

W-1779
 Stadt Weinstadt
 Bebauungsplan „Schorndorfer Straße - östlicher Teil – 1. Änderung“

K M B

Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange
 gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Offenlage im Zeitraum: 18.08.2016 – 19.09.2016
 Beteiligung TöB / Behörden im Zeitraum: 22.08.2016 – 26.09.2016

22.02.2017

Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie aus der Öffentlichkeit:

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-------------------|---|------------|--|--|
| Anregungen | | | | |
| 1. | Deutsche Bahn AG , DB Immobilien | 05.09.2016 | <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sor-</p> | <p>Die entsprechenden Hinweise werden unter C Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p><u>C Hinweise, C12 Gleisanlagen</u> Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so an-zuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausge-</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---------|-------|--|--|
| | | | <p>gen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so an-zuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Wegen der Nähe zu den Bahnanlagen weisen wir auf die damit verbundenen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb hin. Erforderliche Schutzmaßnahmen - Einfriedung - sind vom Grundstückseigentümer vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten. Dieser Zaun muss so stabil sein, dass fahrende/geparkte Autos nicht versehentlich in den Gleisbereich gelangen können.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten, da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können.</p> <p>Im Grenzbereich (teilweise auf Fremdgelände) liegen bahneigene Kabel und Leitungen, um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, muss vor Beginn jeglicher Bauarbeiten die genaue Kabellage unter Aufsicht von DB-Kommunikationstechnik GmbH, Vertrieb, Hohenzollernstraße 4 in 71638 Ludwigsburg (kundenmanagement.sued@deutschebahn.com) Ort ermittelt werden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p> | <p>geschlossen ist Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG frühzeitig zu beteiligen. Im Grenzbereich (teilweise auf Fremdgelände) liegen bahneigene Kabel und Leitungen, um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, muss vor Beginn jeglicher Bauarbeiten die genaue Kabellage unter Aufsicht von DB-Kommunikationstechnik GmbH, Vertrieb, Hohenzollernstraße 4 in 71638 Ludwigsburg (kundenmanagement.sued@deutschebahn.com) Ort ermittelt werden</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|------------------------|------------|--|---|
| 2. | Netze BW, Bereich Netz | 09.09.2016 | <p>Als Träger öffentlicher Belange sind wir in Wahrnehmung der Kompetenz für die Stellungnahme in Bezug auf die Gashochdruckleitungen unseres Unternehmens entscheidend. Die Netze BW GmbH ist, als Rechtsnachfolger für die EnBW Regional AG, hierfür zuständig.</p> <p>Im Geltungsbereich ihres o.g. Bebauungsplans ist auch eine Gashochdruckleitung (HGD) unseres Unternehmens betroffen. Hierbei handelt es sich um eine HGD 90 PN 4 unseres Unternehmens. Am Grenzbereich verläuft eine Gashochdruckleitung HGD 200 PN 16.</p> <p>Diese Gasleitung ist von tragender Bedeutung zur Gasversorgung für die Stadt Weinstadt und deren Teilorte bzw. Stadtteile. Des Weiteren werden über diese Leitung auch die Gebäude im Geltungsbereich des BBP mit Erdgas versorgt. Es handelt sich hierbei um die Gebäude Großheppacher Straße 60, 60-1 und 62. Zur besseren Übersicht haben wir einen Planauszug aus dem Bestandsplanwerk der Netze BW beigefügt. In der Begründung des BBP unter 4.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen, ist diese Gashochdruckleitung betroffen.</p> <p>Zur Sicherung ihres Bestands, des Betriebes sowie gegen Einwirkungen von außen verlaufen Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitung keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ferner dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, welche die Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.</p> | <p>Es wird für diesen Bereich eine Ergänzung folgender Festsetzung Pflanzgebot 1 (Pfg 1) mit Pflanzbindung (Pfb 2) – Einzelbäume und Wiesenansaat eingefügt.</p> <p><u>A Planungsrechtliche Festsetzungen</u> <u>Pflanzgebot 1 (Pfg 1) mit Pflanzbindung (Pfb 2) – Einzelbäume und Wiesenansaat</u> Bei der Bepflanzung sind die angrenzend verlaufenden Gasleitungen zu beachten.</p> <p>und die Hinweise ergänzt: <u>C Hinweise C.9 Unterirdische Leitungen</u> Bei den vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich Pfg 1 (letzten drei östliche Richtung) sind Schutzmaßnahmen für die Leitung zu treffen und die Pflanzung mit Netze BW, Bereich Netze abzusprechen und diese zu informieren. Beauftragte Bauunternehmen sind verpflichtet, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13 233, Fax: 0721 9142 1369, Email: Leitungsaus-kunft-mitte2netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|----------|---|--|
| | | | <p>Der Schutzstreifen für die Gashochdruckleitung beträgt 2x3 m ab Leitungssachse. Die geplanten Baumstandorte (3 Stück in östlicher Richtung) können so nicht gepflanzt und vollzogen werden. Hierfür ist eine Absprache über die weitere Vorgehensweise hierfür, zwingend mit Netze BW erforderlich. Es müssen gegeben falls Änderungen hierfür bzw. Schutzmaßnahmen getroffen werden. Wir bitten um Kontaktaufnahme.</p> | |
| 3. | <p>Netze BW, Bereich Netzplanung</p> | 09.09.16 | <p>Für Ihr Schreiben einschließlich der Übersendung der Verfahrensunterlagen bedanken wir uns.</p> <p><u>Sparte Strom:</u> Im Firmengebäude des Betonfertigungsbetriebes Ritter wird derzeit eine Kundeneigene Umspannstation betrieben. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss die Station vom Anlageneigentümer gesichert werden. Auf Grund der sich vergrößernden Gewerbefläche des Lebensmitteleinzelhandelbetriebes ist mit einem höheren Leistungsbedarf zu rechnen. Derzeit wird der Kunde über eine Kabel-ab-Station versorgt, welche im Falle einer Überlastung durch ein zweites Niederspannungskabel ergänzt werden kann.</p> <p><u>Sparte Gas:</u> Im oben genannten Bereich des eingereichten Bebauungsplanes im Bereich der Schorndorfer Straße ist eine Gashochdruckleitung 200 St Sw [HM der Netze BW GmbH vorhanden.</p> <p>Diese Leitung muss von Überbauungen und Bäumen freigehalten werden. Ebenso darf sie nicht durch Geländeänderung (z. B. des Höhenniveaus) gefährdet werden. Grund- oder Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitungen nicht nachteilig beeinflussen können (Kraftübertragung) und beim Freilegen der Leitungen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Über Gasleitungen dürfen bis zum Abstand von 2m rechts und links der Leitun-</p> | <p>Die hier angesprochene Gasleitung liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Hier wird auf die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße- östlicher Teil“ verwiesen.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme zu 2. Netze BW, Bereich Netz.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|------------|--|--|
| | | | <p>gen keine geschlossenen Räume errichtet werden. Bei den geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920 und DVGW GW125 Abs. 6.1 einzuhalten. Werden die Mindestabstände von 2,5 m zwischen Baum und Leitung nicht eingehalten, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13 233, Fax: 0721 9142 1369, Email: Leitungsaus-kunftmitte2netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | |
| 4. | BUND – OV Weinstadt | 09.09.2016 | <p>In der Beschreibung der Bebauungsplanänderung Schorndorfer Str. (s'Blättle KW32) ist von einer fußläufigen Erschließung entlang des Bahndammes die Rede. Meine Frage/Anregung wäre zu prüfen, ob man diese Erschließung auch für den Fahrradverkehr öffnen kann und ob eine Verlängerung des Rad-/Fußweges nach Osten Richtung Beutelsbach zur neuen Unterführung des Mittelanschlusses am Schweizerbaches denkbar wäre, um so eine neue Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen zu schaffen, die nicht an der Schorndorfer Str. entlang führt (der dortige kombinierte Rad-/Fußweg verläuft teilweise direkt an der stark befahrenen Schorndorfer Str. mit entsprechendem Gefahrenpotential).</p> | <p>Zurzeit ist eine Radwegekonzeption für die Stadt Weinstadt in der Bearbeitung. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft werden ob hier eine Radwegeverbindung, auch auf Grund der Höhenverhältnisse, möglich ist. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Vorhaltefläche für einen Geh/Radweg, um für die Zukunft eine Verbindung zu ermöglichen. Gemäß Bebauungsplan wäre hier auch ein Radweg möglich.</p> |
| 5. | Erbengemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon | 19.09.2016 | <p>Wir zeigen hiermit unter der anwaltlichen Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung sowie mit dem Versprechen, auf uns lautende Vollmachtsurkunde nachzureichen, die anwaltliche Vertretung von Herrn Dr. Bernhard und Frau Andrea Herkommer, Frau Christine Burghardt sowie von den Herren Stefan und Dietmar</p> | |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|---|---|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>Herkommer in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit als Erbgemeinschaft Herkommer an. Namens unserer Mandanten nehmen wir im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens, das Sie mit der Bekanntmachung in der Ausgabe ihres Amtsblattes KW 32 / 2016 für das Plangebiet „Schorndorfer Straße - östlicher Teil" eingeleitet haben, zu dem offengelegten Entwurf des Änderungsbebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>1. Die Ausgangslage 1.1 Die Grundstücke der Einwender Unsere Mandanten sind in Erbgemeinschaft Eigentümer der in das Plan-gebiet einbezogenen Grundstücke Flurstücke 4951/1 und 4958/2, Diese zusammen ca. 5.710 m2 großen Grundstücke sind unter der Anschrift Großheppacher Straße 54 bebaut mit einem Gebäude- trakt, bestehend aus einer Lagerhalle, einem Büro- und Sozialgebäude mit Lageranbau und einer Betriebs- tankstelle mit Lkw-Waschplatz. Gemeinsam mit dem Grund- stück Flst.Nr. 4952/1, das mit dem Anwesen Großheppa- cher Straße 52 bebaut ist, bildeten diese Grundstücke das Betriebsgelände der Firma Herkommer, das im Zuge der Erbaueinandersetzung aufgeteilt worden war und seither im Eigentum unterschiedlicher Personen steht, so der gewerbliche Betriebsteil im Eigentum unserer Man- danten und der wohnliche Betriebsteil im Eigentum von Erika Herkommer.</p> <p>1.2 Die Ansiedlungsbemühungen der Erbgemein- schaft Herkommer Seit der Aufgabe dieses Betriebs ist man seitens unserer Mandanten um eine adäquate Nachnutzung der Grund- stücke bemüht. In Ansehung dessen, dass sich unmittel- bar nördlich an die Grundstücke ein Getränkemarkt und ein von der Firma ALDI betriebener Lebensmitteldis- countmarkt befanden, nahmen unsere Mandanten be- reits im Jahre 2002 unter Berücksichtigung dessen, dass</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---------|-------|---|---|
