



Schwäbisch Gmünd, 19.09.2011
Gemeinderatsdrucksache Nr. 234/2011

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 163 A XIX "Benzholzstraße-
Mitte, Änderung", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. **Satzungstext**
2. **Lageplan mit Textteil (nur Fraktionen)**
 - 2.1 **Lageplan mit Textteil (verkleinert)**
3. **Begründung**
4. **Stellungnahme von Behörden**
 - 4.1 **Landratsamt Ostalbkreis**
 - 4.2 **Regierungspräsidium Freiburg**
 - 4.3 **EnBW Regional AG**
 - 4.4 **Regionalverband Ostwürttemberg**
 - 4.5 **Deutsche Telekom AG**
 - 4.6 **Regierungspräsidium Stuttgart**
5. **Stellungnahmen von Herrn Feix, Benzholzstraße 26**



Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 dieser Vorlage beschlossen.
2. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 4 dieser Vorlage beschlossen.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 163 A XIX „Benzholzstraße-Mitte Änderung“ werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Bereits seit längerer Zeit bestehen Überlegungen, den Baumarkt OBI von seinem jetzigen Standort angrenzend an das Gewerbegebiet Benzfeld in Hussenhofen auf das Wiesenthal Areal zu verlegen.

Der Baumarktbetreiber und der Grundstückseigentümer, die Geist Projekt GmbH & Co. KG, hat daraufhin die Verlegung des Baumarktes entsprechend dem Baukonzept beantragt.

2. Bisheriges Verfahren

19.01.2011: Bebauungsplan -Aufstellungsbeschluss- (Gemeinderatsvorlage 051/2010)

05.05.2011: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

16.05.2011 – 15.06.2011: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. keine Stellungnahme abgegeben:

- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)
- BUND Regionalgeschäftsstelle Ostwürttemberg
- EnBW ODR
- Gasversorgung Süddeutschland GmbH
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH
- Handwerkskammer



- Industrie- und Handelskammer
- Kabel BW
- NABU Deutschland
- Polizeidirektion Aalen
- Gemeinde Waldstetten
- Gemeinde Mutlangen
- Gemeinde Böbingen
- Stadt Aalen
- Stadt Göppingen

Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

Beteiligte Behörde

Stellungnahme der Stadt

a) Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 4.1)

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht Gewerbeaufsicht

Der mit älteren Gebäuden bebaute Planbereich liegt zwischen der Benzholzstraße und der Werrenwiesenstraße, östlich des Perlenweges. Dort soll nach Abbruch der Gebäude ein Fachmarktzentrum (OBI) entstehen. Laut Planunterlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Demzufolge werden an den Wohnhäusern der Buchstraße die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung, verursacht insbesondere durch den Verkehr des Fachmarktzent-rums, erheblich überschritten, teilweise um bis zu 10,8 dB (A). Ein gesundes Wohnen ist dann kaum mehr möglich, insbesondere weil des nachts Werte bis zu 59,5 dB (A) erreicht werden. Gegen die Planung bestehen daher erhebliche Bedenken. Sollte an der Planung festgehalten werden, so müsste ein konkretes Lärm-minderungskonzept ausgearbeitet werden.

Darüber hinaus gehende Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier aus nicht vorgebracht.

Das Büro Bender + Stahl hat im Auftrag der Stadt Schwäbisch Gmünd im Rahmen des Verfahrens 163 B „Umgestaltung Buchstraße“ (rechtskräftig seit 14.10.2004) eine Verkehrsuntersuchung und eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Hierin werden mehrere Planungsfälle unterschieden. Untersucht werden neben der bestehenden Situation die zukünftige Verkehrsentwicklung und verschiedene Ausbaustufen des Fachmarktzent-rums (mit/ohne Zusammenlegung der Buch- / Benzholzstraße, mit 10000 m² / 22000 m² Verkaufsfläche).

Bei den weiteren Betrachtungen zu den Lärmimmissionen wurde im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren vom Maximalfall (22000 m² Verkaufsfläche, Zusammenlegung Buch- / Benzholzstraße in einer ausgebauten Buchstraße) ausgegangen.

Die Geräuschimmissionen sind nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissions-schutzgesetz (16. BImSchV) zu beurteilen, da es sich beim Ausbau der Buchstraße um einen Fahrstreifen und somit um eine wesentliche Änderung der Straße handelt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden danach an insgesamt 12 Gebäuden überschritten. In die-



Altlasten

In der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 10, Nr. 5.3) wurden die bekannten altlastverdächtigen Vorgänge aufgeführt. Alle vier genannten Flächen sind im Bodenschutzkataster unter der Kategorie B=Belassen und Berücksichtigen eingestuft.

Der Bebauungsplan enthält unter Nr. 3.4 einen entsprechenden Hinweis, wie beim Auffinden von Kontaminationen zu verfahren ist.

Ergänzend liegen zwei Aktenvermerke des Büros Geotechnik Aalen zu den Abbruch- und Gründungsmehrkosten und zur Altlastensituation vor.

Es wird um entsprechende Berücksichtigung der gefundenen Ergebnisse gebeten.

Des Weiteren wird darum gebeten, dass im gesamten Planbereich auf Auffälligkeiten im Untergrund geachtet wird. Sollten Bodenbelastungen oder kontaminationsverdächtige Vorgänge entdeckt werden, so wird darum gebeten, dass das Landratsamt umgehend informiert wird.

Grundwassersanierung Buchstollen

Im Planbereich befindet sich die frühere Trinkwasserfassung Buchstollen. Es findet aufgrund einer Kontamination zur Zeit noch eine Grundwasserreinigung statt. Dies hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die geplanten Baumaßnahmen.

sem Fall sind vom Träger des Bauvorhabens passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, wenn keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich oder sinnvoll sind. Eine aktive Schallschutzmaßnahme wie z.B. Lärmschutzwall / -Wand scheidet aus städtebaulichen Gründen aus.

Die entsprechenden Gebäudeeigentümer besitzen daher nach § 42 BImSchG Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen für notwendige passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster).

