

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

1. Deutsche Telekom AG, T-Com PTI 33

10.05.2010/ Eingang 11.05.2010

Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Die Erschließung erfolgt in Koordination mit den anderen Versorgungsträgern.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG nicht behindert werden.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise zur Erschließung werden bei der Ausführung berücksichtigt.

In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird unter Punkt 3 (Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise) folgendes aufgenommen:

3.18 Leitungsschutz

„In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Deutsche Telekom AG, EnBW Stuttgart AG, Stadtwerke Bad Urach, Tiefbauamt) vorzusehen.

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den Leitungsträgern. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den Leitungsträgern zu erheben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.“

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB	Stellungnahme der Verwaltung / <i>Beratung GR</i>	
<p>In Punkt 1.7 des Textteils zum Bebauungsplan (Ver- und Entsorgung) wird die unterirdische Verlegung festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:</p> <p>Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationslinien sind damit bundesgesetzlich geregelt.</p> <p>Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden.</p> <p>Die Belange des Richtfunks werden ggf. nachgereicht.</p> <p>2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 19.05.2010/ Eingang 20.05.2010</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1. Rechtliche Vorhaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p>	<p>Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe des historischen Stadtzentrums mit seinen zahlreichen Kulturdenkmalen und wird mit überdurchschnittlichen Aufwendungen für die Gestaltung der Gebäude und Freiräume geplant und realisiert. Deshalb muss auch für die Infrastruktur, insbesondere für die Führung von Leitungen der Ver- und Entsorgung, gewährleistet sein, dass keine Verunstaltung des städtebaulichen Raums erfolgt z.B. durch die oberirdische Führung von Leitungen mit den erforderlichen Masten.</p> <p>Die im Textteil unter Punkt 1.7 getroffene Festsetzung bezüglich der unterirdischen Verlegung von innerhalb des Planungsgebiets verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen basiert auf der bundesrechtlichen Grundlage des BauGB, das in §9 (1) 13 Festsetzungen bezüglich Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen ermöglicht. Die Festsetzung wird deshalb beibehalten.</p> <p>Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</p>	

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / *Beratung GR*

Geotechnik

Wie bereits im Bebauungsplan unter Ziff. 3.7 aufgeführt, wird bei Eingriffen in den Baugrund die Erstellung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen bzw. Versickerungsgutachten empfohlen. Insofern sind aus Sicht der Ingenieurgeologie keine weiteren Anmerkungen vorzutragen.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

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

Bergbau

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

Geotopschutz

Im Planungsbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

3. Handwerkskammer Reutlingen

Ohne Datum/ Eingang 25.05.2010

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu oben genanntem Vorhaben. Mit Interesse haben wir die Planunterlagen geprüft. Aus Sicht der Handwerkskammer Reutlingen bestehen zum vorgelegten Bebauungsplan "Nördliche Innenstadt" in Bad Urach keine Bedenken.

Keine Bedenken.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

4. Industrie- und Handelskammer Reutlingen

11.03.2010/ Eingang 12.03.2010

Einleitung

Nach den vorliegenden Unterlagen sollen in der Stadt Bad Urach folgende zwei innerstädtische Fachmarktstandorte entwickelt werden:

- "Elsach-Center" mit rund 7.000 - 8.000 m² Verkaufsfläche auf dem ehemaligen Groß- und Quenzer-Areal direkt im nördlichen Anschluss an die Altstadt von Bad Urach.
- "Seilerweg" mit ca. 2.500 - 3.000 m² Verkaufsfläche am südöstlichen Innenstadtrand.

Nach dieser Projektplanung der Investorenfirma Aktiv-Immobilien GmbH, Schemmerhofen, würden insgesamt **9.500 - 11.000 m²** Verkaufsfläche in Bad Urach neu entstehen. Lt. GMA-Gutachten sind die Sortimentszusammensetzungen und Dimensionierungen an beiden Standorten noch nicht abschließend konkretisiert. Auch den Unterlagen der Stadt Bad Urach vom 02.01.2010 zum 2. Scopingtermin am 04.02.2010 sind nähere Angaben zum Vorhaben "Elsach-Zentrum" nicht zu entnehmen, zumindest nicht lesbar.

Die GMA hat aus diesem Grunde aus raumordnerischer Perspektive verträgliche Obergrenzen je Sortiment formuliert und diese Vorgehensweise im Rahmen des Scoping-Termines am 23.07.2009 in Bad Urach vereinbart. Sie kommt dabei auf einen Kaufkraftabfluss aus dem Nahbereich des Unterzentrums Bad Urach entsprechend dem Regionalplan Neckar-Alb 2009 in Höhe von insgesamt ca. **68,2 Mio. €**. Dies entspräche unter Berücksichtigung z. B. der Tourismus- und Kurfunktion von Bad Urach einem in Warengruppen aufgeschlüsselten Flächenpotential von insgesamt **24.900 m²** Verkaufsfläche. Dabei ergeben sich aus Sicht der GMA insbesondere im Bereich **Lebensmittel** und **Drogeriewaren** sowie bei **Bekleidung** und **Elektrowaren** noch relativ umfangreiche Entwicklungsspielräume für die Stadt¹.

Kenntnisnahme.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Daraus hat die GMA unter Berücksichtigung von Sortimentsüberschneidungen folgende Nutzungsvorschläge entwickelt (Tabelle 6 bzw. 7):

GMA-Nutzungsvorschläge	Fläche in m ²
Lebensmittelmärkte	3.400²
– davon Nahrungs- und Genussmittel	2.300 m ²
– davon Blumen, zoologischer Bedarf	300 m ²
– davon Kleinlektrowaren	300 m ²
– davon Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	300 m ²
– davon Drogerieartikel	300 m ²
Bekleidungs- und Schuhfachmärkte	2.500
– davon für Schuhe	700 m ²
Drogeriefachmärkte inkl. Apotheke	2.300
– davon Drogeriewaren i. e. S. (inkl. Apotheke)	1.700 m ²
– davon Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	100 m ²
– davon Spielwaren	200 m ²
– davon ggf. Kleinlektroartikel, CD usw.	300 m ²
Elektrofachmarkt	1.500
Sportartikel	800
Möbel, Matratzen, Küchen, Sonderpostenmärkte und vergleichbare Fachmarktconzepte (nicht zentrenrelevant)	2.000
Gesamtsumme	12.500³

Die Summe der Verkaufsflächen wurde im GMA-Gutachten auf 3.500 m² korrigiert.

Die Gesamtsumme der zulässigen Obergrenzen für die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente erhöht sich auf 12.600 m².

¹Dieses Ergebnis entspricht nur teilweise dem Ergebnis des Projektberichts "Analyse des Einzelhandels Bad Urach" der ESB Reutlingen vom 22.05.2007. Danach empfiehlt die ESB die Erweiterung des Branchenrespektive Produktmixes um Kinderbekleidung, Elektro- beziehungsweise Musikartikel sowie moderne Mode.

²Die Summe der zugehörigen Warensortimente beträgt richtigerweise 3.500 m² Verkaufsfläche.

³Die Gesamtsumme erhöht sich aufgrund des o. a. Summenfehlers geringfügig auf 12.600 m² Verkaufsfläche.

Leider hat die GMA hierzu keine zu erwartende Gesamtumsatzleistung berechnet. Aus hiesiger Sicht ist jedoch davon auszugehen, dass diese sich im Hinblick auf ihre wesentlich geringere Gesamtverkaufsfläche im Vergleich zu der des Entwicklungspotentials im Rahmen des o. a. Kaufkraftabflusses aus dem Nahbereich des Unterzentrums Bad Urach bewegt.

Kenntnisnahme.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB	Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR	
---------------------------------	--	--

Im Zusammenhang mit den beiden Vorhaben der Aktiv-Immobilien GmbH ist zu berücksichtigen, dass die ursprüngliche Planung derselben Investorenfirma eines Fachmarktzentrum im Bereich des "**Minimax-Areals**" an der Stuttgarter Straße in Bad Urach mit insgesamt **8.020 m²** und einer von der GMA im September 2007 berechneten Gesamtumsatzleistung von ca. **21,9 Mio. €** wegen fehlender Verfügbarkeit des Grundstücks aufgegeben werden musste.

Zum GMA-Gutachten Nr. 2 Rechtliche Rahmenbedingungen:

Die von der GMA zur weiteren Beurteilung heranzuziehenden Vorschriften sind nach hiesiger Auffassung korrekt, wenn auch nicht vollständig wiedergegeben:

- § 11 Abs. 3 BauNVO (Zulässigkeit von Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels, insbesondere unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung),
- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg vom 23.07.2002¹ und
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben - ("Einzelhandelserlass") vom 21.02.2001² (GABl. S. 290).

Über die drei genannten Vorschriften hinaus ist jedoch zusätzlich der Regionalplanung Neckar-Alb laut Satzungsbeschluss vom 29.09.2009³ zu berücksichtigen.

Die für die Nutzungsvorschläge der GMA sowie die beiden o. a. großflächigen Einzelhandelsvorhaben einschlägigen Vorschriften sind als zwingend zu beachtende und nicht der Abwägung mit anderen Bewertungen unterliegenden Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan 2002 enthalten. Es handelt sich dabei um das sog. Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot und Integrationsgebot.

