



Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan u. örtliche Bauvorschriften Nr. 163 B "Umgestaltung Buch-/
Benzholzstraße"**
Gemarkung Schwäbisch Gmünd - Satzungsbeschluss

Anlagen: 1. Satzungstext

2. Lageplan mit Textteil vom 08.01.2004 -nur Fraktionen
3. Begründung vom 08.01.2004
4. Anregungen von Trägern öffentlicher Belange
 - 4.1 Landratsamt Ostalbkreis
 - 4.2 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göppingen
 - 4.3 EnBW Ostwürttemberg Donau Ries
 - 4.4 EnBW Regional AG
5. Anregungen von Bürgern
 - 5.1 Herr Martin Kis
 - 5.2 Firma Schüle Druckguss
 - 5.3 Herr Josef Stütz
 - 5.4.1 Rechtsanwälte Jettinger, Laurens u. Kollegen
für die Herren Rolf und Wolfgang Weiss v. 16.3.2004
 - 5.4.2 Rechtsanwälte Jettiner, Laurens u. Kollegen
für Weiss vom 29.04.2004
 - 5.5 Vermerk über die Bürgerinformation am 11.03.2004
 - 5.6 Herr Günter Haußmann und Herr Mathias Zahn



Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs eingegangenen Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern wird entsprechend den in dieser Gemeinderatsdrucksache unter Ziffer 4.1 – 4.4 aufgeführten Stellungnahmen beschlossen.

2. Es sind folgende Änderungen vorzunehmen:
 - a) In Ziffer 1.7 des Textteiles zum Bebauungsplan ist in Satz 1 nach EnBW - ODR der Begriff „EnBW Regional AG“ zu ergänzen.
 - b) Ziffer 2.2 des Textteiles erhält folgende Fassung:
„Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen“.Der Bebauungsplanentwurf ist gem. § 3 (3) i.V.m. § 13 BauGB zu ändern.

3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 163 B „Umgestaltung Buch- / Benzholzstraße“ werden gemäß Anlage 1 als Satzung beschlossen.

4. Die Begründung wird in der Fassung vom 08.01.2004 festgestellt (Anlage 3).

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Auf der Klausurtagung des Gemeinderates am 14./25.11.2001 wurde die künftige Einzelhandelskonzeption der Stadt Schwäbisch Gmünd intensiv diskutiert.

Hierauf aufbauend wurde das Zentrenkonzept auf der Grundlage eines Gutachtens der GMA entwickelt und in der Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2002 (Gemeinderatsdrucksache Nr. 225/2002) beschlossen.



Wesentlichstes Element der künftigen Einzelhandelskonzeption ist neben der Stärkung des Innenstadthandels und der Stadtteilversorgung die Entwicklung eines Fachmarktzentriums, um einen in der Region konkurrenzfähigen Standort für den großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Ziel dieser Maßnahme ist es, Kaufkraft in Schwäbisch Gmünd zu halten bzw. verlorengegangene Kaufkraft zurück zu gewinnen.

Mit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes wurde entschieden, das Fachmarktzentrum im Osten der Stadt am Standort Benzholzstraße zu entwickeln.

Am 28.05.03 beschloss der Gemeinderat (Gemeinderatsdrucksache Nr. 65/2003) den Rahmenplan zum Fachmarktstandort Ost, der die weitere städtebauliche Entwicklung im Bereich Buch- / Benzholzstraße definiert.

Vorzugsweise sollen dort nicht-zentrenrelevante Einzelhandelssortimente angesiedelt werden. Im Einzelfall können auch zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben in der Innenstadt bezüglich des Flächenanspruchs nicht integriert werden kann und für die Zentralität bzw. die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Schwäbisch Gmünd von Bedeutung ist.

Für die Entwicklung eines Fachmarktstandortes müssen zunächst die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Fachmärkte benötigen neben einem attraktiven, verkehrlich gut erreichbaren Standort auch ein ausreichendes Parkplatzangebot.

Bei der derzeitigen Verkehrsführung im Bereich der Buch- / Benzholzstraße ist dies jedoch nicht möglich.

Vorliegender Bebauungsplan verfolgt im Wesentlichen daher das Ziel, beide Straßen in einer ausgebauten Buchstraße zusammenzufassen, um den dazwischen liegenden Grünstreifen zur Anlegung von Stellplätzen nutzen zu können.