Siehe Hinweis Ziff 3.4 im Textteil zum Bebauungsplan (Anlage 2), welcher als ausreichend erachtet wird.

Durch die geplante Umwandlung des Gebietes südlich der Benzholzstraße weg vom produzierenden Gewerbe hin zu einem Fachmarktzentrum davon auszugehen, dass sich auf lange Sicht Schadstoffeinträge verringern und sich die Was-



Lediglich bei der Zulassung von Grundwasserwärmepumpen und bei der Einleitung von Dachwasser in das Grundwasser wird um eine Berücksichtigung und Abstimmung mit dem Landratsamt gebeten.

serqualität des Buchstollens verbessert.

Sollten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Grundwasserwärmepumpen vorgesehen sein, ist eine Abstimmung mit dem Landratsamt erforderlich. Dies betrifft jedoch den Planvollzug im Rahmen des (nachfolgenden) Baugenehmigungsverfahrens und nicht die Abwägung im Bebauungsplanverfahren. Das Niederschlagswasser wird versickert, eine Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgte bereits.

Bodenschutz

Im Planbereich ist aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades und der langjährigen baulichen Nutzung der Flächen bereits eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vorhanden, so dass die geplante Nutzungsänderung insgesamt keine Verschlechterung darstellt. Eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrads (siehe Nr. 1.2 der Vorprüfung UVP-Pflicht) ist hier ohne Einfluss.

✓

Aus der Sicht der Unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

✓

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan von Schwäbisch Gmünd enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann somit gewährleistet werden.

Oberirdische Gewässer einschl. Gewässerbau

Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Bedenken.

✓

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder fachtechnisch abge-

s.o.

Es findet derzeit eine Grundwasserreini-



grenzter Wasserschutzgebiete. Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet nach unserem Kenntnisstand den früher für Trinkwasserzwecke genutzten Buchstollen tangiert. Die Beurteilung, ob hieraus ggf. Erfordernisse für die Bebauung des Plangebiets abzuleiten sind, obliegt dem Vorhabensträger.

Geschäftsbereich Gesundheit

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

gung statt. Durch die Umwandlung der Fläche vom produzierenden Gewerbe zum Fachmarktzentrum wird der Schadstoffeintrag tendenziell reduziert

✓

Geschäftsbereich Naturschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung keine Anwendung. Allerdings sind die Vorschriften des Artenschutzes anzuwenden. Der o.g. Bebauungsplan enthält hierzu keine Ausführungen.

Aus hiesiger naturschutzfachlicher Einschätzung wird davon ausgegangen, dass aufgrund kaum vorkommender natürlicher Strukturen keine besonders bzw. streng geschützten Arten vorkommen.

Es wird jedoch dringend angeregt, zukünftig auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, auf die Artenschutzbelange einzugehen.

Im Übrigen wird angeregt, Gehölze außerhalb der Vegetationszeit zu entfernen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird um das entsprechende Kapitel 8 ergänzt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

b) Regierungspräsidium Freiburg (Anlage 4.2)

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich nach der Vorläufigen Geologischen Karte im Ausstrichbereich von quartären Talablagerungen. Darunter folgen Gesteine der Löwenstein-Formation (früher „Stubensand-

Die Begründung (Anlage 3) wird diesbezüglich entsprechend in Kapitel 5.1 ergänzt.



stein“). Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich ein großer Rutschhang (Trosingen-Formation, früher "Knollenmergel").

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit einem geringen Grundwasserflurabstand ist zu rechnen. Sofern Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beabsichtigt werden (z. B. Drainagemaßnahmen), ist vorab zu prüfen, ob dabei etwaige Bauwerksschäden in der Umgebung zuverlässig ausgeschlossen werden können.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und DIN EN 1997 werden empfohlen. Für das Vorhaben liegt bereits eine geotechnische Beurteilung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen Ziff. 3.3 der Hinweise zum Textteil (Anlage 2).

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen Ziff. 3.3 der Hinweise zum Textteil (Anlage 2).

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

✓

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

✓

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets.

Auf die Möglichkeit hoch stehenden Grundwassers wird hingewiesen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

In der Planbegründung erfolgt ein entsprechender Hinweis in Kapitel 5.1

Bergbau



Gegen die Planung bestehen von bergbe-
hördlicher Seite keine Einwendungen. ✓
LGRB Az. 2511 // 11-03532 vom
31.05.11 Seite 3

Geotopschutz

Im Bereich der überplanten Fläche sind ✓
Belange des geowissenschaftlichen Natur-
schutzes
nicht tangiert.

c) ENBW Regional AG (Anlage 4.3)

Der räumliche Geltungsbereich des Be-
bauungsplanes „Benzholzstraße – Mitte,
Änderung“ ragt in den Schutzstreifen
unsere oben genannte Leitungsanlagen.
Die Leitungssachse sowie die Schutzstrei-
fen unserer 110-kV-Leitungsanlage sind
aus beigefügtem Lageplan ersichtlich. Der
Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitung hat
eine Breite von je 20,0 m rechts und links
der Leitungssachse.

Die Leitung befindet sich außerhalb des
Geltungsbereichs, daher kann nur der
Schutzstreifen dargestellt werden. Dieser
ist deckungsgleich mit dem bereits für
andere Versorgungsträger eingetragenen
Leitungsrecht. Das Leitungsrecht wird mit
der EnBW Regional AG um einen weite-
ren Versorgungsträger erweitert.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungspla-
nes bitten wir, unsere 110-kV-
Leitungsanlage einschließlich der Schutz-
streifen nach Ziffer 8 und 15.5 der PlanzV
90 als Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs.
1 Nr. BauGB) darzustellen.

Auf den Schutzstreifen ist sowohl im Plan-
als auch im Textteil das Leitungsrecht (§9
Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festzusetzen.

