

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 07A/40 Heilbronn „Rollwagstraße 8-14“

Bericht zu Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.11. bis 02.12.2025 erfolgt.

Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Keine Stellungnahme abgegeben:

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Naturschutzbund Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Plusnet
- Bundesnetzagentur
- GigaNetz BW
- NHF mbH
- Polizeipräsidium Heilbronn

Keine Bedenken oder Anregungen:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 30.10.2025
- Vodafone GmbH, 04.11.2025
- Handwerkskammer Heilbronn-Franken, 05.11.2025
- Transnet BW GmbH, 05.11.2025
- IHK Heilbronn-Franken, 14.11.2025
- terranets bw GmbH, 07.11.2025
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, 17.11.2025

1 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 05.11.2025

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 21.05.2025 (GZ RPF9-4700-122/4/2) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme vom 21.05.2025 wurde im Bericht vom 15.08.2025 mit GR-Beschluss vom 23.10.2025 behandelt.</p>

Vorgebrachte Stellungnahme

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

Stellungnahme der Verwaltung**2 Richtfunkbetreiber A, 10.11.2025****Vorgebrachte Stellungnahme**

Die Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW) ist u.a. mit der Prüfung des BOS-Richtfunknetzes in Bezug auf mögliche Störungen desselben durch Bauvorhaben über 20m Bauhöhe beauftragt.

Die Überprüfung der von Ihnen übersandten Daten hat zum Ergebnis geführt, dass die Interessen des Digitalfunks BOS im angefragten Planungsgebiet betroffen sind.

Es wird empfohlen eine gutachterliche Betrachtung durch eine sicherheitsüberprüfte Fachfirma durchzuführen, um Planungssicherheit zu erreichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grund der vorliegenden Anregung wurde eine zugelassene Fachfirma mit dem empfohlenen Gutachten beauftragt.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass es durch die geplante Bebauung zu keinerlei Beeinträchtigungen für die in der Nähe verlaufenden Richtfunkverbindungen des Landes Baden-Württemberg kommen kann.

3 Regierungspräsidium Stuttgart, Raumordnung, 14.11.2025**Vorgebrachte Stellungnahme**

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung

Kenntnisnahme

Vorgebrachte Stellungnahme

Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht kann die Planung mitgetragen werden.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Kenntnisnahme und Beachtung.

4 Landratsamt Heilbronn, Landwirtschaftsamt, 20.11.2025**Vorgebrachte Stellungnahme**

Der Bebauungsplan 07A/40 umfasst das neue Gebäude für das Landgericht. Die südöstlich des Vorhabens bestehenden Einrichtungen des Landgerichts sind in Bezug auf Qualität und Alter der Gebäude nicht mehr ausreichend und geeignet, um die juristischen Prozesse den heutigen/gestiegenen Anforderungen entsprechend durchzuführen. Das neue Ersatzgebäude des Landgerichts wird mehr Platz bieten, um den spezifischen Bedürfnissen jedes einzelnen Gerichtsverfahrens u.a. in Bezug auf Sensibilität, Dauer, technische Anforder-

Stellungnahme der Verwaltung

Kenntnisnahme

Vorgebrachte Stellungnahme

rungen und Anzahl der beteiligten Personen gerecht zu werden. Neben mehr Flexibilität und Platz wird das neue Gebäude durch moderne Ausstattung und Technik ein Höchstmaß an Sicherheit in den Gerichtsverfahren erreichen.

Mit den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Festsetzungen kann das geplante Vorhaben nicht umgesetzt werden. Zur Realisierung der Maßnahme ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans 07A/40 erforderlich. Durch den Bebauungsplan 07A/40 werden die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne 07A/S1 und 07A/25 sowie der Ortbausatzung 1939 aufgehoben.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,63 ha und umfasst die Flurstücke 810, 816, 818/2, 819/1, 820 (teilw.), 821/3, 824/1 (teilw.).

Das Landwirtschaftsamt begrüßt die Nachverdichtung und landwirtschaftliche Belange werden nicht direkt tangiert.

Zur vorgelegten Planung erfolgen aus landwirtschaftlicher Sicht zudem folgende Hinweise:

Durch die Bebauung von Ackerland nimmt der Anteil von versiegelter Fläche zu, so kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Deshalb regen wir an Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Regenrückhaltebecken oder weitere Retentionsmaßnahmen in der Zukunft zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei den Flächen des Bebauungsplans handelt sich nicht um Ackerland, sondern um bereits versiegelte Flächen.