Damit wird die Möglichkeit geschaffen, neu anzusiedelnden Fachmärkten ausreichend dimensionierte Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

2. Bisheriges Verfahren

24./25.11.2001 : Diskussion der künftigen Einzelhandelskonzeption im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderates.

25. 09. 2002 : Beschluss des Zentrenkonzeptes der GMA (GR-Drucks. 225/02)

28. 05. 2003 : Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (GR-Drucks. 065/03)

03.09.- 01.10.03 : Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange



- 15.09.- 27.09.03 : Frühzeitige Bürgerbeteiligung
04. 02. 2004 : Entwurfsbeschluss (GR-Vorlage 253/2003)
01.03.- 31.03.04 : Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

3.1 Anregungen von Trägern öffentlicher Belange

Folgende beteiligte Behörden haben der Planung zugestimmt:

- Gasversorgung Süddeutschland
- Landesdenkmalamt
- Gewässerdirektion Neckar
- Kabel BW
- Regionalverband Ostwürttemberg
- Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen und / oder Hinweise vor:

a) Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 4.1)

- Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des gesamten Gewerbegebietes ist nicht sichergestellt, da das erforderliche Regenüberlaufbecken „RüB 13 Bismarckstraße“ bisher noch nicht erstellt wurde und somit bereits bei relativ geringen Niederschlägen erhöhte Schadstoffeinträge in die Rems erfolgen. Durch die nach eingehender Prüfung nun doch mögliche wasserdurchlässige Befestigung der für Parkierungszwecke vorgesehenen Fläche wird der Oberflächenabfluss gegenüber dem ursprünglichen Zustand zwar nicht so stark erhöht wie bei einer Versiegelung, reduziert die Notwendigkeit der RüB's mit den ergänzenden kanaltechnischen Maßnahmen jedoch keineswegs. Die Regenwasserbehandlung ist baldmöglichst herzustellen im Rahmen eines mit der unteren Wasserbehörde einvernehmlich festgeleg-
- Die ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung, die das Landratsamt Ostalbkreis anmahnt, bedeutet, dass das im Regenwasserbehandlungskonzept der Stadt Schwäbisch Gmünd vorgesehene Regenüberlaufbecken „Bismarckstraße“ zu erstellen ist. Die voraussichtlichen Kosten für den Bau des RüB liegen bei ca. 1,5 Mio € und sind in die mittelfristige Finanzplanung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung aufzunehmen.



ten Zeitplanes.

- Es wird vorausgesetzt, dass lediglich Stellplätze für PKW ausgewiesen und eine flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen ist, um punktuelle Einleitungen in das Grundwasser mit entsprechenden Gefährdungen zu vermeiden.
 - Ferner wird mitgeteilt, dass es aus Altlastensicht vertretbar erscheint, PKW-Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist hierbei nicht zwingend zu erwarten.
- Es sind nur Stellplätze für PKW vorgesehen.
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatte das Landratsamt noch eine Flächenversiegelung gefordert. Es entspricht der ursprünglichen Absicht der Stadt, die PKW-Stellplätze auf dem derzeit noch vorhandenen Grünstreifen zwischen Buch- und Benzholzstraße nur wasserdurchlässig zuzulassen, sodass Ziffer 2.2 des Textteils (Anlage 2) geändert wird (vgl. Beschlussfassung Nr. 2.b)).

b) Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göppingen (Anlage 4.2)

Die in der Begründung erwähnte 110 KV-Hochspannungsleitung ist dem Gewerbeaufsichtsamt durch das Stromversorgungsunternehmen nach der 26. BImSchV anzuzeigen.

Die Information wird an die EnBW Regional AG weitergegeben. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf hat der Hinweis des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes nicht.

c) EnBW Ostwürttemberg Donau Ries (Anlage 4.3)

- Nach Abschnitt 6.5 Leitungsrechte werden unsere Versorgungsleitungen durch Leitungsrechte gesichert. Für unsere Erdkabelleitungen bitten wir die Ausweisung eines Schutzstreifens von 0,5 m links und rechts der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Einrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder
- Die entsprechenden Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Sicherung mittels Dienstbarkeit erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.



gefährdet wird. Vor Veräußerung der Grundstücke sind unsere Leitungen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu sichern.