Im Text zum Bebauungsplan bitten wir
aufzunehmen, dass innerhalb der mit
Leitungsrecht bezeichneten Fläche eine
Bebauung nicht und eine andere Nutzung
nur in beschränkter Weise im Einverneh-
men mit uns zulässig ist.

d) Regionalverband Ostwürttemberg (Anlage 4.4)

Der Regionalverband Ostwürttemberg hat
zum o. g. Bebauungsplan folgende plane-
rischen Anmerkungen und Anregungen:

Inzwischen liegt eine Auswirkungsanalyse
vor. Darin wird eine Einhaltung von Kon-
gruenzgebot und Beeinträchtigungsver-



Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Regionalplans 2010. Plansatz 2.6.2 (Z) sagt aus, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Mittel- und Unterzentren zulässig sind. Sie dürfen nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen errichtet werden. Für Möbel-, Bau- und Gartenmärkte gilt jedoch, dass diese auch ausnahmsweise innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile der Mittel- und Unterzentren erstellt werden können. Dies ist mit vorliegendem Vorhaben aus Sicht des Regionalverbands Ostwürttemberg der Fall.

Den Planunterlagen kann jedoch nicht entnommen werden, inwieweit die Vorgaben gemäß des Einzelhandelserlasses des Landes Baden-Württemberg hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots eingehalten sind. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch dieses Vorhaben negative Auswirkungen auf die Versorgung angrenzender Mittel- und Unterzentren ergeben. Inwieweit das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten sind, ist noch näher zu erläutern.

bot nachgewiesen. Der Regionalverband hat diese Analyse erhalten und seine Bedenken zurückgezogen.

e) Deutsche Telekom AG (Anlage 4.5)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümer und Nutzungsberechtigter i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien sowie ein Kabelverteilerschrank der Telekom (im beiliegenden Plan, rot gekennzeichnet), die über das im Bebauungsplan ersichtliche

Das Leitungsrecht zugunsten der Telekom ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Eintragung einer Dienstbarkeit ist dagegen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und wird daher gesondert vorgenommen. Ein Hinweis auf die Erforderlichkeit einer solchen Eintragung ist aber im Textteil unter 3.6 enthalten.



Leitungsrecht zu sichern sind.

Daher bitten wir folgenden fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Zur Sicherung von Telekommunikationslinien der Telekom auf privater Fläche bitten wir um eintragen eines Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen. Des Weiteren bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu veranlassen.

f) Regierungspräsidium Stuttgart (Anlage 4.6)

Denkmalpflege

Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken, sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in den Bebauungsplan einzufügen (sofern nicht bereits geschehen).

Siehe Hinweis Ziff. 3.5 des Textteiles zum Bebauungsplan (Anlage2)

Raumordnung

Durch die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Bau- und/oder Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.000 m² sowie eines Gastronomiebetriebes mit maximal 100 m² Fläche geschaffen werden. Von der Verkaufsfläche für den Bau- und Gartenmarkt dürfen höchstens 10 %, also ca. 800 m², für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.

Grundsätzlich erscheint die gewählte Festsetzung im Bebauungsplan, nach der die Verkaufsflächen nur 40 % der Grundstücksfläche ausmachen dürfen, auch im Hinblick auf die Rechtsprechung des BVerwG zu der Unzulässigkeit baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenbegrenzungen, möglich,



da sich die Verkaufsflächenbegrenzung auf das jeweilige Grundstück bezieht und damit wohl nicht vom System der vorhabenbezogenen Typisierung abweicht, auf dem die Vorschriften der BauNVO zur Art der baulichen Nutzung beruhen (vgl. BVerwG Urt. v. 03.04.2008 - 4 CN 3.07, Beschl. v. 11.11.2009 - 4 BN 63/09 und VGH B-W Urt. v. 08.07.2009 - 3 S 1432/07).

Es wird jedoch angeregt, diesen Punkt nochmals kritisch zu überprüfen, um umfassende Rechtssicherheit zu erreichen. Insbesondere sollte überprüft werden, ob der Zusatz „in der Summe“ nicht die Auslegung zulässt, es handele sich um eine baugebietsbezogene Festsetzung.

Auch besteht bei der jetzt gewählten Festsetzung die Möglichkeit, durch Teilung des Grundstückes die Ansiedlung eines weiteren Baumarktes mit einer dann dementsprechend kleineren Verkaufsfläche zu ermöglichen. Dies sollte im Hinblick auf das jetzige städtebauliche Konzept daher in Erwägung gezogen werden und auch bei der Abwägung berücksichtigt werden.

Gegen die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche bestehen aus raumordnerischer Sicht, soweit sie nicht die Grenze der Großflächigkeit von 801 m² überschreiten, keine grundsätzlichen Bedenken. Denn auch in einem Gewerbegebiet wäre bis zu 800 m² die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der BauNVO zulässig. Der Regionalplan des Regionalverbandes Ostwürttemberg enthält hierzu keine verschärfenden Regelungen.

Des Weiteren ist die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenmarkt auch grundsätzlich mit dem Integrationsgebot aus Plansatz 2.6.2 (Z) des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg vereinbar.

Die Formulierung „in der Summe“ zielte darauf ab, dass die 40% für Bau- und Gartenmarkt zusammen genommen gelten. Damit sollte der Annahme vorgebeugt werden, für beide jeweils 40% in Anspruch nehmen zu können. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird die Formulierung wie folgt präzisiert: Die Verkaufsfläche von Bau- und Gartenmarkt wird für beide zusammengerechnet auf 40% der Grundstücksfläche beschränkt.

✓

✓



Ansonsten sind jedoch die weiteren Anforderungen der Raumordnung aus dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsplan 2002 für großflächige Einzelhandelsbetriebe einzuhalten:

Erstens soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten laut Plansatz 3.3.7.1 (Z) LEP 2002 so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung wird nach dem Einzelhandels-erlass des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001 dann angenommen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes des Einzelhandelsgroßprojektes von außerhalb des Verflechtungsbereiches kommen (Kongruenzgebot).

Zweitens darf die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (PS 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002). Dies ist bei Möbel-, Bau- und Gartenmärkten, deren Hauptsortiment nicht zentrenrelevant ist, in der Regel dann gegeben, wenn in den anderen Orten aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses ein Umsatzverlust von ca. 20 % entsteht.

