

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 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Offenlage im Zeitraum von 13.04.2017 bis 22.05.2017

Beteiligung TöB / Behörden mit Schreiben vom 19.04.2017 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis 24.05.2017

20.06.2017

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

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
<b>Anregungen</b>				
1.	<b>Regierungspräsidium Stuttgart</b>	22.05.2017	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der vorbezeichneten Planung wie folgt Stellung:          Entgegen den Textlichen Festsetzungen im Rahmen der Behördenbeteiligung im vergangenen Jahr, sind nunmehr im Gewerbegebiet auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig - lediglich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auf Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans hin. Danach sind mehrere selbstständige räumlich nahe beieinander liegende, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe als Agglomeration anzusehen und da-mit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.</p> <p>Da das vorliegende Plangebiet nicht in dem Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte liegt, müssen auch Agglomerationen von kleinflächigen Einzelhandelsbetrie-</p>	<p>Auch unter Berücksichtigung der Agglomerationsregelung ist die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Endersbach, der nach dem Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Unterzentrum ausgewiesen ist. Der Standort findet sich außerdem in einem Bereich, der mit dem Symbol für Ergänzungsstandorte im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.5 des Regionalplans gekennzeichnet ist. Dabei handelt es sich um Standorte, die aus raumordnerischer Sicht als Standort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb der Vorranggebiete grundsätzlich geeignet sind. Sie gelten als raumordnerisch</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p>Noch Regierungspräsidium Stuttgart</p>		<p>ben (unabhängig von einem zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortiment) der Grundversorgung dienen. Davon ist vorliegend nicht auszugehen, da die Betriebe ja auf nicht-zentrenrelevante - und folglich auch nicht der Grundversorgung dienenden - Sortimente beschränkt wurden.</p> <p>In der Begründung wird hierzu pauschal ausgeführt, dass diese Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet mit den Zielen der Raumordnung vereinbar seien und zu keinem Verstoß der Agglomerationsregelung führen, ohne dies jedoch näher zu begründen. Dies sollte noch nachgeholt werden.</p> <p>Wir regen vorsorglich an, den Einzelhandel im Gewerbegebiet komplett auszuschließen. Anderenfalls müsste die Auswirkungsanalyse bestätigen, dass auch die Betriebe im Gewerbegebiet der Grundversorgung dienen und von ihnen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. PS 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 des Regionalplans).</p> <p>Anmerkung: Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige. <b>Hinweis:</b> Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit <b>jeweils aktuellem Formblatt</b> (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/</a> Seiten/default.aspx).</p>	<p>abgestimmt, sofern die Vorgaben aus Plansatz 2.4.3.2.2 eingehalten sind. Dies ist der Fall, da der Standort im Unterzentrum Weinstadt-Endersbach liegt und angesichts der beschränkten Größe des Gewerbegebiets der Verkaufsflächenumfang mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe von vornherein so beschränkt ist, dass der Verflechtungsbereich von Weinstadt-Endersbach nicht überschritten wird. Auch die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerns von Weinstadt-Endersbach oder anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden angesichts des Umstandes nicht beeinträchtigt, dass ohnehin nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Plansatz 2.4.3.2.4 Abs. 2 lässt eine Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu den Ergänzungsstandorten auch ohne Weiteres zu. Im als Vorranggebiet ausgewiesenen Ortskern von Weinstadt-Endersbach existieren keine Flächen, auf denen eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten untergebracht werden könnte.</p> <p>Aus diesem Grund ist kein Rückgriff auf Plansatz 2.4.3.2.2 Satz 4 notwendig. Für die dort genannten ausschließlich der Grundversorgung dienenden Einzelhandelsgroßprojekte gelten die Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.5 nicht. Diese Plansätze werden jedoch an dem als Ergänzungsstandort ausgewiesenen Bereich gerade eingehalten.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
2.	Erbengemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon	22.05.2017	<p>Wir kommen in vorbezeichneter Angelegenheit zurück auf unser Schreiben vom 19.09.2016 und nehmen hiermit unter Bezugnahme auf die dortige Vertetungsanzeige namens unserer Mandanten im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens, das Sie mit der Bekanntmachung in Ihrem Amtsblatt für das Plangebiet „Schorndorfer Straße - östlicher Teil" eingeleitet haben, zu dem erneut offen gelegten Änderungsbebauungsplans in der Entwurfsfassung vom 22.02.2017/20.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt</p> <p>Stellung:</p> <p>1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf die Festsetzungen, die er für die im Eigentum unserer Mandanten stehenden Grundstücke Flurstücke 4951/1 und 4958/2 der Gemarkung Weinheim trifft, partiell geändert wurde. Sofern durch die vorgenommenen Änderungen den Einwendungen und Anregungen in der Stellungnahme vom 19.09.2016 noch nicht Rechnung getragen wurde, so halten wir diese uneingeschränkt aufrecht. Auf das Schreiben vom 19.09.2016, das wir nochmals als Anlage beifügen, nehmen wir hiermit vollinhaltlich Bezug und machen es zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme.</p> <p>2. Ergänzend' legen wir dar: Wie wir dies bereits im Einzelnen vorgetragen haben, wird eine Nutzung der Grundstücke unserer Mandanten infolge der vorgesehenen Gewerbegebietsfestsetzung im Allgemeinen und der diesbezüglich vorgesehenen weitergehenden Restriktionen im Besonderen der Sache nach ausgeschlossen. Insofern haben wir aufgezeigt, dass die bereits über ein Jahrzehnt währenden Vermarktungsbemühungen unserer Mandanten auf Grundlage des Bebauungsplans „Schorndorfer Straße - östlicher Teil" vom 26.04.2007 allesamt gescheitert sind. Es bestand (und es besteht noch immer) keine Nachfrage von Unternehmen und Betrieben danach, die Grundstücke im Rahmen des vorgesehenen Zulässigkeitspektrums zu nutzen.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Er lässt ein breites Nutzungsspektrum zu. Ausgeschlossen sind nur Vergnügungsstätten, öffentliche Tankstellen, selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten.</p> <p>Das Nutzungsspektrum wurde damit gegenüber dem früheren Bebauungsplanentwurf deutlich ausgeweitet. Früher vorgesehene Restriktionen sind entfallen. Dies gilt auch für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Ihre Erscheinungsformen beschränken sich nicht auf großflächige Baumärkte und Möbelmärkte mit einem Flächenbedarf von weit mehr als 10.000 m².