- Wir bitten Sie noch zusätzlich um die Ausweisung eines Schutzstreifens von 10 m links und rechts der Leitungsachse für unsere 20 KV Freileitung von Umspannwerken nach Heubach.

Sollte es zwingend erforderlich sein, sind wir bereit, im Zuge des geplanten Gehwegausbaus in der Buchstraße eine Erdkabelleitung als Ersatz für die 20 KV-Freileitung zu verlegen und nach Fertigstellung der neuen Verbindung die Freileitung abzubauen. Voraussetzung hierfür ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der EnBW ODR AG und der Stadt Schwäbisch Gmünd über die Kostentragung.

Das entsprechende Leitungsrecht ist im Bebauungsplanentwurf eingetragen. Es ist geplant, die 20 KV-Leitung erd zu verkabeln.

Eine Vereinbarung über die Kostentragung zwischen EnBW ODR AG und Stadt Schwäbisch Gmünd ist derzeit in Arbeit.

d) EnBW Regional AG (Anlage 4.4)

- Wir bitten den Schutzstreifen unserer 110 KV-Leitung im Bebauungsplan darzustellen. Auf dem Schutzstreifen ist sowohl im Plan als auch im Textteil das Leitungsrecht festzusetzen.

Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im Bebauungsplan eingetragen.

- Die im Bereich des Umspannwerks Schwäbisch Gmünd führende geplante Buchstraße kann erst verwirklicht werden, wenn der vorgesehene Flächentausch mit der EnBW abgeschlossen ist.

Der entsprechende Flächentausch ist erforderlich zur Verbreiterung der Buchstraße im Bereich der Flst. 691/1 und 691/2. Der Flächentausch ist noch zu vollziehen.

3.2 Anregungen von Bürgern

a) Herr Martin Kis sowie weitere Anwohner der Werrenwiesenstraße (Anlage 5.1)

Vorbemerkung:

Herr Kis weist in seinem Schreiben

Einiges von dem, was Herr Kis vorbringt,



vor allem auf die Verkehrssituation und den aus seiner Sicht „desolaten Ist-Zustand“ hin.

bezieht sich nicht auf den Bebauungsplanentwurf und kann daher nicht in die Abwägung einfließen, wird jedoch als Anregung innerhalb des Programmes „Soziale Stadt“ behandelt.

- Durch den Wiesenthaler Weg zur Werrenwiesenstraße fahren LKW mit Anhänger, Sattelzüge jeglicher Art und unterschätzen die Engstelle. (Beschädigung von Gebäuden und abgestellten Kfz).

Die Werrenwiesen ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Diese Problematik ist gesondert weiter zu verfolgen.

- Bevor eine Baugenehmigung für eine Firma erteilt wird, sollte auch die Zufahrt von Zulieferern und Kunden geregelt werden.

Eine geregelte Zu- und Abfahrt von Zulieferern und von Kunden ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

- Ablehnung, die Werrenwiesenstraße als Durchgangsstraße für den stadtauswärtsführenden Verkehr zu benutzen.

Dieser Vorschlag wurde von Teilen der Bürgerschaft im Rahmen der Informationsveranstaltung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht.

An eine Weiterverfolgung dieser Lösung ist nicht gedacht, da hierdurch Verkehrslärmemissionen in ein bisher nicht bzw. gering belastetes Gebiet getragen würden.

Es kommt hinzu, dass der Wiesenthaler Weg und Werrenwiesenstraße sowohl von der Verkehrsführung als auch dem Ausbauzustand her nicht geeignet sind, den stadtauswärts fahrenden Verkehr aufzunehmen.

b) Firma Schüle Druckguss (Anlage 5.2)

- Die Werkszufahrt und Abfahrt muss in vollem Umfang für unsere 300 Mitarbeiter sowie der gesamten Logistik für Kunden und Lieferanten gewährleistet bleiben.

Im Bereich der bestehenden Werkszufahrt ist ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 32 m geplant. Dies ist ausreichend dimensioniert.