Zudem dürfen auch die zentrenrelevanten Sortimente keine Umsatzumverteilungen auslösen, die mehr als ca. 10 % betragen (Beeinträchtungsverbot).

Hierzu sind bisher in der Begründung zum Bebauungsplan keine Ausführungen enthalten. Der Verweis auf das Zentrenkonzept für den Einzelhandel in Schwäbisch Gmünd aus dem Jahre 2002 zeigt zwar, dass eine Ansiedlung grundsätzlich möglich erscheint, gibt jedoch keine Hinweise auf die noch verträgliche Größenordnung und ist aufgrund der seither vergangenen Zeit von 9 Jahren auch nicht mehr aktuell. Daher kann derzeit noch keine abschließende raumordnerische Beurteilung zu der Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtungsverbot durch das geplante Vorhaben gemacht werden und es bestehen daher noch raumordne-

Wird zur Kenntnis genommen

Inzwischen liegt eine Auswirkungsanalyse vor. Darin wird eine Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot nachgewiesen. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat diese Analyse erhalten und seine Bedenken zurückgezogen.



rische Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Ergänzende Ausführungen zu den o.g. Punkten im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung sind noch erforderlich. Dabei können bereits vorliegende Ergebnisse, soweit sie noch Aktualität haben, mit zu Grunde gelegt werden.

Es wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

4. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Herr Jörg Feix, Geschäftsführer der Videothek Movierent Benzholzstraße 26

Anmerkung: Herr Feix ist Mieter eines Gebäudes innerhalb des Plangebietes und hat dort die Videothek Movierent eingerichtet. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes und Realisierung des Projektes wird eine weitere Nutzung des Gebäudes dadurch nicht mehr möglich sein, weil der Projektträger das Grundstück benötigt. Ein Bebauungsplan ist jedoch eine Angebotsplanung, das heißt der Grundstückseigentümer ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Bebauungsplan umzusetzen. Der Eigentümer könnte auch das vorhandene Gebäude belassen und die bestehende Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betreiben lassen. Dies spielt sich jedoch auf der Ebene privatrechtlicher Verträge ab (Miet- Pachtvertrag / Kündigung desselben). Der Bebauungsplan greift nicht in solche Verträge ein. Auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Verpflichtung des Eigentümers zur Umsetzung in einem bestimmten Zeitraum wurde bewusst verzichtet sondern ein Bebauungsplanverfahren (=Angebotsplanung) durchgeführt, das es dem Eigentümer überlässt, wie er die privatrechtlichen Verhältnisse regelt. Das Meiste von dem, was Herr Feix vorbringt ist daher, trotz des Umfangs seiner Schreiben im Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant, zumal die Schreiben zum Teil auch persönliche Angriffe enthalten.

a) Schreiben vom 16.05.2011 (Anlage 5)

Die Vergangenheit hat gezeigt dass man insgesamt auf taube Ohren stößt, ich habe viel erlebt im Leben jedoch dieser Vorgang zeigt der Ignoranz sind an manchen Orten keine Grenzen gesetzt und manche versuchen immer noch X für U vorzumachen und haben dabei keine Skrupel.

Auf Anfragen an den OB kam keine Antwort aber verwundern tut mich das nicht. Man hat klar bei allen Gesprächen, die mit

Es handelt sich um die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan und nicht zum Flächennutzungsplan. Betriebe bis 3.000 m² sind nicht zwangsläufig als großflächige Betriebe einzustufen. Kirchliche Gemeinden unterliegen baurechtlich keinem besonderen Bestandschutz, zumal sie im vorliegenden Fall keine speziellen Sakralbauten nutzen und die Gemeindeglieder einem weiteren Einzugsbereich entstammen, wodurch eine größere Flexi-



Presse usw. geführt wurden uns ja nie dezember oder Januar in der Presse erwähnt, weder die kleinste noch die größte Firma, es klingt gerade zu sarkastisch wenn Herr Krämer seines Amtes in der neuerlichen Begründung zum FNP von kleineren Gewerben spricht. Zur Info Fa. Logwin ist hier mit 3000Qm und min 5 Parteien haben über 500Qm
Zu Seiner Bemerkung sei auch gesagt hier gibt es 2 Kirchliche Gemeinden.
Letzteres stellt auch in Hinsicht auf das BauGB klare Aufgaben.

----Man glaubt---

Im Großen und Ganzen hat er keine Ahnung von dem oder denen, über die Er Schreibt

Dem Mitarbeiter selber gebührt diese Anschuldigung nicht, erhält Er doch klar seine Anweisung.-

---Nur Leider sieht die Wahrheit anders aus---

Anweisungen müssten doch von Herrn OB Arnold sein, inwieweit man einen Mitarbeiter so einbindet muss jeder selbst entscheiden.

Ich würde von meinem Mitarbeiter nicht verlangen das Er es versucht hinzudrehen ich sehe dies als Nicht Statthaft.

Eine Rentabilitätsberechnung scheint nicht bekannt zu sein, gibt man doch klar eine Menge Geld aus, das einem nicht gehört, es scheint wichtiger zu sein auf ein Fest nach Göppingen zu gehen wie sich Vorort Fragen zu stellen. Die Frage stellt sich warum? Weder ein Brief wurde persönlich beantwortet noch hat man sich obwohl angekündigt am 08.06.2011 bei der Bürgerfragestunde fragen stellen lassen!

kommen diese Steuermittel irgendwann

bilität bei der Standortwahl unterstellt werden kann.

Rentabilitätsberechnungen sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Die vorliegende Auswirkungsanalyse zeigt jedoch, dass die Standortverlagerung keine nennenswerten Kaufkraftabflüsse erzeugt. Dies lässt die Schlussfolgerung zu, dass eine ausreichende Nachfrage im Einzugsbereich vorhanden ist.