</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p>2.1 Hieran wird die Öffnung des Gewerbegebiets für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel nichts ändern. Dies dokumentiert sich bereits in dem Umstand, dass auch der (vermeintlich) aktuell geltende Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment auf den Grundstücken zulässt und es gleichwohl keinerlei Interesse entsprechender Betriebe gab, sich dort anzusiedeln. Dies ist auch mehr als nachvollziehbar: so ist es einem solchen Einzelhandelsbetrieb geradezu wesensimmanent, dass er einen großen Platzbedarf hat. Dies gilt insbesondere für Baumärkte und Möbelmärkte. Diese haben einen Flächenbedarf von weit mehr als 10.000 m<sup>2</sup>. Für die übrigen zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehörenden Teilsortimenten gibt es im Grunde keine spezialisierten Fachmärkte. Ungeachtet dessen, dass selbst die Stadt eine Verwendung der Grundstücke, für sich ausschloss und ihre Interessensbekundung wieder zurück zog, obgleich mithin in Konsequenz einer mit einem Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben verbundenen Gewerbegebietsfestsetzung eine Nutzung der Grundstücke im Sinne des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen von vorn herein ausscheidet, soll an dieser Festsetzung festgehalten werden. Eine Festsetzung aber, die keine Umsetzung durch eine Ausnutzung der durch sie vermittelten Baurechte erfahren kann und wird, ist gern. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Die Festsetzung wäre schlicht verfehlt.</p> <p>Selbst wenn man der Zielsetzung, an dieser Stelle „knapper werdendes Gewerbebauland in guter Lage zum „ÜPNV“ zu schaffen bzw. aufrecht zu erhalten, ein die Gewerbegebietsfestsetzung rechtfertigendes Gewicht bei-messen wollte, so wäre dieses Gewicht allenfalls von untergeordneter Bedeutung und stünde in keinem angemessenen Verhältnis zu den weitreichenden Beschränkungen, die die Festsetzung für unsere Mandanten mit</p>	<p>Auch der Typus des kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten existiert in der wirtschaftlichen Realität.</p> <p>Für die Festsetzungen fehlt es auch nicht an der Möglichkeit einer Umsetzung. Belegt wird dies durch die derzeitige Nutzung des Grundstücks. Nach Angaben der Einwender ist das Grundstück für den Nutzungszweck des Vertriebs von Baustoffen und Metallteilen vermietet. Eine solche Nutzung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar. Die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken in Weinstadt ist sehr groß. Der städtischen Wirtschaftsförderung liegen mehrere aktuelle Flächensuche vor. Die gute Lage lässt erwarten, dass das Grundstück rasch vermarktbar wäre, soweit übliche Preise für den Gewerbebauplatz, evtl. abzüglich der Grundstücksfreimachung aufgerufen werden. Dies gilt auch für von einem Erwerber vorgesehene Nutzungen, die sich innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bewegen. Den Festsetzungen fehlt es daher nicht an der städtebaulichen Erforderlichkeit.</p> <p>Die Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht der derzeitigen Nutzung. Sie folgt außerdem aus der Lage des Plangebiets unmittelbar angrenzend an eine Bahnlinie und im Übrigen eingebettet in gewerbliche Nutzungen. Die privaten Interessen der Grundstückseigentümer werden durch diese Festsetzung nicht unverhältnismäßig zurückgesetzt.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p>sich bringt. Während nämlich die städtebauliche Zielsetzung mit Blick da-rauf, dass eine plankonforme Nutzung der Grundstücke mangels Nachfrage und Bedarf ausscheidet, auf der einen Seite ins Leere läuft, werden unsere Mandanten auf der anderen Seite an einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung Ihrer Grundstücke gehindert. Die mit der Bebauungsplanfestsetzung verfolgten städtebaulichen Ziele werden folglich mit den privaten Interessen unserer Mandanten als Grundstückseigentümer nicht in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht, so dass die Festsetzung nicht das Ergebnis einer gerechten Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sein kann. Hieran vermögen weder die neue Begründung zum Bebauungsplan noch die Behandlung der Stellungnahmen aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren irgendetwas zu ändern. Ganz im Gegenteil:</p> <p>Es ist bezeichnend, dass sich weder die Begründung noch die Abwägungssynopse auch nur im Ansatz damit auseinandersetzen, dass sich die Grundstücke nicht werden plankonform nutzen lassen. Es wird zwar auf Seite 17 der Abwägungssynopse in einer gleichermaßen pauschalen wie nichtssagenden Behauptung auf die „mit den neuen Festsetzungen verfolgten Belange“ verwiesen, die geeignet seien, die „entsprechend gewichteten Interessen des Grundstückseigentümers am Erhalt des bereits genutzten Baurechts sowie die weiteren schutzwürdigen Eigentümerinteressen“ in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Es wird aber mit keinem Wort aufgezeigt, worin konkret die von städtischer Seite bemühten „verfolgten Belange“ im Einzelnen bestehen sollen. Die Begründung und die Behandlung der Stellungnahmen erschöpfen sich vielmehr in reinen Phrasen: so wird auf Seite 17 einleitend darauf hingewiesen, dass man „die Festsetzungen im Bebauungsplan (...) zugunsten des Grundstückseigentümers und der vorhandenen bzw. genehmigten Nutzung, unter Berücksichtigung der Planungsabsicht der Stadt, der städtischen Strukturen sowie der umliegenden Faktoren geändert“ habe. Auch in die-</p>	<p>Die städtebauliche Zielsetzung liegt darin, schon im Bestand genutzte Gewerbeflächen für diesen Zweck zu sichern. Im Verhältnis zum früheren Bebauungsplanentwurf wurden dabei Anregungen der Eigentümer aufgegriffen und planerische Restriktionen zurückgenommen. So wurden auf einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten verzichtet. Das Bau- fenster wurde im östlichen Bereich vergrößert. Die Gebäudehöhe wurde auf 10,0 m festgesetzt.</p> <p>Von diesem Baurecht wird schon heute durch die ausgeübte Nutzung Gebrauch gemacht.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p>sem Zusammenhang wird lediglich Allgemeinen eine Planungsabsicht in den Raum gestellt, die im Übrigen aber nicht mit Inhalt ausgefüllt wird. Insbesondere wird kein Wort darüber verloren, welche städtebaulichen Ziele mit dem vorgesehenen Nutzungs-spektrum erreicht werden sollen, und welcher Nachfrage bzw. welchem Bedarf man damit gerecht werden will. Es kann dahingestellt bleiben, ob eine Gemeinde allgemein zu einer solchen Nachfrage- bzw. Bedarfsprüfung verpflichtet ist. Wenn aber - wie dies hier der Fall ist - trotz jahrelangen ernsthaften Bemühens der Grundstückseigentümer kein Interessent für die Grundstücke hat gefunden werden können, muss sich die Gemeinde mit der Frage, ob eine plankonforme Nutzung überhaupt in Betracht kommt, nicht nur auseinandersetzen. Sie muss vielmehr ermitteln, ob und inwiefern eine entsprechende Nachfrage bzw. ein entsprechender Bedarf besteht. Auch bei einem Angebotsbebauungsplan kann sie sich nicht damit begnügen, eine Nutzungsspektrum festzulegen und es im Übrigen im Ungewissen zu lassen, ob von dem Baurecht jemals Gebrauch gemacht werden kann.