Im Besonderen betrifft dies die Zu- und Abfahrt in beiden Richtungen von Groß- und Sonderfahrzeugen, die in der Länge und Breite erheblich von üblichen Maßen abweichen

Die Zu- und Abfahrt ist damit gewährleistet.



und teilweise ein Gesamtgewicht von über 40 to haben.

- Aufgrund des künftigen Verkehrsaufkommens muss auch gesichert sein, dass die Zufahrt aus Schwäbisch Gmünd kommend und die Abfahrt in Richtung Aalen gewährleistet ist. Sollte auch hier eine Gefährdung für Mitarbeiter und Logistik zu erwarten sein, müsste an eine Ampelanlage, die durch die Firma Schüle Druckguss geschaltet werden kann, gedacht werden.

Der Kreisverkehr hat eine ausreichende Dimension. Eine Ampelanlage ist nicht geplant.

- Heute parkt ein Teil unserer Mitarbeiter auf der linken Seite der Buchstraße in Richtung Schwäbisch Gmünd. Entfallen diese Parkplätze, muss ein gleichwertiger Ersatz gestellt werden.

Ein Anspruch auf diese Parkplätze besteht nicht, da sich diese im öffentlichen Straßenbereich und nicht auf einem Privatgrundstück befinden. Die Stellplätze sind auf Privatflächen nachzuweisen.

- Das erhöhte Verkehrsaufkommen wird sich drastisch auf den Lärmpegel auswirken. Unsere Verwaltung grenzt direkt an die Straße und ist beträchtlich vom Lärm betroffen. Auch hier ist es wichtig, wie Sie sich den Lärmschutz vorstellen.

Das Grundstück der Firma Schüle ist hinsichtlich der Art der Nutzung als Gewerbegebiet (GE) i.S.v. § 8 BauNVO einzustufen. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden.

- Wir gehen davon aus, dass der Bestandsschutz für das Gewerbegebiet „Unterm Buch“ weiterhin in vollem Umfang gewährleistet bleibt.

Die bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz. Der Bebauungsplanentwurf „Umgestaltung Buch-/ Benzholzstraße“ ändert bezüglich der Art der Nutzung nördlich der Buchstraße nichts.

c) Herr Josef Stütz (Anlage 5.3)

Herr Stütz weist in seinem Schreiben auf die jetzt schon vorhandene große Belastung der Buchstraße hin und führt aus:

- Die Buchstraße ist jetzt schon zu manchen Zeiten extrem gefährdet. Da dort viele Wohngebäude stehen -im Hinterland ja ohnedies- würde bei einem dreispurigen Ausbau mit

Die Veränderung der Verkehrsführung führt zu Veränderungen hinsichtlich der Verkehrsimmissionen. Das Büro Bender + Stahl hat im Auftrag der Stadt eine Verkehrsuntersuchung



Gegenverkehr die Lärm- und Abgasbelastung für die Anwohner garantiert weit über der zulässigen Norm liegen.

- Wenn man nun von einer Aufgabe eines großen Teils der Benzholzstraße ausgehen müsste, wäre der Umfahrvorschlag von Herrn Zahn sicher interessant und diskussionswürdig. Man müsste dann allerdings den Wiesenthaler Weg und die Werrenwiesenstraße noch ausbauen und stellenweise verbreitern.

- Beeinträchtigungen der Planung für die Firma Lidl durch 2 große Strommasten.

und eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die Immissionen sind nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz zu beurteilen. Beim Gebäude von Herrn Stütz (Buchstraße 145) sind die schalltechnischen Anforderungen eingehalten.

Der Vorschlag einer Umfahrung über den Wiesenthaler Weg und die Werrenwiesenstraße wurde von Teilen der Bürgerschaft im Rahmen der Informationsveranstaltung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht.

An eine Weiterverfolgung dieser Lösung ist nicht gedacht, da hierdurch Verkehrslärmimmissionen in ein bisher nicht bzw. gering belastetes Gebiet getragen würden.

Es kommt hinzu, dass Wiesenthaler Weg und Werrenwiesenstraße sowohl von der Verkehrsführung als auch vom Ausbauzustand her nicht geeignet sind, den stadtauswärts fahrenden Verkehr aufzunehmen.