| | | | <p>sich diese Einzelhandelsbetriebe auf einem Grundstück ansiedeln konnten, die vordem ebenfalls zu einem produzierenden Gewerbebetrieb gehörten, in Aussicht, auf ihren Grundstücken ihrerseits einen Einzelhandelsbetrieb, namentlich ebenfalls einen Lidl-Markt, anzusiedeln, was allerdings am Widerstand der Stadt scheiterte:</p> <p>Diese erließ zunächst eine Veränderungssperre und stellte im Nachgang hierzu den Bebauungsplan „Schorndorfer Straße - östlicher Teil" auf. Dieser Bebauungsplan weist die Grundstücke unserer Mandanten als Gewerbegebiet I.S.d. § 8 BauNVO aus, und zwar mit der Maßgabe, dass dort ausschließlich öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind.</p> <p>Über diese restriktive Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und die damit einhergehende weitreichende Einschränkung des bis dahin auf den Grundstücken unserer Mandanten gemäß § 34 BauGB zulässigen Nutzungsspektrums, wurde es diesen nicht nur unmöglich gemacht, dort - dem Vorbild auf dem Nachbarareal folgend - einen Lebensmitteldiscountmarkt anzusiedeln, obgleich dies lediglich in Ergänzung des bereits in dem Plangebiet bestehenden Einzelhandelsstandorts erfolgt wäre, zumal dieser Standort im Zuge der Überplanung über eine so genannte Fremdkörperfestsetzung in seinem Bestand sogar nochmals ausdrücklich gestärkt worden war.</p> <p>Vielmehr wurde dadurch, dass neben den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, und den Vergnügungsstätten auch die Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen wurden, keinerlei Rücksicht auf die aktuelle Nutzung genommen und diese gleichsam bauplanungsrechtlich negiert.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Diese restriktiven Festsetzungen waren und sind durch Ziele der Raumordnung geboten. Die Agglomerationsregelung aus Plansatz 2.4.3.2.8 führt i.V.m. Plansatz.4.3.2.4 dazu, dass außerhalb der Vorrangbereiche Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten neben dem bestehenden Lebensmittelmarkt und dem Getränkemarkt keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden können.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|--|---|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>Die weiteren Bemühungen unserer Mandanten, die Grundstücke auf Grundlage dieser neu geschaffenen bauplanungsrechtlichen Vorgaben einer solchen Nachnutzung zuzuführen, die einerseits diesen Festsetzungen Rechnung trägt, und die es unseren Mandanten andererseits ermöglicht, die Grundstücke zu vertretbaren wirtschaftlichen Bedingungen zu vermarkten, sind allesamt gescheitert, nicht zuletzt auch der Verkauf des Grundstücks an die Stadt selbst. Dementsprechend können die Grundstücke derzeit lediglich - wie dies auch bereits bei Bestehen der Firma Herkommer noch der Fall war - zum Vertrieb von Baustoffen und Metallteilen genutzt werden. Zu diesem Nutzungszweck sind die Grundstücke derzeit vermietet. Die Einnahmen, die sich dabei generieren lassen, ermöglichen lediglich eine Aufrechterhaltung des baulichen Bestands. Eine wie auch immer geartete investitative Maßnahme erlauben diese Einnahmen dahingegen nicht. Die Erfahrungen, die unsere Mandanten unter Geltung des Bebauungsplans „Schorndorfer Straße — östlicher Teil“ in den vergangenen über 10 Jahren haben machen müssen, lassen den Schluss darauf zu, dass sich dies auch künftig nicht ändern wird, sollten diese Festsetzungen auch nur beibehalten werden. insofern steht zu befürchten, dass die Grundstücke brach liegen werden, sollte der Mieter seinen Betrieb dort einstellen.</p> <p>1.3 Die Wohnbauentwicklung im Bereich westlich der Großheppacher Straße Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flächen werden begrenzt durch die Schorndorfer Straße im Norden, die Großheppacher Straße im Westen und von der Bahnlinie im Süden. Östlich findet das Plangebiet seinen Abschluss mit den beiden Einzelhandelsbetrieben, die mit ihren Rückseiten von der Schorndorfer Straße bis annähernd an die Bahnlinie heranreichen. Das sich jenseits der Großheppacher Straße anschließende Gebiet sollte bei Erlass des Be-</p> | <p>Nähere Ausführungen zur Grundstücks-Nutzung siehe unten.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|--|---|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>bauungsplans „Schorndorfer Straße - östlicher Teil" ausweislich der Darstellung im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplans überplant werden durch den Bebauungsplan „Schorndorfer Straße westlicher Teil". Vorgeesehen dabei war, den Bereich nördlich der Großheppacher Straße als Gewerbegebiet und den Bereich südlich der Großheppacher Straße als Mischgebiet auszuweisen. Dies entsprach bezogen auf den nördlichen Bereich der damaligen Nutzungsstruktur, da sich dort mit Ausnahme des Anwesens Großheppacher Straße 23 ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorfanden.</p> <p>Bezogen auf den südlich der Großheppacher Straße gelegenen Bereich fand die Mischgebietsfestsetzung bereits damals in der tatsächlichen Nutzung der dortigen Grundstücke indessen nicht ihre Entsprechung. So befanden sich in diesem Bereich seinerzeit ausschließlich Wohngebäude; dies in Fortsetzung der Wohnnutzung, die sich von dort in westliche Richtung bis zur Schorndorfer Straße erstreckte, und zwar ab dem Gebäude Großheppacher Straße 23 sowohl diesseits als auch jenseits der Großheppacher Straße. An diesen Festsetzungen hielten Sie indessen letztlich nicht fest: in dem offensichtlichen Bestreben, auf dem seinerzeit noch unbebauten Grundstückstreifen im östlichen Anschluss an das Anwesen Großheppacher Straße 23 weitere Wohngebäude zuzulassen, wurde der westliche und der südliche Bereich des Plangebiets als Mischgebiet und der nordöstliche Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ferner wurden Verkehrsflächen festgesetzt, so insbesondere für eine Stichstraße von dem Wendehammer der Großheppacher Straße bis zu dem Anwesen Großheppacher Straße 23. Während der Bereich südlich dieser Verkehrsfläche aufgrund der dortigen Flächengrößen und der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich für Wohnbau geeignet war, wurden für den Bereich nördlich dieser Verkehrsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die damals geplante Nutzung wurde aus schalltechnischer Sicht durch das Gutachten vom Büro ISIS (Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner) von Mai 2010 geprüft. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Baugebiet „Zwischen Schorndorfer- und Großheppacher Straße“, waren auf Grundlage dieses Gutachtens möglich, da hierzu aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken geäußert wurden.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|--|--|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>Nutzung geschaffen. Dieser Gliederung entsprechend hat sich das Gebiet auch seit Erlass dieses Bebauungsplans entwickelt: Die Wohnbebauung ist zwischenzeitlich entlang der Großheppacher Straße bis an das Anwesen Großheppacher Straße 52 und damit unmittelbar an die Grundstücke unserer Mandanten heranrückt. Eine gewerbliche Nutzung findet sich weder diesseits noch jenseits der Großheppacher Straße. Der Bereich nördlich der neu geschaffenen Reihenhauszeile wird dahingegen ganz überwiegend gewerblich genutzt.</p> <p>1.4 Die Einzelhandelsentwicklung im Bereich westlich der Schorndorfer Straße Abermals westlich dieses maßgeblich von Wohngebäuden geprägten Bereichs schließt sich jenseits der Schorndorfer Straße ein von - vornehmlich großflächigen - Einzelhandelsbetrieben dominierter Bereich an. Dort befinden sich insbesondere ein von der Firma EDEKA geführter Supermarkt und einen Drogeriemarkt, den die Firma dm betreibt.</p> <p>1.4 Die Einzelhandelsentwicklung im Bereich nördlich der Schorndorfer Straße Auch unmittelbar nördlich des Plangebiets jenseits der Schorndorfer Straße befindet sich ein Einzelhandelsstandort, der von der Firmen Röther und UM belegt ist, die dort einen Textil- bzw. einen Lebensmitteldiscountmarkt betreiben, Der dort einschlägige Bebauungsplan „Riegelwiesen - 1. Änderung“ weist für diese Grundstücke ebenfalls ein Gewerbegebiet unter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels aus, dies obgleich beide dort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante Sortimente führen und zumindest der Textilmarkt aufgrund seiner Flächengrößen darüber hinaus sondergebietspflichtig ist.</p> | <p>Die Planungsabsicht lag in einem Mischgebiet und eine entsprechende Nutzung wäre möglich gewesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Beide Ansiedlungen wurden aufgrund von verwaltungsgerichtlichen Verfahren durchgesetzt, in deren Rahmen die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes „Riegelwiesen, 1. Änderung“ erfolgreich geltend gemacht wurde.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|---|--|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>Die Firma Lidl hatte sich in diesem Plangebiet angesiedelt, nachdem sie mit ihrem Versuch im Jahre 2002, sich auf den Grundstücken unserer Mandanten niederzulassen, gescheitert war. Anders ausgedrückt: Nachdem man von städtischer Seite eine Ansiedlung der Firma Lidl unter Zuhilfenahme einer Veränderungssperre auf den Grundstücken unserer Mandanten verhindert hatte, ließ man es zu, dass sich eben dieses Unternehmen in der unmittelbaren Nachbarschaft hierzu ansiedeln konnte.