</p> <p>2.2 Die Anregungen unserer Mandanten, das Gewerbegebiet weitergehend für Einzelhandelsbetriebe zu öffnen, oder alternativ über eine Mischgebietsfestsetzung dort auch Wohnungen zuzulassen, um eine die Nachfrage verfehlende Planung zu verhindern und eine nachhaltige, zukunftsorientierte und am Bedarf ausgerichtete Grundstücksnutzung zu gewährleisten, wurden verworfen; dies mit Argumenten, die einer nachvollziehenden Betrachtung nicht standhalten und offensichtlich vorgeschoben sind:</p> <p>2.2.1 So wurde die Anregung unserer Mandanten, zur Ermöglichung eines Drogeriemarktes auch Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf ihren Grundstücken zuzulassen, mit der Behauptung abgetan, „Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten“ könnten „auf dem Grundstück nicht umgesetzt werden, da dies den Zielen der Raumordnung entgegensteht</p>	<p>Die Festsetzung des Sondergebiets dient dazu, den vorhandenen Bestand des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes zu sichern und dem Lebensmittelmarkt eine maßvolle Erweiterung einzuräumen. Damit soll die Möglichkeit geboten werden, eine Anpassung an die geänderten Marktbedingungen im Lebensmitteleinzelhandel vorzunehmen. Der Lebensmittelmarkt hat im Bestand eine</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p>und damit die Agglomerationsregelung des Regionalplans unwirksam wäre". Diese Argumentation mutet geradezu abenteuerlich an, wenn man sich vergegenwärtigt, dass die Ausweisung der Sondergebiete auf dem unmittelbar benachbarten Areal für einen Lebensmittelmarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Getränkemarkt mit 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Ansehung des Gebots, gern. § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu beachten, gerade unter Hinweis darauf gerechtfertigt wird, dass die beiden Märkte der Grundversorgung der Einwohner dienen. Dies ist bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten per Definitionen gleichermaßen auch der Fall? Wie sich aus der Stellungnahme des Regionalverbands Region Stuttgart unschwer ablesen lässt, gehören insbesondere auch Drogeriewaren zu dieser hier zulässigen Sortimentsgattung. Es kann auch entgegen der Darstellung in der Behandlung der Stellungnahmen keine Rede davon sein, dass die mit der Raumordnung betrauten Träger öffentlicher Belange, so namentlich das Regierungspräsidium Stuttgart und der Regionalverband Region Stuttgart, die Sondergebietsfestsetzungen gerade deshalb für zulässig erachtet haben, weil es sich um Bestandsbetriebe handelte. Dies ist schlechterdings falsch. Während das Regierungspräsidium diesen Gesichtspunkt überhaupt nicht angeführt hat, stellte der Regionalverband Region Stuttgart hierauf lediglich ab, um damit die Bedeutung des Standortes als „etablierte (Nah -) Versorgungslage“ abzuleiten. Diese Standortgunst können unsere Mandanten ebenfalls in gleicher Weise für ihre Grundstücke reklamieren.</p> <p>Wenn aber die Grundstücke unserer Mandanten und die in den Sondergebieten gelegenen Grundstücke ihrer Lage nach gleich zu beurteilen sind, und wenn auch hinsichtlich des Sortiments im einen wie im anderen Fall lediglich solche Sortimente in Rede stehen, die der Grundversorgung dienen, so gibt es keinen sachlichen Grund, einerseits sowohl großflächige als auch agglome-</p>	<p>Verkaufsfläche von 816 m<sup>2</sup>, der Getränkemarkt von 650 m<sup>2</sup>. Dem Lebensmittelmarkt wird eine Erweiterungsmöglichkeit auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geboten. Der Verkaufsflächenzuwachs liegt bei 384 m<sup>2</sup>. Nur diese Erweiterung ist an den Zielen der Raumordnung zu messen. Sie konnte für den Bestandsbetrieb zugelassen werden, weil durch ein Gutachten nachgewiesen wurde, dass von dem ausschließlich der Grundversorgung der Anwohner dienenden Einzelhandelsgroßprojekt keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne zu erwarten sind. Deshalb konnte die Erweiterung außerhalb des Vorranggebietes für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden.</p> <p>Für die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes gilt dies nicht. Aufgrund der Agglomerationsregelung aus Plansatz 2.4.3.2.8 des Regionalplans für die Region Stuttgart gelten auch für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit die für Einzelhandelsgroßprojekte maßgebenden Ziele aus dem Regionalplan für die Region Stuttgart. Als ausschließlich der Grundversorgung dienendes Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.2 Abs. 4 des Regionalplans kann ein Drogeriemarkt schon nicht zugelassen werden, weil dafür der Nachweis fehlender schädlicher Wirkungen im Sinne dieser Regelung fehlt. Hinzu kommt, dass nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen Beutelsbach und Endersbach zugelassen werden sollen. Ausnahmeregelungen bestehen für den versorgungsrelevanten, nicht großflächigen Einzelhandel an sonstigen integrierten Standorten bei standortgerechter Dimensionierung. Eine solche Ausnahme kommt für eine Neuansiedlung im Plangebiet nicht in Betracht, weil es sich nicht um einen inte-</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p>rierte Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, andererseits aber jedweden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Damit wird nicht nur das Gleichbehandlungsgebot missachtet. Vielmehr fehlt es dem Ausschluss in Ansehung dessen an jeder nachvollziehbaren Begründung. Wenn nämlich, wie dies sowohl vom Regierungspräsidium als auch vom Regionalverband in ihren Stellungnahmen ausdrücklich bekräftigt wird, zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb des für das Unterzentrum Weinstadt-Endersbach festgelegten Vorranggebiets unter der Voraussetzung zulässig sind, dass sie der Grundversorgung der Einwohner dienen, so kann die von ihrer Seite angeführte fehlende Raumverträglichkeit einer Zulassung auch der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auf den Grundstücken unserer Mandanten nicht entgegengehalten werden. Ganz im Gegenteil: der Einzelhandelsausschluss kann unter Beachtung der Ziele der Raumordnung auf das zentrenrelevante Sortiment im engeren Sinne (Textilien, Schuhe, etc.) beschränkt werden. Einen weitergehenden Ausschluss vermögen die Ziele der Raumordnung nicht zu tragen.</p> <p>Dass man sich von städtischer Seite ungeachtet dessen, dass sowohl das RP wie auch der RV die raumordnerische Situation in ihren Stellungnahmen im gegenteiligen Sinne darstellen, auf die vermeintliche Unvereinbarkeit eines Drogeriemarktes auf den Grundstücken unserer Mandanten mit den Zielen der Raumordnung beruft, bekräftigt den Eindruck, den unsere Mandanten seit Anbeginn ihrer Bemühungen, die Grundstücke zu vermarkten, haben: es wird bezogen auf ihre Grundstücke eine reine Verhinderungsplanung betrieben. Während sich auf den anderen Grundstücken in dem Bereich Einzelhandelsbetriebe haben ansiedeln können, verwehrt man unseren Mandanten eine bauliche Ausnutzung ihrer Grundstücke, dies obgleich zwischenzeitlich feststeht, dass mit dem vorgesehenen Zulässigkeitspektrum keine Nachfrage korrespondiert Dieser Gesichtspunkt wird genauso igno-</p>	<p>grierten Standort handelt. Er kann keine wohnungsnahe Nahversorgung in fußläufiger Entfernung sicherstellen. Dies geht auf seine fußwegbezogene Insellage zwischen der Bahnlinie und der B 29 zurück. Ein signifikanter Beitrag zu einer fußläufigen Nahversorgung ist dort nicht möglich. Der Ausschluss dient damit dem Ziel einer Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.