Die Strommasten bleiben erhalten und sind bei der Baugesuchsplanung für die Firma Lidl zu berücksichtigen. (vgl. Ziffer 4 der Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan).

d) Schreiben des Rechtsanwaltsbüros Jettinger, Laurens und Kollegen für die Herren Rolf und Wolfgang Weiss, Benzholzstraße 16 (Anlage 5.4)

Im Schreiben vom 16.03.04 wird auf den früheren Schriftverkehr verwiesen.

Begründet wurden Einwendungen in den genannten Schreiben mit der Befürchtung, dass nach Wegfall der Benzholzstraße keine gesicherte öffentliche Zufahrt zum Grundstück Benzholzstraße 16 vorhanden wäre.

Für den Fall, dass sich ein Fachmarkt auf einem Grundstück südlich der heutigen Benzholzstraße ansiedeln will, wird nur jeweils das angrenzende Teilstück der Benzholzstraße entwidmet, d.h. dem öffentlichen Verkehr entzogen und mit einem entsprechenden Teil der Grünfläche zusammengelegt.

Angrenzende Teile der Benzholzstraße bleiben zunächst bestehen, da die Er-



Sobald die Benzholzstraße westlich des Grundstücks Benzholzstraße 16 entwidmet ist, bestehe nur eine völlig ungeeignete Zufahrt über eine Art Sackgasse, die nicht geeignet sei, den schweren Lieferverkehr aufzunehmen.

schließung benachbarter Grundstücke weiterhin gegeben sein muss. Zusätzlich wird die Stadt als Eigentümer der Grünfläche zwischen Buch- und Benzholzstraße sowohl Baulasten als auch Grunddienstbarkeiten zugunsten der südlich der Benzholzstraße liegenden Grundstücke übernehmen mit dem Inhalt, die Zufahrt über die Grünfläche zu dulden, sowie (wie in diesem Fall) auf ihre Kosten eine Zufahrt schaffen, noch bevor die straßenrechtliche Einziehung erfolgt.

e) Bürgerinformation am 11.03.2004 (Anlage 5.5)

Im Rahmen der Bürgerinformation am 11.03.04 wurde von Seiten der Bürgerschaft eine Alternativkonzeption zur Verkehrsführung eingebracht (Anlage 5.5 Ziffer 12).

Im wesentlichen wird eine Einbahnstraßenregelung unter Auflassung der Benzholzstraße vorgeschlagen. Die Werrenwiesenstraße soll den stadtauswärtsfahrenden Verkehr aufnehmen.

Eine Prüfung hierzu wurde zugesagt.

Es ist eine Verlagerung des Verkehrs von der Benzholzstraße zur Werrenwiesenstraße zu erwarten. Zusätzlich sind Verbindungen zwischen Buch- / Benzholzstraße und Werrenwiesenstraße über Buchhölzlesweg bzw. Wiesenthaler Weg bzw. Mühlweg mit zusätzlichen Streckenlängen zwischen ca. 220 m und 240 m herzustellen.

Die vorhandenen Straßen sind nicht durchweg geeignet, Begegnungsverkehr aufzunehmen. Buchhölzlesweg mit ca. 5,70 m und Wiesenthaler Weg mit ca. 5,50 m weisen zu geringe Querschnittsbreiten auf, ebenso die Werrenwiesenstraße im mittleren Teil zwischen Wiesenthaler Weg und Perlenweg mit ebenfalls nur ca. 5,50 – 5,60 m Breite, und bis zum Schindelackerweg mit max. 5,75 m. Ungeeignet ist auch der westliche Abschnitt der Werrenwiesenstraße mit ca. 6,00 m, weil nur ein einseitiger Gehweg von ca. 1,00 m vorhanden ist.

Der Wiesenthaler Weg weist überhaupt keinen Gehweg auf.

Problematisch sind die Kurvenfahrten an Einmündungen und Kreuzungen, weil die vorhandenen Radien mit maximal $R = 8,00$ m generell nicht den Anforde-



rungen entsprechen. Kurvenfahrten können max. mit Schrittgeschwindigkeit gefahren werden, bei fehlender Sicht bzw. erzwungenermaßen kritischer Verkehrsregelung nur bei vorherigem Anhalten.