</p> <p>1.5 Die Wohnsiedlungsbereiche von Weinstadt Die Wohnsiedlungsbereiche von Weinstadt befinden sich schwerpunktmäßig südlich der Bahnlinie und nördlich der B 29.</p> <p>2. Der Änderungsbebauungsplan Der Bebauungsplan sieht in seiner im Entwurf offengelegten Änderungsfassung eine Gliederung des Plangebiets im Hinblick auf den Planungsparameter der Art der baulichen Nutzung vor: für die Grundstücke im südlichen und im nordwestlichen Bereich des Plangebiets soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein und Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig sind, und in dem entgegen § 8 BauNVO Vergnügungsstätten, Tankstellen, selbständige Lagerhäuser unselbständige Lagerplätze, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, und jedwede Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist ferner eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg ausgewiesen. Der gesamte übrige Bereich soll in Umwidmung des bisherigen Gewerbegebiets als Sondergebiet ausgewiesen werden, und zwar als SO 1 mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel und als SO 2 mit der Zweckbestimmung Getränkemarkt. Damit soll die bauplanungsrechtliche</p> | <p>Es wurde versucht, auch diese Ansiedlung zu verhindern. Der Versuch scheiterte jedoch. Das Vorhaben wurde im Zuge eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens durchgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|---|--|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>Grundlage für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt auf 1.200 m² Verkaufsfläche geschaffen werden.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die Grundstücke unserer Mandanten festgesetzt durch ein Baufenster, das - anders als der bestehende Bebauungsplan - den gesamten östlichen Bereich ausspart und diesen dadurch zu einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche macht. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird - wie in dem benachbarten Sondergebiet, aber in Abweichung zu dem nordöstlichen Gewerbegebiet - bezogen auf die Traufe mit 6,5 m und bezogen auf den First mit 8,5 m festgesetzt. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird ferner eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.</p> <p>3. Einwendungen Der Bebauungsplanentwurf verletzt in vielerlei Hinsicht höherrangiges Recht und kann in dieser Form nicht zur Rechtskraft gebracht werden.</p> <p>3.1 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Dies ist bereits deshalb der Fall, weil sich die für die Grundstücke unserer Mandanten vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht als das Ergebnis einer gerechten Abwägung darstellen können, wie dies § 1 Abs. 7 BauGB verlangt. Es liegen ausweislich der Bebauungsplanbegründung keine hinreichend gewichtigen städtebaulichen Interessen vor die es rechtfertigen würden, das private Interesse unserer Mandanten, ihren Grundstücke weitergehend baulich ausnutzen zu können, erheblich einzuschränken und hinter diese öffentliche Interessen zurückzustellen.</p> | <p>Folgende Änderungen im Bebauungsplan werden aufgrund der Anregungen durchgeführt:</p> <p>Das Baufenster wird, wie im bestehenden Bebauungsplan, um den östlichen Bereich vergrößert.</p> <p>Die Gebäudehöhe wird, wie im bestehenden Bebauungsplan, auf maximal 10,0 m festgelegt.</p> <p>Eine GRZ von 0,8 entspricht den Vorgaben der BauNVO und war auch im bestehenden Bebauungsplan festgelegt.</p> <p>Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aufgrund der vorgebrachten Anregungen folgendermaßen geändert:</p> <p>GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) <u>Gemäß § 8 BauNVO sind zulässig:</u> -Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe -Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hinweisteil -Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude -Private Tankstellen <u>Gemäß § 8 und § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:</u> -Anlagen für sportliche Zwecke,</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---------|-------|--|--|
| | | | <p>3.1.1 Interesse an Aufrechterhaltung der bestehenden Baurechte Dies gilt in erster Linie in Bezug auf das Merkmal der Art der baulichen Nutzung, mithin in Bezug auf die baulichen Nutzungen, die auf diesen Grundstücken zukünftig zulässig sein sollen.</p> <p>(a) Dabei ist in den Blick zu nehmen, dass sich das auf den Grundstücken unserer Mandanten zulässige Nutzungsspektrum nicht gemäß § 30 BauGB aus den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schorndorfer Straße - östlicher Teil“ ableitet Maßgebend ist diesbezüglich vielmehr § 34 BauGB: der bestehende Bebauungsplan ist zwar öffentlich bekannt gemacht und damit vermeintlich zur Rechtskraft gebracht worden. Er ist aber unwirksam, weil er gegen höherrangiges Recht verstößt. Dies bereits darum, weil man in diesem Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO eine Erneuerung der beiden Einzelhandelsbetriebe, die bereits seinerzeit vorhanden waren und durch die Gewerbegebietsfestsetzung mit Einzelhandelsausschluss unwirksam wurden, für alle-</p> | <p>-Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, -Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind <u>Gemäß § 1 (4), (5), (6) 1 und (9) BauNVO sind unzulässig:</u> -Vergnügungsstätten -Öffentliche Tankstellen -Selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze -Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hinweisteil</p> <p>Somit sind die, nach bestehendem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen und die derzeit vorhandenen Nutzungen auch zukünftig zulässig und es entsteht keine zusätzliche Einschränkung.</p> <p>Ob dies zur Unwirksamkeit des im Süden gelegenen Gewerbegebiet GE 1 führt, ist nicht gesichert. Für diesen Gebietsteil fehlt es an einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Die Grundsätze über die Teilnichtigkeit können zur Wirksamkeit des Gewerbegebiet GE 1 führen. Es kann aber offen bleiben, ob der Bebauungsplan ganz oder teilweise unwirksam ist. In die Abwägung wird jedoch das Interesse des Grundstückseigentümers an der Aufrechterhaltung eines sich aus § 34 BauGB ergebenden Nutzungsspektrums eingestellt. Es besteht aber kein Anspruch auf Beibehaltung des geltenden Planungsrechts.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|--|--|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>mein zulässig erklärt hatte. Insofern mag man dahingestellt lassen, ob und inwiefern es schlüssig ist, Erneuerungen, mithin den Abriss und den Neubau der Einzelhandelsbetriebe, zuzulassen, nicht aber die Änderung der bestehenden Gebäude. Offen bleiben kann an dieser Stelle auch, ob diese Betriebe in einer den Anforderungen der Rechtsprechung genügenden Art und Weise in dem Bebauungsplan bestimmt wurden. In beiderlei Hinsicht sind erhebliche Zweifel angebracht. Rechtsfehlerhaft ist diese Festsetzung nämlich jedenfalls deshalb, weil sich die Anwendbarkeit von § 1 Abs. 10 BauNVO nach der ständigen Rechtsprechung auf sogenannte Fremdkörper beschränkt. Die über diese Bestimmung privilegierten Vorhaben dürfen sich in Ansehung dessen im Verhältnis zur Größe des Baugebiets nur als kleinere Einsprengsel von geringem Flächenumfang darstellen (vgl. stellvertretend: OVG NRW, Ur. v. 28.06.2007, Az: 7 D 59/06.M.E., juris-Dokumentation). Auf größere Anlagen nicht nur unerheblichen Umfangs lässt sich der erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO dahingegen nicht übertragen (vgl. Ziegler in: Brügelmann, Kommentar BauGB, Rn. 442 zu § 1 BauNVO): Eben dies ist hier - wie im übrigen in dem benachbarten Plangebiet „Riegelwiesen - 1. Änderung“ auch - unter Missachtung der beschränkten Reichweite des § 1 Abs. 10 BauNVO geschehen, indem man in etwa die Hälfte der im Plangebiet vorhandenen Betriebe einerseits für unzulässig erklärt, diesen Betrieben aber andererseits ihre Erneuerung zugebilligt und damit einen planwidrigen Zustand perpetuiert hatte.</p> <p>(b) Auf den Grundstücken unserer Mandanten ist infolge der Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Schorndorfer Straße – östlicher Teil“ und der damit bedingten Anwendbarkeit des § 34 BauGB derzeit ein breites Nutzungsspektrum zulässig: Es greift in Bezug auf den Zulässigkeitsparameter der Art der baulichen Nutzung Abs. 1 BauGB dieser Bestimmung</p> | <p>Die Agglomerationsregelung aus Plansatz 2.4.3.2.8 führt i.V.m. Plansatz.4.3.2.4 dazu, dass außerhalb der Vorrangbereiche Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten neben dem bestehenden Lebensmittelmarkt und dem Getränkemarkt keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zuge-</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---------|-------|--|---|