</p> <p>Für den bestehenden Lebensmittelmarkt wurde hiervon nur deswegen eine Ausnahme zugelassen, weil es sich um die Erweiterung des Bestandsbetriebes handelt und ihm die Möglichkeit geboten werden sollte, sich an die neuen Strukturen im Lebensmitteleinzelhandel anzupassen, die auch für Lebensmitteldiscounter inzwischen Verkaufsflächen von deutlich mehr als 1.000 m<sup>2</sup> umfassen.</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p>riert, wie der Umstand, dass in anderen Bereichen durchaus Siedlungsdruck besteht.</p> <p>2.2.2 Dies gilt nicht zuletzt in Bezug auf Wohnungen. Auch insofern werden den Anregungen unserer Mandanten, ein Mischgebiet auszuweisen, um dort zumindest auch Wohnungen unterbringen zu können, in jeder Hinsicht verfehlte Argumente entgegengehalten.</p> <p>Dies gilt zum einen im Hinblick auf den Einwand, dass die Zulassung von Wohnungen auf den Grundstücken unserer Mandanten an den immissions-schutzrechtlichen Vorgaben scheitere. Insofern kann dahingestellt bleiben, ob die gutachterlich ermittelten Beurteilungspegel richtig sind. Falsch ist jedenfalls, dass die durch den Schienenverkehr hervorgerufenen Geräuschimmissionen im Verbund mit den Geräuschimmissionen, die durch die gewerblichen Nutzungen verursacht werden, dazu führten, dass „gesunde Wohnverhältnisse (...) damit nicht gewährleistet“ sein, und dass das Grundstück „für eine angemessene Wohnnutzung (...) schon aufgrund dieser starken Immissionsbelastung durch die Bahnlinie nicht geeignet“ sei. Es soll nicht in Abrede gestellt werden, dass Wohnungen an diesem Standort höheren Immissionsbelastungen ausgesetzt sein würden, als dies in anderen Lagen Weinheims der Fall ist. Dies bedeutet aber nicht, dass eine Wohnnutzung dort nicht in Betracht kommt. So führt der Gutachter ausdrücklich aus, dass man durch entsprechende Maßnahmen des passiven Lärmschutzes, so insbesondere durch eine architektonische Selbsthilfe, gewährleisten kann, dass den einschlägigen Regelwerken Genüge getan wird. Dieser Gesichtspunkt wird in der Behandlung der Stellungnahmen in keiner Weise aufgegriffen, sondern schlicht negiert.</p>	<p>Die in der schalltechnischen Untersuchung Januar 2017 ermittelten Beurteilungspegel für den Bahnlärm liegen im südlichen Bereich der Grundstücke tags bei mehr als 75 dB(A) und nachts bei mehr als 67,5 dB(A). Damit wird ein Bereich erreicht, der nicht mehr gesunden Wohnverhältnissen entspricht. Passive Schallschutzmaßnahmen müssten am Tag an den Südfassaden der Schallschutzklasse V und in der Nacht der Schallschutzklasse VI entsprechen. Angemessene Innenpegel setzen geschlossene Fenster mit einer fensterunabhängigen Lüftung voraus. Dies mindert die Wohnqualität ganz erheblich. Hinzu kommt, dass Außenwohnbereiche durch passiven Schallschutz nicht angemessen geschützt werden können. Alternativ dazu kommt eine Grundrissorientierung mit Aufenthalts- und Schlafräumen nach Norden in Betracht. Eine solche Ausrichtung ist für Aufenthaltsräume aufgrund der Belichtung und Besonnung wenig attraktiv. Hinzu kommt, dass damit eine Ausrichtung auf das Sondergebiet im Norden erfolgen würde. Damit würde im Verhältnis zu diesen gewerblichen Nutzungen ein neuer Lärmkonflikt geschaffen, den es im Interesse einer Sicherung der Betriebe zu vermeiden gilt. Dies gilt umso mehr, als für Gewerbelärm nach der TA Lärm keine Konfliktlösung durch passiven Schallschutz möglich ist. Die schalltechnische Untersuchung vom Januar 2017 rät deshalb ausdrücklich davon ab, im Süden des Plangebiets Wohnnutzung zuzulassen. Diese Immissionssituation und die damit verbundene Konfliktlage veranlassen die Stadt Weinstadt, auf die Ausweisung eines Mischgebiets anstelle des Gewerbegebiets im Süden des Plangebiets zu verzichten. Damit soll dem Trennungsgrundsatz aus § 50 BImSchG Rechnung</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p>vor Augen führen, dass der Bebauungsplan von der Firma ALDI gerade deshalb initiiert wurde, weil das Betonwerk ausweislich der Begründung an dieser Stelle aufgegeben und zurückgebaut wird, was bei der Gliederung des Baugebiets auch Berücksichtigung gefunden hat. Obgleich also das Betonwerk keinen Bestand haben wird, zieht man es als Vorwand heran, um den Standort für Wohnnutzungen ungeeignet erscheinen zu lassen!</p> <p>Gleichermaßen konstruiert wirkt der Einwand, wonach „das Grundstück durch die Lage und die umliegenden Strukturen nicht für Wohngebäude geeignet“ sei. Auch diesbezüglich ist bezeichnend, dass in diesem Zusammenhang alle mit einer Wohnnutzung konfligierenden Nutzungen eins schließlich des Betonwerks und des Umspannwerks angeführt werden, während darauf abgestellt wird, das westlich „bis auf ein einzelnes Wohngebäude ebenfalls Gewerbe“ angrenze, Damit verschließt sich die Stadt jedweder Realität. So schließt sich jenseits des Kreisels westlich des Wohngebäudes Großheppacher Straße 52 unmittelbar das Wohnanwesen Großheppacher Straße 43 an, das wiederum Bestandteil eines von Wohngebäuden geprägten Bebauungszusammenhangs nördlich der Großheppacher Straße ist, mit dem ein entsprechend geprägter Bebauungszusammenhang südlich der Großheppacher Straße korrespondiert. Insofern würde sich eine Wohnnutzung auf dem Grundstück unserer Mandanten als organische Fortsetzung dieses Bebauungszusammenhangs darstellen, und im Zusammenspiel mit der Einzelhandelsnutzung die gewerblich geprägten Bereiche mit den Wohnbereichen funktional verknüpfen. Weshalb sich „die Nutzung des Wohnens“ in Ansehung dessen nicht „in die genannte Umgebung“ einpassen sollte, ist genauso wenig nachvollziehbar, wie die Behauptung, dass sich diese Nutzungsart nicht in „die städtebauliche Erscheinung mit ihren für das Wohnen typischen Strukturen“ einfüge. Auch diesbezüglich erschöpft sich die Behandlung der</p>	<p>deshalb die Konfliktsituation nicht. Es bleibt vielmehr dabei, dass im Norden des Plangebiets gewerbliche Nutzungen zulässig bleiben und auch realisiert sind.</p> <p>Die Nutzungsstruktur spricht nicht dafür, im Süden des Plangebiets Wohnnutzung zuzulassen. Derzeit ist der Süden des Plangebiets durch gewerbliche Nutzung geprägt. Dies gilt auch für die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche. Auch im Westen existiert eine großflächige gewerbliche Nutzung mit der Firma Dekra und der Firma BRUHN Elektro Hausgeräte. Richtig ist, dass südlich der Großheppacher Straße Wohnbebauung existiert. Sie grenzt mit einem Wohngebäude an das Plangebiet an. Richtig ist, dass sie sich nach Westen fortsetzt. Dies ändert jedoch nichts daran, dass der Süden des Plangebiets bislang gewerblich geprägt ist und mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets oder eines Mischgebietes eine diesen Bereich bislang fremde Wohnnutzung in einen gewerblich geprägten Bereich hineingetragen würde. Dies widerspricht dem Trennungsgrundsatz aus § 50 BImSchG.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p>Einwendungen in floskelartigen Formulierungen. Eine inhaltliche Konkretisierung der in diesem Zusammenhang formelhaft verwendeten Schlagworte bleibt man schuldig. Richtig ist, dass hochwertiger Wohnungsbau an dieser Stelle nicht umsetzbar wäre. Richtig ist auch, dass es bessere Wohnlagen in Weinheim gibt. Zu berücksichtigen aber ist, dass man auch diejenigen Bevölkerungskreise mit Wohnraum zu versorgen hat, die auf eine moderate Preisgestaltung, die mithin auf preiswerten Wohnraum, angewiesen sind. Überdies ist in den Blick zu nehmen, dass die Anbindung an den Bahnhof ausgesprochen gut ist.