDAKTEUR	DATUM	17.11.2009
REL_3	MASSE	1:500	



Remseck am Neckar Große Kreisstadt

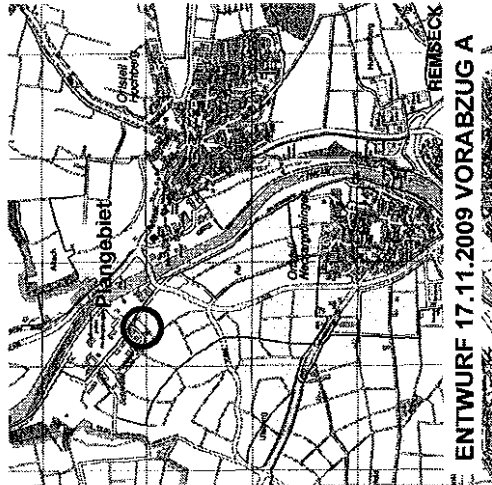
Ortsteil Neckargröningen Bebauungsplan

“Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt”

A) Textteil

B) Satzung über örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt als Satzung,
Remseck am Neckar, den 2010



A) Textteil zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

ANMERKUNGEN:

- Die Festsetzungen beziehen sich nur auf den Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“; die Nummerierungen und Bezifferungen passen sich jedoch in die zukünftigen Festsetzungen der nächsten Planungsabschnitte ein.
- Ausgleichsmaßnahmen:**
Die Stadt Remseck am Neckar beabsichtigt, die für den ersten Planungsabschnitt außerhalb des Plangebiets erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der anstehenden Entwicklung des „Gesamtgebiets“ „Rainwiesen II“ herzustellen.
Zur Sicherstellung der späteren Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den ersten Planungsabschnitt soll ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt und der zuständigen Behörde abgeschlossen werden.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.2 GE 2: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber....) nicht zulässig.

1.3 GE 3: Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Maximal 1 Wohnung pro Baugrundstück für Aufsichts-, Berechtigungspersonen oder Betriebsinhaber gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximalen Oberkanten (OK max.) über NN dürfen nicht überschritten werden. Maßgebend ist die oberste Dachbegrenzungskante.
Dachaufbauten wie z.B. Lichtkuppeln, Aufzugsüberfahrten, Klimageräte, Lüfter, Anlagen zur Solarenergienutzung sowie sonstige, zur gewerblichen Nutzung der Gebäude notwendige, technische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Oberkante um bis zu 2,5 m in der Höhe überschreiten. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und Lichtkuppeln müssen die Dachaufbauten einen seitlichen Abstand zu den Dachrändern von mindestens 2,5 m einhalten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:
wie offene Bauweise, Längenbegrenzung auf max. 100 Meter.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzgeboten zulässig. Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung erhalten bleiben.

7. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ir 1 = Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Remseck am Neckar für die öffentliche Kanalisation (best. Regenwasserkanal und Einlaufbauwerk). Die Leitung bzw. der Kanal dürfen nur in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Remseck am Neckar überbaut werden.

Ir 4 = Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Remseck am Neckar und der jeweiligen Leitungsträger zur Ver- und Entsorgung des rückwärtigen Grundstücks.

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Allgemeine Festsetzungen für Bepflanzungen

Sämtliche Bepflanzungen sind an die Arten heimischer und standortgerechter Laubbäume und Sträucher gebunden (siehe Pflanzliste im Anhang).

8.2 Pflanzgebote für Einzelbäume

Entsprechend dem Planeintrag sind standortgerechte und hochstämmige Laubbäume (Arten siehe Pflanzliste im Anhang) zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort der Baumpflanzungen darf wegen notwendiger Zufahrtbereiche von der Planfestsetzung bis zu 5,0 m abweichen. Die Gesamtzahl der alleinartig zu pflanzenden Bäume ist jedoch einzuhalten.

8.3 Pflanzgebote flächig (pfg)

pfg 2: Randeingrünung zur freien Landschaft

XXXXXXX als Fläche für Strauch / Baumpflanzung vorgesehen.
Vorgaben zur Gestaltung der Entwässerungsmulde hier mit aufnehmen.

8.4 allgemeines Pflanzgebot – Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum, jedoch mindestens 3 Bäume pro Grundstück anzupflanzen und zu erhalten (Arten siehe Pflanzliste im Anhang). Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume auf Baugrundstücken werden dabei angerechnet.

9. Flächen für Aufschüttungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

In den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind Geländeaufschüttungen, Geländeabgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

Die zur Beleuchtung und Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen notwendigen Leuchtenmasten und Verkehrsschilder sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

10. Flächen / Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. mit § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen ist eine Entwässerungsmulde zur Ableitung von oberflächlichem Hangwasser herzustellen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

II. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Baugesuch / Bauvorlagen

Dem Baugesuch bzw. den Bauvorlagen sind als Bestandteil des Lageplans mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen und Kanalhöhen hervorgehen.

2. Denkmalschutz

Im Planbereich ist mit archaischen Kulturdenkmälern nach § 2 DSchG zu rechnen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3. Benachbarte Nutzungen

Auf die landwirtschaftliche Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf das Plangebiet, sowie auf die Bestimmungen des Nachbarrechts hinsichtlich der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Darstellung Überschwemmungsgebiet

In der Übersicht (Bebauungsplanvorentwurf „Rainwiesen II“) ist das Überschwemmungsgebiet Neckar entsprechend der Rechtsverordnung vom 23.01.1986 nachrichtlich dargestellt.