Kenntnisnahme.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26. Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Hinzu kommt seit 2009 noch der Plansatz 2.4.3.2 "Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe" des Regionalplans Neckar-Alb 2009:

Z⁴ (5) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur in städtebaulich integrierten Lagen, die als Kernbereiche ausgewiesen sind, zulässig. Sie sind als Vorranggebiete für großflächigen Einzelhandel festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Als Kernbereiche gelten Kerngebiete nach § 7 BauNVO sowie diejenigen Bereiche der Ortszentren und Innenstädte, die im Rahmen von kommunalen Zentren- und Märktekonzepten oder in Flächennutzungsplänen in Text und Karte als Kernbereiche ausgeformt sind (Integrationsgebot)."

Zwar ist der Regionalplan Neckar-Alb 2009 vom Wirtschaftsministerium noch nicht für verbindlich erklärt worden, ihm kommt jedoch in der Form des Satzungsbeschlusses als sonstiges Erfordernis der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG hohe rechtliche Bedeutung zu.

¹ <http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/sixcms/detail.php?id=165591&katid=175644>

² <http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/sixcms/detail.php?id=165591&katid=175644>

³ http://www.rvna.de/wir_ueber_uns/regionalplan-fortschr_regplan.htm

⁴ Z = zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 u. 4 LplG.

Zur Beurteilung der o. a. raumordnerischen und städtebaulichen Vorschriften im GMA-Gutachten:

In ihrem Kapitel 4. "Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen" kommt die GMA zum Ergebnis, dass bei Zugrundelegung ihrer o. a. Nutzungsvorschläge die entscheidenden Kernregelungen zur raumordnerischen Beurteilung der beiden letztlich aber noch nicht konkretisierten Vorhaben "Elsach-Zentrum" und "Seilerweg" eingehalten werden.

Die IHK bestätigt die Vorgehensweise zur Ermittlung der Auswirkungen. Demnach ist weder das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot noch das Beeinträchtigungsverbot verletzt. Das Vorhaben steht also im Einklang mit den einschlägigen regionalplanerischen Vorgaben.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Dem Kongruenzgebot wird auch aus hiesiger Sicht entsprochen, da die Standortgemeinde Bad Urach im Regionalplan Neckar-Alb nach wie vor als Unterzentrum ausgewiesen ist und daher gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Planziel 3.3.7 Z Satz 1 Halbsatz 2 entspricht, wonach *"Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandels-großprojekte) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen"*.

Auch der zweite Teil des Kongruenzgebots wird aus hiesiger Sicht eingehalten, sofern entsprechend Nr. 3.2.1.4 des o. a. Einzelhandelserlasses des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001 weniger als 30 % des zu erwartenden Umsatzes von außerhalb des Nahbereichs von Bad Urach stammt. Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben maximal den o. a. Nutzungsvorschlägen der GMA in Tabelle 6 bzw. 7 geplant wird. Diesen Vorschlägen liegt im Wesentlichen der errechnete Kaufkraftabfluss aus dem Nahbereich zugrunde.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass das GMA-Gutachten 2009 im Gegensatz zum GMA-Gutachten 2007 richtigerweise vom Nahbereich des Unterzentrums Bad Urach entsprechend der Abgrenzung des Regionalplans Neckar-Alb ausgeht und nicht wie seinerzeit auch noch die Gemeinde Sankt Johann einbezieht.

Der Beurteilung der GMA auf Seite 31 ihrer Gutachtens zum Beeinträchtigungsverbot ist für beide Projekte im großen und ganzen zuzustimmen, wonach es zu keinen wesentlichen raumordnerischen Beeinträchtigungen der Ortskerne der berührten Gemeinden außerhalb der Stadt Bad Urach, der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich kommen dürfte. Was die Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Stadtkerns von Bad Urach selbst anbelangt, sind jedoch städtebauliche Optimierungen der Planung angebracht. Dies ist auch im Zusammenhang mit der Einhaltung des Integrationsgebots geboten:

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Beide Einzelhandelsgroßvorhaben sollen zwar im Stadtkern von Bad Urach bzw. an seinem Rande errichtet werden, wenn auch das Projekt "Seilerweg" jenseits der Bundesstraße B 28 liegt, die eine bedeutsame städtebauliche Zäsur für die Innenstadt von Bad Urach darstellt. Dabei ist das als Ziel der Raumordnung normierte Vorranggebiet für großflächigen Einzelhandel laut Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb zu berücksichtigen, das den Standort "Seilerweg" mit umschließt.

Der Standort "Seilerweg" ist ca. 240 m Luftlinie vom Marktplatz Bad Urachs entfernt, was im Hinblick auf die erwähnte B 28 eine fußläufige Anbindung nahezu ausschließt. Der Abstand des "Elsach-Zentrums" dürfte demgegenüber nur ca. 100 m zum Marktplatz betragen.

Nach Feststellung der Auswirkungsanalyse der GMA sind im abgegrenzten innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich der Stadt Bad Urach insgesamt 71 vorwiegend kleine Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 6.700 m² ansässig. Aufgrund ihrer durchschnittlich geringen Verkaufsfläche von 94 m² je Betrieb erscheint jedoch die langfristige städtebauliche Einzelhandelsentwicklung des historischen Stadtzentrums auch nach Auffassung der GMA problematisch.

Mit der vorliegenden Planung der Stadt bzw. der Vorhabenträgerin ist nunmehr eine Vergrößerung dieses Verkaufsflächen-Bestandes um 9.500 - 11.000 m² auf mehr als das Doppelte vorgesehen! Wesentliche Auswirkungen einer solchen massiven Erweiterung auf den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich wären ohne begleitende Maßnahmen städtebaulich unausweichlich. Die Innenstadt des Unterzentrums Bad Urach und insbesondere ihr historischer Stadtkern sind jedoch nicht nur für die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich von großer Bedeutung. Die Stadt Bad Urach verfügt darüber hinaus aufgrund des Prädikates "Staatlich anerkannter Luftkurort und Heilbad" sowie zahlreicher tourismusbezogener Voraussetzungen und Angebote über einen besonderen touristischen Rang. Hierzu sind der Schutz und die Erhaltung der Einzelhandelsfunktionen des historischen Stadtkerns als Alleinstellungsmerkmal und wichtiger Teil der städtebaulichen Gesamtfunktion Bad Urachs auch langfristig zwingend notwendig.

Der Abstand des „Elsach- Centers“ zum Marktplatz beträgt ca. 150 m.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Folgerungen

Vor allem aus städtebaulichen Gründen wird deshalb eine Funktionsteilung der beiden Vorhaben mit der Innenstadt Bad Urachs erforderlich, die nötigenfalls in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger festzulegen und abzusichern ist. Zum Schutze der kleinstrukturierten Innenstadt und der notwendigen Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten des dortigen Einzelhandels sind daher im weiter entfernten und durch die Bundesstraße B 28 getrennten Vorhaben "Seilerweg" kleinflächige Vorhaben jeweils unter der Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche auszuschließen. Beim städtebaulich besser integrierten "Elsach-Zentrum" bietet sich aufgrund seiner projektierten enormen Gesamtgröße von 7.000 - 8.000 m² Verkaufsfläche der Ausschluss von kleinflächigen Vorhaben wie Nachbarschaftsläden betriebstypisch von jeweils weniger als 400 m² Verkaufsfläche an¹. Diese Grenze ist durch die ohnehin bei Konkretisierung der beiden Vorhaben erforderliche Ergänzung des Markt- und Kaufkraftgutachtens im Rahmen des für den Bereich "Nördliche Innenstadt" von der Stadt Bad Urach vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsplans mit Durchführungs- und Erschließungsvertrag der Stadt Bad Urach mit dem Vorhabenträger Aktiv-Immobilien GmbH, Schemmerhofen, städtebaulich festzulegen und zu begründen.

¹ Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m² kann als "Nachbarschaftsladen" oder "Convenience-Store" ein festsetzungsfähiger Anlagentyp im Sinne vom § 1 Abs. 9 BauNVO sein (BVerwG 4 BN 39.04 vom 08.11.2004).

Größtenteils liegen die Verkaufsflächen der kleinstrukturierten Innenstadtgeschäfte unter 200 m². Mit der Festsetzung einer Mindestgröße von 200 m² Verkaufsfläche für den einzelnen Fachmarkt soll verhindert werden, dass kleinstrukturierte Ladengeschäfte sich im Elsach- Center ansiedeln und damit eine Konkurrenzsituation im Stadtzentrum entsteht.

Diese Festsetzungen sichern eine Arbeitsteilung zwischen den größeren Einheiten im Plangebiet und den kleinstrukturierten Einheiten der bestehenden Bad Uracher Altstadt.

