

Baurechtsamt

Dienstgebäude
Stuttgarter Straße 110
Waiblingen

Auskunft erteilt
Herr Ruppert
Telefon 07151 501-2340
Telefax 07151 501-2482
m.ruppert@rems-murr-kreis.de

Zimmer
316

Unser Zeichen
30-Baupl17/146-27

Ihre Nachricht vom/Zeichen

18.12.2017 / CS

Datum
22.01.2018

Baldauf Architekten
und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27

70199 Stuttgart

Beteiligung am Bebauungsplanverfahren

"Birkelstraße"

Fristablauf für die Stellungnahme am: 22.01.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Am Verfahren wurde das

Amt für Umweltschutz

beteiligt.

Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:

Amt für Umweltschutz

Naturschutz und Landschaftspflege

Es bestehen keine Bedenken.

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Telefon
07151 501-0

Allgemeine Sprechzeiten
Mo. - Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
Do. Nachm. 13:30 - 18:00 Uhr

Bankverbindung
Kreissparkasse Waiblingen
IBAN DE29 6025 0010 0000 2000 37
BIC SOLADES1WBN

VVS-Anschluss
Bushaltestelle Bahnhof

Internet
www.rems-murr-kreis.de

Grundwasserschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz

Die Formulierungen unter Hinweise zum Bodenschutz (C2) wurden entsprechend angepasst und abgeändert. Allerdings haben sich hierbei zwei Fehler eingeschlichen, die noch korrigiert werden sollten. Zum einen wurde anstatt \leq Z1.1 "s" Z1.1 geschrieben und statt VWV Boden "WW" Boden.

Außerdem ersetzt dieser neue, überarbeitete Abschnitt zu C2 den alten Abschnitt "Laut Bodenmanagementkonzept Verdolung und Renaturierung Haldenbach (...) entspricht der Standort im Bereich Haldenbach der Einbaukonfiguration Z 1.1. nach der VWV Boden. Bei Einhaltung der Zuordnungswerte Z1.1 und gleichzeitig bautechnischer Eignung ist ein Wiedereinbau von Abtrag- und Aushubmaterial vor Ort geplant". Dieser Abschnitt kann somit gestrichen werden.

Leider wurden die Formulierungsänderungen bzgl. des Wiedereinbaus von anfallendem Bodenmaterial nur im Textteil des Bebauungsplanes übernommen, nicht jedoch im Umweltbericht. So sind die Formulierungen auf S. 29 und S. 38 noch immer unverändert und sollten auch, wie bereits im Textteil unter C2 erfolgt, aktualisiert werden.

Es wird nochmals darum gebeten nicht nur auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" zu verweisen, sondern dieses den Unterlagen beizulegen bzw. die Inhalte des Merkblattes in den Textteil zu übernehmen.

Altlasten und Schadensfälle

Die Formulierungsänderungen bzgl. "Altlasten" wurden im Textteil des Bebauungsplanes übernommen, nicht jedoch im Umweltbericht auf Seite 39 und 40. Es wird gebeten, die Änderungen auch im Umweltbericht zu aktualisieren.

Kommunale Abwasserbeseitigung

Gemäß der Verordnung zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers ist für die Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers oder der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist ein formloser Antrag einschließlich Planunterlagen in 4-facher Fertigung beim Amt für Umweltschutz einzureichen.

- Beschreibung
- Übersichtslageplan mit Einleitungsstelle ins Gewässer M 1:500
- Entwässerungsplan M 1:100

Hinweis: Das Dacheindeckmaterial darf nicht aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen bestehen.

Gewässerbewirtschaftung

Da sich im erneuten Entwurf vom 14.12.2017 keine Änderungen ergeben, die die Gewässerbewirtschaftung betreffen, bestehen keine Bedenken gegen die Änderungen. Es wird auf die Stellungnahme vom 12.09.2017 verwiesen.