Zur Zeit werden vom RP Stuttgart Hochwassergefahrenkarten erstellt. Wenn die Karten abschließend vorliegen werden, bzw. wenn die bestehenden Rechtsverordnungen zu Überschwemmungsgebieten ggf. geändert werden, ist momentan unklar.

Für das westlich der L1100 gelegene, geplante Gewerbegebiet „Rainwiesen II“ stellt der vorab vom RP Stuttgart, Abt. 5, zur Verfügung gestellte Plan „Darstellung der Überflutungs- und der -gefährdeten Flächen“ vom 16.09.2005 keinen überflutungsgefährdeten Bereich dar.

5. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens:

Wiederverwertung von Bodenaushub:

Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplans ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten.

Das anfallende Erdaushubmaterial ist, soweit städtebaulich vertretbar, und soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.

Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist, (v.a. Lagerung und Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10 „Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen, sofern innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleichen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwendung getrennt zu lagern.

Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung < 4N/cm²) ausgeführt werden.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Stuttgart, 17.11.2009

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

III. Pflanzliste

Für die Pflanzgebote wird folgender Rahmen vorgegeben:

xxxxxxxxxxxxx

B) Satzung über örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage der Satzung über örtliche Bauvorschriften:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253).

1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Mit Ausnahme von Dächern auf Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen sind nur mindestens extensiv (Substratstärke mindestens 10 cm) begrünte Flachdächer (FD) zulässig. Lichtkuppeln, Aufzugsüberfahrten, Klimageräte, Lüfter, Anlagen zur Solarenergienutzung sowie sonstige, zur gewerblichen Nutzung der Gebäude notwendige technische Anlagen sind auf den Dächern zulässig (siehe auch Textteil zum Bebauungsplan, Ziff. I. 2.2).

2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu halten. Für die Verkleidung der Fassaden dürfen keine reflektierenden Baustoffe verwendet werden. Anlagen zur Solarenergienutzung sind an Fassaden zulässig.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind ungegliederte Fassaden mit mehr als 30 m² Fläche (mit Ausnahme von Fassadenflächen, die zur Solarenergienutzung genutzt werden) mit Rankgewächsen zu begrünen. Die Pflanzstreifen hierfür müssen eine Breite von mind. 80 cm aufweisen (Pflanzarten siehe Pflanzliste im Textteil des Bebauungsplans).

Aus Artenschutzgründen sind bei flächigen Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren „Omikron“-Scheiben bzw. gleichwertiges Glas zu verwenden.

3. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es sind nur Metallgitter- bzw. Maschendrahtzäune bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Die Einfriedigungen sind einzugraben (Pflanzarten siehe Pflanzliste im Textteil des Bebauungsplans). Einfriedigungen und Eingrünungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bezüglich des Abstandes gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen gilt das Nachbarrecht BW.

4. Gestaltung von Stellplätzen und nicht überbauten Flächen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Hof- und Lagerflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen und nicht befahrenen Wegflächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässige und begrünte Beläge zu verwenden (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterstein o. ä.). Private Wegflächen sind in angrenzende Grünflächen auf den Baugrundstücken zu entwässern.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Stuttgart, 17.11.2009

LUITZ Partner Stadtplaner Architekten

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 Abs. 1 BauGB
am 20.01.2001 / 15.05.2007
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB
am 08.03.2001 / 05.07.2007
3. Beteiligung der Bürger (im Rahmen B-Planverf. „Rainwiesen II“)
gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgeranhörung)
vom 09.07.2007 bis 08.07.2007
4. Beteiligung der Behörden (im Rahmen B-Planverf. „Rainwiesen II“)
gem. § 4 Abs. 1 BauGB
vom 09.07.2007 bis 09.07.2007
5. Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat
am
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
am
7. Benachrichtigung der Behörden
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
am
8. Entwurf mit Begründung und Umweltbericht öffentlich ausgelegt
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
vom bis
9. Satzungsbeschluss des Gemeinderats
gem. § 10 Abs. 1 BauGB
am 2010

Ziffern 1-9 bestätigt:
Ausgefertigt, Remseck am Neckar, den 2010

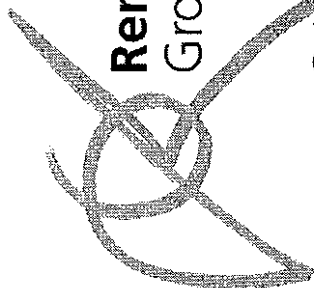
()
Bürgermeister

10. Kein Anzeigeverfahren gem. § 10 BauGB

11. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung am 2010

Ziffern 10 und 11 bestätigt, Remseck am Neckar, 2010

()
Bürgermeister



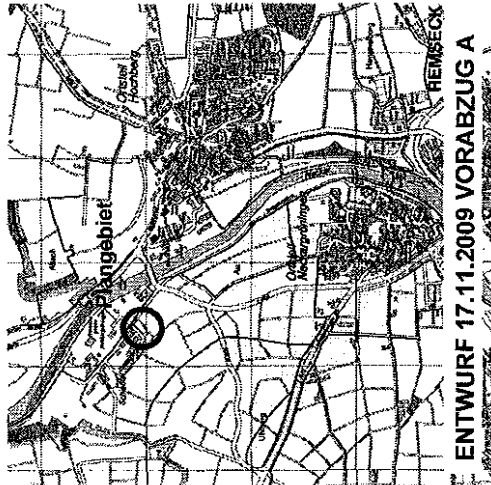
Remseck am Neckar Große Kreisstadt

Ortsteil Neckargröningen Bebauungsplan

„Rainwiesen II - 1. Planungsabschnitt“

Begründung mit Umweltbericht (Anlage)