| | | | <p>ein, da die Eigenart der nähere Umgebung nicht derjenigen eines Baugebiets im Sinne der BauNVO entspricht. So befinden sich dort Wohngebäude, Gewerbebetriebe und (zumindest ein) großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Diese Nutzungen lassen sich nicht, jedenfalls nicht in ihrer dortigen qualitativen und quantitativen Gewichtung, in ein Mischgebiet einordnen. In Ansehung des Rahmens, den die nähere Umgebung derzeit an Nutzungsarten vorgibt, würde der Katalog zulässiger Nutzungen damit nach heutigem Stand von der Wohnnutzung bis zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb reichen, und zwar bezogen auf den Einzelhandelsbetrieb sortimentsübergreifend. Nicht sehr viel anders würde sich die Situation gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO darstellen, wenn man davon ausginge, es liege hier ein faktisches Mischgebiet vor, In diesem Falle würden lediglich die großflächigen Einzelhandelsbetriebe aus dem Nutzungsspektrum herausfallen.</p> <p>(c) Der Bebauungsplan würde, sollte er in seiner Entwurfsfassung rechtswirksam werden, einen Großteil dieser derzeit zulässigen Nutzungen ausschließen, so zum einen über die Gewerbegebietsfestsetzung die Wohnnutzungen sowie zum anderen über die weitergehenden Ausschlussstatbestände insbesondere die Einzelhandelsbetriebe. Die Begründung zu dem Bebauungsplan lässt in keiner Weise erkennen, welche städtebauliche Zielsetzung mit dieser Einengung der Nutzungsrechte verfolgt wird, geschweige dann, dass sich daraus entnehmen ließe, weshalb man in so gravierender Weise von den Vorgaben der BauNVO abweicht. Sofern im Zusammenhang mit dem Ausschluss einiger Nutzungen auf, das „knapp werdende Gewerbe-bauland in guter Lage zum ÖPNV“ abgestellt wird, negiert man von städtischer Seite schlicht, dass es unserem Mandanten nunmehr seit über einem Jahrzehnt nicht gelungen ist. Interessenten für ihre Grundstücke zu gewinnen. Dies ist offensichtlich auch dem Umstand geschuldet, dass nicht</p> | <p>lassen werden können. Ziele der Raumordnungsthen deshalb einer Festsetzung entgegen, die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf diesem Grundstück zulässt.</p> <p>Wie oben bereits erwähnt, werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen. Den Einwendungen wird insoweit teilweise entsprochen. Eine Großflächigkeit ist aufgrund der Gebietsfestsetzung nicht möglich.</p> <p>Die gewünschte Mischnutzung, die auch Wohnen beinhaltet, kann an diesem Standort aufgrund verschiedener Punkte nicht realisiert werden:</p> <p>Zum einen ist das Grundstück durch die Lage und die umliegenden Strukturen nicht für Wohngebäude geeignet. Nördlich befindet sich Gewerbe (derzeit Betonwerk), östlich liegt der Aldi- und Getränkemarkt (Sondernutzung), dahinter grenzt das Umspannwerk an, südlich verläuft die Bahn mit der dahinter liegenden gewerblichen Nutzung, Westlich grenzt, bis auf ein einzelnes Wohngebäude ebenfalls Gewerbe an. In die genannte Umgebung passt sich weder die Nutzung des Wohnens, noch die städtebauliche Erscheinung mit ihren für das Wohnen typischen Strukturen, in die Umgebung ein.</p> <p>Zum anderen beeinträchtigt die südlich gelegene Bahnlinie, das Gebiet erhebliche Nach einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung, die auch den Wegfall des Schienenbonus berücksichtigt, werden auf dem Grundstück im Süden Schienenverkehrslärmimmissionen von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 67,5 dB(A) nachts erreicht. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit nicht gewährleistet. Für eine angemessene Wohnnutzung ist das Grundstück schon aufgrund dieser starken Immissionsbelastung durch die Bahnlinie nicht geeignet.</p> <p>Zusätzlich ist - auf der Südlichen Seite der Bahn – gewerbliche Nutzung vorhanden, die das Wohnen beein-</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|---|---|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>zuletzt infolge der planerischen Tätigkeit der Gemeinde in den vergangenen Jahren ein Flickenteppich unterschiedlicher Nutzungen in dem Bereich zwischen der B 29 und der Bahnlinie entstanden ist. Die Grundstücke unserer Mandanten sind damit nicht (mehr) Teil eines homogenen Gewerbegebiets, sondern nur noch ein letzter Torso hiervon. Die der Festsetzung zugrundeliegende Annahme, es gäbe einen entsprechenden Flächenbedarf von Seiten des „klassischen“ Gewerbes in Weinstadt, ist schlechterdings konstruiert und unzutreffend. Sollte seitens der Stadt ungeachtet der Erfahrungen der Kläger an diesem Argument festgehalten werden, läge es an ihr, einen entsprechenden Bedarf zu belegen.</p> <p>Der VGH betont in seiner jüngsten Rechtsprechung konsequent, dass das allgemein Ziel, Flächen für „klassisches Gewerbe“ bzw. für Kleingewerbe vorzuhalten, kein zulässiger Notanker für den Fall sein kann, dass andernfalls keine tragfähigen Gründe für einen Einzelhandelsausschluss angeführt werden können. Er verlangt deshalb die Darlegung und den Nachweis einer entsprechenden Bedarfslage (VGH, Urt. v. 18.12.2014, Az.: 5 5 584/13, juris-Dokumentation).</p> <p>(d) Mit Blick auf den durch die vorgesehene Gewerbegebietsfestsetzung bedingten Entzug von Baurechten ist als privater Belang das durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum unserer Mandanten betroffen. Hierbei handelt es sich anerkanntermaßen um einen in „hervorgehobener Weise abwägungserheblichen“ Belang (vgl. BVerwG, Urt. v. 01.11.1979, BVerGE 47, 5. 144). Dies bedingt, dass einer normativen Entziehung oder Beschränkung eines bis dahin bestehenden Rechts zur Bebauung ein erhebliches Gewicht beizumessen ist, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss (vgl. OVG NRW, Urt. v. 12.11.2004, Az.: 10a D 38/02.NE, Juris-Dokumentation). Eine Gemeinde muss deshalb im Rahmen der Abwä-</p> | <p>trächtigen könnte. Nördlich angrenzend befinden sich der Parkplatz der Einzelhandelsbetriebe sowie die Anlieferung des bestehenden Getränkemarktes.</p> <p>Die Einbindung in diese gewerblichen Nutzungen begründet ein zusätzliches Konfliktpotential mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen. Eine heranrückende Wohnbebauung kann zu Einschränkungen der bestehenden Betriebe führen. Dies würde den Zielen des Bebauungsplans widersprechen, der den Bestand der bestehenden Betriebe sichern soll.</p> <p>Wie oben bereits erwähnt, wird im Bebauungsplan die Nutzung durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zugelassen.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|--|---|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>gung insbesondere ein auf den überplanten Grundstücken bestehendes Baurecht 'berücksichtigen (BVerfG, Ure v. 22.02.1999, Be,01;19,99, 5. SBB)- Dabei kommt was sich bereits aus den Vorschriften des Planungsschadensrecht ergibt - einem Baurecht, des nicht nur bereits in einer Baugenehmigung konkretisiert sondern. tatsächlich auch bereits ausgenutzt wurde, ein weit höheres Gewicht zu als einem rein normativen Baurecht; de sich aus den bisherigen bauplanungsrechtlichen Bestimmungen ergab. In dem einen wie in dem anderen Fall verlangt das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung, dass das entsprechend gewichtete Interesse des Grundstückseigentümers am Erhalt dieses Rechts sowie die weiteren schutzwürdigen Eigentümerinteressen auf der einen und die mit den neuen Festsetzungen verfolgten Belange auf der anderen Seite unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes im Rahmen der Abwägung in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen sind (BVerfG, Urt. v. 19.12.2002, NVwZ 2003, 5., 727). Dabei ist nach diesem Beschluss des BVerfGs in die Abwägung im Besonderen einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann. Nur dann also, wenn die gegenläufigen Interessen der Planenden Gemeinde auf der einen und der betroffenen Grundstückseigentümer auf der anderen Seite zu einem gerechten Ausgleich gebracht wurden, ist § 1 Abs. 7 BauGB in hinreichendem Maße Rechnung getragen worden. Andernfalls liegt eine Abwägungsdisproportionalität vor. Dies wird hier der Fall sein, da in der Begründung noch nicht einmal im Ansatz aufgezeigt wird, mit welchen öffentlichen Belangen die weitgehenden Eigentumsbeschränkungen gerechtfertigt werden sollen.</p> <p>(e) Mit Blick darauf, dass auf den Grundstücken unserer Mandanten in zulässigerweise ein Handel mit Baustoffen und Metallteilen betrieben wird, erlauben wir uns auf den</p> | <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden zugunsten des Grundstückseigentümers und der vorhandenen bzw. genehmigten Nutzung, unter Berücksichtigung der Planungsabsicht der Stadt, der städtebaulichen Strukturen sowie der Umliegenden Faktoren, geändert.</p> <p>Die Festsetzung im Textteil lautet nun, wie oben bereits formuliert.</p> <p>Hierdurch wird sichergestellt, dass das entsprechend gewichtete Interesse des Grundstückseigentümers am Erhalt des bereits genutzten Baurechts sowie die weiteren schutzwürdigen Eigentümerinteressen auf der einen und die mit den neuen Festsetzungen verfolgten Belange auf der anderen Seite unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes im Rahmen der Abwägung in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---------|-------|--|--|
| | | | <p>Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.06.2011, der unter dem Aktenzeichen 4 B 2/11 ergangen ist, hinzuweisen. Dort heißt es unter dem Randzeichen 16: „Werden bisher zulässige Sortimente, die gerade nicht geführt werden, durch die Änderung eines Bebauungsplans ausgeschlossen, so wird in eine ausgeübte Nutzung eingegriffen; denn ein Gewerbetreibender macht auch mit einem aktuellen, nur auf bestimmte Branchen beschränkten Sortiment von seinem Recht Gebrauch, Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung zu betreiben.“ Das bedeutet, dass Sie über den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben einen Entschädigungstatbestand gemäß e 42 BauGB begründen. Da dabei nicht nur die Sortimente als betroffen anzusehen sind, die in dem bestehenden Betriebs gehandelt werden (Baustoffe, Metallteile), sondern - so das BVerwG - vielmehr alle Sortimente schlechthin, ergäbe sich ir3folge des vorgesehenen Einzelhandelsausschlusses ein entsprechend weitreichender Eingriff in eine ausgeübte Nutzung und damit auch eine entsprechend hohe Entschädigung. Diesen Gesichtspunkt gilt es bereits auf Ebene der Abwägung zu berücksichtigen (BVerwG, Beschl. v. 05.10.2015, Az.: 4 BN 31/15, juris-Dokumentation).</p> <p>3.1.2 Bewältigung des Lärmkonflikts Ein Abwägungsfehler wird sich ferner daraus ergeben, dass man in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet ein Gewerbegebiet ausgewiesen hat.</p> <p>(a) Der Bereich westlich des Plangebiets entlang der Großheppacher Straße ist in dem dort einschlägigen Bebauungsplan zwar als Mischgebiet ausgewiesen. Auch diese Festsetzung hält indessen einer rechtlichen Oberprüfung nicht stand Der Sache nach wurde dieses Mischgebiet - was sich in den tatsächlichen Gegebenheiten zwischenzeitlich auch</p> | <p>Aufgrund der aufgeführten Einwendungen werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zugelassen. Die Agglomerationsregelung aus Plansatz 2.4.3.2.8 führt i.V.m. Plansatz.4.3.2.4 führt dazu, dass außerhalb der Vorrangbereiche Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten neben dem bestehenden Lebensmittelmarkt und dem Getränkemarkt keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden können. Ziele der Raumordnung stehen deshalb einer Festsetzung entgegen, die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf diesem Grundstück zulässt.