Die Untergrenze von 200 m² wurde bereits während der Planungsphase zwischen der GMA, der Stadt Bad Urach und dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt. Diese Festsetzung wird deshalb beibehalten.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB	Stellungnahme der Verwaltung / <i>Beratung GR</i>	
<p>Die erforderliche Funktionsteilung bedeutet jedoch nicht, dass eine städtebaulich-funktionale Trennung zwischen dem "Elsach-Zentrum" und der anschließenden historischen Altstadt geschaffen werden sollte. Im Gegenteil - beide Stadtquartiere, das "Elsach-Zentrum" und die Altstadt, sollten gemeinsam die Gesamtfunktion der Innenstadt von Bad Urach und damit des Unterzentrums mit seiner wichtigen Versorgung- und Tourismusfunktion stützen und entwickeln. Deshalb ist im Interesse der Gesamtentwicklung eine gegenseitige Ergänzung wichtig. Das eine Vorhaben partizipiert von der Erhöhung der Frequenz durch das andere aber nur dann, wenn sie Verbindungshindernisse und -hemmnisse für eine gegenseitige Frequenzbereicherung, die trotz der nicht besonders großen Entfernung von ca. 100 m zwischen beiden Bereichen bestehen, vermindert und wenn möglich beseitigt werden. Aus hiesiger Sicht erscheinen deshalb die bislang vorgesehenen drei relativ schmalen und zum Teil winkligen "Anbindungen" und "Passagen" von der westlichen und mittleren Pfählerstraße aus neben der randlichen Straßenverbindung von der östlichen Pfählerstraße zumindest qualitativ als nicht ausreichend. Dies gilt insbesondere aufgrund der fehlenden Sichtbeziehung zwischen dem "Elsach-Zentrum" und dem zentralen Altstadtbereich "Beim Bad" - Marktplatz - "Neue Straße". Der Stadt Bad Urach wird deshalb dringend empfohlen, diese Verbindungen und gemeinsamen Klammern im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch den Erwerb und die Beseitigung von entsprechenden baulichen Hindernissen zu verbessern.</p> <p>Zur langfristigen Erhaltung der städtebaulichen Funktion der Innenstadt von Bad Urach, wofür bislang umfangreiche öffentliche und private Mittel investiert wurden, gehört untrennbar auch das hervorragende Erscheinungsbild seiner weithin bekannten historischen Altstadt. An diese soll nun unmittelbar anschließend das großflächige "Elsach-Zentrum" mit seinen diversen Gebäuden, Parkplatz, Erschließungsstraßen und Passagen anschließen, das langfristig das Stadtbild von Bad Urach mitprägen wird. Auf die qualitativ hochwertige An- und Einbindung dieses neuen komplexen Stadtquartiers an die bestehende Altstadt ist daher besonders Wert zu legen. Es wird aus diesem Grunde auch aus übergeordneter Sicht eindringlich an die Stadt appelliert, in dieser für Bad Urach wichtigen und nachhaltigen Zukunftsfrage auf eine erstklassige Planung und Realisierung des "Elsach-Zentrums" zu achten.</p>	<p>Die historischen Wegeverbindungen werden beibehalten. Durch diese, von der vorhandenen räumlichen Stadtstruktur vorgegebenen Anbindungen und Passagen vom Elsach- Center mit den neuen Einkaufseinrichtungen zu dem bestehenden Handels- und Dienstleistungszentrum der historischen Altstadt wird eine städtebauliche Einheit erreicht. Die Verbindungen sollen bei der weiteren Freiflächenplanung so attraktiv wie möglich gestaltet werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

5. Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (Ref. 25)

21.05.2010 und 24.01.1997/ Eingang 27.05.2010

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Nördliche Innenstadt" hatte das Referat 26 bereits 2007 eine Stellungnahme abgegeben, auf die hiermit verwiesen wird (03.09.2007, siehe Anlage). Der nun mit einem Bebauungsplan überplante Bereich ist im Vergleich dazu geringfügig anders zugeschnitten. Im Osten kamen Grünflächen hinzu, im Süden wurden einige Quartiere abgetrennt. In den zuletzt genannten Bereichen liegen auch die in der alten Stellungnahme erwähnten Gebäude Pfählerstraße 5 (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG) und Pfählerstraße 19 (Prüffall). Ergänzend zu der Stellungnahme von 2007 müssen noch zwei weitere Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes erwähnt werden:

- Mühlkanäle im westlichen Altstadtbereich
3/8 Kanal (Klostermühlkanal) und 5/8-Kanal (Schlossmühlkanal) samt wasserbautechnischen Anlagen und gemauerter Uferbefestigung, im Ursprung spätmittelalterlich, später teilweise als Triebwerkskanäle genutzt (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, vgl. Kartierung)

- Stuttgarter Straße 32:
Teile der mittelalterlichen Stadtmauer, in der nördlichen Hauswand steckend (Kulturdenkmal gem. § 2/28 DSchG, vgl. Kartierung)

Die in der Stellungnahme erwähnten Gebäude Pfählerstr. 5 (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG) und Pfählerstr. 19 (Prüffall) liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe Plananlage Blatt 13).

Zu den Mühlkanälen im westlichen Altstadtbereich:
(siehe Plananlage Blätter 13 und 14)

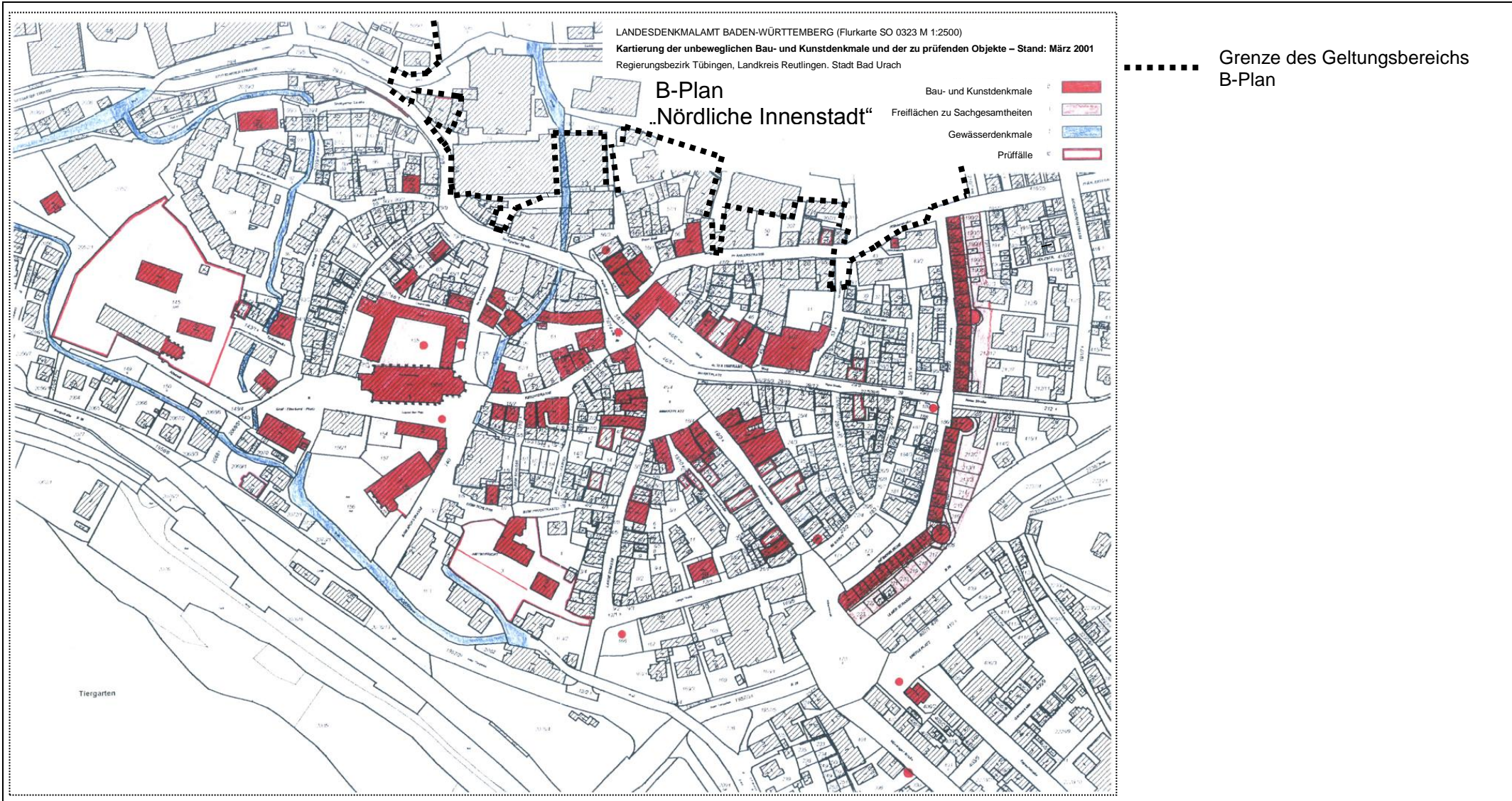
Die Abwägung mit der Denkmalpflege durch die Stadt Bad Urach (Herr Streble) und Büro Fritz (Herr Seckel-Schmidt) fehlt noch.

Zur Stuttgarter Straße 32:

Die Teile der mittelalterlichen Stadtmauer, in der nördlichen Hauswand steckend (Kulturdenkmal gem. § 2/28 DSchG, vgl. Kartierung) liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs (siehe Plananlage Blatt 13).