Hochwasserschutz und Wasserbau

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken. Der Vorhabensbereich wird nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt. Daher sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu beachten. Auf die Regelungen des § 78 b WHG wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

S. Voigt

Anlagen

Stadt Weinstadt
Stadtbauamt
Sachgebiet Baurecht
Postfach 11 40
71365 Weinstadt

Vorab per Telefax: 07151 693-290

Büro Stuttgart
GENO Haus
Heilbronner Straße 41
D-70191 Stuttgart
Fon (0711) 601 701-0
Fax (0711) 601 701-99

Prof. Dr. Klaus-Peter Dolde
Dr. Rainard Menke
Dr. Andrea Vetter
Dr. Winfried Porsch
Dr. Tina Bergmann
Dr. Bernd Schieferdecker
Dr. Moritz Lange
Dr. Matthias Hangst

Büro Bonn
Rheinauen Carré
Mildred-Scheel-Straße 1
D-53175 Bonn
Fon (0228) 323 002-0
Fax (0228) 323 002-99

Prof. Dr. Thomas Mayen
Dr. Frank Hölscher
Dr. Markus Deutsch
Dr. Barbara Stamm
Dr. Christian Stelter
Dr. Clemens Hagebölling

Kontaktdaten:
(0711) 601 701-20
menke@doldemayen.de

Unser Zeichen:
07/00338 Me/ib

Datum:
22. Januar 2018

Bebauungsplan „Birkelstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum Bebauungsplanentwurf bringen wir namens und im Auftrag unserer Mandantin folgende Anregungen vor:

1. Im Bebauungsplanentwurf wird daran festgehalten, im Gewerbegebiet GE 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zuzulassen. Im Gewerbegebiet GE 2 wird diese Ausnahme dagegen ausgeschlossen.

Wenn die Ausnahme im Gewerbegebiet GE 1 beibehalten wird, regen wir an, sie auch für das Gewerbegebiet GE 2 zuzulassen. Eine Differenzierung zwischen beiden Gewerbegebieten ist nicht zu rechtfertigen. Das Gewerbegebiet GE 2 liegt zwar näher an der B 29. Dies schließt nur ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnungen jedoch nicht aus. Dabei ist eine Grundrissgestaltung denkbar, die zur B 29 auf schutzbedürftige Räume verzichtet. Denkbar ist außerdem eine Verwirklichung des betriebsbezogenen Wohnens im nördlichen Teil des Gewerbegebietes GE 2 in einem Bereich, der gegen den Verkehrslärm von der B 29 durch vorgelagerte Gebäude abgeschirmt wird. Mit diesen Maßnahmen kann ein ausreichender Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen bewirkt werden. Gleiches gilt für den Schutz gegen Gewerbelärm. Dazu sieht der Entwurf des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet GE 1 unter A 9.3 Festsetzungen vor, die auch auf das Gewerbegebiet GE 2 übertragen werden können.

2. Der Anregung unserer Mandantin, die Größe der Verkaufsfläche in der Festsetzung A 1.2 auf 300 m² zu erhöhen, wurde nicht gefolgt. Zur Begründung wird geltend gemacht, Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel könnten dann nicht ausgeschlossen werden.

Unsere Mandantin wiederholt ihre Anregung. Die Fläche für das vor Ort selbst produzierte Sortiment ist jetzt schon knapp. Auf der Verkaufsfläche werden insgesamt drei Geschäftsfelder abgewickelt. Dies sind die Obstanahme von Kernobst und Beeren, das Lohnmostgeschäft und der Verkauf des selbst vor Ort produzierten Sortiments. Durch die Schließung des großen Fruchtsaftherstellers Bauer in Weinstadt steigerten sich die Obstanahme und das Lohnmostgeschäft ganz erheblich. Beim Lohnmostgeschäft werden unserer Mandantin von den Landwirten Früchte zur Verarbeitung und für die Einlagerung in Tanks geliefert. Sie erhalten für die Abholung des Saftes eine Gutschrift. Dabei handelt es sich nicht um klassischen Einzelhandel, bei dem Waren an den Letztverbraucher verkauft werden. Das Sortiment umfasst ca. 200 verschiedene frucht- und gemüsesafthaltige Getränke. Die Ware wird in großer Stückzahl präsentiert und auf Paletten angeboten.