Die Fragen von Herrn Feix wurden mit Schreiben vom 22.06.2011 beantwortet. Auf seine Nachfrage hin wurde ihm in einem weiteren Schreiben vom 02.08.2011 erläutert, warum eine Zulas-



zurück? Sind sie verhältnismäßig? Oder ist der Eingriff in die Wirtschaft gewollt? Wie weit darf dieser gehen? Wissen die Volksvertreter (Stadträte) um die Geschichte hier? Die juristische Natur des Bauverfahrens? Nun es gibt viele Punkte dies ist nur die Oberfläche.

Bei allem was passiert, ist hier Vertretern doch egal was mit wem passiert! Oder etwa nicht ?

Da niemand dafür sorgt das alles rauskommt und Gmünd und dessen Bürger wissen was passiert.

Muss man reagieren. Den Schaden den Leute wohlwissend in Kauf nehmen. zieht sehr viele parallele wie S21.

In der Sache um die Vorgänge zu verstehen musste ich feststellen das es Gang und gebe ist und schamgrenzen wieder Mittelalterliches naturell annehmen.

Einspruch wird und erhoben auf

1. Den angedachten Bebauungsplan bzw. dessen Änderung wegen Verstoß g. LEP 2002

2. Angaben erliegen dem Konstrukt der unüberlegten Lüge

3. **BauGB § 1.4** Bebauungspläne sind der Raumordnung anzupassen (Genehmigung RP)

sung zur Bürgerfragestunde am

08.06.2011 nicht mehr möglich war.

Was Herr Feix mit dem Fest in Göppingen meint, ist hier nicht bekannt, jedenfalls ist dies nicht abwägungsrelevant.

Zu 1. Ein Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2002 ist nicht erkennbar, nähere Ausführungen zu diesem Vorwurf werden von Herrn Feix nicht vorgebracht, zumal auch kein Bezug genommen wird, welcher Punkt des LEP hier verletzt sein soll.

Zu 2. nicht abwägungsrelevant, auch nicht nachvollziehbar

Zu 3. Das Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt. Nach Vorliegen der Auswirkungsanalyse hat dieses seine Zustimmung zur vorliegenden Planung erklärt. Eine Genehmigung des Plans ist bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich, da diese vom Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan befreit sind.

Ebenso hat sich der Regionalverband Ostwürttemberg dieser Zustimmung angeschlossen.



4. **BauNVO § 11 Abs.3 liegt nicht vor** und ist auch im Raumordnungsplan nicht ersichtlich

Zu 4. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Laut dem Ziel 2.6.2 des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg können Bau- und Gartenmärkte ausnahmsweise auch an Ortsrändern der Mittel- und Unterzentren erstellt werden. Dies ist beim vorliegenden Bebauungsplan aus Sicht des Regionalverbandes der Fall. Der Standort ist zudem im städtischen Zentrenkonzept für den Einzelhandel als dezentraler Standort dargestellt.

5. **BauGB § 30** Bebauungspläne müssen sich in die Umgebung einpassen.

Zu 5. Eine derartige Regelung ist weder in § 30 BauGB enthalten noch an anderer Stelle. Es dürfen nur keine bodenrelevanten Spannungen durch den Bebauungsplan erzeugt werden. Selbstverständlich müssen Bebauungspläne im Rahmen der Abwägung öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander gerecht abwägen. Der private Belang von Herrn Feix auf Erhalt seines Gewerbebetriebes ist aber gerade dadurch schon berücksichtigt worden, dass eben kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt wurde, der den Eigentümer verpflichten würde, die Realisierbarkeit des Neubaus eines Baumarktes nachzuweisen, sondern es diesem offen lässt, wie er privatrechtliche Vertragsverhältnisse regelt.

6. **Inhalt und die Ziele des LEP 2002** für Baden Württemberg

Zu 6. Ein Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2002 ist nicht erkennbar. (siehe auch oben zu 1.)

7. **§ 8 Abs. 3 Satz 2** des Landesplanungsgesetzes (Gebietsscharf) im Gebiet ist

Zu 7. In der aktuellen Fassung des Landesplanungsgesetzes vom 10.07.2003 – zuletzt geändert am 04.05.2009 – ist kein Absatz 3 in § 8 enthalten. Der künftige Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet nach § 11 fest, weder ein Wohngebiet noch ein Mischgebiet. Der bisher gültige Bebauungsplan setzte Gewerbegebiet fest.

ein §11 BauNVO Abs.3 ist nicht vorgesehen. Wohngebiet bzw. Mischgebiet.

8. **16. BImSchV - Verkehrslärm-schutz-** DIN-Norm überschritten eine + 3 db stellt eigentlich eine **No-Go Sache dar-** Schallschutz müsste jedoch mit der dazugehörigen DIN durch den Planaufsteller in Art und Umfang bekanntgegeben

Zu 8. Die erhöhten Lärmwerte auf der Nordseite der Buchstraße rühren maßgeblich von der geplanten Zusammenlegung beider Fahrspuren her. Der Ausbau des Fachmarktzentrums erzeugt den geringeren Teil der Verkehrszunahme (nur etwa



werden. Eine bloße Benennung ist unzulässig ebenso die übermäßige Ausgabe in Form von Finanzen. Da Sie als meist als unverhältnismäßig abgelehnt wird.

0,2 dB (A)). Daher ist der Lärmschutz in erster Linie im Zusammenhang mit dem Straßenumbau zu thematisieren, der nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist. Die Umgestaltung der Buchstraße wurde bereits durch den Bebauungsplan „Umgestaltung Buch-/Benzholzstraße“ planungsrechtlich abgesichert. In diesem Zusammenhang wurden eine Verkehrsuntersuchung und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die den Ausbau des Fachmarktzentrums bereits mitberücksichtigen. In diesem Gutachten werden alle Gebäude konkret benannt, denen durch passive Schallschutzmaßnahmen eine Einhaltung der Grenzwerte ermöglicht werden soll.

Anmerkung: Die 16. BImSchV stellt keine DIN-Norm dar.