</p> <p>Das benachbarte Gebiet weist im rechtsgültigen Bebauungsplan „Schorndorfer Straße – westlicher Teil“ ein Mischgebiet sowie ein Gewerbegebiet aus. Somit ist eine angrenzende Festsetzung als Gewerbegebiet planungsrechtlich unproblematisch.</p> <p>Das Mischgebiet ist nicht in einen Wohnteil und einen</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|---|---|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>anschaulich dokumentiert - in einen „Wohnteil“ und einen „gewerblichen Teil“ gegliedert. So befinden sich im südlichen Bereich des Mischgebiets ausschließlich Wohngebäude, während sich im Norden ein Gewerbebetrieb befindet. Diese Bebauungsstruktur, die nicht wie geboten von einer Nutzungsdurchmischung, sondern von einer räumlichen Trennung der beiden Nutzungen Wohnen und Gewerbe geprägt ist, hat der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen, so insbesondere durch diejenigen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung, auch jeweils vorgegeben. Die Mischgebietsfestsetzung stellt sich damit zum einen als reiner Etikettenschwindel dar, da nach der eigentlichen Zweckrichtung der Festsetzung ein Gewerbegebiet neben einem Wohngebiet gewollt war (vgl. hierzu: OVG Koblenz, Ure v. 08.06.2011, Az.; 1 C 1, 1239/10; Juris-Dokumentation). Zum anderen widerspricht eine derartige Zonierung bzw. horizontale Gliederung innerhalb eines Mischgebiets auch dessen Zweckbestimmung, wie sie in § 6 BauNVO formuliert ist (VGH Urt. v. 06.02.199.e Az.: 3 S 1599/97) und ist demnach jedenfalls deshalb unwirksam. In Konsequenz dessen ist der Bereich diesseits und jenseits der Großheppacher Straße in deren Ost-West-Verlauf als faktisches Wohngebiet zu qualifizieren, mit der Folge, dass den dort vorhandenen Gebäuden in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht der Schutzstatus eines Wohngebiets und nicht nur derjenige eines Mischgebiets zukommt, sodass mithin das hier vorgesehene Gewerbegebiet unmittelbar an einem Wohngebiet angrenzen würde.</p> <p>(b) Der sich dadurch ergebenden Nutzungskonflikt ließe sich in der Abwägung nicht rechtsfehlerfrei überwinden. So legt § 50 Satz 1 1. Alt. BImSchG für die Abwägung fest, dass die Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Daraus resultiert die Notwendigkeit, Gebiete für Gewerbeanlagen einerseits und geräusch-</p> | <p>gewerblichen Teil gegliedert. Festgesetzt ist vielmehr ein einheitliches Mischgebiet ohne Gliederungen nach § 1 Abs. 4 Bau NVO. Zudem kann offenbleiben, ob die Argumentation zur Unwirksamkeit des Mischgebiets zutrifft. Auch dann käme den Wohngebäuden nicht die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebiets zu. Sie sind vielmehr von vornherein durch die gewerblichen Nutzungen und den Verkehrslärm vorbelastet und haben deshalb ein höheres Maß an Immissionen hinzunehmen.</p> <p>Eine Ausweisung des Grundstücks als allgemeines Wohngebiet oder als Mischgebiet würde den beschriebenen Konflikt nur noch verschärfen und weiter nach Osten tragen. Dies wiegt schwerer, da eine Wohnbebauung auf dem Grundstück erstmals zugelassen werden müsste und</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---------|-------|--|--|
| | | | <p>empfindliche Wohngebiete andererseits grundsätzlich räumlich deutlich voneinander zu trennen. Entbehrlich kann eine solche räumliche Trennung mit Blick darauf, dass es sich bei § 50 BImSchG um kein zwingendes Gebot, sondern um eine' Abwägungsdirektive handelt, ausnahmsweise nur dann sein, wenn sie im Rahmen der Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden wird, was wiederum nur erfolgen kann, wenn im Einzelfall die von § 50 BImSchG vorausgesetzte Grundsituation nicht vorliegt. Hiervon darf nur ausgegangen werden, wenn im Einzelfall sichergestellt ist, dass keine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Gebiete eintreten wird, und wenn darüber hinaus städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen (OVG Münster, Urt. v. 12.12.2012, Az.: 10 D 85/10, ibr-online-Dokumentation; OVG Lüneburg, Urt. v. 12.01.2011, Az.: 13 K 2W10, Juris-Dokumentation). Derartige städte-bauliche Gründe liegen hier indessen nicht vor. Ganz im Gegenteil: in dem Gebiet zwischen der Schorndorfer Straße und der Bahnlinie wurde der Wohnnutzung durch die Stadt in den vergangenen Jahren unter Zurückdrängung der gewerblichen Nutzung mehr und mehr Raum geben, und zwar ohne dabei auch nur ansatzweise in dem gebotenen Maße sicherzustellen, dass durch die in den gewerblichen Bereichen hervorgerufenen Immissionen keine Zustände eintreten, die mit der der Bewohnern der Wohnbereiche zustehenden Ansprüche auf hinreichende Wohnruhe nicht verträglich sind. Es ist in keiner Weise nachvollziehbar, weshalb man diese Entwicklung - freilich unter Beachtung des Grundsatzes der Konfliktbewältigung - nicht fett-setzt sondern in einem kleinen untergeordneten Teilbereich, nämlich mehr oder minder ausschließlich für die Grundstücke unserer Mandanten, eine gewerbliche Nutzung einfordert. Damit verschärft man die Konfliktsituation für das „faktische Wohngebiet“ an der Großheppacher Straße, das bereits durch die Bahn-</p> | <p>ihr deshalb keine Vorbelastung entgegengehalten werden könnte.</p> <p>Angesichts des Umstandes, dass die Wohngebäude bereits im Bestand existieren und auf eine gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft treffen, lässt sich die geforderte räumliche Trennung nicht bewirken. Angesichts des Umstandes, dass die Wohngebäude in einem festgesetzten Mischgebiet liegen oder jedenfalls einer schutzmindernden Vorbelastung ausgesetzt sind, ist eine räumliche Trennung zur Konfliktbewältigung auch nicht erforderlich.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|---|---|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>linie im Süden und die gewerbliche Nutzung im Norden Lärmeinwirkungen ausgesetzt ist, weiter, indem man einen dritten Immissionsherd im Osten schafft.</p> <p>3.1.3 Einzelhandelsausschluss Gleichermaßen inkonsequent und von keiner stringenten Begründung getragen ist die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben auf dem den Grundstücken unserer Mandanten unmittelbar benachbarten Areal bei gleichzeitigem Ausschluss jedweder Einzelhandelsbetriebe auf den Grundstücken unserer Mandanten. Dabei soll nicht. in Abrede gestellt werden, dass man den heutigen Gegebenheiten im Einzelhandel und dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung Rechnung trägt, wenn man der Firma ALDI ermöglicht, ihre Bestandsfiliale zeitgemäß auszurichten. Damit kommt die Stadt dem ihr als Unterzentrum zukommenden Versorgungsauftrag nach und erkennt an, dass - um das Einzelhandelskonzept zu bemühen - die „räumliche Nahversorgungssituation in Weinstadt (...) durch eine Konzentration von großflächigen Lebensmittelläden geprägt“ ist, die "an den nicht integrierten Standorten Kalkofenstraße, Schorndorfer Straße, Benzstraße und Daimlerstraße in geringer Entfernung zueinander ansässig sind".</p> <p>Es entspricht einer in jeder Hinsicht realistischen Betrachtungsweise der Stadt dass sich diese Entwicklung, die man von städtischer Seite in der Vergangenheit - außer freilich auf den Grundstücken unserer Mandanten, wo man ein gegenläufiges Verhalten an den Tag gelegt hatte - in dem Gebiet zwischen der B 29 und der Bahnlinie zugelassen bzw. durch planerische Aktivitäten unterstützt hat, nicht wird umkehren lassen. Bei realistischer Betrachtung so insbesondere der Ihnen zur Verfügung stehenden Einzelhandelsunternehmen, verbietet sich die Annahme, es ließen sich in, den in den in dem Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsbereichen Märkte integrieren, die gegenwärtig in dem hier</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bebauungspläne für die betroffenen Grundstücke enthielten Einzelhandelsnutzungen durchweg dieselben Festsetzungen. Einzelhandel wurde mit Ausnahme der bestandssichernden Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO ausgeschlossen. Die Einwender haben weder im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren noch im Verfahren zur Heilung von geltend gemachten Mängeln Anregungen oder den Wunsch nach der Zulassung von Einzelhandel als Nutzungsart geltend gemacht.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|---|--|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>interessierenden Bereich ansässig sind. So wenig wie die Fa. ALDI ihren Standort in einen, der Nahversorgungsbereiche verlagern wird, werden dies die Firmen LIND, EDEKA oder dm tun. Dafür hat der Bereich zwischen der B 29 und der Bahnlinie eine zu. hohe Standortgunst; dies nicht zuletzt aufgrund der dort bestehenden Einzelhandelsagglomeration. Die Zulassung der ALDI-Erweiterung trägt diesen Gegebenheiten angemessen Rechnung.</p> <p>Umso weniger nachvollziehbar mutete es dahingegen an, dass auf den, Grundstücken unserer Mandanten keinerlei Einzelhandel zugelassen werden soll, wenn gleich die Stadt mit diesem unausgewogenen und ungleichen Vorgehen durchaus ihrer bisherigen Linie treu bleibt: Die Zulassung. eines weiteren Einzelhandelsbetriebs auf den Grundstücken unserer Mandanten würde die Wettbewerbssituation zwischen den Nahversorgungsbereichen auf der einen und dem Bereich zwischen der B 29 und der Bahnlinie auf anderen Seite nicht derart verschärfen, dass sich der Betrieb eines Einzelhandelsmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in einem der Nahversorgungsbereiche gerade deshalb nicht mehr lohnen würde. Es würde weder ein Bestandsbetrieb in einem Nahversorgungsbereich deshalb zur Aufgabe gezwungen werden, weil sich neben der Vielzahl von Betrieben, die sich bereits in dem Bereich zwischen der B 29 und den Bahngleisen befinden, noch ein weiterer Betrieb ansiedelt, noch würde sich ein ansiedlungswilliger Betrieb deshalb von der Ansiedlung in einem Nahversorgungsbereich abhalten lassen, weil er befürchten muss, es könnte sich in dem Bereich zwischen der B 29 und den Bahngleisen noch ein weiterer Betrieb ansiedeln. Der Angebotsüberhang in dem Bereich zwischen der B 29 und der Bahnlinie ist bereits derart groß, dass die Nahversorgungsbereiche gegen die Konkurrenz von den Betrieben aus dem Bereich zwi-</p> | <p>Aufgrund der aufgeführten Einwendungen werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zugelassen. Die Agglomerationsregelung aus Plansatz 2.4.3.2.8 führt i.V.m. Plansatz.4.3.2.4 führt dazu, dass außerhalb der Vorrangbereiche Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten neben dem bestehenden Lebensmittelmarkt und dem Getränkemarkt keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden können. Ziele der Raumordnung stehen deshalb einer Festsetzung entgegen, die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf diesem Grundstück zulässt.