Außerdem strebt sie an, den Besuchern in größerem Umfang die Möglichkeit einer Verköstigung zu bieten. All dies führt zu einem höheren Flächenbedarf, der mit einer Verkaufsfläche von 150 m² auf Dauer nicht befriedigt werden kann.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung sind nicht zu erwarten. Dies geht auf das spezielle Angebot des Produktionsverkaufs zurück, das sich auf selbst produzierte Getränke beschränkt. In den zentralen Versorgungsbereichen existieren keine Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich selbst produzierte Getränke anbieten. Solche Getränke sind vielmehr nur ein kleiner Teil des Angebots größerer Lebensmittelmärkte, die auch durch einen Produktionsverkauf auf einer Fläche von 300 m² schwerlich in nennenswerter Weise getroffen sein können.

3. Der Bebauungsplanentwurf sieht nunmehr vor, dass selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze im Gewerbegebiet GE 2 unzulässig sind. Damit ist unsere Mandantin nicht einverstanden.

Unsere Mandantin beabsichtigt, im Gewerbegebiet GE 2 Flächen hinzu zu erwerben. Dies dient der langfristigen Sicherung ihres Gewerbebetriebes an diesem Standort. Sie benötigt die zusätzlichen Flächen für künftige Betriebserweiterungen.

Um die Kosten des Grunderwerbs zu refinanzieren kann unsere Mandantin darauf angewiesen sein, Teilflächen des Betriebsgeländes vorübergehend zu vermieten. Dabei bietet sich unter Umständen eine Vermietung für Lagerzwecke an. Es handelt sich dann um selbständige Lagerplätze, die durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Lagerhallen, die für einen vorübergehenden Zeitraum aus denselben Gründen zweckmäßig und zur Refinanzierung notwendig sein können. Gleiches gilt im Übrigen auch für das schon derzeit im Eigentum unserer Mandantin stehende Grundstück. Auch dort existieren Freiflächen, für die sich jedenfalls für einen vorübergehenden Zeitraum eine Vermietung an Dritte anbieten könnte.

Wir regen daher an, selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze als ausnahmsweise zulässige Nutzung für das Gewerbegebiet GE 2 zuzulassen. Über das Ausnahmeerlassen besteht dann noch eine hinreichende Steuerungsmöglichkeit. Andererseits bietet die Ausnahme die Möglichkeit, jedenfalls vorübergehend auch selbständige Lagerplätze und Lagerhäuser zuzulassen.

4. Zu den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln hat unsere Mandantin eingewandt, dass es an einer Prüfung fehlt, ob die dadurch vorgegebenen Werte durch den derzeit bestehenden Betrieb unserer Mandantin eingehalten werden. Im Rahmen der Abwägung wird dem entgegen gehalten, der Betrieb genieße in seiner derzeitigen Betriebsstruktur Bestandschutz. Bei künftigen Erweiterungen seien die Kontingente zu berücksichtigen.

Damit wird verkannt, was notwendiges Abwägungsmaterial im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB sein muss. Im Bebauungsplanverfahren müssen die Auswirkungen der Planung auch auf den vorhandenen Bestand ermittelt werden. Erst wenn sie bekannt sind, können gegenläufige Belange erkannt und in die Abwägung eingestellt werden. Solange nicht bekannt ist, ob die geplanten flächenbezogenen Schalleistungspegel durch den Bestandsbetrieb unserer Mandantin eingehalten werden, ist deshalb eine ordnungsgemäße Abwägung nicht möglich.