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 2010 zu Grunde.



INHALT

1. Vorbemerkung: „Rainwiesen II“ und Bebauungsplan „Rainwiesen II - 1. Planungsabschnitt“
2. Lage des Plangebiets in der Stadt / seitherige Entwicklung
3. Bestehende Nutzungen und Topographie
4. Einfügung i. d. vorbereitende Bauleitplanung / angrenzende B-Pläne / sonstige Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Regionalplanung
 - 4.3 Freihaltetrasse Neckarquerung (Bebauungsplan „Rainwiesen II“)
 - 4.4 Angrenzende Bebauungspläne
5. Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse und Umsetzung der Planung
6. Städtebauliche Konzeption und Erschließung („Rainwiesen II“)
7. Abstimmung mit Straßenbausträger der L.1100 („Rainwiesen II“)
8. Ver- / Entsorgung / Entwässerungskonzept („Rainwiesen II“)
 - 8.1 Trinkwasserversorgung
 - 8.2 Gasversorgung
 - 8.3 Entwässerung
 - 8.4 Stromversorgung und Telekommunikation
 - 8.5 Müllentsorgung
9. Art der Nutzung
10. Immissionsschutz
11. Weitere Festsetzungen im Einzelnen
 - 11.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.2 Bauweise
 - 11.3 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 11.4 Verkehrsflächen
 - 11.5 Mit Rechten zu belastende Flächen
12. Grünordnung / Eingriffs-/ Ausgleichsregelung / Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Umweltbericht
13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
14. Örtliche Bauvorschriften
15. überschlägige Flächenbilanz
16. Anlagen zur Begründung
 - Umweltbericht

1. Vorbemerkung:

„Rainwiesen II“ und Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“

Bebauungsplanverfahren „Rainwiesen II“:

Am 20.02.2001 und erneut am 15.05.2007 hat der Gemeinderat der großen Kreisstadt Remseck a. N. den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rainwiesen II“ gefasst. Mit dem Bebauungsplan „Rainwiesen II“ sollten die planungsrechtlichen Grundlagen für die nächste Entwicklungsstufe des Gebiets „Schieflar“ geschaffen werden, die bereits mit dem Bebauungsplan „Rainwiesen I“ vorbereitet worden ist.

Mit der Entwicklung von „Rainwiesen II“ soll das Gesamtgebiet bis an die L1100 erweitert, und nach Südosten abgeschlossen werden. Damit wird die Ausformung eines in seiner Erscheinung der landschaftlichen und städtebaulichen Situation angemessenen Gebietsrands möglich.

Der aus verkehrlicher (und gestalterischer) Sicht heute sehr problematische Knotenpunkt der Haupterschließung des Gewerbegebiets (über die Straße „Rainwiesen“) mit der L 1100 unmittelbar neben der Neckarbrücke wird mit der Planung „Rainwiesen II“ nach Süden verlegt. Damit wird es zum Einen möglich sein, einen leistungsfähigen Anschluss des Gebiets an die Landesstraße herzustellen, ohne in das alte Brückenbauwerk einzugreifen, zum Anderen wird die bereits in den Untersuchungen zur neuen Neckarbrücke durch das Ingenieurbüro Haisch erkannte problematische Nähe von Gebietserschließung und potentieller neuer Neckarbrücke entflochten.

Im Rahmen der Planung „Rainwiesen II“ wird die heute unbefriedigende Führung des Neckartalradwegs (teilweise über private Flächen und auf dem noch nicht ausgebauten Teilstück der Straße „Rainwiesen“) neu geordnet und das noch fehlende Teilstück des Radwegs zwischen der Unterführung L1100 und dem noch nicht ausgebauten Teilstück der Straße „Rainwiesen“ planungsrechtlich gesichert.

Bebauungsplanverfahren „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“:

Um den am Gebietsrand von „Rainwiesen I“ bereits bestehenden Gewerbebetrieben dringend benötigte Erweiterungsfächen möglichst kurzfristig zur Verfügung stellen zu können, wird mit dem Bebauungsplan „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ lediglich für einen sehr kleinen Teilbereich in unmittelbarem Anschluss an das Gebiet „Rainwiesen I“ Planungsrecht geschaffen. Grundlage dieses Abschnitts bildet dabei der B-Plan-Vorentwurf vom 02.07.2007 für das „Gesamtgebiet“ „Rainwiesen II“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ ist der Vorentwurfsstand des Bebauungsplans „Rainwiesen II“ zur Übersicht dargestellt. Auf dieser Grundlage erfolgte die frühzeitige Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit. Bei Weiterführung des Verfahrens „Rainwiesen II“ werden hier noch Änderungen auf Grund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen vorzunehmen sein.