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|---|--|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>schen der B 29 und der Bahnlinie überhaupt nur bestehen können, weil sie verbrauchernah gelegen sind, weil mithin die Bewohner die Wege trotz des besseren Angebots scheuen. Es lassen sich auch im Übrigen keinerlei vernünftige Gründe dafür anführen, dass die Ansiedlung jeglichen Einzelhandelsbetriebs auf den Grundstücken unserer Mandanten aus städtebaulichen Gründen nicht vertraglich ist. Es lassen sich insbesondere schlechterdings keine Argumente dafür fruchtbar machen, dass der Betrieb eines (großflächigen) Lebensmittel- und eines Getränkemarkts an dem Kombistandort in Einklang mit den der Einzelhandelssteuerung geschuldeten Zielsetzungen der Stadt stehen soll, der von unseren Mandanten in Aussicht genommene Betrieb eines Drogeriemarktes in 30 m Entfernung indessen nicht.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als die Grundstücke unserer Mandanten den natürlichen Anschluss des Baugebiets bilden. Die südlich hiervon verlaufende Bahnlinie stellt eine wesentliche städtebauliche Zäsur dar. Auch insofern darf ich auf Ihr Einzelhandelskonzept verweisen. Berücksichtigt man im Weiteren, dass die beiden Einzelhandelsbetriebe durch ihre Orientierung nach Westen hin ihrerseits den östlichen Abschluss des Baugebiets markieren, verbleiben lediglich noch die Grundstücke unserer Mandanten für eine bauliche Entwicklung. Für diese Grundstücke einen gänzlich anderen rechtlichen Rahmen vorzugeben als in dem räumlichen Umfeld, ist städtebaulich nicht begründbar und verbietet sich aus dem Gebot des gerechten Lastenausgleich, wie es sich aus Art. 3 GG ergibt (vgl. hierzu beispielhaft m.w.N.: OVG Koblenz, Urt. V. 01.06.2011, Az.: 8A 10399/11, ibr-online-Dokumentation).</p> <p>3.2 Festsetzung zur Art der Baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche Bereits, an dem Rechtmäßigkeitsmaßstab der Städtebaulichen Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB</p> | <p>Bei Aldi und dem Getränkemarkt handelt es sich um Bestandsbetriebe. Der Erweiterung von Aldi hat der Verband Region Stuttgart im Hinblick darauf zugestimmt, dass es sich um ein Bestandsbetrieb handelt, der ausschließlich der Grundversorgung dient.</p> <p>Der Neuansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und /oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort steht die Agglomerationsregelung aus dem Regionalplan des Verbands Region Stuttgart entgegen.</p> <p>Wie oben bereits erwähnt werden folgende Änderungen</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|--|--|
| | <p>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</p> | | <p>scheitern die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die diesbezüglich vorgesehenen Beschränkungen sind nicht im Sinne dieser Bestimmung erforderlich. So wird keine städtebauliche motivierte, tragfähige Begründung dafür angeführt, dass die Grundstücke unserer Mandanten zwar als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, dass sich die Gebäudehöhen dort aber nicht wie in dem nördlichen Teil des Gewerbegebiets an dem typischen Bedarf eines Gewerbebetriebs orientieren, sondern an der Höhe der benachbarten Einzelhandelsbetriebe. Man belastet damit unsere Mandanten in doppelter Weise und macht deren Grundstücke für eine bauliche Nutzung schlicht unbrauchbar. Nicht weiter erläutert wird auch der Entzug überbaubarer Grundstücksflächen. Dieser lässt sich auch nicht nachvollziehen. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, welche städtebaulichen Grundstücke es rechtfertigen sollten, dass der östliche Bereich der Grundstücke künftig von einer Bebauung freigehalten werden muss.</p> <p>3.3 Fuß- und Radweg Die Festsetzung des Fuß- und Radwegs ist schließlich nicht erforderlich, weil ihre Umsetzung auf unüberwindbare Vollzugshindernisse stoßen wird. Es besteht auf Seiten unserer Mandanten keinerlei Bereitschaft, die für diesen Weg vorgesehenen Flächen an die Stadt zu veräußern, weil dadurch die Grundstücke ihre Größe und ihrem Zuschnitt nach nochmals maßgeblich entwertet und für eine gewerbliche Nutzung unbrauchbar würden.</p> | <p>im Bebauungsplan durchgeführt:</p> <p>Das Baufenster wird, wie im bestehenden Bebauungsplan, um den östlichen Bereich vergrößert. Bis auf die vorhandene Pflanzbindung sowie die Abstände zur Bahnlinie und zum Straßenraum, umfasst das Baufenster somit nahezu das gesamte Grundstück.</p> <p>Die Gebäudehöhe wird, wie im bestehenden Bebauungsplan, auf maximal 10,0 m festgelegt.</p> <p>Eine GRZ von 0,8 entspricht den Vorgaben der BauNVO und war auch im bestehenden Bebauungsplan festgelegt.</p> <p>Somit wird ein, einem Gewerbegebiet entsprechendes Maß der baulichen Nutzung festgelegt.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der aufgeführten Anregungen und unter Berücksichtigung der aufgenommenen Änderungen ergänzt.</p> <p>Bei dem eingetragenen Rad-Gehweg, handelt es sich um eine Vorhaltefläche, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden soll. Seine Verwirklichung ist mittel- bis langfristig geplant. Die Nutzbarkeit des Grundstücks wird nur in geringfügigen Umfang eingeschränkt, da die Fläche ohnehin außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Jedenfalls ist das Grundstück nach wie vor für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Ein dauerhaftes Vollzugshindernis steht der Festsetzung auch bei fehlender Veräußerungsbereitschaft nicht entgegen. Unabhängig davon stehen und fallen die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit der Fläche für den Geh- und Radweg. Sie haben vielmehr im Verhältnis zur Fläche für den Geh- und Radweg eigenständige Bedeutung.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---------|-------|--|---|
| | | | <p>4. Anregung Namens unserer Mandanten regen wir an, von den Festsetzungen, die für deren Grundstücke vorgesehen sind, Abstand zu nehmen und diese im Sinne einer gleichermaßen konsequenten wie städtebaulich sinnvollen Planung als Mischgebiet ausweisen, und unseren Mandanten die Möglichkeit zu erhalten, dort Wohnbau und zumindest Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu realisieren. Eben dies entspräche auch den Nutzungsvorstellungen unserer Mandanten, die bestrebt sind, auf ihren Grundstücken einen Drogeriemarkt anzusiedeln flankiert von Wohngebäuden. Damit trüge man der baulichen Entwicklung in den angrenzenden Gebieten angemessen Rechnung und würde die Einzelhandelsnutzung auf dem nördlich gelegenen Areal mit der von Westen herangerückten Wohnnutzungsfunktion räumlich und funktional verknüpfen und damit eine Nahversorgungsfunktion des Einzelhandelsstandorts herstellen.</p> | <p>Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden, wie anfangs der Anregungen bereits erwähnt, folgendermaßen geändert:</p> <p>GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) <u>Gemäß § 8 BauNVO sind zulässig:</u> -Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe -Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hinweisteil -Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude -Private Tankstellen <u>Gemäß § 8 und § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:</u> -Anlagen für sportliche Zwecke, -Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, -Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind <u>Gemäß § 1 (4), (5), (6) 1 und (9) BauNVO sind unzulässig:</u> -Vergnügungsstätten -Öffentliche Tankstellen -Selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze -Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hinweisteil</p> <p>Somit sind die, nach bestehendem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen und die derzeit vorhandenen Nutzungen auch zukünftig zulässig und es entsteht keine zusätzliche Einschränkung.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können auf dem Grundstück nicht umgesetzt werden, da dies den Zielen der Raumordnung entgegensteht und damit die Agglomerationsregelung des Regionalplans unwirksam wäre. Hierzu zählen auch Nahversorgungsre-</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---------|-------|---------------------------|--|
| | | | | <p>levante Sortimente.</p> <p>Die gewünschte Mischnutzung, die auch Wohnen beinhaltet, kann an diesem Standort aufgrund verschiedener Punkte nicht realisiert werden:</p> <p>Zum einen ist das Grundstück durch die Lage und die umliegenden Strukturen nicht für Wohngebäude geeignet. Nördlich befindet sich Gewerbe (derzeit Betonwerk), östlich liegt der Aldi- und Getränkemarkt (Sondernutzung), dahinter grenzt das Umspannwerk an, südlich verläuft die Bahn mit der dahinter liegenden gewerblichen Nutzung, Westlich grenzt, bis auf ein einzelnes Wohngebäude ebenfalls Gewerbe an. In die genannte Umgebung passt sich weder die Nutzung des Wohnens, noch die städtebauliche Erscheinung mit ihren für das Wohnen typischen Strukturen, in die Umgebung ein.</p> <p>Zum anderen beeinträchtigt die südlich gelegene Bahnlinie, das Gebiet erheblich. Nach einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung, die auch den Wegfall des Schienenbonus berücksichtigt, werden auf dem Grundstück im Süden Schienenverkehrslärmimmissionen von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 67,5 dB(A) nachts erreicht. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit nicht gewährleistet. Für eine angemessene Wohnnutzung ist das Grundstück schon aufgrund dieser starken Immissionsbelastung durch die Bahnlinie nicht geeignet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nur die Nordfassade einer möglichen Wohnbebauung nicht von den Schienenverkehrslärmimmissionen betroffen wäre. Gerade die attraktiven Süd- und Westfassaden wären den Schienenverkehrslärmimmissionen in vollem Umfang ausgesetzt.</p> <p>Zusätzlich ist - auf der Südlichen Seite der Bahn – gewerbliche Nutzung vorhanden, die das Wohnen beeinträchtigen könnte. Nördlich angrenzend befinden sich der Parkplatz der Einzelhandelsbetriebe sowie die Anlieferung des bestehenden Getränkemarktes.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|------------|--|--|