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

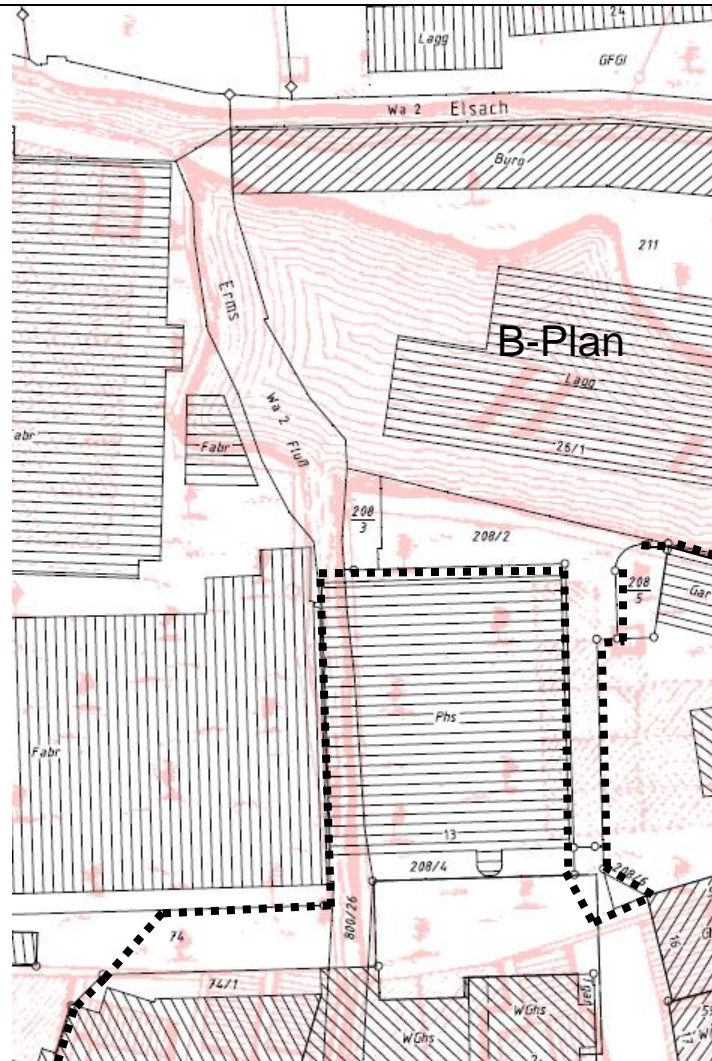


Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26. Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR



Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (1989):
Historische Flurkarte um das Jahr 1823

Überlagerung historische Flurkarte (rot) und
Aktuelle B-Grund-Karte (schwarz)

..... Grenze des Geltungsbereichs B-Plan

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Die vorliegende Planung sieht vor, Teile der alten Spinnerei (Stuttgarter Straße 24) zu erhalten. Dies wird ausdrücklich begrüßt (vgl. auch Würdigung der Anlage mit Schreiben von 1997). Ansonsten soll aber das Gebiet einschließlich des Gebäudekomplexes Stuttgarter Straße 26 weitgehend abgeräumt werden. Auch wenn Stuttgarter Straße 24 und 26 auf ihre potentiellen Denkmaleigenschaften 1995 negativ geprüft wurden, so sind große Teile dieser baulichen Anlagen im historischen - denkmalpflegerischen Sinne ortsbildprägend und somit eigentlich erhaltenswert. Aus diesem Grund wird angeregt, nochmals zu überprüfen, ob diese nicht doch weitergehend als bisher erhalten werden können, insbesondere der Komplex Stuttgarter Straße 26.

Neben Parkplätzen sollen im Plangebiet beachtlich hohe Neubauten entstehen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass hierbei die gem. § 15(3) geschützte Umgebung von Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt wird.

Aus denkmalfachlicher Sicht kritischer zu sehen ist die angestrebte Renaturierung und Hochwasserfreilegung der Elsach und der Erms. Soweit hier die denkmalgeschützten wasserbautechnischen Anlagen und gemauerten Uferbefestigungen der Kanäle überformt werden sollen (vgl. Kartierung), wird natürlich eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung notwendig. Erhebliche Bedenken gegen die spezifischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen gegebenenfalls insoweit, als diese eventuell die strukturelle Auflösung der Kanäle ermöglichen.

Im Bebauungsplan (Textteil 1.12 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz) sind die zu erhaltenden Fassaden des Gebäudes Stuttgarter Straße 24 (Alte Spinnerei/ Manzbau) gekennzeichnet. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen können weitere Gebäudeteile der Stuttgarter Straße 24 und 26 nicht erhalten werden.

Durch die Neubauten wird die geschützte Umgebung von Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt.

Die Abwägung mit der Denkmalpflege durch die Stadt Bad Urach (Herr Streble) und Büro Fritz (Herr Seckel-Schmidt) fehlt noch.

Man sollte zumindest die Genehmigungsfähigkeit im Vorfeld der Planung abklären und diese Abklärung in den Akten dokumentieren. Wenn ein Bebauungsplan mit einer notwendigen Genehmigung steht und fällt, und dem dürfte vorliegend so sein, ist es geboten, darzustellen, dass und inwieweit man sich zumindest mit der Genehmigungsfähigkeit befasst hat. Denn würde es an dieser fehlen, läge auf der Hand, dass es keine städtebauliche Notwendigkeit für die Planung gibt.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Archäologische Denkmalpflege:

Die archäologische Denkmalpflege verweist ebenfalls auf die Stellungnahme vom 03.09.2007. Insbesondere aus Sicht der Mittelalterarchäologie wird auf mögliche Funde und Befunde im Zusammenhang mit der ehemaligen Stadtmauer hingewiesen. Archäologische Kulturdenkmale und Fundstellen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellungen sind aus dem unmittelbaren Planungsgebiet bislang nicht bekannt.

Hingewiesen wird auf einen alamannischen Friedhof des 6./ 7. Jh. n. Chr. im unmittelbar südöstlich benachbarten Bereich. Die genaue Ausdehnung des Friedhofs ist noch unbekannt. Berichtet wird von Grabfunden "zwischen Stadtmauer und Hirschsee" (Beschr. Oberamt Urach (1909) S. 171), bekannt sind Grabfunde von Flst.Nr. 216/11, Neue Straße 25). Ausdrücklich wird daher nochmals auf die Regelung des § 20 DSchG hingewiesen:

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.

Die Hinweise der archäologischen Denkmalpflege auf mögliche Funde und Befunde im Zusammenhang mit der ehemaligen Stadtmauer und auf einen alemannischen Friedhof des 6./7. Jh. n. Chr. werden übernommen.

Die bisherige Formulierung im Textteil (3.4 Archäologie) wird durch den folgenden Text ersetzt:

"Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen."

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

6. Landratsamt Reutlingen, Kreisbauamt

18.05.2010/ Eingang 21.05.2010

Planungsrechtliche Gesichtspunkte

Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Vorhabenpläne als Bestandteil des Bebauungsplanes

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gehören die konkretisierenden Planzeichnungen als Bestandteil zum Bebauungsplan. Es wird daher angeregt, durch eine Text-Ergänzung im Textteil, Nr. 1.1, auf genau diese vier Blätter Lagepläne und Ansichtszeichnungen "vom..." Bezug zu nehmen und auch auf diesen Bauvorlagen einen Vermerk anzubringen, dass sie mit dem Bebauungsplan-Lageplan ein (1) Planwerk bilden.

Die Begründung und die ihr zugehörigen Bestandteile

Es wird angeregt, auf dem Deckblatt oder am Ende der Begründung noch aufzulisten, welche Unterlagen förmliche Bestandteile der Begründung sind, weil sie im Rahmen der Abwägung von Bedeutung sind. Dies dürften im vorliegenden Fall sein: die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 12 a BauGB, die Auswirkungsanalyse, das Lärmschutzgutachten, die Verkehrsuntersuchung und das Gewässergutachten. Es ist erforderlich, auf den Deckblättern *aller* dieser Unterlagen je einen amtlichen Vermerk darüber anzubringen, dass es sich dabei um eine Beilage zur Begründung handelt ("Das..... gutachten ist als Anlage Nr. ... Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Bad Urach, den....").

Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Textteil (A Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans) sind alle Bestandteile des B-Plans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Datum aufgeführt.
In einer Textergänzung werden zusätzlich diese 5 Pläne (3 Blätter Grundrisse, 2 Blätter Schnitte/ Ansichten) detailliert aufgeführt. Im Textteil (Nr. 1.1 Art der baulichen Nutzung) erfolgt ebenfalls eine Textergänzung mit Bezug auf diese 5 Pläne (mit Inhalt und Datum). Auf diesen Plänen wird zusätzlich ein Vermerk angebracht, dass sie mit dem Bebauungsplan-Lageplan 1 Planwerk bilden.

Am Ende der Begründung werden die schon im Textteil genannten Gutachten als förmliche Bestandteile der Begründung aufgelistet (Anlage Nr.1-6). Neben den genannten Unterlagen wird zusätzlich das „Luftqualitätsgutachten“ aufgeführt. Weiterhin wird auf den Deckblättern aller dieser Unterlagen je ein amtlicher Vermerk darüber angebracht, dass es sich dabei um eine Beilage zur Begründung handelt ("Das Gutachten ... ist als Anlage Nr. Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt“. Bad Urach, den").

