

Bebauungsplanänderung „Groz-Beckert - zwischen Parkweg und Otto-Gußmann-Straße“, Albstadt-Ebingen

Während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

| | |
|---|---|
| Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 10.12.2018 beteiligt wurden, ist kein Rücklauf erfolgt. | |
| 1. Deutsche Telekom AG 2. EnBW Regional AG | 3. Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe 4. Zweckverband Wasserversorgung Zollernalb |
| Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 10.12.2018 beteiligt wurden, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. | |
| 1. Handwerkskammer Reutlingen 2. IHK Reutlingen | 3. Netze BW GmbH 4. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung |
| Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen: | |
| Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 30.01.2019 | |
| <u>Wasser- und Bodenschutz</u> Keine grundsätzlichen Bedenken. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist folgendes zu beachten: Die unter Ziffer 8.3 der textlichen Festsetzungen getroffene Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers entspricht dem Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung i.S.d. WHG. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist in Gewerbegebieten wasserrechtlich erlaubnispflichtig, da hier mit einer erhöhten Belastung des Niederschlagswassers zu rechnen ist. Zwar ist | |

| | |
|--|--|
| <p>nach Absatz 1 Satz 3 NiedSchlWasBesV BW eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften – wie hier gegeben – vorgesehen ist. Allerdings setzt dies voraus, dass im Rahmen der Satzungsgebung die Schadlosgkeit der Niederschlagswasserbeseitigung gewährleistet ist (z.B. durch konkrete Angaben zur Sickerfähigkeit des Bodens, ausreichende Versickerungsfläche und Grundwasserabstand etc.) und für das Plangebiet eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis erteilt worden ist; dies ist hier nicht der Fall. Aus diesem Grund ist auf Baugesuchebene eine wasserrechtliche Erlaubnis für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.</p> <p>Allgemeine Hinweise: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“. Es ist darauf hinzuweisen, dass gem. einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ die Gestaltung der Dachflächen als Gründächer zu empfehlen ist.</p> | <p>Unter dem Punkt ‚Hinweise‘ wird folgender Textbaustein aufgenommen: <i>„Niederschlagswasserbeseitigung: Für die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit dem Baugesuch eine wasserrechtliche Erlaubnis für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen. Es wird zusätzlich empfohlen die Dachflächen als Gründächer zu gestalten.“</i></p> <p>Die Empfehlung des Leitfadens werden im Rahmen des Planungsprozesses bereits berücksichtigt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p> |
| <p><u>Naturschutzrecht</u> Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Artenschutz</u> Dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise bzw. Festlegungen bzgl. der Rodungszeiträume von Gehölzen und den Bauzeitenbeschränkungen entsprechend der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung müssen verbindlich beachtet werden.</p> <p>Nachdem im überplanten Bereich potenzielle Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind, werden hier CEF-Maßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen, die in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zur Bebauungsplanänderung genau beschrieben sind, müssen vor Beginn des Abrisses des Gebäudes Zimmerstr. 10 umgesetzt werden.</p> | <p>Entsprechende Hinweise und Festsetzungen sind vorhanden.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|--|
| <p><u>Straßenbaurecht</u> Es wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 18.01.19 verwiesen.</p> <p>Die bisherige Einfriedung (Hecke und Zaun) muss erhalten bleiben, so dass eine Blendung des Bundesstraßenverkehrs bei der Benutzung der geplanten Umfahrungsstraße ausgeschlossen wird. Bei Wegfall der Hecke darf die Umfahrungsstrecke, 7 m vom befestigten Fahrbahnrand, aus Sicherheitsgründen nicht hergestellt werden.</p> | <p>In die örtlichen Bauvorschriften wurde eine entsprechende Festsetzung zum Erhalt der Einfriedungen aufgenommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p> |
| <p><u>Gewerbeaufsicht/Immissionsschutz</u> Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung der Produktion sowie eine innerbetriebliche Umstrukturierung bei der Firma Groz-Beckert. Die geplante Gebietsausweisung ist GE bzw. GEE. In der Umgebung des Planbereiches befindet sich Wohnbebauung.</p> <p>Zum Schutz der Nachbarschaft gegen unzulässige Lärmeinwirkungen ist es ggf. erforderlich, die Firma Groz-Beckert, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, zur Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens (Immissionsprognose) zu veranlassen.</p> <p>In dem Gutachten ist der Nachweis darüber zu führen, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Lärm in der Nachbarschaft nach Fertigstellung des Vorhabens eingehalten werden. Auch unter der Annahme ungünstiger Betriebsbedingungen und Betriebszeiten – ggf. auch Nacharbeit – sowie bei voller Auslastung der Fertigungs- bzw. Nutzungskapazitäten einschließlich der Einbeziehung aller in Frage kommenden betrieblichen Nebengeräusche (z.B. Lüftungsanlagen, Kfz-Werksverkehr usw.) dürfen die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Im Gutachten sind die zugrunde gelegten Annahmen im Einzelnen zu protokollieren.</p> <p>Die dem Gutachten zugrunde gelegten Annahmen (z.B. Anzahl der LKW-Bewegungen, maßgebliche Immissionsorte, Betriebszeiten) sind mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Sachgebiete Gewerbeaufsicht abzustimmen. Bei fehlender Abstimmung oder veränderten Bauplänen wird ein weiteres Gutachten erforderlich.</p> | <p>Es wurden zwei schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt. In der einen wurde der Außenlärmpegel vor der Südfassade, Richtung B 463 untersucht. Die zweite Untersuchung hat die schalltechnischen Auswirkungen des Neubaus auf die Umgebung überprüft. Beide Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der TA Lärm unter der Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Die Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt und die Untersuchungen sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p> |
| <p><u>Abfallrecht</u> Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Tragfähigkeit der Straße mind. 30 t beträgt, - Die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mind. 4 m beträgt, | <p>Die Hinweise der Abfallwirtschaft wurden unter dem Punkt ‚Hinweise‘ in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p> |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Das Durchfahrtsprofil mind. 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, - Es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mind. 18 m Durchmesser handelt, - Bei Gefällestrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, - Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt. <p>Sonstige Hinweise: Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner / Gewerbebetriebe ihre Abfälle entsprechen den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.</p> | |
| Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 23.01.2019 | |
| <u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</u> Keine Anregung. | BV: Wird zur Kenntnis genommen. |
| <u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u> Keine Anregung. | BV: Wird zur Kenntnis genommen. |
| <u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u> <u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: | Die geotechnischen Hinweise des LGRB wurden unter dem Punkt ‚Hinweise‘ in den Bebauungsplan übernommen. BV: Wird gefolgt. |