| 6. | <p>LRA Rems-Murr-Kreis - Altlasten und Schadensfälle - Kommunale Abwasserbeseitigung - Hochwasserschutz und Wasserbau</p> | 20.09.2016 | <p>Zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Am Verfahren wurden die Ämter</p> <p>Amt für Umweltschutz</p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p> <p>Altlasten und Schadensfälle Alle im Bereich des BBP liegende Altablagerungen und Altstandorte sind textlich erfasst. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass der Altstandort „Großheppacher Straße 54“ (Flurstück Nr. 4951/1) mit „B - Belassen, Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet ist. Das bedeutet, dass mit Änderung der Exposition z. B. Entsiegelung der Fläche, eine orientierende Untersuchung (OU) durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen durchzuführen ist.</p> <p>Kommunale Abwasserbeseitigung Bei der Ausführung ist die Vorgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet sollte nicht höher sein, als natürlicher Weise abfließen würde. Gegebenenfalls sind Retentions- und Drosselmaßnahmen durchzuführen. Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit dem Amt für</p> | <p>In den Textteil des Bebauungsplanes wird noch die genaue Bezeichnung für Flst. NR 4951/1 aufgenommen.</p> <p>C Hinweise C 6 Altablagerungen „B - Belassen, Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“...</p> <p>Ist bereits im Bebauungsplan geregelt. Keine Ergänzungen erforderlich</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---------|-------|--|---|
| | | | <p>Umweltschutz abzustimmen, ebenso wie das Konzept der Abwasserbeseitigung. Bei Versickerungsmulden sollte auf die Funktionsfähigkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen geachtet werden. Im Zweifelsfalle sollen sie geräumt und gesäubert werden. Gemäß der Verordnung zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers ist für die Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers oder der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist ein formloser Antrag einschließlich Planunterlagen in 4-facher Fertigung beim Amt für Umweltschutz einzureichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung - Übersichtslageplan mit Einleitungsstelle ins Gewässer M 1:500 -Entwässerungsplan M 1:100 <p>Hinweis: Das Dacheindeckmaterial darf nicht aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen bestehen.</p> <p>Hochwasserschutz und Wasserbau Der nördliche Rand des Planbereiches liegt nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) im Überschwemmungsgebiet und wird bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt (vgl. Anlage Hochwasserrisikomanagement-Abfrage). Eine größere Teilfläche des Planbereiches wird bei HQextrem überschwemmt. Seit dem 22.12.2013 gelten die Vorschriften für Bauen in Überschwemmungsgebieten nach dem novellierten Wassergesetz für Baden-Württemberg. Wir bitten um Aufnahme bzw. Darstellung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes in den Textteil, im Plan und in der Begründung zum Bebauungsplan. Da sich die Überschwemmungsgebietsflächen überwiegend im nördlich gelegenen, bestehenden Grünstreifen (Fläche Pfg 1) befinden, ist hier von topographischen Veränderungen abzusehen. Es wird empfohlen, dies entsprechend festzusetzen. Sind dennoch topographische Veränderungen</p> | <p>Ein entsprechender Hinweis mit Darstellung der Flächen wird nachrichtlich in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Dies wurde bereits telefonisch mit dem Landratsamt abgestimmt. Im Rahmen vom Bauantrag sind die entsprechenden Vorgaben nachzuweisen.</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|------------|---|--|
| | | | <p>mit Auswirkung auf das Überschwemmungsgebiet bzw. den Hochwasserabfluss vorgesehen, sind die wasserrechtlichen Voraussetzungen mit dem Landratsamt vorab abzustimmen. Außerdem sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände.</p> | |
| 7. | <p>Regierungspräsidium Stuttgart</p> | 26.09.2016 | <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der vorbezeichneten Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevantem Sortiment nach Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) des Regionalplans für die Region Stuttgart.</p> <p>Sofern diese ihren Standort nicht innerhalb der zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebieten haben, sind sie nach PS 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 nur dann zulässig, wenn sie ausschließlich der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen erwarten lassen.</p> <p>Nach der vorgelegten Beurteilung der geplanten Erweiterung vom 02.11.2015 ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben zu keiner der o.g. schädlichen Auswirkungen führt. Zwar befindet sich das Vorhaben nicht in einem integrierten Standort nach dem LEP, da es sich vorliegend jedoch um eine Erweiterung eines bereits etablierten Standortes handelt und das Sortiment an sich nicht erweitert wird, kann die Planung trotzdem mitgetragen werden.</p> <p>Es muss jedoch sichergestellt sein, dass in dem geplanten Sondergebiet auch nur entsprechend den Vorgaben in PS 2.4.3.2.2 (Z) Absatz 4 Nebensortimente auf nicht</p> | <p>Gegen die Erweiterung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In die Festsetzungen ist jedoch aufzunehmen, dass die Nebensortimente nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche betragen dürfen.</p> <p>Ergänzung des Textteil Ziffer A.1.1 - Nebensortimente dürfen nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.</p> <p>Ergänzung der Begründung 4 Planinhalt, 4.4 Städtebauliche Zielsetzung und Gebietsausweisung Um den Zielen des Regionalplanes (PS 2.4.3.2.2 (Z)) Rechnung zu tragen wird die zulässige Fläche für Nebensortimente auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.....</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|------------|--|--|
| | | | <p>mehr als 10% der Verkaufsfläche angeboten werden. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind insoweit zu ergänzen.</p> <p>Anmerkung: Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 03.11.2015 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/BauleitplanurenSeiten/default.aspx).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon -zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> | |
| 8. | Stadt Waiblingen, Fachbereich Stadtplanung | 26.09.2016 | <p>Vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Für die Stadt Waiblingen nehmen wir dazu wie folgt Stellung:</p> <p>Die Auswahl des Einzugsbereichs, Kernwirkungsbereichs und der Untersuchungskommunen im Gutachten von Dr. Acocella (Nr. 4) ist nicht nachvollziehbar. Waiblingen - Beinstein, Korb - Kleinheppach und Kernen - Rommelshausen liegen zumindest gleich nah am Plangebiet wie die allein mit untersuchte Gemeinde Remshalden. Weshalb man aus diesem Kreis Remshalden ausgewählt hat, wird nicht erläutert. Es wäre zu erwarten gewesen, dass der Gutachter alle Kommunen betrachtet und nachvollziehbar begründet, warum nur eine Kommune und gerade diese für die Untersuchung des worst-case herangezogen wurde. In Beinstein gibt es zum Beispiel im Gegensatz zu Remshalden einen zentralen Versorgungsbereich, in dem der Nahkauf Hetzel mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt ist.</p> | <p>Eine Erweiterung des Sortimentes wird nicht vorgenommen. Die Nebensortimente werden auf max. 10% der Verkaufsfläche festgelegt.</p> <p>Die Abgrenzung der Zahl der Untersuchungsstädte und -gemeinden geht auf einen worst-case Ansatz zurück. Der zeitliche Radius um den Planstandort wurde bewusst gering gehalten, da jede zusätzliche Untersuchungskommune die ermittelten Auswirkungen aufgrund einer flächenmäßig größeren Verteilung des Zusatzumsatzes reduziert. Nach dem Gutachten sind die Umverteilungswirkungen gering. Selbst für die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Einzelhandelsstandorte südlich der B 29 liegen sie bei bis zu 4 % im Maximum. Bezogen auf Remshalden wird aufgrund der größeren Entfernung eine geringere Umverteilung von bis zu 3,6 % prognostiziert. Im Gutachten wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für Standorte in anderen Kommunen, die ähnlich weit oder weiter entfernt liegen, keine höheren Auswirkungen zu erwarten</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|--------------------------|------------|---|---|
| | | | <p>Das Mittelzentrum Waiblingen / Fellbach wurde zu Unrecht völlig außen vorgelassen. Schließlich gehen wir davon aus, dass ALDI entsprechend seinem neuen Konzept das Angebot innerhalb des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel deutlich erweitern wird.</p> | <p>sind. Vielmehr ist eher von einer Reduzierung der Effekte aufgrund einer größeren Verteilungswirkung bei gleich bleibenden Zusatzumsatz, aber größeren Einzugsbereich auszugehen. Dies gilt auch für Waiblingen-Beinstein, das in einer ähnlichen Fahrtzeitentfernung liegt wie Remshalden. Umverteilungen in dieser Größenordnung sind zumutbar.</p> |