2. Lage des Plangebiets in der Stadt / seitherige Entwicklung

Das Plangebiet schließt als Bestandserweiterung unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Rainwiesen I“ an.

Das zwischen Neckar und der Straße „Rainwiesen“ gelegene Gewerbegebiet „Schieflar“ entwickelte sich ab 1973 unmittelbar westlich am Neckar zwischen den Ortsteilen (früher selbstständigen Gemeinden) Neckargröningen und Hochberg sowie dem Ludwigsburger Stadtteil Poppenweiler ohne direkten Anschluss an die Siedlungsbereiche. Erweiterungen des ursprünglichen Gebiets erfolgten durch die Bebauungspläne „Rainwiesen I“ und „Erweiterung Gewerbegebiet Schieflar“ nach Süd- und Nordwesten.

Mit den ersten konkreten planerischen Überlegungen zum Bebauungsplan „Rainwiesen II“ wurde im Jahr 2001 begonnen. Auf Grund des Fortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplans und vorab zu klärenden Rahmenbedingungen wurden die Planungen nur schrittweise weitergeführt.

Mitte 2006 hat die Stadt Remseck a.N. die Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH mit der Projektsteuerung beauftragt.

Im Laufe des Jahres 2008 wurde beschlossen, das Verfahren des Bebauungsplans „Rainwiesen II“ momentan nicht weiterzuführen, sondern nur eine kleine Teilfläche als 1. Planungsabschnitt zu entwickeln, um den am Gebietsrand von „Rainwiesen I“ ansässigen Betrieben Erweiterungsfächen anbieten zu können.

3. Bestehende Nutzungen und Topographie

Die Fläche des Plangebiets wird bis auf die vorhandenen Verkehrsflächen landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände steigt von Nordosten (Straße „Rainwiesen“) nach Südwesten um ca. 5 – 6 Meter an.

4. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / angrenzende Bebauungspläne / sonstige Planungen

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat mit Erlass vom 15. Februar 2006 die Genehmigung des FNP 2015 der Stadt Remseck am Neckar erteilt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Rainwiesen II“ ist mit der im FNP dargestellten Gewerbeentwicklungsfäche weitestgehend erfasst. Im FNP ist darüber hinaus eine zukünftig mögliche Erweiterung des Gebiets nach Südwesten dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ ist im FNP als Gewerbeentwicklungsfäche dargestellt; der Bebauungsplan demnach aus dem FNP entwickelt.

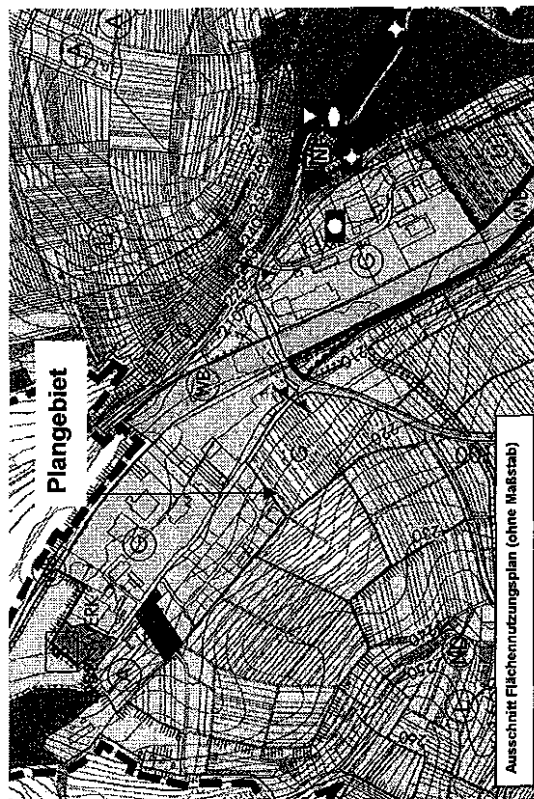
Im Bericht zum FNP 2015 ist unter Ziff. 4.4 „Produzierendes Gewerbe“ Folgendes ausgesagt:

Ziff. 4.4.2 Entwicklungsdaten und Planungshinweise, Remseck a.N.

„... In den Ortsteilen Aldingen, Hochberg und Neckargröningen sind jedoch auch Gewerbegebiete für mittelständische Unternehmen und größere Handels- und Handwerksbetriebe entstanden. Freie, verfügbare Flächen sind in diesen Gebieten nahezu nicht mehr vorhanden.“

Die weitere Entwicklung der Gewerbegebiete ist durch die Lage am Neckar begrenzt. ... Bei Erweiterungen ist deshalb auf eine landschaftsverträgliche Ausweisung und Gestaltung zu achten. ... Vorhandene und geplante gewerbliche Flächen sollten darüber hinaus nicht durch flächenintensive Betriebe belegt werden.“