An der Werrenwiesenstraße ist mehr Wohnbebauung vorhanden als in der Buchstraße. Eine Verlagerung des stadtauswärtsfahrenden Verkehrs würde eine größere Belastung für die Anwohner bedeuten.

Darüber hinaus ist die Zufahrt zu den Fachmärkten aus westlicher Richtung über die Werrenwiesenstraße gerade für diese geplante Nutzung kontraproduktiv. Ein Fachmarktzentrum funktioniert nur, wenn eine überschaubare Erreichbarkeit für den Individualverkehr gegeben ist.

f) Herr Günter Haußmann und Herr Mathias Zahn (Anlage 5.6)

Vorbemerkung:

Herr Haußmann und Herr Zahn hatten sich mit Schreiben vom 14.5.2004 an alle Mitglieder des Gemeinderates mit Bedenken gegen den Bebauungsplan gewandt und erst im Nachgang zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs dieses Schreiben an die Stadt zur Kenntnis übersandt. Die darin vorgebrachten Anregungen sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln.

- mit der geplanten Umwidmung in ein Fachmarktzentrum soll die Benzholzstraße geschlossen und der bislang durch Einbahnregelung entzerrte Verkehr zwei- bzw. dreispurig auf die Buchstraße verlegt werden. Diese Maßnahme bedeutet für die Anwohner der Buchstraße und des dahinterliegenden Wohngebietes "Schindelackerweg" eine unmittelbare Verdreifachung der Lärm- und Abgasimmissionen.

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros Bender + Stahl vor. Danach ergibt sich eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an insgesamt 12 Gebäuden. Die entsprechenden Gebäudeeigentümer besitzen hierdurch einen Anspruch auf Erstattung für notwendige passive Lärmschutzmaßnahmen.

Eine Verdreifachung der Lärm- und Abgasimmissionen ergibt sich nach dem Gutachten jedoch nicht.
- Die Wohnhäuser der Buchstraße grenzen zum Teil mit weniger als 2 Meter Abstand an die öffentlichen Verkehrsflächen. die Bewohner verschanzen sich seit

Die Bebauung nördlich der Buchstraße ist –auch wenn dort gewohnt wird– nicht als Wohngebiet einzustufen. Es entstanden hier nach dem Krieg mittelständische Gewerbebetriebe mit zuge-



langem hinter Hecken, um dem Gestank und Lärm dieser als Bypass der Bundesstraße missbrauchten Straße vergeblich entgegen zu können.

- Der Schindelackerweg schließt sich dahinter als geschlossenes Wohngebiet an und hat sich durch Zuzug junger Familien mit Kindern in den letzten 10 Jahren verjüngt.

Durch die VGW werden im östlichen Bereich zur Zeit Doppelhäuser neu erstellt und im Angebot des Bauträgers als im "Wohnparadies Schindelackerweg" gelegen angepriesen. Diese positiven Veränderungen werden unserer Meinung nach zerstört.

Der Unipark wird zur Zeit umgebaut, zwei weitere Grünflächen (Sozialstation und Firma Daul) werden derzeit überbaut. Durch NORMA wird eine weitere Grünfläche versiegelt. Mit dem Zuschlag der Grün- und Freifläche zwischen Buch- und Benzholzstraße auf die Gewerbegebiete entfällt eine der letzten Grünflächen entlang der Buchstraße und die einzige Verbindung und Öffnung zwischen den Teilgebieten südlich und nördlich der Buchstraße.

- Die Größe der avisierten Umwidmungsmaßnahme ist kontraproduktiv gegenüber dem gesamten Bereich Buchstraße und dem Sanierungsvorhaben "Soziale Stadt Ost."

...

Mittelfristig wird vor allem der Bereich "Schindelackerweg" ein städtebauliches Desaster erleben. Zuerst werden die Häuser entlang der Buchstraße ihren Wert verlie-

ordneten Wohnungen oder Wohnhäusern. Erst durch verschiedene Betriebsaufgaben in den letzten Jahren hat sich der relative Wohnanteil erhöht.

Der Bereich südlich der Benzholzstraße ist als Gewerbegebiet, der Bereich unmittelbar nördlich der Buchstraße teils als Gewerbegebiet teils als Mischgebiet anzusehen.

In den vergangenen Jahren sind durch verschiedene Betriebsaufgaben Gewerbebrachen entstanden.