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Lageplan, Deckblatt, Verfahrensvermerke - Ausfertigungsvermerke

Statt dem Wort "Bestätigung" sollte "Ausgefertigt als Satzung" geschrieben werden. Die Wörter "Zur Beurkundung" können weggelassen werden. Ein Ausfertigungsvermerk müsste auch auf dem Textteil (Planungsrechtliche Festsetzung und Örtliche Bauvorschriften) vorgesehen werden (nach dem Satzungsbeschluss und vor Inkraftsetzung).

Die Formulierung "Anerkannt" auf der Seite 19 des Textteils müsste durch den Vermerk "Ausgefertigt als Satzung" ersetzt werden. Die Begründung und die dazugehörigen Dokumente sind nicht "Satzungsnorm" und daher nicht "auszufertigen". Damit man sie als Teil des Planwerks identifizieren kann, sollten sie mit einem amtlichen Vermerk versehen werden, der sinngemäß so lauten könnte: "Die Begründung in der Fassung vom lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom zugrunde. Bad Urach, den.... [Unterschrift] Bürgermeister".

Textteil, Nr. 1.1 und Nr. 1.13, Definition des Sondergebiets,

Nutzungsbeschränkungen

Die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB regelt Fragen des Immissionsschutzes und die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen. Die Rechtsgrundlage ermöglicht die im Entwurf vorgesehene Regelung der Nr. 1.13 nicht. Vielmehr ist diese Festsetzung in die Sondergebiets-Definition der Nr. 1.1 einzubeziehen als Zulässigkeitsvorschrift. Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind vom Plangeber nach den im Gebiet zuzulassenden baulichen Anlagen und zulässigen Nutzungen konkret und rechtssicher zu definieren. Wenn im Rahmen des Sondergebiets zum Schutz benachbarter Nutzungen eine Beschränkung der Anlieferzeiten für die Handelsbetriebe erforderlich ist, müsste diese Beschränkung hier in der Sondergebiets-Definition; Nr. 1.1, vorgenommen werden. Unter der Nr. 1.13 könnten etwa erforderliche "bauliche und sonstige technische Maßnahmen" zum Immissionsschutz festgesetzt werden.

Statt dem Wort "Bestätigung" wird "Ausgefertigt als Satzung" bei den Verfahrensvermerken geschrieben. "Zur Beurkundung" wird weggelassen. Ein Ausfertigungsvermerk wird auch auf dem Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften) vorgesehen (nach dem Satzungsbeschluss und vor Inkraftsetzung).

Die Formulierung "Anerkannt" auf Seite 19 des Textteils wird durch den Vermerk "Ausgefertigt als Satzung" ersetzt. Die Begründung und die dazugehörigen Dokumente sind nicht "Satzungsnorm" und daher nicht „auszufertigen“. Damit sie als Teil des Planwerks identifiziert werden können, werden sie mit dem folgenden amtlichen Vermerk versehen: "Die Begründung in der Fassung vom lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom zugrunde. Bad Urach, den (Unterschrift) Bürgermeister".

Die im Textteil in Nr. 1.13 festgesetzte Beschränkung der Anlieferzeiten für die Handelsbetriebe ("Zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen sind die Lkw-Andienungen beim Elsach- Center auf den Zeitbereich tags (6.00-22.00 Uhr) zu beschränken.") entfällt. Entsprechende Festsetzungen werden je nach Notwendigkeit im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

Unter der Nr. 1.13 werden „Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§9 (1) 24 BauGB)“ festgesetzt.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB	Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR	
---------------------------------	--	--

Textteil, Nr. 1.1, Art der baulichen Nutzung

Es wäre für die Genehmigungspraxis der Baurechtsbehörde sinnvoll, beim letzten Spiegelstrich zu den "ähnlichen Unternehmen" noch anzufügen (".... wie zum Beispiel....."). Sind damit auch Vergnügungsstätten gemeint?

In die textliche Festsetzungen wird unter Punkt 3 (Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise) folgendes aufgenommen:

3.19 Vergnügungsstätten

„Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Marktplatz/ Innenstadt III‘ in Bad Urach. Gem. §1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Vergnügungsstätten nicht zulässig.“

Im Textteil, Nr. 1.1 Art der baulichen Nutzung, entfällt deshalb der folgende Satz:

„ Gewerbebetriebe nach §33i Gewerbeordnung (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) sind nicht zulässig.“

Textteil 1.14 - Lageplan, Gebäudehöhen

Der Textteil enthält eine Regelung über die Höhenlage der Gebäude. Es fehlt jedoch in der Zeichenerklärung des Lageplans das zugehörige Planzeichen zur Erdgeschossfußbodenhöhe und dessen Definition.

Das zu der Höhenlage der Gebäude zugehörige Planzeichen zur Erdgeschossfußbodenhöhe und dessen Definition wird in der Zeichenerklärung des Lageplans ergänzt.

Textteil, 1.9 und 1.10, Verweis auf Gutachten usw.

In diesen Abschnitten wird auf einzuhaltende Maßnahmen aus den genannten Unterlagen Bezug genommen. Damit erhalten die angesprochenen Texte über diesen Verweis ebenfalls Satzungscharakter und werden formelle Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Gutachten sind bereits förmliche Bestandteile der Begründung. Die angesprochenen Texte entfallen als Festsetzungen, da die einzelnen Maßnahmen erst über detaillierte Freiflächengestaltungspläne endgültig festgelegt werden.

Textteil, , Hinweis Nr. 3.11, Hochwasserschutz

Im Hinweis-Teil werden üblicherweise keine Festsetzungen getroffen. Wenn der Hochwasserschutz eine Zulassungsvoraussetzung sein soll, müsste dieser Text in den planungsrechtlichen Abschnitt 1 des Textteils übernommen werden. Oder: Wer muss die Hochwasserfreiheit sichern?

Der Text wird folgendermaßen geändert:

3.11 Hochwasserschutz

„Zum Hochwasserschutz werden in dem Gewässergutachten vom Dezember 2009 (Fritz Planung GmbH, Bad Urach) Untersuchungen, Berechnungen und Ausbauvorschläge dargestellt. Der Ausbauvorschlag für Elsach und Erms gewährleistet einen schadfreien Abfluss bis zu einem HQ 100.“

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB	Stellungnahme der Verwaltung / <i>Beratung GR</i>	
<p><u>Lageplan, Unleserliche Eintragung "Leitungsrecht"</u> Wo die Sonderbaufläche und die Grünfläche Grünes Herz zusammenstoßen, ist einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche" eingetragen. Die dazugehörige Texteintragung ist nahezu unleserlich. Es wird angeregt, eine größere Schrift zu verwenden.</p> <p><u>Lageplan, "Leitungsrechte"</u> Bei den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist jeweils anzugeben, welcher Art die Leitung (Wasser, Abwasser...) ist, bzw. wer der Begünstigte des Gehrechts, des Fahrrechts oder des Leitungsrechts ist bzw. werden soll (z.B. Allgemeinheit, Stadtwerke, Nachbargebäude...).</p> <p><u>Lageplan, Grünflächen, Präzisierung</u> Grünflächen sind als "private Grünflächen" oder als "öffentliche Grünflächen" festzusetzen. Bei privaten Grünflächen ist es zweckmäßig auch noch die konkrete Nutzung (z.B. "Hausgärten") oder einzutragen. Öffentliche Grünflächen können z.B. auch "Gewässerrandstreifen" sein. Diese Angaben fehlen teilweise bei den Grünflächen im Plangebiet (außer "Grünes Herz"). Es ist erforderlich, den Lageplan zu ergänzen (z.B. auch für Grünfläche im Osten, südlich der Straße).</p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <p>In Vorgesprächen zur Planung wurden die vom Landratsamt als untere Wasserbehörde vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu den Gewässern Erms und Elsach aufgenommen und in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Es bestehen derzeit keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p> <p>Neben der Bauleitplanung sind in Bezug auf die Gewässer eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 67ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Verlegung des Ermskanals und für die vorgesehenen Brücken Genehmigungen nach §76 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) erforderlich, für die das Landratsamt Reutlingen zuständig ist. Weiter ist das Landratsamt als untere Wasserbehörde beim Rückbau (Absturz, Gebäude, Mauern) und bei der naturnahen Neugestaltung (Rampe, Gestaltung des Ufers und der Böschung) zu beteiligen.</p>	<p>Die Texteintragungen in der „mit Geh- und/ oder Leitungsrecht zu belastenden Flächen“ werden mit einer größeren Schrift lesbarer gemacht.</p> <p>Für alle in Betracht kommenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden die Begünstigten des Geh- und/ oder Leitungsrechts angegeben.</p> <p>Die Grünflächen werden als „private Grünflächen“ oder als „öffentliche Grünflächen“ dargestellt und mit zusätzlichen Nutzungsangaben und/ oder Planzeichen ergänzt.</p> <p>Keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p> <p>Bei den weiteren Ausbauplanungen wird das Landratsamt entsprechend beteiligt und es werden die zusätzlich notwendigen Genehmigungen eingeholt.</p>	

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Stellungnahme des Kreisforstamtes

Für die Umsetzung der Planung soll Wald in Anspruch genommen werden. Die dafür erforderliche Waldumwandlungs-Genehmigung wird derzeit vom Regierungspräsidium, Abteilung Forstdirektion, bearbeitet. Eine mögliche Fläche für eine Ersatzaufforstung wurde mit der Stadt Bad Urach abgestimmt (Teile des Flurstücks 1210/05, Gemarkung Wittlingen) Die Aufforstung muss von der Stadt beim Landwirtschaftsamt beantragt werde (sofern noch nicht geschehen).