| | |
|---|--|
| <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm von unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> | |
| <p><u>Boden</u> Keine Anregung.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Keine Anregung.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Grundwasser</u> Keine Anregung.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem Bergbaugebiet, und ist nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Geotopschutz</u> Keine Anregung.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, den vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet abgerufen werden kann.</p> | <p>Die Allgemeinen Hinweise wurden unter dem Punkt ‚Hinweise‘ in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 23.01.2019</p> | |
| <p><u>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</u> Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen werden als Art der Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet festgesetzt. Die Planung soll der Erweiterung der Firma Groz-Beckert dienen. Regelungen zum Einzelhandel werden nicht getroffen.</p> <p>Gem. § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach § 3 (1) 2 ROG sind Ziele der Raumordnung definiert als verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (3 7(2)) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Regionalpläne sind gem. § 8 (1) 2 ROG Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder. Auch aus Regionalplänen ergeben sich somit Ziele der Raumordnung.</p> <p>Gem. Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhang (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Laut Ziffer 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplanes Neckar-Alb sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen zulässig. Agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans lassen sich nicht auf den Planvollzug verschieben, sondern müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW, Urteil v. 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08, juris Rn 36). Durch die verfügbaren Planungsinstrumente lassen sich auch Verstöße durch eine Anhäufung mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zumindest in einem Maße minimieren, dass das Planungsergebnis noch im Einklang mit den Raumordnungszielen steht (BVerwG, Urteil v. 10.11.2011, Az.: 4 CN 9/10, juris Rn 15).</p> <p>Welche Festsetzungen notwendig sind, um der Agglomerationsregelung Rechnung zu tragen hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (BVerwG, a.a.O., juris Rn 16). Dabei kann dies nicht durch die Festsetzung baugebietsbezogener vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen im gesamten Plangebiet erfolgen, da es hierfür an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt (VGH BW, a.a.O., juris Rn 41). Allerdings kann das Plangebiet z.B. nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten / Unterarten des Einzelhandels gegliedert werden (VGH BW, a.a.o., juris Rn 42). Auch lassen sich die jeweiligen raumordnungsrechtlich nicht verträglichen maximalen Betriebsgrößen über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer höchstzulässigen Ausnutzbarkeit nach</p> | <p>Um einer Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns vorzubeugen, wird der Einzelhandel als zulässige Nutzung ausgeschlossen.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Grund- und/oder Geschossfläche erreichen (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Des Weiteren kann Einzelhandel gem. § 1(5) BauNVO ausgeschlossen werden oder es können bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen nach § 1 (9) BauNVO festgesetzt werden (VGH BW, Beschluss v. 18.05.2016, Az.: 8S 703/16, juris Rn 19).</p> <p>In dem Plangebiet soll ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. In Gewerbegebieten sind gem. § 8 (2) 1 BauNVO Gewerbegebiete aller Art und mithin auch Einzelhandelsbetrieb zulässig, sofern sie nicht unter das Regime des § 11 (3) BauNVO fallen. Basierend auf der vorgelegten Planung ist es daher möglich, dass durch eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration entsteht, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in dem durch den Regionalplan Neckar-Alb ausgewiesenen zentralörtlichen Versorgungskern, sodass jedenfalls Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten an dem Standort nicht zulässig sind.</p> <p>Die Planung verstößt daher momentan gegen Ziffer 2.4.3.2 Z (8) i.V.m. Ziffer 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplan Neckar-Alb und somit gegen das Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB.</p> <p>Dem Regierungspräsidium ist durchaus bewusst, dass die Planung der Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes dienen soll. Allerdings ist die Planung raumordnungsrechtlich darauf zu überprüfen, was in dem Plangebiet auch sonst zulässig wäre. Es ist daher im weiteren Verfahren entsprechen der o.g. Rechtsprechung sicherzustellen, dass in dem Plangebiet der Agglomerationsregelung Rechnung getragen wird.</p> | |
| <p><u>Belange des Straßenwesens</u> Keine Anregung.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 14.01.2019</p> | |
| <p>Keine Anregung.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.</p> | <p>Unter dem Punkt ‚Hinweise‘ wurde folgender Textbaustein aufgenommen: <i>„Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Vor Baubeginn sind die aktuellen Planunterlagen bei der Unitymedia BW</i></p> |