</p>	<p>Nach der schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2017 führen die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen der Schallschutzklasse V bzw. VI zu einem erheblichen zusätzlichen Aufwand. Es ist daher zweifelhaft, ob eine Wohnbebauung an diesem Standort zu preiswertem Wohnraum führen kann. Zudem sollte vermieden werden, Personenkreise, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, auf Bereiche mit erheblichen Lärmkonflikten im Bereich der Gesundheitsgefahr und damit einhergehender verminderter Wohnqualität zu verweisen. In Weinstadt existieren potentielle Wohnstandorte mit geringerem Konfliktpotential. So wird beispielsweise derzeit in Endersbach mit dem Bebauungsplan „Halde V“ ein rund fünf Hektar großes Areal als Wohnbauland erschlossen. Mit dem Bebauungsplan „Benzach IV – 1. Änderung“ in Beutelsbach werden weitere 0,25 Hektar im Rahmen der Innenentwicklung als Wohnbauland entwickelt. Im Flächennutzungsplan für Weinstadt sind noch ausreichend Potenzialflächen für Wohnbaulandentwicklung vorhanden die geringeres Konfliktpotenzial aufweisen. Zum Stand der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (im Genehmigungsverfahren) hat die Gemeinde noch Flächenreserven für Wohnbau in einer Größenordnung von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in Wohnbauflächen Planung und Mischbauflächen (mit 50%-Ansatz): Endersbach: 8,5 ha für 595 Ew. Beutelsbach: 4,3 ha für 258 Ew. Großheppach. 7,3 ha für 438 Ew. Schnait: 4,0 ha für 220 Ew. Strümpfelbach: 1,2 ha für 66 Ew.</li> <li>• in Baulücken und anderen Innenentwicklungspotentialen</li> </ul>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Diese Begründungsarmut macht nur eines deutlich: Begründete Einwände, die auf einer städtebaulich nachvollziehbaren Konzeption gründen, gibt es weder in Bezug auf die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes noch in Bezug auf die geplanten Wohnnutzungen. Das Gegenteil ist der Fall: So ließe sich in etwa auf Grundlage einer Mischgebietsfestsetzung ein oder zwei Gebäude auf den Grundstücken errichten mit Flächen für Einzelhandel und oder Büronutzungen im Erdgeschoss und für Wohnungen in den anderen Obergeschossen, wie dies auch zwischenzeitlich an anderer Stelle erfolgreich umgesetzt wird, und zwar auch in Bereichen, die starken Lärmimmissionen ausgesetzt sind. So hat in etwa die Firma ALDI ihrerseits in Tübingen unmittelbar angrenzend einerseits an ihre Parkplatzanlage und andererseits an eine stark befahrene Durchfahrtsstraße ein mehrgeschossiges Gebäude errichtet, in dem im Erdgeschoss ein dm-Markt und in den Obergeschossen Studentenwohnungen untergebracht sind. Auf die nachfolgende Lichtbildaufnahme wird verwiesen.</p>	<p>(mit 50%-Ansatz):                      Endersbach: 41 WE für 82 Ew.                      Beutelsbach: 33 WE für 66 Ew.                      Großheppach: 26 WE für 52 Ew.                      Schnait: 22 WE für 44 Ew.                      Strümpfelbach: 22 WE für 44 Ew.</p>
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Erbegemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>	<p>19.09.2016</p>	<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 Herrkommer in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit als Erbegemeinschaft 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</p>	

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p>Plangebiet „Schorndorfer Straße - östlicher Teil“ eingeleitet haben, zu dem offengelegten Entwurf des Änderungsbebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Die Ausgangslage</b></p> <p><b>1.1 Die Grundstücke der Einwender</b></p> <p>Unsere Mandanten sind in Erbgemeinschaft Eigentümer der in das Plan-gebiet einbezogenen Grundstücke Flurstücke 4951/1 und 4958/2, Diese zusammen ca. 5.710 m<sup>2</sup> 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 Betriebsstank- stelle 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 Erbauseinandersetzung 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><b>1.2 Die Ansiedlungsbemühungen der Erbgemein- schaft Herkommer</b></p> <p>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 Getränkefachmarkt und ein von der Firma ALDI betriebener Lebensmitteldis- countmarkt befanden, nahmen unsere Mandanten be- reits im Jahre 2002 unter Berücksichtigung dessen, dass sich diese Einzelhandelsbetriebe auf einem Grundstück ansiedeln konnten, die vordem ebenfalls zu einem pro- duzierenden Gewerbebetrieb gehörten, in Aussicht, auf ihren Grundstücken ihrerseits einen Einzelhandelsbe- trieb, namentlich ebenfalls einen Lidl-Markt, anzusiedeln, was allerdings am Widerstand der Stadt scheiterte:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p><i>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.</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p>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><b>1.3 Die Wohnbauentwicklung im Bereich westlich der Großheppacher Straße</b> 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 Bebauungsplans „Schorndorfer Straße - östlicher Teil“ ausweislich der Darstellung im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplans überplant werden durch den Bebauungsplan „Schorndorfer Straße westlicher Teil“. Vorgehen dabei war, den Bereich nördlich der Großheppacher Straße als Gewerbegebiet und den Bereich südlich</p>	<p>Nähere Ausführungen zur Grundstücks-Nutzung siehe unten.</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>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.</i></p> <p><i>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 Grundstücksstreifen 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 Nutzung geschaffen.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die Planungsabsicht lag in einem Mischgebiet und eine entsprechende Nutzung wäre möglich gewesen.</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>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.</i></p> <p><b>1.4 Die Einzelhandelsentwicklung im Bereich westlich der Schorndorfer Straße</b>  <i>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.</i></p> <p><b>1.4 Die Einzelhandelsentwicklung im Bereich nördlich der Schorndorfer Straße</b>  <i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Beide Ansiedlungen wurden aufgrund von verwaltungsgerichtlichen Verfahren durchgesetzt, in deren Rahmen die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes „Riegelwiesen, 1. Änderung“ erfolgreich geltend gemacht wurde.</i></p> <p><i>Es wurde versucht, auch diese Ansiedlung zu verhindern. Der Versuch scheiterte jedoch. Das Vorhaben wurde im Zuge eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens durchge-</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>Grundstücken unserer Mandanten verhindert hatte, ließ man es zu, dass sich eben dieses Unternehmen in der unmittelbaren Nachbarschaft hierzu ansiedeln konnte.