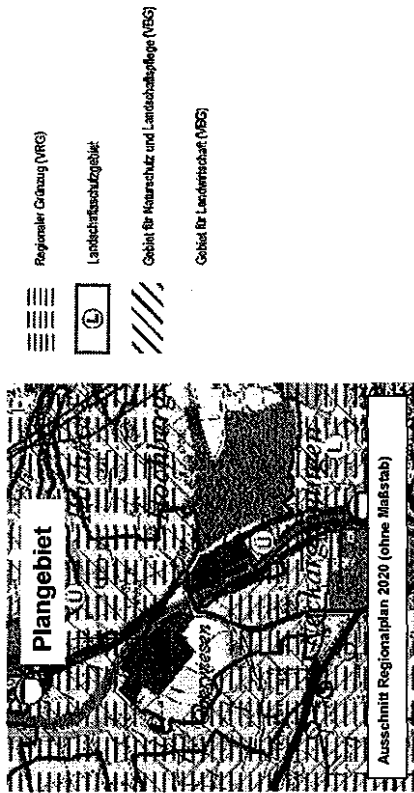
Die Trasse eines Ersatzbaus für die Neckarquerung der L 1100 ist im FNP dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4.2 Regionalplanung

Der Regionalplan 2020 für die Region Stuttgart wurde von der Versammlungsversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen.



4.3 Freihaltetrasse Neckarquerung (Bebauungsplan „Rainwiesen II“)

Die Entwurfsplanung des RP Nordwürttemberg für die Freihaltetrasse einer neuen Neckarquerung der L 1100 (als Ersatz der bestehenden Brücke) wurde im Bebauungsplan „Schießtal nördlich FW 97“ aus dem Jahr 1973 berücksichtigt, jedoch nicht umgesetzt und zwischenzeitlich hinfällig.

1991 wurden vom Ingenieurbüro Haisch, Backnang verschiedene, neue Planungsüberlegungen für die mögliche Trassenführung einer neuen Neckarbrücke ausgearbeitet.

Als problematisch wurde in diesem Rahmen die räumliche Nähe zwischen dem Anschluss des Gewerbegebiets „Schießtal“ und einer potentiellen neuen Brücke erkannt. Die Planungen wurden nicht weiterverfolgt, bilden jedoch die Grundlage der Darstellung einer möglichen Trasse im Flächennutzungsplan.

Durch die Aufnahme der Verlängerung der Neckarschleusen in den Investitionsrahmenplan des Bundes könnte die Thematik Brückensatzbau ggf. neue Aktualität erhalten.

4.4 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ grenzen folgende Bebauungspläne an:

- **Bebauungsplan „Schießtal nördlich FW 97“ (rechtsverbindlich seit dem 15.03.1973).** Die dem Plangebiet „Rainwiesen II“ benachbarten Baulflächen sind im Bebauungsplan „Schießtal nördlich FW 97“ als Industriegebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan ist eine (inzwischen überholte) Trassenführung für eine neue Neckarquerung der L 1100 planungsrechtlich festgelegt. Am 22.02.2005 wurde vom Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird die überholte Trassenfestlegung für die Neckarquerung aufgehoben und die Nutzungsabgrenzung sowie -Definition GE und GI differenziert.

- **Bebauungsplan „Rainwiesen I“ (rechtsverbindlich seit dem 02.02.1995).**

Mit dem Bebauungsplan „Rainwiesen I“ wurde die erste Erweiterung des Gebiets „Schießtal“ umgesetzt. Der nächste Entwicklungsabschnitt wurde dabei bereits in der Erschließungskonzeption berücksichtigt. Die an das Plangebiet „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ angrenzenden Baulflächen sind als Gewerbegebiet festgesetzt.

5. Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse und Umsetzung der Planung

Der exakte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Mit der Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rainwiesen I“ wird das dort festgesetzte, ursprünglich zur Randeingrünung dienende, flächenhafte Pflanzgebot aufgehoben.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der Straße „Rainwiesen“ und dem mit dem Grundstück der Maybachstraße in privatem Eigentum. Die Stadt Remseck am Neckar ist bestrebt, die privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu erwerben. Entsprechende Verhandlungen wurden bereits aufgenommen. Eine kurzfristige Umsetzung der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird auf Grund der Dringlichkeit der Erweiterungswünsche der bestehenden Betriebe von der Stadt Remseck am Neckar angestrebt.

6. Städtebauliche Konzeption und Erschließung („Rainwiesen II“)

Das Grundgerüst der Erschließung ist mit den Straßen „Rainwiesen“ und „Maybachstraße“ vorgegeben. Im Bebauungsplan „Rainwiesen I“ wurde in Verlängerung der Maybachstraße der Anschluss der Erschließung von „Rainwiesen II“ bereits vorbereitet.

Mit der Verlegung des Knotenpunkts der Straße „Rainwiesen“ / L1100 nach Süden wird eine Änderung der Linienführung der Straße „Rainwiesen“ notwendig. Die verlängerte Maybachstraße wird an die Straße „Rainwiesen“ angeschlossen und somit das bereits in „Rainwiesen I“ angelegte, leistungsfähige Erschließungssystem fortgeführt. Der Anschluss des bestehenden Gebiets nördlich der Straße „Rainwiesen“ wird entsprechend angepasst.

Der dichte Böschungsbewuchs nördlich an der Straße „Rainwiesen“ soll zur optischen Abschrägung des dahinter liegenden Industriegebiets und zur Gliederung des Gesamtgebiets erhalten werden.