Auf dem Baugrundstück ist eine Zisterne für die Regenrückhaltung geplant.

Vorgebrachte Stellungnahme

Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen ist dringend zu vermeiden.

Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist dringend zu vermeiden.

Als Alternative zum leider regelmäßig durchgeführten Ausgleich über die Bepflanzung wertvollen Ackerlandes mit Streuobstbeständen regen wir folgende Maßnahmen an:

- Entsiegelung von bebauten Flächen
- Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen
- Verbesserung bestehender FFH-Gebiete
- Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie

Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

Eine abschließende Stellungnahme ist zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, da die Kompensationsmaßnahmen/Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz nicht aus den Unterlagen hervorgehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Außerhalb des Plangebiets sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

Bei dem Bauungsplan handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Daher ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht notwendig.

Zudem sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen des Projektes laut der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ausreichend, wenn diese komplett umgesetzt sind. Hierauf wird verwiesen.

5 Deutsche Telekom, 27.11.2025

Vorgebrachte Stellungnahme

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat

Stellungnahme der Verwaltung

Weitergabe an Investor und Kenntnisnahme.

Vorgebrachte Stellungnahme

die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

.Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgende Einwände/Anregungen:

Nördlich des Bebauungsplans befindet sich ein Kabelverzweiger (KVZ) der Telekom welcher sich nach der Umsetzung des Vorhabens vor dem Treppenbereich des neuen Gebäudes befinden würde. Wir bitten Sie daher, die Planung so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Telekommunikationslinien können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand und den damit einhergehenden Leitungsausfällen verlegt werden.

Sollte von Ihrer Seite hier eine Versetzung des KVZ gewünscht sein, möchten wir draufhinweisen, dass für diese Änderung für die Telekom keine Folgepflicht aus § 130 TKG besteht, so dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Die Kosten für die Sicherung/ Änderung/ Verlegung sind dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen und von diesem im erforderlichen Umfang zu tragen.

Durch die Komplexität der TK-Trasse der Telekom, muss für die Verlegung der TK-Linien / des Kabelschachtes eine Vorlaufzeit von min. 2 Jahren nach Festlegung der neuen Ersatztrasse eingeplant werden.

.Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:

Stellungnahme der Verwaltung

Vorgebrachte Stellungnahme

Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.

Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung

Vorgebrachte Stellungnahme

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Stellungnahme der Verwaltung**6 Umwelt- und Arbeitsschutz, Planungs- und Baurechtsamt, Stadt Heilbronn, 17.12.2025****Vorgebrachte Stellungnahme****Naturschutz:**

Die Stellungnahme beruht auf der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 17.09.2024, mit Ergänzungen vom 25.06.2025 und 15.08.2025

Gegen die Planung bestehen von Seiten der UNB keine grundsätzlichen Bedenken, wenn alle im Fachgutachten dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen beachtet bzw. umgesetzt werden.

Altlasten:

Gegen die Planung bestehen von Seiten der UBB keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Kenntnisnahme und Weitergabe an den Investor.

Vorgebrachte Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

Bodenschutz:

Gegen die Planung bestehen von Seiten der UBB keine Bedenken.

Immissionsschutz:

Abbruch / Neubau:

Beim Abbruch und Neubau sind die geltenden Vorschriften zum Lärm (AVV Baulärm) einzuhalten.

Es wird empfohlen die Abbrucharbeiten vor Beginn der Arbeiten im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersuchen zu lassen.

Die Staubfreisetzung insbesondere während der Abbrucharbeiten ist durch wirksame Maßnahmen (Bagger mit Sprühdüsen/Nebelkanone/Benetzung mit Wasser/etc.) soweit wie technisch möglich zu begrenzen.

Betrieb:

Auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten durch geplante schallemittierende Anlagen (z.B. Lüftungs- und Kältetechnikanlagen) wird hingewiesen.

Auf dem Gebäudedach soll eine Photovoltaikanlage installiert werden. Hier sind schon bei der Planung entsprechende Absturzsicherungen für Wartungs-/Reinigungsarbeiten, etc. vorzusehen.

gez. Henschel