</i></p> <p><b>1.5 Die Wohnsiedlungsbereiche von Weinstadt</b> <i>Die Wohnsiedlungsbereiche von Weinstadt befinden sich schwerpunktmäßig südlich der Bahnlinie und nördlich der B 29.</i></p> <p><b>2. Der Änderungsbebauungsplan</b> <i>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 Grundlage für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden.</i></p> <p><i>Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die Grundstücke unserer Mandanten festgesetzt durch ein Bau-</i></p>	<p>setzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Folgende Änderungen im Bebauungsplan werden aufgrund der Anregungen durchgeführt:</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>ter, 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.</i></p> <p><b>3. Einwendungen</b> Der Bebauungsplanentwurf verletzt in vielerlei Hinsicht höherrangiges Recht und kann in dieser Form nicht zur Rechtskraft gebracht werden.</p> <p><b>3.1 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung</b> 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>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><b>GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</b> <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, -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</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><b>3.1.1 Interesse an Aufrechterhaltung der bestehenden Baurechte</b> 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><b>(a)</b> 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 Einzelausschluss unwirksam wurden, für allgemein 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 Anforderun-</p>	<p>-Öffentliche Tankstellen -Selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze -Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hinweisteil -Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</p> <p>Somit sind die, nach bestehendem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen und die derzeit vorhandenen Nutzungen auch zukünftig weitestgehend 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><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>gen 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, Urt. 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.</i></p> <p><b>(b)</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 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,</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 zugelassen 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</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>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.</i></p> <p><i>(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 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 letz-</i></p>	<p><i>Einwendungen wird insoweit teilweise entsprochen. Eine Großflächigkeit ist aufgrund der Gebietsfestsetzung nicht möglich.</i></p> <p><i>Die gewünschte Mischnutzung, die auch Wohnen beinhaltet, kann an diesem Standort aufgrund verschiedener Punkte nicht realisiert werden:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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. 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.</i></p> <p><i>Die Einbindung in diese gewerblichen Nutzungen begründet ein zusätzliches Konfliktpotentials mit den bestehen-</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>ter 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.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>(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 Abwägung insbesondere ein auf den überplanten Grundstücken bestehendes Baurecht 'berücksichtigen' (BVerfG, Urt. 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.</i></p>	<p><i>den 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.</i></p> <p><i>Wie oben bereits erwähnt, wird im Bebauungsplan die Nutzung durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zugelassen.</i></p> <p><i>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.</i></p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>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.</i></p> <p><b>(e)</b> Mit Blick darauf, dass auf den Grundstücken unserer Mandanten in zulässigerweise ein Handel mit Baustoffen und Metallteilen betrieben wird, erlauben wir uns auf den 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 aus-</p>	<p><i>Die Festsetzung im Textteil lautet nun, wie oben bereits formuliert.</i></p> <p><i>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.</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>geübte 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 Einzelausschlusses 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).</i></p> <p><b>3.1.2 Bewältigung des Lärmkonflikts</b>  <i>Ein Abwägungsfehler wird sich ferner daraus ergeben, dass man in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet ein Gewerbegebiet ausgewiesen hat.</i></p> <p><b>(a)</b> <i>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 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</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Das Mischgebiet ist nicht in einen Wohnteil und einen 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</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p>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>(b)</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 geräuschempfindliche 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</p>	<p>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 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</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>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 Bahnlinie im Süden und die gewerbliche Nutzung im Norden Lärmeinwirkungen ausgesetzt ist, weiter, indem man einen dritten Immissionsherd im Osten schafft.</i></p> <p><b>3.1.3 Einzelhandelsausschluss</b> Gleichermaßen inkonsequent und von keiner stringenten</p>	<p><i>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.</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>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.</i></p> <p><i>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".</i></p> <p><i>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 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 be-</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>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 Einwander 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.</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>stehenden Einzelhandelsagglomeration. Die Zulassung der ALDI-Erweiterung trägt diesen Gegebenheiten angemessen Rechnung.</i></p> <p><i>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 zwischen 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 Grundstü-</i></p>	<p><i>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.</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>cken 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 Mandaten in Aussicht genommene Betrieb eines Drogeriemarktes in 30 m Entfernung indessen nicht.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><b>3.2 Festsetzung zur Art der Baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche</b></p> <p><i>Bereits, an dem Rechtmäßigkeitsmaßstab der Städtebaulichen Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB 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</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Der Neuansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und /oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort steht die Agglomerationsregelung aus dem Regionalplan des Verbands Region Stuttgart entgegen.