9. LplG §19 Abs. 8 Eine Planung max Frist 5 Jahre

Zu 9. Die Geltungsdauer von 5 Jahren bezieht sich auf ein Raumordnungsverfahren, das im vorliegenden Fall nach Abstimmung mit den zuständigen Raumordnungsbehörden nicht erforderlich war. Es liegt eine aktuelle raumordnerische Beurteilung durch den Regionalverband und das Regierungspräsidiums vor, die im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens eingeholt wurde

10. Auf den versuchten Eingriff Mietverhältnisse und die Art des Erfüllungshilfen

Zu 10. Ein Eingriff in Mietverhältnisse erfolgt durch die Planung nicht, da es sich um eine Angebotsplanung handelt. Der gemeindliche Wunsch nach einem Bau- und Gartenmarkt an der Buchstraße wurde bereits 2002 im Zentrenkonzept dokumentiert und besteht unabhängig von aktuellen Investorenwünschen.

11. Auf die Kontingentplanung wegen Unzulässigkeit Akt z.B: hz.BVerwG, Urteil vom 3.4.2008 - 4 CN 3.07 -, BRS 73 Nr. 77

Zu 11. Eine Verkaufsflächenkontingentierung im Sinne einer maximal zulässigen Verkaufsfläche in m² erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans nicht. Vielmehr wurden mit Rücksicht auf die genannte Rechtsprechung prozentuale grundstücksbezogene Festsetzungen zu den Verkaufsflächen gewählt.

12. Das Abwägungsgebot sowie Kostenstruktur Mangel der AlternativPlanung Ausgaben sind Steuergelder. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung in Bezug

Zu 12. Eine ausführlich dokumentierte Alternativenprüfung ist nur für Umweltberichte nach § 2a BauGB vorgeschrieben. Ungeachtet dessen hat die Gemeinde



auf eine Alternative ist nie gemacht.

-wann rechnen sich die Freundschaftsausgaben denn für den Gmünder und warum gerade

hier so viel Geld und beim kleinen Mann wird gespart.

auch Alternativen in Erwägung gezogen.

Doch in Bestandsgebieten gibt es keinen geeigneten Alternativstandort, da dort keine größeren zusammenhängenden Flächen vorhanden sind. Zudem weisen nur wenige Flächen eine direkte Nachbarschaft zu anderen Einzelhandelsnutzungen auf.

Ein neuer Standort „auf der grünen Wiese“ würde demgegenüber dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs gem. § 1a BauGB zuwiderlaufen. Hinzu kämen Kosten für die erstmalige Erstellung der Erschließung einschließlich der kompletten technischen Infrastruktur sowie hohe Ausgleichskosten für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Am gewünschten Standort bestehen dagegen alle Leitungsanschlüsse und es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

13. Wegen Missachtung DIN18005-1 eine Belastung über die 60 db warum ?

Zu 13. Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden auf der Nordseite der Buchstraße wird die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sichergestellt. Zudem wurde die Verkehrssituation bereits im abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren „Umgestaltung Buch-/Benzholzstraße“ behandelt.

14. Auf die Verweigerung einen Sozialplan im Sinne des § 180 BauGB zu erstellen.

Zu 14. Ein Anspruch auf die Erarbeitung eines Sozialplans besteht nicht, da es sich um eine reine Angebotsplanung der Gemeinde handelt, die keinen unmittelbaren Eingriff in bestehende Miet- und Pachtverhältnisse erzeugt. Die Aufhebung der Mietverhältnisse ist eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen Vermieter und Mieter, auf die die Stadt keinen Einfluss hat. Die Stadt hat die Mieter dennoch bei der Suche nach alternativen Standorten unterstützt. Der Sozialplan brächte den Betroffenen keinen Mehrwert, da er nur die ohnehin erfolgten Maßnahmen dokumentiert.

15. Auf den Eingriff in die Wirtschaft. Toom – Obi

Zu 15. Alle bestehenden Baumärkte im Stadtgebiet wurden durch eine speziell darauf abgestimmte Bauleitplanung abgesichert. Sollte Herr Feix hier einen Eingriff in die Wettbewerbssituation mit anderen Baumärkten meinen, so ist dazu anzumer-



16. Verstoß schon bei Lidl und Norma hat man den Agglomerationsgrundsatz missachtet 150Meter 800Qm

17. Verstoß g. LplG § 19 abs.8– ein Raumordnungsverfahren wurde nie begründet auf §11BauNVO. Beteiligte von Damals sind nicht die von Heute! Es haben 20 Parteien gewechselt. Trotzdem wäre wenn die Stadt es hätte die 5 Jahres Frist rum.

18. Wegen mangelnden Alternativflächen für die betroffenen.

19. Offensichtlichen Betrugs am Bürger /OBI – Toom ---Toom macht was anderes
Dieser Punkt wird öffentlich gestellt denn damit entfallen nachher die möglichkeiten

20. Wegen Verschleierung und deren Vorteilsgewährung / Investor ?

21. Sortiment ist definitiv Innenstadt-relevant behaftet und somit auch fehlerhaft

22. Absprachen sind viele gemacht z.b. Abriss – hierzu z.B. GG §14

23. Der Wahrheit.

ken, daß vorliegender Bebauungsplan nicht die Wettbewerbssteuerung zum Ziel hat.

Zu 16. Lidl und Norma sind außerhalb des Geltungsbereichs dieses Verfahrens und daher nicht dessen Gegenstand.

Zu 17. Ein Raumordnungsverfahren war im vorliegenden Fall nach Abstimmung mit den zuständigen Raumordnungsbehörden nicht erforderlich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens.

Zu 18. Die Stadt hat zusammen mit anderen Beteiligten den betroffenen Mietern eine Auswahl an Ersatzflächen angeboten. Die sehr spezifischen Standortanforderungen haben in Einzelfällen die Standortsuche erschwert.

Zu 19. es bleibt unklar was gemeint ist.

Zu 20. der Vorwurf ist nicht abwägungsrelevant und wird inhaltlich zurückgewiesen

Zu 21. Das Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes ist unstrittig als nicht zentrenrelevant einzustufen. Für die innenstadtrelevanten Randsortimente wurden strikte Vorgaben gemacht, indem diese auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt wurden.