Richtig ist, dass das Ziel der Lärmkontingentierung in einer Verteilung der „Emissionsrechte“ auf mehrere Betriebe liegt. Bei der Verteilung der Emissionskontingente ist jedoch Rücksicht zu nehmen auf die von einem Bestandsbetrieb bereits ausgehenden Immissionen. Dies kann es rechtfertigen, neu hinzutretenden Betrieben geringere Kontingente einzuräumen. Gerade die Entscheidung über die Verteilung der Kontingente setzt deshalb die Kenntnis voraus, auf welches Kontingent ein Bestandsbetrieb angewiesen ist, um seinen Betrieb in der vorhandenen Form weiterführen zu können.

5. Im Süden des Gewerbegebietes GE 2 springt die Baugrenze in einem Teilbereich nach Norden zurück. Dieser Rücksprung geht auf eine Fläche zurück, die als Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden soll. Unsere Mandantin strebt jedoch einen geradlinigen Verlauf dieser Baugrenze an. Dies wird eine künftige Bebauung deutlich erleichtern.

Für die entsprechende Fläche wurde bereits eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Weinstadt bestellt. Sie steht im Zusammenhang mit der Nutzung eines Regenüberlaufbeckens. Auf der entsprechenden Fläche befinden sich wohl nur eine Leitung und ein Schacht. Beides könnte auf Kosten unserer Mandantin verlegt werden. Im Gegenzug könnte unsere Mandantin die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7451/4 im „Tausch“ gegen einen Verzicht auf die Dienstbarkeit im Bereich des Rücksprungs einräumen.

6. Unsere Mandantin hat darauf hingewiesen, dass für das Gewerbegebiet GE 2 drei Zufahrten mit einer Breite von jeweils 10 m notwendig sind. In der Abwägung wird davon ausgegangen, dass diese drei Zufahrten möglich sind. Dies trifft jedoch nicht zu. Tatsächlich steht das entlang der Planstraße A festgesetzte Pflanzgebot PZ 2 der Möglichkeit entgegen, drei Zufahrten zu schaffen.

Eine Zufahrtsmöglichkeit besteht im Anschluss an den Rücksprung des Baufensters im Norden bis zu dem entlang der Planstraße A festgesetzten Pflanzgebot PZ 2. Eine zweite Zufahrtsmöglichkeit ergibt sich dann erst ganz im Westen des Gewerbegebiets GE 2 im Anschluss an das Pflanzgebot PZ 2. Drei Zufahrten sind dagegen nicht möglich.

Eine dritte Zufahrt sollte deshalb durch eine Unterbrechung der Pflanzgebotsfläche PZ 2 zwischen dem 4. und 5. Baum von Osten her gerechnet vorgesehen werden. Die dritte Zufahrt sollte im Westen so ausgebildet werden, dass sie im Abstand von 8 m zur westlichen Grundstücksgrenze beginnt und dann eine Breite von 10 m aufweist.

Bereits heute verfügt unsere Mandantin im Norden über drei Zufahrten und zusätzlich auf einer Länge von 25 m über Zufahrtsmöglichkeiten zu Stellplätzen, die von der Birkelstraße aus angefahren werden können. Für die Entwicklung des Betriebes ist es notwendig, zumindest drei Zufahrten im Norden beizubehalten. Gegenüber dem derzeitigen Stand stellt dies sogar eine ungünstigere Erschließungssituation dar als im vorhandenen Bestand, obwohl künftig das Betriebsgrundstück größer als im heutigen Bestand sein wird.

7. In der Bebauungsplanbegründung wird unter Nr. 5.2 darauf hingewiesen, dass Begegnungsverkehr Lkw/Lkw in der Unterführung unter der B 29 nicht möglich ist. Deshalb seien Einbahnregelungen im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen. Das Polizeipräsidium Aalen weist darauf hin, dass eine Einbahnregelung schon jetzt berücksichtigt werden muss, da sie unter Umständen auch bauliche Veränderungen nach sich ziehen kann.

Wenn eine Einbahnregelung notwendig ist, sollte sie in Richtung Süden ausgebildet werden, und zwar beginnend ab der Engstelle im Westen des Plangebiets, damit der größte Teil der Planstraße A von der Einbahnregelung ausgenommen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Menke