</i></p> <p><i>Wie oben bereits erwähnt werden folgende Änderungen im Bebauungsplan durchgeführt:</i></p> <p><i>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</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Noch Erbgemeinschaft Herkommer Re Dohle/Simon</b></p>		<p><i>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.</i></p> <p><b>3.3 Fuß- und Radweg</b>  <i>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.</i></p> <p><b>4. Anregung</b>  <i>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 Mandan-</i></p>	<p><i>das gesamte Grundstück.</i></p> <p><i>Die Gebäudehöhe wird, wie im bestehenden Bebauungsplan, auf maximal 10,0 m festgelegt.</i></p> <p><i>Eine GRZ von 0,8 entspricht den Vorgaben der BauNVO und war auch im bestehenden Bebauungsplan festgelegt.</i></p> <p><i>Somit wird ein, einem Gewerbegebiet entsprechendes Maß der baulichen Nutzung festgelegt.</i></p> <p><i>Die Begründung wird hinsichtlich der aufgeführten Anregungen und unter Berücksichtigung der aufgenommenen Änderungen ergänzt.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden, wie anfangs der Anregungen bereits erwähnt, folgendermaßen geändert:</i></p> <p><b>GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</b></p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>ten 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><u>Gemäß § 8 BauNVO sind zulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe</li> <li>-Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hinweisteil</li> <li>-Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>-Private Tankstellen</li> </ul> <p><u>Gemäß § 8 und § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Anlagen für sportliche Zwecke,</li> <li>-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind</li> </ul> <p><u>Gemäß § 1 (4), (5), (6) 1 und (9) BauNVO sind unzulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Vergnügungsstätten</li> <li>-Öffentliche Tankstellen</li> <li>-Selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze</li> <li>-Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hinweisteil</li> <li>-Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> </ul> <p>Somit sind die, nach bestehendem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen und die derzeit vorhandenen Nutzungen auch zukünftig weitestgehend 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 Nahversorgungsrelevante Sortimente.</p> <p>Die gewünschte Mischnutzung, die auch Wohnen beinhaltet, kann an diesem Standort aufgrund verschiedener Punkte nicht realisiert werden:</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
				<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>
3.	Netze BW	26.04.2017	<p>Für Ihre E-Mail sowie der Bereitstellung der Planungsunterlagen bedanken wir uns.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09. September 2016, welche weiterhin Gültigkeit hat. Die Versorgung der ALDI Filiale wird in Zukunft durch ein zweites Niederspannungskabel verstärkt.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen der vorherigen Beteiligung behandelt und beachtet. (Siehe unten)</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite nicht vor, jedoch bitten wir Sie, uns weiterhin zeitnah am Verfahren zu beteiligen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Keine Maßnahmen erforderlich.</p>
	<p><b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Netze BW, Bereich Netz</b></p>	<p>09.09.16</p>	<p><i>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. 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.</i></p> <p><i>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 beigelegt. In der Begründung des BBP unter 4.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen, ist diese Gashochdruckleitung betroffen.</i></p> <p><i>Zur Sicherung ihres Bestands, des Betriebes sowie gegen Einwirkungen von außen verlaufen Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen. Innerhalb</i></p>	<p><i>Es wird für diesen Bereich eine Ergänzung folgender Festsetzung Pflanzgebot 1 (Pfg 1) mit Pflanzbindung (Pfb 2) – Einzelbäume und Wiesenansaat eingefügt.</i></p> <p><b><u>A Planungsrechtliche Festsetzungen</u></b>  <b><u>Pflanzgebot 1 (Pfg 1) mit Pflanzbindung (Pfb 2) – Einzelbäume und Wiesenansaat</u></b>  <i>Bei der Bepflanzung sind die angrenzend verlaufenden Gasleitungen zu beachten.</i></p> <p><i>und die Hinweise ergänzt:</i>  <b><u>C Hinweise C.9 Unterirdische Leitungen</u></b>  <i>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: <a href="mailto:Leitungsauskunft-mitte2netze-bw.de">Leitungsauskunft-mitte2netze-bw.de</a> anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Netze BW, Bereich Netzplanung</b></p>	<p>09.09.16</p>	<p><i>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. 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.</i></p> <p><i>Für Ihr Schreiben einschließlich der Übersendung der Verfahrensunterlagen bedanken wir uns.</i></p> <p><u>Sparte Strom:</u> <i>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 Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes 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.</i></p> <p><u>Sparte Gas:</u> <i>Im oben genannten Bereich des eingereichten Bebauungsplanes im Bereich der Schorndorfer Straße ist eine Gashochdruckleitung 200 St Sw [HM der Netze BW GmbH vorhanden.</i></p> <p><i>Diese Leitung muss von Überbauungen und Bäumen freigehalten werden. Ebenso darf sie nicht durch Geländeänderung (z. B. des Höhenniveaus) gefährdet werden.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Siehe auch Stellungnahme zu 2. Netze BW, Bereich Netz.</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Noch Netze BW, Bereich Netzplanung</b></p>		<p><i>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 Leitungen keine geschlossenen Räume errichtet werden.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, 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: Leitungs-aus-kunft-mitte2netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</i></p> <p><i>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</i></p>	
<p><b>Hinweise</b></p>				
<p>4.</p>	<p><b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</b></p>	<p>25.04.2017</p>	<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.</p> <p>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.</p> <p>Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.</p>	<p>Die entsprechenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der vorangegangenen Beteiligung beachtet und als Hinweis unter Abschnitt „C“ in den Textteil aufgenommen. Weitere Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p><b>Noch Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</b></p>		<p>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.</p> <p>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>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
<b>Keine Anregungen</b>				