Wenn die Waldumwandlung genehmigt wird, hat das Kreisforstamt keine Einwände zu oben genannter Planung.

Auf die nachstehende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird hingewiesen.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Textteils, Ziffer 2, Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsmaßnahme ist unter anderem eine nicht näher bezeichnete Ersatzaufforstung vorgesehen, die im Rahmen der erforderlichen Waldumwandlungs-Genehmigung für Eingriffe in Waldflächen am Hang zwischen Elsach und Hirschseeweg vorgesehen ist.

Diese Ersatzaufforstung soll nach Angaben des Kreisforstamtes auf einer Teilfläche von Flst. Nr. 1210/5, Gemarkung Wittlingen, erfolgen. Es handelt sich um eine Waldwiese im Eigentum der Stadt Bad Urach, die ursprünglich von einem Schäfer beweidet werden sollte, was aber wegen der isolierten Lage nicht funktioniert hat. Da eine manuelle Pflege aufwändig wäre, soll hier durch Zulassen der Sukzession Wald entstehen.

Nach der erforderlichen Waldumwandlungs-Genehmigung wird von der Stadt Bad Urach die abgestimmte Ersatzaufforstung (Teile des Flurstücks 1210/05, Gemarkung Wittlingen) beim Landwirtschaftsamt beantragt.

Das Thema „Verwaldung“ ist in der Stadt Bad Urach, insbesondere im Stadtgebiet der Kernstadt, bekannt. Es ist daher ein Anliegen der Stadt Bad Urach die Waldsukzession einzudämmen. Dies ist zum Teil bereits erfolgreich mit Unterstützung des Landratsamtes Reutlingen und des Naturschutzbeauftragten begonnen worden (siehe Tiergartenberg und Fläche vor dem Hotel am Berg).

Es ist vorgesehen, weiterhin Sukzessionsflächen dementsprechend zu bearbeiten und somit der weiteren Verwaldung und Verbuschung Einhalt zu gebieten.

Die als Ersatzaufforstungsfläche vorgesehene „Waldwiese“ ist bereits dreiseitig von Wald umgeben. Die Pflege durch Schafbeweidung hat nicht den erforderlichen Erfolg der Eindämmung der Verwaldung nach sich gezogen. Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, dem Vorschlag des Kreisforstamtes zu folgen und diese Fläche als Ersatzaufforstungsfläche frei zu geben.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Nach Ansicht des Naturschutzbeauftragten erscheint diese Lösung aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll, da in den letzten Jahrzehnten viele früher offene Flächen rund um Bad Urach durch Verbuschung zu Wald geworden sind. Es handelt sich dabei um mehr als 100 ha Sukzessionsflächen. Diese Flächen wurden bereits im Jahr 2005 in Form einer Präsentation einer Diplomarbeit zum Thema "Landschaftswandel der Stadt Bad Urach" im Beisein der Forstverwaltung präsentiert. Faktisch hat der Waldanteil in Bad Urach seit 1953 offenbar um 56 Prozent zugenommen (von 233 ha auf 366 ha). Hier hat also eine großflächige "schleichende" Umwandlung zu Wald stattgefunden, die kaum noch reversibel ist. Aus diesem Grunde erscheint es aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes nicht akzeptabel, auf anderen Markungsteilen der Stadt Bad Urach weitere Flächen aufzuforsten.

Hinweis zum Monitoring

Da in diesem Bebauungsplan-Verfahren teilweise erhebliche Umgestaltungsmaßnahmen an Fließgewässern und Eingriffe in eine bisher nicht überbaute Waldfläche erfolgen, wäre es nach Einschätzung des Naturschutzbeauftragten angebracht, ein Monitoring-Konzept auszuarbeiten, auch wenn ein solches im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht unbedingt notwendig ist.

Dies wäre sinnvoll, weil nach Umsetzung der Baumaßnahmen und der Pflanzungen geklärt werden muss, inwieweit die planerischen Vorgaben eingehalten wurden.

Es handelt sich um eine „Ersatzaufforstung“ im Rahmen des LWaldG. Auf die Stellungnahme zur Stellungnahme des Kreisforstamts wird verwiesen. Eine mündliche Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten Herr Ressel fand am 24.09.2010 statt. Herr Ressel gab bekannt, dass er sich seinerseits mit der Forstdirektion besprochen hat und dem Verfahren so zustimmt. Im Übrigen wird der Hinweis auf die starke Waldsukzession und damit verbundene Problematik in Bad Urach zustimmend zur Kenntnis genommen, die Thematik wird im Rahmen des Ökokontos Bad Urach (in Aufstellung) behandelt.

Das Thema „Monitoring“ wird im Rahmen des Ökokontos aufgegriffen.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Belange des Immissionsschutzes

Textteil, Nr. 1.13, Lärmschutz Lkw-Andienung

Hier werden unter der Überschrift *Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)* zeitliche Beschränkungen für die Warenanlieferung (Lkw-Andienungen) geregelt. Eine derartige Festsetzung ist nicht von der angegebenen Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gedeckt. Vorkehrungen im Sinne dieser Vorschrift müssen immer baulicher oder technischer Art sein. Festsetzungen etwa zum Einsatz von Fahrzeugen, zu Betriebsabläufen, Werkstoffen und Mengen, zum Verhalten von Personen kommen auf dieser Rechtsgrundlage nicht in Betracht. Hierzu sind gegebenenfalls Regelungen auf einer anderen Rechtsgrundlage zu treffen; Siehe auch Abschnitt "Planungsrechtliche Gesichtspunkte".

Lärmschutz-Festsetzungen für die im Plangebiet geplanten Gebäude
Begründung, Seite 12, Untersuchungsergebnis

Hier werden unter der Überschrift "Untersuchungsergebnis" (Absatz 1 und 2) Ausführungen aus der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS vom Februar 2010 (Seite 27/28) wiedergegeben, wonach die im Gebiet geplanten Gebäude (mit Büroflächen und Wohnungen) den Lärmwirkungen des Straßenverkehrs und des geplanten Parkplatzes ausgesetzt sind und sich deshalb die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ergibt.

Nach Auffassung des Landratsamts als untere Immissionsschutzbehörde müsste der notwendige Schallschutz gegen Außenlärm - über den bloßen Hinweis in der Begründung auf die Nachweispflicht hinaus - im Bebauungsplan selbst verbindlich geregelt werden (als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Hierzu wird angeregt,

Die in Nr. 1.13 festgesetzte Beschränkung der Anlieferzeiten für die Handelsbetriebe („Zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen sind die LKW-Andienungen beim Elsach- Center auf den Zeitbereich tags (6.00-22.00 Uhr) zu beschränken“) entfällt. Die Beschränkung der Anlieferzeiten wird vertraglich vereinbart.

Der notwendige Schallschutz gegen Außenlärm wird zusätzlich im Bebauungsplan verbindlich geregelt:

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

a) im Lageplan die betroffenen Bereiche (Gebäudeseiten mit Wohnungsnutzungen oder schutzbedürftigen gewerblichen Nutzungen, die zu den Straßen oder zum Parkplatz orientiert sind), als "Lärmpegelbereiche" (LPB) entsprechend Tabelle 8 Spalte 1 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu kennzeichnen, - Beispiel: "← LPB IV →" für Lärmpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A) – und

b) im Festsetzungstext die maßgebenden Werte für Schalldämmung konkret anzugeben.

Die Festsetzung über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB könnte beispielsweise wie folgt formuliert werden:

"Zum Schutz des Plangebiets vor dem von *der/denstraße(n)* [genaue Bezeichnung] und dem Parkplatz ausgehenden Verkehrslärm sind für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche (zum Beispiel LPB IV) passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm in Form von Schallschutz-Fenstern sowie geeigneten Wand- und Dachkonstruktionen zu treffen. Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen so auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämm-Maß von

- mindestens ...* dB für Lärmpegelbereich ...**
- mindestens ...* dB für Lärmpegelbereich ...**

entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 aufweisen."

* auf die konkrete Raumart bezogenes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 Spalte 4 und Spalte 5 der DIN 4109

** maßgeblicher Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 Spalte 1 der DIN 4109

a) In der Planzeichnung werden die einzelnen Gebäudeseiten als „Lärmpegelbereiche III und IV (LPB) entsprechend gekennzeichnet.

b) Im Festsetzungstext werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

1.13 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§9 (1) 24 BauGB)

„Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV erforderlich:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35	40
Büroräume und ähnliches	30	35

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 nachzuweisen.