Zu 22. Artikel 14 GG dient dem Schutz des Eigentums und damit auch dem Schutz des Grundstückseigentümers über sein Grundstück zu verfügen. Was Herr Feix genau mit dem Verweis auf Art 14 GG meint, ist nicht ersichtlich. Eines der inhaltsbestimmenden Gesetze i.S.v. Art 14 GG ist das BauGB, an dessen Bestimmungen sich die Stadt hält.

Zu 23. was Herr Feix hiermit meint ist nicht ersichtlich, ein Vorwurf der Unwahrheit wird zurückgewiesen.



Anmerkung: bezüglich der weiteren Ausführungen wird auf das Schreiben der Anlage verwiesen

Die Seiten 3ff des Schreibens vom 16.5.2011 enthalten keine abwägungsrelevanten Punkte, die nicht schon im Rahmen dieser Vorlage abgehandelt wurden.

b) Schreiben vom 27.04.2011 (Anlage 5)

Anmerkung: Das Schreiben bezog sich auf die Auslegung des Flächennutzungsplanes, es wird in diesem Zusammenhang aber nochmals wiedergegeben, da der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan in engem Zusammenhang stehen. Das Schreiben enthält des weiteren Anlagen (vor allem Gesetzestexte und Auszüge aus Büchern mit insgesamt weit über 100 Seiten Umfang). Diese sind hier nicht aufgeführt

hiermit erhebe Ich Einspruch gegen den FNP und die daraus resultierenden folgen. Um nicht direkt in Jurist-erei zu verfallen kurz erklärt.

Der Gesamtplan in sich bez. der Benzholzstr. Ist doch sehr weit am Bürger vorbeigeplant

Er ist weder bez. der Begründung ans Regierungspräsidium vollständig.

Auch dort wird nicht mal erwähnt das dafür über 20 Mieter umziehen müssen. Es ist daher auch nicht erwähnt das die soziale Ausgewogenheit heißt BischV von tragender Rolle ist mal angefangen auf der Nachbarseite die ja seither nicht Ihre Stellung kennen

Nun wenn mehr db stattfinden u oder mehr Verkehr angezogen werden soll ist doch klar das dies im Sinne der Möglichkeiten auszuschließen ist, hat dies die Stadt oder deren Vertreter getan eher nicht.

Warum nicht Nun das Interesse einzelner wiegt ja hier wie das des Allgemeinwohl. Nun es hätte ja viele Möglichkeiten gegeben aber es ist wichtiger Geschäfte untereinander zu tun wie dem Bürger zu dienen. Das gebräuchliche Wort des Volksmunds lasse ich weg.

Nun nach Ermessensfrage möchte Sich keiner der Rechtsträger in einer Situation befinden in der Sich als Eigentümer in der Buchholzstr sieht. Und würde dies auch verhindern.

Der Einwand von Herrn Feix bezieht sich auf die Begründung zum Flächennutzungsplan, der als vorbereitender Bauleitplan mit einem Planungshorizont von 15 Jahren noch keine planerischen Detailfragen regelt. In der Begründung zum nun vorliegenden Bebauungsplan wird in Kapitel 4.5 auf die Aufhebung der Mietverhältnisse und in Kapitel 6.4 auf die Immissionssituation eingegangen. Es liegt zudem eine schalltechnische Untersuchung vor, die nicht nur den Ausbau des Fachmarktzentrum, sondern auch den Umbau der Buchstraße für den Zweirichtungsverkehr berücksichtigt. Dieser Umbau wurde bereits durch das abgeschlossene Bebauungsplanverfahren „Umgestaltung Buch-/Benzholzstraße“ planungsrechtlich abgesichert.



Ich Bitte Sie doch mal die Rechtsprechung diesbezüglich in Berlin anzusehen Startbahn Flugplatz als Stichwort. Wer dies kosten mässig verloren hat, es gibt aber auch ähnlich gelagerte Fälle die bereits vor dem Bvvg u. Bvfg. Behandelt worden. ich bin aber nicht der Jurist der Stadt weshalb ich auch auf die Zusendung von AktZ. Verzichte.

Nun Aber zur Benzholzstr. Die Überplanung des Gebietes zeigt den Rechtsbehörden hier doch eindeutig Brach liegende Flächen und Gutachten aus 1999 u. 2002 sowie den Beschluss aus 2004.

Wir nennen das mal Realitätsfremd die Gesetzesänderung Bundesregierung aus 2004 aus dem BauGB sagt doch klar was zu tun ist siehe §3.2 aber auch der Klare Verstand sagt einem das. Dies wäre also wann spätestens gewesen 2007 Dokumentiert durch die Stadt selbst 2009 nochmals nun aber klarer festgehalten.

Spätestens ergibt sich ein klares Prozedere in Bezug auf Umsiedlung und oder anderer verfügbaren Flächen für Wohn und Gewerberaum hierzu liegen ihnen ja bestimmt die GB sowie die Verordnungen aus BauNVO sowie BauGb, Lbo, Rog. Usw vor Nun gehe ich davon aus das Sie entsprechen diese gelesen haben und Ihnen aktuelle Rechtsprechung bekannt ist In Bezug § 11 BauNVO sind Vorgaben eigentlich auch klar. Nur mit dem einhalten klappt es hier nicht ? oder ??

Nun aus dem sozialen Bereich in den Gesetzestexten und Entscheidungen wie BauGB sowie BauNVO geht doch klar hervor wie damit umzugehen ist.

In meinem konkreten Fall oder im Falle oder in denen von Logwin Herz, Herzer, Wiersdorfer
Sowie natürlich auch den Wohnräumen darf man von unsozial reden.

Die Gutachten wurden im Vorfeld des 2004 abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens „Umgestaltung Buch-/Benzholzstraße“ erarbeitet. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Rahmen dieses Verfahrens statt.

Die Stadt hat die Mieter zusammen mit dem Grundstückseigentümer bei der Suche nach alternativen Standorten unterstützt.