Die Planung berücksichtigt den Anschluss des (im FNP dargestellten) nächsten Entwicklungsbereichs des Gebiets mit einer Freihaltetrasse in Verlängerung der neuen Einmündung in die L1100. Das Feldwegenetz wird neu angeordnet, da mit dem Bau der Abbiegespur auf der L1100 die vorhandenen, direkten Feldweganschlüsse an die L1100 entfallen werden.

Topografie und Lage in der Landschaft berücksichtigend, werden im ansteigenden Gelände zum Gewerbegebiet hin kleinere Grundstücke mit entsprechend geringeren zulässigen Gebäudehöhen und Gebäudelängen vorgesehen. Zur freien Landschaft ist analog zu „Rainwiesen I“ eine Eingrünung mit einer Mulde zur Aufnahme und Ableitung des Hangwassers vorgesehen.

Die Nutzungen und Gebäude in der Baulfläche unmittelbar an der L1100 werden das Erscheinungsbild des Gebiets nach aussen prägen. Die Stadt Remseck am Neckar ist bestrebt, dort entsprechende Betriebe bzw. Nutzungen anzusiedeln. Aus diesem Grund ist keine dichte Eingrünung des Gebiets zur L1100, sondern eine lockere Baumreihe vorgesehen, die den dahinterliegenden Betrieben die Möglichkeit belässt, sich entsprechend nach Ausssen darzustellen.

Mit der Umsetzung der Planung soll das Gewerbegebiet „Schießtal“ eine neue Prägung bekommen. Ein wichtiges Element bildet hierbei der neue Gebietszugang. Durch entsprechende Aufwertung der Grünflächen am Verkehrsknotenpunkt und unterstützt durch die Anordnung der Baumreihen wird ein angereicherter Eingang formuliert.

Der entlang der Straße „Rainwiesen“ verlaufende Abschnitt des Neckartalradwegs wird vom Fahrverkehr getrennt geführt, wobei an der vorhandenen, wenig attraktiven Unterquerung der L1100 keine grundsätzliche Veränderung möglich ist. Ggf. kann die Situation langfristig im Zusammenhang mit dem Ersatz der bestehenden Neckarbrücke verbessert werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ ist ein Teil dieses Rad-/ Fußwegs einbezogen; die Darstellung des Wegs entspricht dem langfristig angestrebten Planungsziel.

7. Abstimmung mit Straßenbaulasträger der L1100 („Rainwiesen II“)

Im Vorfeld der Planung wurde mit dem Straßenbaulasträger der Landesstraße - vertreten durch das RP Stuttgart - vereinbart, dass die planungsrechtliche Grundlage zum Umbau der Landesstraße im Zusammenhang mit der Verlegung des Gebietsanschlusses und der Freihaltung einer neuen Neckarquerungstrasse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rainwiesen II“ geschaffen wird.

Vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg wurde eine entsprechende Vorplanung erstellt und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Diese wird im Weiteren durch eine Entwurfs- und Ausführungsplanung fortgeführt. Die Verkehrsprognosen und wesentlichen Entwurfsmerkmale sind in der Vorplanung berücksichtigt und mit dem RP abgestimmt. Es wird demnach davon ausgegangen, dass die Vorplanung ohne grundsätzliche Änderungen weitergeführt werden kann.

Die Unterschreitung der Anbaubeschränkung nach § 22 Abs. 1a Straßengesetz BauWu zum neu geplanten Fahrbahnrand der Landesstraße ist mit dem RP vorbesprochen, so dass von einer Einteilung der notwendigen Befreiung durch das LRA ausgegangen werden kann. Ebenso wurde die voraussichtliche Genehmigungsfähigkeit der geplanten Informationseinrichtung innerhalb der Anbaubeschränkungsfläche abgestimmt.

8. Ver- / Entsorgung / Entwässerungskonzept („Rainwiesen II“)

8.1 Trinkwasserversorgung:

Für die Wasserversorgung des Gewerbegebietes „Rainwiesen II“ steht in erster Linie die vorhandene Zuleitung zur Verfügung. Eine weitere Anbindung ans Wassernetz soll vom Ortsnetz Neckargröningen aus erfolgen.

Der Löschwasserbedarf kann nur durch Wasserentnahme aus dem Neckar erfolgen. Die Feuerwehr der Stadt ist darauf eingerichtet.

8.2 Gasversorgung:

Die in der Maybachstraße vorhandene Gasleitung wird im Rahmen der Straßenverlängerung ebenfalls verlängert, um die spätere Weiterführung zu gewährleisten.

8.3 Entwässerung:

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes muss grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Nur damit besteht die vom Gesetzgeber geforderte entwässerungstechnische Möglichkeit, das Regenwasser in mehr oder weniger starker Ausprägung zur Versickerung zu bringen oder in den Vorfluter (Neckar) einzuleiten.

Im vorliegenden Fall ist die grundsätzliche Verfahrensweise vorgezeichnet. Bereits bei der Planung des 1. Bauabschnitts „Rainwiesen I“ wurde die Ergänzung durch einen 2. Bauabschnitt bemessungstechnisch und konstruktiv berücksichtigt. Der Regenabfluss von Dach-, Straßen- und Hofflächen wird über den Regenwasserkanal in der Straße Rainwiesen zum Regenklärbecken geleitet. Vor dort erfolgt die Entlastung zum Neckar.