Für die der Parkplatzfläche zugewandten Gebäudeseiten sind für schutzbedürftige Wohnräume wie Schlafzimmer und Kinderzimmer im Hinblick auf die benachbarte Gastronomie und die allgemeine Platznutzung Lärmschutzfenster in Kombination mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen einzubauen.“

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB	Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR	
<p><u>Begründung, Seite 12, Untersuchungsergebnis</u></p> <p>Der erste Satz "<i>Die 16. BImSchV findet innerhalb des Geltungsbereichs ... Anwendung.</i>" ist sachlich hier nicht zutreffend und sollte weggelassen werden. Er steht im Widerspruch zu den Aussagen in Absatz 3 und 4 auf der selben Seite der Begründung und zu den Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS vom Februar 2010, in denen die Anwendung der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutzverordnung), mit Ausnahme für den Neubau der Zufahrt Ost des Elsach-Centers, verneint wird.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung beziehen sich hier auf die Anforderungen an den Schallschutz nach der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Diese Anforderungen, deren Ziel es ist, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragungen zu schützen, gelten unabhängig davon, ob ein Straßenneubau oder eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vorliegt oder nicht.</p> <p><u>Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro ISIS, Februar 2010</u> In dieser Untersuchung wird der <i>Neubau der Zufahrt Ost</i> des Elsach-Centers (neue Straßenführung im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes zwischen <i>Weberbleiche</i> und <i>Seubertstraße</i>) als <u>Straßenneubau</u> im Sinne der 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung, betrachtet (Seite 7 und 11 des Untersuchungsberichts). Diese Beurteilung wird von der unteren Immissionsschutzbehörde geteilt. Somit findet die 16. BImSchV Anwendung, bezogen auf den Neubau, mit der Konsequenz, dass die nach § 2 Abs. 1 der Verordnung maßgebenden Immissionsgrenzwerte <i>nicht überschritten werden dürfen</i>.</p>	<p>Die Begründung, Seite 12 Untersuchungsergebnis, wird folgendermaßen geändert:</p> <p>Auswirkungen auf Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes: Neben den Verkaufsflächen sind im Bereich des Elsach- Centers auch Büroflächen und Wohnungen vorgesehen. Die geplanten Gebäude sind den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs und des geplanten Parkplatzes ausgesetzt. Aufgrund dieser Lärmeinwirkungen ergibt sich die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 (19). Die Nachweispflicht erstreckt sich auf den Gebäudeseiten mit Wohnnutzungen oder schutzbedürftigen gewerblichen Nutzungen, die zu den Straßen und zum Parkplatz orientiert sind. Im Nahbereich der Lärmquelle wird maximal Lärmpegelbereich IV erreicht. Nach VDI 2719 (11) werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bei Außenlärmpegeln von über 50 dB (A) nachts für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, von Fenstern unabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Da im Umfeld der Andienungsbereiche beim Elsach- Center Wohnnutzungen vorhanden sind und die Einhaltung der Mindestabstände zur Vermeidung unzumutbarer Pegelspitzen bei der LKW- Andienung im Zeitbereich nachts nicht sichergestellt ist, sind zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen die LKW- Andienungen beim Elsach- Center auf den Zeitbereich tags (6.00-22.00 Uhr) zu beschränken. Entsprechende Festsetzungen werden je nach Notwendigkeit im Baugenehmigungsverfahren getroffen.</p> <p>Auswirkungen der Straßenneubaumaßnahmen auf bestehende Bereiche: Bei der Beurteilung der Lärmsituation sind die Lärmemissionen aus dem Bereich des „Straßenneubaus“ (innerhalb des räumlichen Gestaltungsbereichs des Bebauungsplans, von Stuttgarter Straße bis Einmündung Weberbleiche) und die Emissionen aus dem Bereich „ohne erhebliche bauliche Eingriffe in die Substanz der Straße“ (außerhalb des Gestaltungsbereichs des Bebauungsplans) getrennt zu betrachten:</p>	

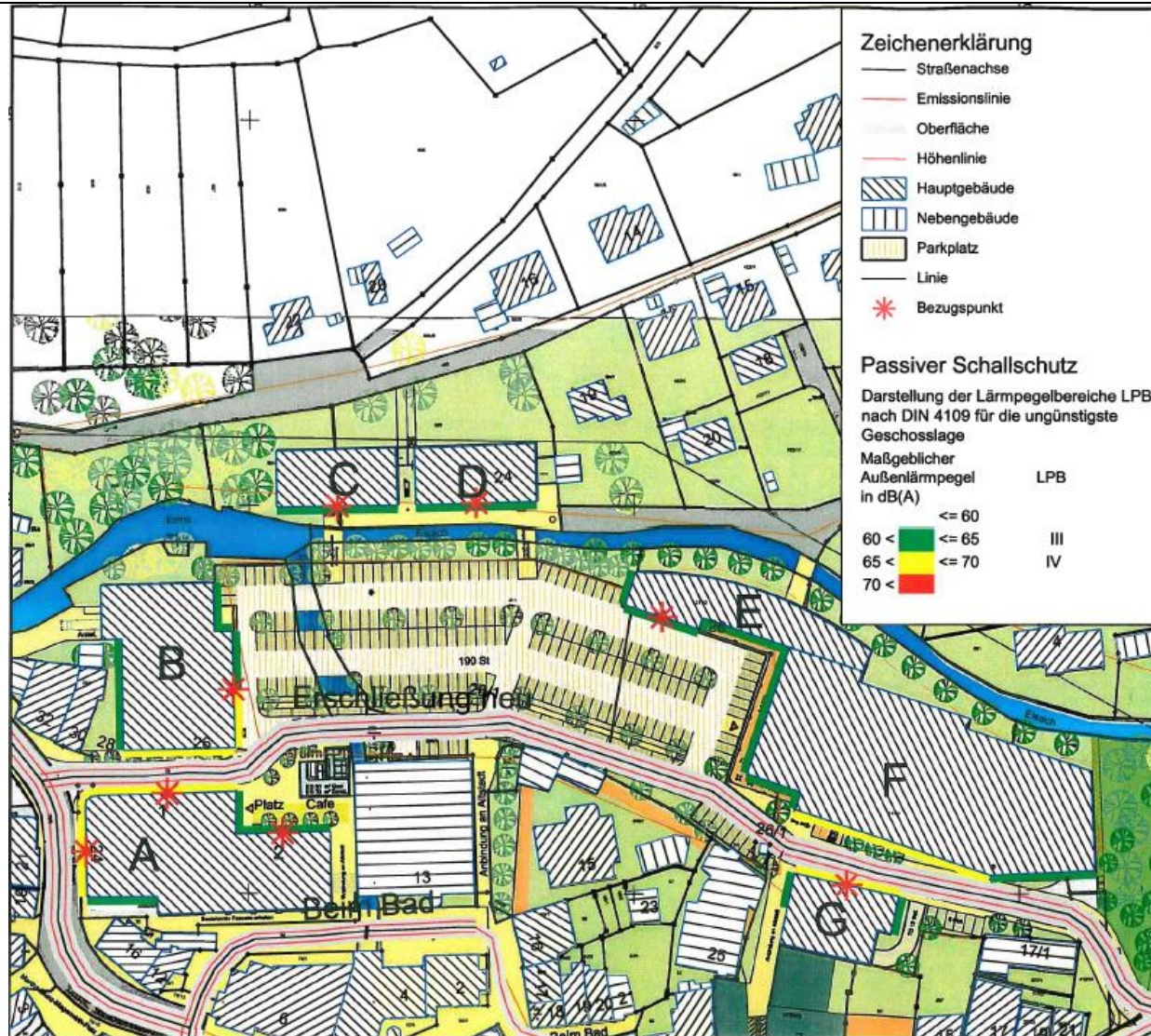
Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB	Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR
<p>Der Gutachter kommt für die der neuen Zufahrt benachbarte Bebauung zum Ergebnis, dass kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der 16. BImSchV besteht (Seite 20/21, Seite 27). Diese Beurteilung beruht auf den Berechnungsergebnissen für 4 Bezugspunkte im Einwirkungsbereich der Zufahrt Ost. Hiernach werden die für diese Gebäude maßgebenden Immissions-Grenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV nicht überschritten.</p> <p><u>Bezugspunkt Weberbleiche 36; Nachtgrenzwert</u> Von den Verkehrslärm-Einwirkungen ist das Gebäude <i>Weberbleiche 36</i> am Stärksten betroffen. Hier wurde vom Gutachter <i>"nur der Lärmanteil, der innerhalb der Baustrecke verursacht wird, berücksichtigt"</i> (Seite 20, letzter Absatz, Seite 27, Absatz 4).</p> <p>Die in der Tabelle Seite 21 der Untersuchung zum Bezugspunkt <i>Weberbleiche 36</i> in den Spalten <i>Variante 2</i> (entspricht der im Lageplan des Bebauungsplans dargestellten Zufahrt) angegebenen Mittelungspegel für den <i>Lärmanteil innerhalb der Baustrecke</i> von tags 54,0 dB(A) bis 54,3 dB(A) und nachts 46,0 dB(A) bis 46,3 dB(A) liegen <i>unterhalb</i> der Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV. Die <i>"Gesamt"</i>-Lärm-Einwirkung am Bezugspunkt <i>Weberbleiche 36</i> betragen nach den im Anhang zum Untersuchungsbericht, Seite 16, angegebenen Berechnungsergebnissen nachts 56,0 dB(A) im EG und 54,7 dB(A) im 1. OG. Diese Schallpegelwerte liegen <u>über</u> dem Nacht-Immissionsgrenzwert von 54 dB(A).</p> <p>Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde erscheint es fraglich, ob die für den Bezugspunkt <i>Weberbleiche 36</i> angewandte Beurteilungsmethode, nur den Lärmanteil zu berücksichtigen, der innerhalb der Baustrecke verursacht wird, rechtlich korrekt und zutreffend ist und einer rechtlichen Prüfung standhalten würde. Es wird daher angeregt zu prüfen, insbesondere auch im Interesse einer rechtssicheren Abwägung, ob beim Gebäude <i>Weberbleiche 36</i> auf die <i>"Gesamt"</i>-Lärmeinwirkung abzustellen wäre und ob man gegebenenfalls für die Gebäudeteile, an denen der Nacht-Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV überschritten wird, Lärmschutzmaßnahmen vorsehen sollte.</p>	<p>Für die durch die Straßenneubaustrecke verursachten Lärmemissionen sind die Grenzwerte der 16. BImSchV maßgeblich. Diese werden an den bestehenden Gebäuden Am Bad und im Bereich der Mörikestraße sowie am Gebäude Weberbleiche 36 eingehalten. Dies bedeutet, dass somit hier keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst werden.</p> <p>Für die durch die Verkehrszunahme an bestehenden Straßen verursachten Lärmimmissionen findet die 16. BImSchV keine Anwendung. Hier finden keine erheblichen baulichen Eingriffe in die Straßensubstanz statt. Zudem werden die Grenzwerte der Lärmsanierung nach der VLärmSchR 97 an den Gebäuden entlang der Pfählerstraße nicht überschritten. Damit entstehen auch keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Lärmsanierung.</p> <p>Im Gespräch mit dem Landratsamt Reutlingen am 23.09.2010 wurde der Sachverhalt ausführliche erläutert, erörtert und abgestimmt. In diesem Gespräch wurde auch konkretisiert, dass sich der Straßenneubau auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, von der Stuttgarter Straße bis Einmündung Weberbleiche erstreckt. Außerhalb dieses Gebiets finden keine Straßenneubauten statt. Das Landratsamt Reutlingen kann sich daher inhaltlich der vorliegenden Stellungnahme / Abwägung anschließen.</p>