| | |
|--|---|
| <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet.</p> | <p><i>GmbH anzufordern und die Kabelschutzanweisung zu beachten. Sollten Änderungen am Bestandsnetz notwendig werden, ist die Unitymedia BW GmbH zu kontaktieren.“</i></p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> |
| <p>Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 09.01.2019</p> | |
| <p>Der Regionalverband begrüßt die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ein ortsansässiges Unternehmen.</p> <p>Im GE und GEE werden keine Regelungen zum Einzelhandel getroffen. Der Standort liegt außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns. Wir weisen darauf hin, dass nach Plansatz 2.4.3.2 Z (8) Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die einzeln auch unterhalb der Großflächigkeit sein können, im Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Da das Vorhaben einer Unternehmenserweiterung dient, schlagen wir vor, Einzelhandel im Bebauungsplan auszuschließen oder zu begrenzen.</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Um einer Agglomeration von kleinen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns vorzubeugen, wird der Einzelhandel als zulässige Nutzung ausgeschlossen.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> |
| <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 21.12.2018</p> | |
| <p>Die Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Bis zu einer max. Bauhöhe von 30 m über Grund bestehen keine Bedenken. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet in der Nähe des Truppenübungsplatzes (TrÜbPl) befindet. Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiet eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 70 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den zurzeit vom Platz verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen.</p> <p>Kraneinsatz: Sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt.</p> | <p>Unter dem Punkt ‚Hinweise‘ wird folgender Textbaustein aufgenommen: <i>„Liegenschaften der Bundeswehr Der Geltungsbereich befindet sich in der Nähe des Truppenübungsplatzes. Dieser ist als Sondergebiet eingestuft, für das ein Planungsrichtpegel bis zu 70 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist sowohl tagsüber als auch nachts zugrunde zu legen.</i></p> <p><i>Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Die</i></p> |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 - (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes - Max. Arbeitshöhe in m über Grund und über NN - Standzeit <p>Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p> <p>Anschrift: Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn Postfach 906110/529 51127 Köln LufABw1dBauschutz@bundeswehr.org</p> | <p><i>luftrechtliche Genehmigung ist mind. 3 Wochen vor Baubeginn mit folgenden Angaben zu beantragen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84</i> - <i>(geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes</i> - <i>Max. Arbeitshöhe in m über Grund und über NN</i> - <i>Standzeit</i> <p><i>Anschrift Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 906110/529, 51127 Köln LufABw1dBauschutz@bundeswehr.org</i></p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> |
|---|--|