Die Vorgaben des § 11 BauNVO werden durch Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel eingehalten. Eine Auswirkungsanalyse liegt vor.



Die Aussagen von Herrn Arnhold aus dem Bereich Wirtschaftsförderung sind doch klar, Zitat: Da haben Sie ein Problem --- auf Deutsch ist mir egal ob sie später hier noch mit der Videothek am Ort sind. Firma Logwin ? Herz ? usw.. sind wir so egal ?

Es ist nicht mal angedacht oder war es sich um Ausweichmöglichkeiten zu bemühen.

In meinem Fall steht dies klar heißt der Umzug kostet mich min 20 -30 T€. Um gleichen Zustand an Frequenz etc. zu erhalten ist es unmöglich eine Stelle zu finden und macht mir das Leben schwer es ist gerade zu unmöglich eine Vergleichbare Betriebsstätte zu finden.

Man nimmt es wohl getrost in Kauf das Selbstständige und oder Betriebe und deren Mitarbeiter dabei hops gehen.

Herrn Feix wurden in mehreren Gesprächen Alternativen angeboten, allerdings fand sich kein Objekt, dass den von ihm gestellten Anforderungen gerecht wurde.

- Seite 4 unten Verweis auf § 180 BauGB

Anmerkung: der Folgende Text im Schreiben vom 27.04.2011 enthält keine abwägungsrelevanten Punkte

Ein Anspruch auf die Erarbeitung eines Sozialplans und die Gewährung eines Härteausgleichs besteht nicht, da es sich um eine reine Angebotsplanung der Gemeinde handelt, die keinen unmittelbaren Eingriff in bestehende Miet- und Pachtverhältnisse erzeugt. Die Aufhebung der Mietverhältnisse ist eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen Vermieter und Mieter, auf die die Stadt keinen Einfluss hat.

c) Schreiben vom 05.05.2011 (Anlage 5)

- Seite 1, 2. Absatz: Rechtsfehlerhaftigkeit der Bezeichnung „Angebotsplanung“.

Die Straßenbaumaßnahmen beziehen sich auf den Umbau der Buchstraße, der bereits seit 2004 durch einen Bebauungsplan abgesichert ist.

- Seite 1, 3. Absatz: Raumordnungsverfahren

Über die Anwendung des Raumordnungsverfahrens entscheiden die Raumordnungsbehörden. Im vorliegenden Fall wurde dafür keine Erforderlichkeit gesehen.



- Seite 2 Mitte, Ziff. 1: Eigentumsverhältnisse
Zu 1. Die Eigentumsverhältnisse sind für die raumordnerische Verträglichkeit unerheblich.
 - Seite 2 Mitte, Ziff. 2: Mieterstruktur
Zu 2. Die Zusammensetzung der Mieter ist für die raumordnerische Verträglichkeit nicht entscheidend.
 - Seite 2 Mitte, Ziff. 3:
Zu 3. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für Einzelhandel nach § 11 BauNVO fest. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Dieser kann auch im Nachhinein entsprechend berichtigt werden.

Enteignung und § 11 BauNVO stehen in keinem Zusammenhang.

Die Stadt ist als Satzungsgeber berechtigt, für die Grundstücke im Gemeindegebiet Bebauungspläne aufzustellen. Der Vorwurf der Vorteilsgewährung oder Vorteilsnahme wird zurückgewiesen.
 - Seite 2 Mitte, Ziff. 4: Gutachtenalter
Zu 4. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine aktuelle Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Einhaltung von Integrations- und Kongruenzgebot sowie Beeinträchtungsverbot vorgelegt. An den Gemeinderatsbeschlüssen zu diesem Verfahren war weder Herr Geist noch Herr Schöll beteiligt, da beide keine Gemeinderatsmitglieder sind.
 - Seite 3 Oben: § 182, 185 BauGB
Die zitierten Passagen aus den § 182 und 185 BauGB gelten nur in städtebaulichen Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen sowie bei der Anwendung städtebaulicher Gebote. Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall nicht vor.
 - Seite 3 Mitte: Bereithaltung von DIN Vorschriften
In den Festsetzungen des Bebauungsplan wird nicht auf DIN Vorschriften verwiesen. Der Hinweis von Herrn Feix ist daher zwar im Grundsatz richtig, trifft aber hier nicht zu.
 - Seite 3 Unten: Erfüllungsgehilfe, Ver-
- Eine Verschleierung fand seitens der Stadt



schleierung

nie statt. Vielmehr wurde bereits im Fachmarktkonzept aus dem Jahr 2004 der Wunsch nach einem Baumarkt im Bereich der Buchstraße öffentlich bekannt gemacht. Eine genaue Verortung war mangels Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich.

Erst im Laufe des vergangenen Jahres kristallisierte sich heraus, dass im Bereich der früheren Wiesenthal-Hütte und der umliegenden Grundstücke die Möglichkeit zur schon lange gewünschten Baumarktsiedlung besteht, weil alle Grundstücke in Hand eines Eigentümers sind. Bereits im Sommer 2010 - also ein halbes Jahr vor dem Aufstellungsbeschluss - gab es hierzu einen ersten Pressebericht, obwohl die Umsetzung des Projekts zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht sicher war.

Der Vorwurf der Verschleierung wird bezüglich der Stadt zurückgewiesen. Auch ist die Stadt kein Erfüllungsgehilfe irgend-einer Seite.

- Seite 4 Unten: Bereithaltung von DIN Vorschriften

s.o.

- Seite 5 Oben: Pflicht der Erörterung

Eine Pflicht zu Anhörung gem § 28 LVwVfG besteht nicht, da kein Verwaltungsakt erlassen wurde. Auch die Verweise auf § 137 BauGB und § 175 BauGB treffen nicht zu, weil es sich um Verfahrensvorschriften aus anderen Verfahrensarten handelt.

- Seite 5 Mitte: Verweis auf § 182 BauGB

§ 182 BauGB findet nur in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen sowie bei städtebaulichen Geboten Anwendung. Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall nicht vor.

5. Hinweis:

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