Im Rahmen der nach § 1 (6) BauGB zu treffenden Abwägung sind die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Ein hierbei zu beachtender Belang ist, diese Gewerbebrachen wieder einer vernünftigen Nachnutzung zuführen zu können. Dieser Belang wurde höher gewichtet gegenüber dem Belang, die Grünfläche zwischen Buch- und Benzholzstraße zu erhalten. Diese Fläche hat aufgrund ihrer Lage keinen Freizeitwert. Die Nachnutzung von Gewerbebrachen ist überdies auch deswegen ein wichtiger Belang, weil dadurch Flächenverbrauch in Außenbereichen ("auf der grünen Wiese") reduziert werden kann.

Diese Ansicht wird seitens der Stadt nicht geteilt. Es handelt sich bei dem Gebiet Buch- Benzholzstraße vor allem um einen gewerblichen Bereich, unmittelbar nördlich der Buchstraße durchsetzt mit Wohnnutzung.

Nachdem verschiedene Betriebsaufgaben zu beklagen waren, wird dieser Bereich einen weiteren Niedergang erfahren, wenn nicht investiert wird. Es ist das Ziel, verträgliche Nachnutzungen zu ermöglichen. Neuansiedlungen von pro-



ren, Leerstände und Abrisse folgen unweigerlich. Danach liegt das dahinter liegende Wohngebiet offen.

duzierendem Gewerbe sind nicht zu erwarten.

- Die von der Stadtverwaltung geplanten Maßnahmen für ein in der Zukunft liegendes Fachmarktzentrum manifestieren Ziele, die im Ansatz grundsätzlich falsch sind und zu deren Planung es sehr wohl Alternativen gibt. Wesentliche Voraussetzungen hierfür sind, dass Prioritäten anders gesetzt werden:
 - An erster Stelle sollten die Menschen, deren Gesundheit und Wohlbefinden stehen. Auch dürfen deren mühsam geschaffenen Werte nicht durch Überplanung vernichtet werden.
 - Die Verkehrsauflenkung für das Fachmarktzentrum muss grundsätzlich aus Richtung Bundesstraßenverteiler Ost erfolgen und nicht aus Richtung Innenstadt / Glockekreuzung
 - Wir vermissen eine klare Aussage zur Andienung des Fachmarktzentrums mittels großer Sattelschlepper. Wie sollen diese Ströme in umweltgerechte Bahnen gelenkt werden?
 - Neue oder umgewidmete Straßenzüge sollten um mindestens 5 Meter von den privaten Grundstücken verlegt und die entstandenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.
 - Eine Einbahnregelung muss weiter gegeben sein. Die
- In die Abwägung sind verschiedene Belange einzustellen. Es ist im Rahmen der Abwägungsentscheidung zulässig, bei gleich gewichtigen Belangen sich für die Bevorzugung des Einen und für die Zurückstellung des Anderen zu entscheiden.
- Eine Vernichtung von Werten findet nicht statt. Dort wo Lärmschutzmaßnahmen wegen Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV erforderlich werden, entsteht ein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen.
- Dieser Forderung wird nicht nachgekommen. Es ist nicht zu begründen, dass Kunden, die das Fachmarktzentrum von Westen her anfahren wollen, dieses nur über die Aalener Straße und den Verteiler Ost erreichen. Dieser Umweg wäre wiederum kontraproduktiv für die Attraktivität des Fachmarktzentrums.
- Aussagen hierzu können nur getroffen werden, wenn Interessenten für das Fachmarktzentrum vorliegen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch grundsätzlich die Andienung über die auszubauende Buchstraße gewährleistet.
- Der Anregung wird nicht entsprochen, da für die vorliegende Planung keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.



Unterzeichner haben mit dem beiliegenden Plan eine mögliche Alternative aufgezeigt, die im Gegensatz zur städtischen Planung eine Entzerrung, Belastungsverteilung und Belastungsvermeidung in einem völlig anderen Verhältnis aufzeigt.

Siehe Stellungnahme zu Ziffer 3.2.e

Insbesondere wenden wir uns gegen die Absicht, das geplante Fachmarktzentrum über Durchgangsverkehr zu bedienen.

4. Hinweise

Bitte § 18 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.