Der stärker verschmutzte Anteil des aufgefangenen Regenwassers wird über Pumpen dem Schmutzwassersystem zugeleitet und damit der Abwasserreinigung auf der Sammelkläranlage Neckarrems zugeführt.

In Anbetracht der großen Leistungsfähigkeit des Vorfluters Neckar sind keine qualifizierten Retentionsmaßnahmen erforderlich. Eine nicht quantifizierbare Retention erfolgt in jedem Fall durch das großvolumige Kanalsystem und durch das Regenklärbecken.

Das häusliche und gewerbliche Abwasser wird gemäß den topographischen Gegebenheiten in Schmutzwasserkanälen abgeleitet. Die Schmutzwasserkanäle schließen an das bestehende System an. Damit gelangt das Schmutzwasser auf dem Weg über bestehende Pumpwerke zur Abwasserreinigung auf die Sammelkläranlage Neckarrems. Die Kapazitäten des bestehenden Entwässerungssystems sind ausreichend.

8.4 Stromversorgung und Telekommunikation:

Die Energieversorgung über die SUWAG ist für das Plangebiet sichergestellt. Die Dimensionierung und Lage des neuen Leitungsnetzes innerhalb des Gebietes „Rainwiesen II“ erfolgt durch eine noch zu erstellende Planung der Deutschen Telekom AG.

zu erstellende Planung der SUWAG.

Die Telekommunikation über die Deutsche Telekom AG ist für das Plangebiet sichergestellt. Die Dimensionierung und Lage des neuen Leitungsnetzes innerhalb des Gebietes „Rainwiesen II“ erfolgt durch eine noch zu erstellende Planung der Deutschen Telekom AG.

8.5 Müllentsorgung:

Die Abfallentsorgung der Stadt Remiseck am Neckar erfolgt durch die Abfallverwertungsgesellschaft des Landkreises Ludwigsburg (AVL). Da die Anlage einer Wendemöglichkeit am (vorübergehenden) Ausbaurende der Maybachstraße nicht möglich ist, muss die Müllabholung weiterhin im Bereich der bestehenden Maybachstraße erfolgen.

9. Art der Nutzung

Analog der festgesetzten Nutzung im Bebauungsplan „Rainwiesen I“ wird die Nutzung im Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Während im Gebiet „Rainwiesen I“ befristetes Wohnen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht gesondert geregelt ist, wird im Plangebiet „Rainwiesen II – 1. Planungsabschnitt“ auf Basis der für den Bebauungsplan „Rainwiesen II“ geplanten Festsetzungen, eine differenzierte Festsetzung aufgenommen:

- In den zwischen der Straße „Rainwiesen“ und der verlängerten Maybachstraße gelegenen Bauflächen (GE 2) wird das betriebsbedingte Wohnen ausgeschlossen, um Konflikte mit nördlich der Straße „Rainwiesen“ im GI bestehenden, immissionssträchtigen Betrieben (z.B. Abfallbehandlung / Recycling) zu vermeiden.

- In den am südwestlichen Gebietrand gelegenen Bauflächen (GE 3) wird die Ausnahmeregelung für betriebsbedingtes Wohnen nach BauNVO in so fern eingeschränkt, dass pro Baugrundstück jeweils nur eine Wohneinheit zugelassen werden kann. Die Grundstücke sollen von Lage, Zerschneidung und Höhenfestsetzungen her eher kleineren Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, bei denen erfahrungsgemäß das Wohnen am Betriebsstandort als wichtiger Standortfaktor gesehen wird.

Eine Einzelhandelskonzeption liegt momentan noch nicht vor. Da mit dem kleinen Teilabschnitt im Wesentlichen aber Erweiterungsfächen für die bereits bestehende Betriebe geschaffen werden sollen, die keinen Einzelhandel betreiben, wird hier der Einzelhandel ausgeschlossen. Im Rahmen des Verfahrens für das „Gesamtegebiet“ „Rainwiesen II“ wird die Einzelhandelsrichtlinie eingehend zu prüfen sein. Bislang wird davon ausgegangen, dass die Flächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten sein sollen.

10. Immissionsschutz

Für das „Gesamtegebiet“ „Rainwiesen II“ ist eine fachspezifische Untersuchung zum Immissionsschutz hinsichtlich der Wohngebiete Neckargröningen, des benachbarten GI, dem betriebsbezogenem Wohnen in „Rainwiesen I“ und hinsichtlich L 1100 zu gegebener Zeit notwendig.

Auf Grund des hier zu behandelnden, kleinen Teilabschnitts, der im Wesentlichen der Erweiterung der bereits im Gebiet „Rainwiesen I“ bestehenden Betriebe dient (und insofern die bestehenden Nutzungen nicht verändert, sondern lediglich deren Fläche ausdehnt) erscheint es vertretbar, diese Untersuchung momentan zurückzustellen.