5.	<b>Personal-, Sport- und Bäderamt Weinstadt</b>	19.04.2017	Seitens des Personal-, Sport- und Bäderamtes bestehen keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.	Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
6.	<b>Zweckverband Landeswasserversorgung</b>	20.04.2017	Wir bestätigen den Eingang der Unterlagen und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren. Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass die Belange des Zweckverbandes Landeswasserversorgung nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
7.	<b>Gemeinde Winterbach</b>	24.04.2017	Nach Rücksprache mit Herrn Bürgermeister Müller teilen wir Ihnen mit, dass wir weiterhin keine Bedenken und Anregungen zu diesem Bebauungsplanverfahren haben. Für die Beteiligung am Verfahren danken wir Ihnen.	Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
8.	<b>LRA Rems-Murr-Kreis</b>	25.04.2017	Die Unterlagen zu oben genanntem Verfahren sind am 21.04.2017 beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis eingegangen. Eine Gesamtstellungnahme wird voraussichtlich bis zum 24.05.2017 abgegeben. (Unberührt bleiben § 4 Abs. 2, §4a Abs. 3, und § 4a Abs. 6 BauGB)	Kenntnisnahme. (Stellungnahmen vom 16.05.2017 siehe unten)
9.	<b>Syna GmbH</b>	25.04.2017	Für die Übersendung der oben genannten Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen nachfolgend gerne dazu Stellung. 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.	Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
10.	<b>TransnetBW</b>	03.05.2017	Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung an o.g. Verfahren. Durch die Stellungnahme in der Abwägung und deren Umsetzung im Textteil zum Bebauungsplan, sehen wir	

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>jetzt unsere Hinweise vom 05.09.2016 ausreichend berücksichtigt. Es gibt deshalb seitens der TransnetBW GmbH keine weiteren Einwendungen zum Bebauungsplan vorzubringen.</p> <p>Wir wünschen die weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>
11.	<b>Stadt Fellbach Stadtplanungsamt</b>	04.05.2017	<p>Wir möchten uns bei Ihnen für die Beteiligung im o. g. Verfahren bedanken. Hinsichtlich einer nochmaligen Beurteilung der Planung können wir Ihnen mitteilen, dass aus Sicht der Stadt Fellbach keine Anregungen und Bedenken bestehen.</p> <p>Die Änderung sowohl der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs als auch der Begründung wurde hinsichtlich der Begrenzung der Nebensortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche vorgenommen und entspricht somit den am 16.1.2016 im Planergespräch PUR getroffenen Abstimmungen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>
12.	<b>Verband Region Stuttgart</b>	04.05.2017	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung im Rahmen des o.g. Bebauungsplans. Der Verband Region Stuttgart hatte zu diesem Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage eines entsprechenden Beschlusses im Planungsausschuss zuletzt mit Schreiben vom 12.10.2016 Stellung genommen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes hatte der Planungsausschuss beschlossen, dass Ziele des Regionalplans nicht entgegenstehen; sicherzustellen sei, dass über die Grundversorgung hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.</p> <p>Diese Sortimentsbegrenzung ist im vorliegenden Entwurf in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Die Maßgabe unserer Stellungnahme vom 12.10.2016 ist damit umgesetzt. Dem Bebauungsplan stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen in digitaler Form zu überlassen.	
13.	<b>Stadtwerke Weinstadt</b>	12.05.2017	Zu obigem Bebauungsplan haben wir keine Einwände und verweisen diesbezüglich. auf unsere Ausführungen vom 07.09.2016.	Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
	<b>Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung: Stadtwerke Weinstadt</b>	07.09.2016	<p><i>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<sup>3</sup>/h möglich.</i></p> <p><i>Wir bitten sie uns, bei Änderungen in den weiteren Entscheidungsprozess zu integrieren.</i></p>	Keine Maßnahmen erforderlich
14.	<b>LRA Rems-Murr-Kreis Amt für Umweltschutz - Naturschutz und Landschaftspflege - Immissionsschutz - Grundwasserschutz - Bodenschutz - Altlasten und Schadensfälle - Kommunale Abwasserbeseitigung - Gewässerbewirtschaftung</b>	16.05.2017	<p>Zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Am Verfahren wurde das</p> <p><b>Amt für Umweltschutz</b></p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p> <p><b>Amt für Umweltschutz</b> <b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Immissionsschutz</b> Die Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs auf den südlichen Teil des Plangebietes (ausgewiesen als Gewerbegebiet) wurden durch eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS vom Januar 2017 er-</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>mittelt. Die Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Nutzung dieses Bereiches, insbesondere bei Büro- oder Wohnnutzung gegebenenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Kritisch zu sehen ist hierbei insbesondere die (ausnahmsweise) zulässige Wohnnutzung. Hier sollte u. E. gegebenenfalls durch geeignete Ausrichtung und Grundrissgestaltung der Gebäude eine unzumutbare Lärmeinwirkung durch den Schienenverkehr vermieden werden. Dies kann jedoch im Rahmen eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Im Textteil sowie der Begründung des Bebauungsplans wird auf die Erfordernisse passiver Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 eingegangen. Gegen die Planung bestehen daher aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p><b>Grundwasserschutz</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Bodenschutz</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Altlasten und Schadensfälle</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Kommunale Abwasserbeseitigung</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Gewässerbewirtschaftung</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Hochwasserschutz und Wasserbau</b> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>
15.	Gemeinde Korb	18.05.2017	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem Bebauungsplanänderungsverfahren „Schorndorfer Straße – östlicher Teil – 1. Änderung“ im Stadtteil Weinstadt-Endersbach. Wir haben keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
16.	<b>Gemeinde Baltmannsweiler</b>	23.05.2017	Der Gemeinderat von Baltmannsweiler hat sich in seiner heutigen Sitzung mit der im Betreff näher bezeichneten Planung befasst und beschlossen, zu der Planung keine Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
17.	<b>Planungsverband Unteres Remstal</b>	09.05.2017	Wir möchten uns bei Ihnen für die Beteiligung im o. g. Verfahren bedanken. Eine Behandlung der Planung ist voraussichtlich erst in der nächsten Sitzung der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal am 26.06.2017 möglich. Daher müssen wir um Fristverlängerung bis nach der Verbandsversammlung bitten. Wir gehen zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass mit keinen Anregungen und Bedenken zu rechnen sein wird.	<b><u>FRISTVERLÄNGERUNG</u></b>  <b>Zum jetzigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden. Hinweis: Die noch eingehende Stellungnahme wird zur Gemeinderatssitzung ergänzt.</b>