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

| | |
|---|--|
| <p>Bürger/in 1 Schreiben vom 28.01.2019</p> | |
| <p>1. Die Planung verstößt gegen § 1 (3) BauGB, wonach Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald uns soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der betreffenden Bauleitplanung handelt es sich um ein bereits präzise umrissenes Projekt eines Investors. Damit soll der Bebauungsplan ausschließlich den wirtschaftlichen Interessen eines Dritten und nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen.</p> | <p>Die Änderung des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, da dadurch ein ortsansässiges Unternehmen gestärkt wird, eine Abwanderung oder gar eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden wird. Durch die firmennahe Qualifizierung der Fläche, werden zudem überflüssige Fahrtwege eingespart und somit das Verkehrsaufkommen nicht noch zusätzlich erhöht.</p> <p>BV: Wird nicht gefolgt.</p> |

2. Der Plan genügt nicht dem Abwägungsgebot gem. § 1 (6) BauGB, wonach bei der Aufstellung allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Die Eigentümer des vom Bebauungsplan umfassten Areals plant die Errichtung eines neuen Produktionsgebäudes gegenüber dem Grundstück unserer Mandanten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll das neue Produktionsgebäude an das Grundstück unserer Mandanten heranrücken und eine Gebäudehöhen von 739,00 m ü.NN. erreichen dürfen. Die Zufahrt und der Lieferverkehr zum Produktionsgebäude erfolgen über die unmittelbar an das Grundstück angrenzende Zimmerstraße sowie das Flurstück Nr. 867. Die Eigentümer planen einen 3-Schichtbetrieb mit bis zu 600 Mitarbeitern.

Durch die geplante Gebäudehöhe in Verbindung mit dem geplanten 3-Schichtbetrieb und dem unmittelbar angrenzenden Lieferverkehr ist von unzumutbaren Licht-, sowie Schallimmissionen auszugehen. Zudem führt eine maximale Planausnutzung zu einer rücksichtslosen Verschattungswirkung des Grundstücks unserer Mandanten. Zudem wirkt das Gebäude gegenüber dem Grundstück unserer Mandanten erdrückend.

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Abwägung ist daher zunächst ein Verschattungsgutachten zu beauftragen. Zudem sind die von der durch den Nachtschichtbetrieb ausgehenden Lichtimmissionen mit in die Abwägung einzustellen.

Der künftige Bauherr hat eine Schattenstudie „Groz-Beckert GB 30“ in Auftrag gegeben, mit der die Auswirkungen der nach der Bebauungsplanänderung möglichen Bebauung auf die Gebäude Kantstraße Nr. 92 (FlstNr. 846/39, 94 (FlstNr. 846/2), 100 sowie das westlichste Gebäude, hier mit 100 (West) (beide FlstNr. 865/2), untersucht wurden. Die Gebäude befinden sich in einem planungsrechtlich als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich. Bei den Gebäuden Nr. 92 und Nr. 94 handelt es sich um 2 ½ geschossige Wohngebäude (1903); die Wohnnutzungen beginnen ab dem Hochparterre. Das Gebäude Nr. 100 ist 3-geschossig; das Gebäude Nr. 100 (West) 2-geschossig. Im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 100 befindet sich eine Tierarztpraxis, in den folgenden Geschossen nach Süden zum Plangebiet hin ausgerichtet Aufenthaltsräume (von Ost nach West: Schlafzimmer, Zimmer, Essen, Wohnen, Gästezimmer). Das Gebäude Nr. 100 hat eine teilverglaste Veranda ab dem ersten Obergeschoss, (2,5 m tief und 5,5 m lang) sowie Balkone (2 m x 5,5 m). Im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 100 (West) befinden sich Büroräume, im Obergeschoss Wohnräume (von Ost nach West: Schlafzimmer, Gästezimmer, Wohnen/Essen).

Nach den Ergebnissen der Studie ist insbesondere für das Gebäude Nr. 100 (West) am durchschnittlichen Wintertag von einer erheblichen Verschattung auszugehen. Für die Zeiträume „Tagundnachtgleiche und Sommersonnenwende“ beträgt die Besonnungsdauer ≥ 4 Stunden. Problematisch ist die Planung für das Gebäude Nr. 100 (West), das an den

durchschnittlichen Wintertagen eine vollständige Verschattung erfährt. Im Rahmen der Planung sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu beachten. Insbesondere aufgrund des Abstands der Bestandsgebäude auf dem FlstNr. 865/2, aber auch aufgrund des Abstands von der Grenze aller Flurstücke zu einem möglichen Gebäude 30 (festgesetzte Baugrenze) wird trotz der Verschattung in den Wintermonaten davon ausgegangen, dass diese aus folgenden Gesichtspunkten heraus zumutbar ist:

- Die Gebäude der Kantstraße entlang des künftigen Baugrundstücks haben einen Freiraum von 8,25 m bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Bestandsgebäude; im Bereich der teilverglasteten Veranda des Gebäudes Nr. 100 von 5,75 m.