| 9. | Verband Region Stuttgart | 12.10.2016 | <p>Der Planungsausschuss hat sich im Rahmen seiner Sitzung am 12.10.2016 mit dem o.g. Bebauungsplanverfahren befasst und hierzu die folgende Stellungnahme beschlossen: „Dem Bebauungsplan „Schorndorfer Straße — östlicher Teil — 1. Änderung“ stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen. Sicherzustellen ist, dass über die Grundversorgung hinaus gehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.“</p> <p>Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde: „Bei den vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen handelt es sich um großflächigen Einzelhandel bzw. eine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans. Im Unterzentrum Weinstadt-Endersbach sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen zwar prinzipiell zulässig; an diesem Standort, außerhalb des im Regionalplan gemäß</p> | <p>Gegen die Erweiterung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In die Festsetzungen ist jedoch aufzunehmen, dass die Nebensortimente nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche betragen dürfen. Ergänzung Textteil Bebauungsplan Ziffer A.1.1 - Nebensortimente dürfen nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden</p> <p>Ergänzung der Begründung 4 Planinhalt, 4.4 Städtebauliche Zielsetzung und Gebietsausweisung Um den Zielen des Regionalplanes (PS 2.4.3.2.2 (Z)) Rechnung zu tragen wird die zulässige Fläche für Nebensortimente auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.....</p> |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|-------|--|---|
| | <p>Noch Verband Region Stuttgart</p> | | <p>Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) für das Unterzentrum Weinstadt-Endersbach festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte jedoch nur dann, wenn sie der Grundversorgung der Einwohner dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) und keine negativen Auswirkungen insbesondere auf die Nahversorgung auch in benachbarten Kommunen zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4).</p> <p>Bei den geplanten Einzelhandelsnutzungen handelt es sich zunächst prinzipiell um Vorhaben der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) wobei zu gewährleisten ist, dass darüber hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies ist über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen.</p> <p>Das vorliegende Einzelhandelsgutachten (Auswirkungsanalyse) kommt darüber hinaus zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden können. Der Umsatz aus der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes, unter Berücksichtigung des bestehenden Getränkemarktes und benachbarten Lebensmittelmarktes kann vollständig aus der örtlichen Kaufkraft erzielt werden. Die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen sind damit nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen. Der relevante Schwellenwert des Kongruenzgebotes wird entsprechend eingehalten.</p> <p>Die durch die geplanten Vorhaben hervorgerufene Umsatzumverteilungsquote wird — bei einer Worst-Case-Betrachtung — gegenüber Weinstadt selbst und dem benachbarten Remshalden mit maximal rd. 4 % prognostiziert. Der relevante Schwellenwert von höchstens 10 % kann damit eindeutig eingehalten werden. Schädliche Auswirkungen auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne sowie die wohnortnahe Grundversor-</p> | |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----------------|---|------------|--|---|
| | <p>Noch Verband Region Stuttgart</p> | | <p>gung können damit ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Hinblick auf das im Landesentwicklungsplan verankerte Integrationsgebot ist festzuhalten, dass der Standort eine Ortsrandlage darstellt. Ob aufgrund dessen ein Zielabweichungsverfahren notwendig erscheint, ist mit dem Regierungspräsidium abzustimmen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich aufgrund der bereits bestehenden Lebensmittelmärkte um eine etablierte (Nah-) Versorgungslage handelt. Mit der vorgesehenen Erweiterung des Lebensmittelmarktes ergeben sich damit, auch vor dem Hintergrund des eindeutig eingehaltenen Beeinträchtigungsverbots, jedenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation.</p> <p>Die relevanten regionalplanerischen Vorgaben für die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs können insgesamt eingehalten werden. Ziele des Regionalplans stehen der mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes nicht entgegen. Andere regionalplanerische Belange sind von dem geplanten Vorhaben nicht berührt."</p> <p>Für die Beteiligung im Rahmen dieses Verfahrens und die gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns. Bitte lassen Sie uns zu gegebener Zeit ein Exemplar des rechtskräftigen Plans in digitaler Form zukommen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| Hinweise | | | | |
| 10. | TransnetBW | 23.08.2016 | <p>Wir haben die Pläne der o.g. Bebauungsplanverfahren mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen und festgestellt, dass keine Höchstspannungsleitung von uns tangiert ist.</p> <p>Es gibt deshalb seitens TransnetBW GmbH grundsätzlich keine Einwendungen zum Bebauungsplan vorzubringen.</p> | Keine Maßnahmen erforderlich |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-------------------------|---|------------|---|---|
| | | | <p>Da sich das Bauvorhaben aber in unmittelbarer Nachbarschaft zum Umspannwerk Endersbach der TransnetBW GmbH und Netze BW (früher EnBW Regional AG) befindet, möchten wir noch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Betriebsbedingt kommt es zu Geräuschemissionen, die von den technischen Betriebsmitteln des Umspannwerks ausgehen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Immissionen die durch den Anlagenbetrieb entstehen, den schalltechnischen Anforderungen entsprechen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p> | <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil aufgenommen.</p> |
| Keine Anregungen | | | | |
| 11. | Zweckverband Landeswasserversorgung | 22.08.2016 | Wir bestätigen den Eingang Ihrer Unterlagen und teilen mit, dass die Belange der Landeswasserversorgung nicht betroffen sind. | Keine Maßnahmen erforderlich |
| 12. | Finanzverwaltung Weinstadt | 23.08.2016 | Keine Bedenken oder Anregungen hinsichtlich der o.g. Bebauungsplanänderung aus Sicht des Steueramtes Weinstadt. | Keine Maßnahmen erforderlich |
| 13. | Personal-, Sport- und Bäderamt Weinstadt | 25.08.2016 | Seitens des Personal-, Sport- und Bäderamtes bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße - östlicher Teil - 1. Änderung“ keine Bedenken. | Keine Maßnahmen erforderlich |
| 14. | AWG Rems Murr Kreis | 29.08.2016 | Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Belange der Müllabfuhr nicht tangiert. Insofern bestehen seitens der AWG keine Bedenken. | Keine Maßnahmen erforderlich |
| 15. | IHK Region Stuttgart | 31.08.2016 | Bezugnehmend auf Ihre Nachricht vom 23. August 2016 teilen wir Ihnen mit, dass wir die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes eingesehen haben und mit dem dargestellten Konzept einverstanden sind. | Keine Maßnahmen erforderlich |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|--|------------|---|---|
| 16. | Gemeinde Winterbach | 01.09.2016 | Wir danken Ihnen für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren und teilen Ihnen hierzu mit, dass seitens der Gemeinde Winterbach hierzu keine Anregungen und Bedenken bestehen. | Keine Maßnahmen erforderlich |
| 17. | Stadtwerke Weinstadt | 07.09.2016 | Nach Durchsicht des o.g. B-Planes bestehen unsererseits, aus Sicht der Trinkwasserversorgung, zur konzeptionellen Gestaltung keine Einwände und Bedenken. Eine Bereitstellung von Löschwasser, aus dem öffentlichen Netz, ist am Standort in Höhe von ca. 60–75 m ³ /h möglich. Wir bitten sie uns, bei Änderungen in den weiteren Entscheidungsprozess zu integrieren. | Keine Maßnahmen erforderlich |
| 18. | Syna GmbH | 12.09.2016 | Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen. Anregungen und Bedenken haben wir nicht vorzutragen, da sich dieser Bereich außerhalb unseres Netzgebietes befindet. Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren ist daher nicht weiter notwendig. | Keine Maßnahmen erforderlich |
| 19. | LRA Rems-Murr-Kreis Amt für Umweltschutz - Naturschutz und Landschaftspflege - Immissionsschutz - Grundwasserschutz - Bodenschutz - Gewässerbewirtschaftung | 20.09.2016 | Zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen: Am Verfahren wurden das Amt Amt für Umweltschutz beteiligt. Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor: Amt für Umweltschutz Naturschutz und Landschaftspflege Es bestehen keine Bedenken Immissionsschutz Es bestehen keine Bedenken. | Keine Maßnahmen erforderlich |

| Nr. | Behörde | Datum | Inhalt der Stellungnahmen | Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung |
|-----|---|------------|--|---|
| | | | <p>Grundwasserschutz Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bodenschutz Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Gewässerbewirtschaftung Es bestehen keine Bedenken.</p> | |
| 20. | Handwerkskammer Region Stuttgart | 21.09.2016 | Zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken und Anregungen. | Keine Maßnahmen erforderlich |
| 21. | Gemeinde Baltmannsweiler | 27.09.2016 | <p>Wir hatten Ihre Planung vorhin in der Sitzung unseres Technischen Ausschusses. Es wurde einstimmig folgender Beschluss gefasst: „Die Gemeinde Baltmannsweiler bringt zum Entwurf des Bebauungsplans „Schorndorfer Straße – östlicher Teil – 1. Änderung“ keine Anregungen vor.“ Wir geben Ihnen diesen Beschluss zur Kenntnis, bedanken und für die eingeräumte Fristverlängerung und verbleiben.</p> | Keine Maßnahmen erforderlich |
| | Gemeinde Korb | 07.12.2016 | <p>Wir bedanken uns für die Benachrichtigung über das Bebauungsplanänderungsverfahren „Schorndorfer Straße - östlicher Teil - 1. Änderung" im Stadtteil Weinstadt-Endersbach. Der Korber Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.12.2016 beschlossen keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> | Keine Maßnahmen erforderlich |
| 22. | Planungsverband Unteres Remstal | 06.12.2016 | <p>Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal (PUR) hat in ihrer Sitzung am 05.12.2016 der Stellungnahme des PUR, dass keine Anregungen oder Bedenken zu dieser Planung bestehen, zugestimmt. Von der Beschlussfassung gebe ich Ihnen hiermit Kenntnis.</p> | Keine Maßnahmen erforderlich |