11. Weitere Festsetzungen im Einzelnen

11.1 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahlen, Baugrenzen und Höhenfestsetzungen analog den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rainwiesen I“ geregelt. Die Höhenfestsetzungen erfolgen durch Maßangaben ü. NN.

Die Festsetzung der zulässigen maximalen Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung einer möglichst verträglichen Einbindung in die Landschaft in Abwägung mit den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen ggf. erforderliche technische Dachaufbauten und sehen die Möglichkeit von Anlagen zur Solarenergieerzeugung auf Dächern vor, wobei mittels entsprechender Festsetzung eines Mindestabstands vom Dachrand sichergestellt wird, dass die Dachaufbauten aus dem Straßenraum heraus nur möglichst geringfügig in Erscheinung treten.

11.2 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise analog den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rainwiesen I“ festgesetzt (wie offene Bauweise, Längsbegrenzung auf max. 100 Meter).

Davon ausgehend, dass die Darstellung der Gebietserweiterung im FNP nach Südwesten eine nur sehr langfristige Entwicklungsmöglichkeit ist, wird für den Planbereich im Anschluss an die (bis dahin „freie“ Landschaft) im Südwesten eine offene Bauweise (Längsbegrenzung auf max. 50 Meter) festgesetzt. Dies trägt zu einer verträglichen Einfügung der Gebäude in Topografie und Landschaft mit bei.

11.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze werden analog „Rainwiesen I“ auf der gesamten Grundstücksfläche mit Ausnahme der Pflanzgeobstflächen zugelassen. Die Zulässigkeit von Garagen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

11.4 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass von der dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewichen werden kann, um unnötige Zwänge bei der Ausführungsplanung und Ausführung der Erschließung zu vermeiden.

11.5 Mit Rechten zu belastende Flächen

Für den bestehenden, das Hangwasser ableitende Regenwasserkanal zur Maybachstraße im Bereich des heutigen Feldwegs (FistNr. 2441/1) wird eine mit einem Leitungssecht zu belastende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Der Kanal darf nur in Abstimmung mit der Stadt Remseck am Neckar überbaut werden.

Für das rückwärtig gelegene Grundstück wird vorsorglich eine mit einem Leitungssecht zur Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme dieses Rechts ist abhängig von der momentan noch nicht abschließend geklärten, zukünftigen Eigentumsituation.

12. Grünordnung / Eingriffs-/ Ausgleichsregelung / Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde vom Büro Kindermann + Partner GbR, Eberdingen-Nußdorf, eine Beurteilung von Eingriffen und möglichen Kompensationsdefiziten sowie der Umweltbericht ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Plangebiet werden in Form von entsprechenden gründerischen Festsetzungen in den Rechtsplan übernommen und damit rechtsverbindlich.

Die Stadt Remseck am Neckar beabsichtigt, die für den ersten Planungsabschnitt außerhalb des Plangebiets erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der anstehenden Entwicklung des „Gesamtebiets“, „Rainwiesen II“ herzustellen.

Zur Sicherstellung der späteren Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den ersten Planungsabschnitt soll ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt und der zuständigen Behörde abgeschlossen werden.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne „Rainwiesen I“ und „Schleißtal nördlich FW 97“, sowie der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rainwiesen II“ sind im Planteil eingetragen.

Nachrichtlich aus dem FNP übernommen ist die Trasse für eine neue Neckarquerung in der Darstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Rainwiesen II“.

Weiter sind die einschlägigen Hinweise auf Denkmalschutzgesetz und Bundes-Bodenschutzgesetz aufgenommen.

14. Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen. In dieser werden nur die zur Sicherung der Umsetzung des Planungsziels der gestalterisch vertraglichen Ergänzung des Bestandsgebiets unbedingt erforderlichen Regelungen, basierend auf den Regelungen im Gebiet „Rainwiesen I“ getroffen. Auf weitergehende gestalterische Regelungen wird verzichtet.

Mit der vorgeschriebenen (mindestens extensiven) Dachbegrünung wird im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Bebauungsplan der Lage des Gebiets in der Landschaft und der Einsehbarkeit der Dachflächen aus der weiteren Umgebung Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung der Belange des nachhaltigen Umweltschutzes werden Anlagen zur Solarenergienutzung auch auf den Dächern jedoch zugelassen.

Mit der Dachbegrünung soll die Abflussgeschwindigkeit des anfallenden Regenwassers gedrosselt werden.

Zur Minderung der Bodenversiegelung sind entsprechende Regelungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplatz- und Wegeflächen getroffen. Hierbei sind jedoch die besonderen Anforderungen aus der Nutzung als Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

15. überschlägige Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich B-Plan	ca. 7.521 qm	100 %
öffentliche Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 1.090 qm	ca. 14,5 %
Gewerbebaufläche, Überplanung bestehende GE Flächen zur Aufhebung Pflanzgebot	ca. 687 qm	ca. 9,1 %
Gewerbebaufläche NEU	ca. 5.555 qm	ca. 73,9 %
Private Grünfläche (Böschung an Str. Rainwiesen, seither im B-Plan "Schleißtal" als GI)	ca. 189 qm	ca. 2,5 %

16. Anlage zur Begründung

Umweltbericht

Kindermann + Partner GbR, Martinstraße 8, 71735 Eberdingen-Nußdorf

Stuttgart, 17.11.2009

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