- Der Abstand von der im Bebauungsplan vorgesehenen nördlichen Baugrenze bis zur Grundstücksgrenze der FlstNr. 846/1, 846/3 und 865/2 beträgt ca. 21 m, zu den Bestandsgebäuden selbst ca. 29,25 m; im Bereich der Veranda des Gebäudes Nr. 100 noch ca. 26,75 m.

- Unmittelbar anschließend an die südliche Grenze der Grundstücke FlstNr. 865/2 (Kantstraße Nr. 100 und Nr. 100 West) und FlstNr. 846/1 und 846/2 (Kantstraße 94 und 92) sieht der Bebauungsplan eine private Grünfläche von 13 m Tiefe vor.

- Ein künftig mögliches Gebäude 30 kann entsprechend den Festsetzungen des

Bebauungsplanentwurfs eine Höhe von ca. 20 m einschließlich aller Aufbauten haben. Der notwendige Grenzabstand zum Grundstück der Bestandsgebäude beträgt nach LBO (Höhe 20 m x 0,4 H(MI)) 8 m. Der tatsächliche vorhandene Grenzabstand ist mit 21 m damit weit größer und gewährt insgesamt eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Bestandsgebäude. Dem steht im Hinblick auf die Verschattung des Gebäudes Kantstraße Nr. 100 (West) auch die DIN 5034, bei der es sich um keine Rechtsvorschrift handelt, nicht entgegen. Schließlich ist zwischen den Eigentümern des Flurstücks 865/2 und dem künftigen Bauherrn nach den Informationen der Verwaltung eine ausgleichende Regelung vorgesehen.

Von einer erdrückenden Wirkung des nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Gebäudes GB 30 ist angesichts des Gesamtabstands zu dem Nachbargrundstück FlstNr. 865/2 nicht auszugehen. Gleiches gilt in Bezug auf die Flurstücke 846/1 und 846/2. Ergänzend ist anzuführen, dass im Bereich der zur Festsetzung kommenden privaten Grünfläche eine intensive Bepflanzung zur südlichen Grundstücksgrenze zum Gebäude 100 – West, unter anderem mit serbischen Fichten entstehen soll, auf die sich der künftige Bauherr und die Eigentümer des FlstNr. 865/2 nach den Informationen der Stadt verständigen wollen. Diese Bepflanzung wird auch den Eigentümern der FlstNr. 846/1 und 846/3 zugutekommen.

| | |
|--|---|
| | <p>Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen ist aufgrund der notwendigen Entfernung des Gebäudes GB 30 zu den FlstNrn. 865/2, 864/1 und 864/2 nicht zu besorgen. Auch insoweit ist nach den Informationen der Verwaltung auch insoweit eine vertragliche Regelung zwischen den Eigentümern des FlstNr. 865/2 und dem künftigen Bauherrn vorgesehen.</p> <p>BV: Wird nicht gefolgt.</p> |
| <p>3. Im Hinblick auf die vom Produktionsbetrieb ausgehenden Lärmimmissionen wurde von den Eigentümern bereits eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt (Untersuchung Müller BBM v. 08.01.2019). Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die der Untersuchung zu Grunde liegende Annahme, wonach die nördlich und östlich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke als Mischgebiet (MI) i.S.v. § 6 (1) BauNVO einzustufen sind, nicht zutreffend ist. Soweit hier im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung vorliegt, dürfte diese funktionslos geworden sein, zumal weder auf dem Grundstück unserer Mandaten, noch bei den nördlich, bzw. östlich anliegenden Grundstücke gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Die anliegenden Grundstücke sind im Hinblick auf die von der beabsichtigten Nutzung ausgehenden Immissionen daher als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.v. § 4 BauNVO zu beurteilen.</p> | <p>Die schalltechnische Untersuchung, die Bestandteil des Bebauungsplans ist, kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der dort angegebenen Maßnahmen, die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>BV: Wird nicht gefolgt.</p> |