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR



Lärmschutz
 Elsach Center
 Konzeption Seilerweg
 Bad Urach

Verkehrsnetz
 Lärmquellen
 Bezugspunkte Planung



Plan Nr. 0913-07 08/2010

Ingenieurbüro
 für Schallmmissionsschutz
ISIS
 Manfred Spinner Tuchplatz 11 88499 Riedlingen

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde

Bei der Durchsicht der Unterlagen wurde festgestellt, dass die Gehwege als "Geh- und Radwege" bezeichnet wurden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Anordnung von "benutzungspflichtigen Radwegen" innerhalb einer Tempo-30-Zone nicht zulässig ist.

Von Seiten der Verkehrsbehörde wird angemerkt, dass der Aktenvermerk zum Scoping-Termin am 04.02.2010 (nicht Bestandteil dieser Unterlagen) berichtigt werden sollte. Der Sachbearbeiter hat nicht mitgeteilt, dass die Tempo-30-Zone für die Stuttgarter Straße außer Kraft gesetzt wird, sondern, dass für den dargestellten Bereich entgegen der "Rechts-vor-Links-Regel" die Stuttgarter Straße zugunsten des Öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) bevorrechtigt werden kann.

Weitere vom Landratsamt geprüfte Belange

Aus der Sicht der Belange der Jugendhilfeplanung, der Altenhilfe-Fachberatung, der Nahverkehrsplanung und des Kreis-Straßenbauamts werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Das Kreis-Straßenbauamt weist darauf hin, dass am Verfahren auch das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde für Landesstraßen beteiligt werden sollte (Einmündung der Verlängerung der neuen Straße in die Neuffener Straße = Landesstraße.

7. EnBW Regional AG, Regionalzentrum Alb-Neckar

03.05.2010/ Eingang 05.05.2010

Wir bitten Sie für die geplanten elektrischen Versorgungsleitungen durch Aufnahme eines Leitungsrechts zugunsten der EnBW Regional AG (siehe Anlage rot markiert) im Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Bezeichnung "Geh- und Radwege" wird zu "Gehwege" geändert.

Kenntnisnahme.

Keine Anregungen oder Bedenken.

Das Regierungspräsidium Tübingen wurde beteiligt. Eine Stellungnahme zum Verkehr liegt nicht vor.

Die geplanten elektrischen Versorgungsleitungen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der EnBW Regional AG im Bebauungsplan übernommen.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

8. Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 21 Raumordnung

19.05.2010/ Eingang 21.05.2010

I. Raumordnung

1. Das Regierungspräsidium entnimmt den Unterlagen der Stadt Bad Urach, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum mit großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Lebensmittelmarkt	max. 3.100 m ² Verkaufsfläche (VK),
Bekleidung und Schuhe	max. 2.000 m ² VK,
Drogerie incl. Apotheke	max. 750 m ² VK sowie
Elektro- und/ oder Sportartikel	max. 2.150 m ² VK.
Insgesamt	max. 8.000 m ² VK.

Da das geplante Vorhaben deutlich mehr als 800 m² VK aufweist, ist das Vorhaben als großflächig¹ einzustufen. Vorhaben in dieser Größenordnung sind grundsätzlich nur in einem Sondergebiet oder Kerngebiet zulässig.

Eine solche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten sind im verbindlichen Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 und im Regionalplan Neckar-Alb enthalten. Die einschlägigen Prüfkriterien des LEP 2002 sind das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot, die als **eigenständige Ziele der Raumordnung** gelten, sowie der o. a. Regionalplan.

a) *Kongruenzgebot*

Nach Plansatz 3.3.7. Z² LEP 2002 dürfen Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Zentralen Orten vom Unterzentrum aufwärts ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Zum Einfügen in das zentralörtliche Versorgungssystem legt der LEP 2002 u.a. in seinem Plansatz 3.3.7.1 Z folgendes dar:

- PS 3.3.7.1 Z Satz 1: *"Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet."*

b) *Beeinträchtungsverbot*

Der LEP 2002 führt in seinen Plansätzen 3.3.7.1 Z und 3.3.7.2 Z dazu folgendes aus:

- PS 3.3.7.2. Z Satz 1: *"Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe, noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen."*
- PS 3.3.7.1 Z Satz 2: *"Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden."*

c) *Integrationsgebot*

Zum Integrationsgebot führt der LEP 2002 in seinem Plansatz 3.3.7.2 Z Sätze 2 und 3 dazu folgendes aus:

- PS 3.3.7.2 Z Satz 2: *"Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden".*
- PS 3.3.7.2 Z Satz 3: *"Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage".*

¹ Nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 - 4 C 10.04 sind Einzelhandelsbetriebe großflächig, wenn sie eine VK von 800 m² überschreiten.

² **Z** = Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, §§ 3 Nr. 2 u. 4 Abs. 1 ROG u. des § 4 Abs. 1 u. 4 LplG.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB	Stellungnahme der Verwaltung / <i>Beratung GR</i>	
<p>d) Nach Plansatz 2.6 des Regionalplans Neckar-Alb sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Einkaufszentrum) für Endverbraucher mit überörtlicher Bedeutung nur in den Kernbereichen und in Sondergebieten der Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.³ In den Unterzentren sind sie nur in unmittelbarer Anlehnung an die Ortskerne zuzulassen.⁴</p> <p><u>Zum Kongruenzgebot:</u> Die Stadt Bad Urach ist im Regionalplan Neckar-Alb als Unterzentrum ausgewiesen und kommt somit grundsätzlich als Standort für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe in Betracht. Eine Verletzung des Kongruenzgebots würde nach dem Einzelhandelserlass⁵ vorliegen, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.</p> <p>³ Siehe Ziffer 1a ⁴ Siehe Ziffer 1c ⁵ Verwaltungsvorschriften des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21.02.2001 (GABl. S 290-303)</p> <p><u>Zum Beeinträchtungsverbot:</u> Der Einzelhandelserlass erklärt zum Beeinträchtungsverbot, dass die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich in der Regel wesentlich beeinträchtigt sind, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten con ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten con ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.</p>	<p>Das Kongruenzgebot ist gem. GMA- Auswirkungsanalyse eingehalten.</p> <p>Das Beeinträchtungsverbot ist gem. GMA- Auswirkungsanalyse eingehalten.</p>	

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

Zum Integrationsgebot:

Das geplante Elsach-Center liegt im Stadtkern der Stadt Bad Urach und ist somit integriert.

2. Die Auswirkungsanalyse der GMA zur Ansiedlung von Fachmärkten in Bad Urach vom Oktober 2009 kommt zum Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot nur eingehalten werden kann, wenn die Verkaufsflächen des Schuhfachmarkts auf max. 700 m², die des Sportartikelmarktes auf max. 800 m² sowie des Elektromarktes auf max. 1.500 m² festgelegt wird.

3. Für das Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde stellt sich noch die Frage eines Raumordnungsverfahren (RVO). Dies ergibt sich durch die Raumordnungsverordnung in § 1 Satz 3 Nummer 19, wonach in der Regel bei Erweiterungen bzw. Errichtungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ohne Größenbeschränkung grundsätzlich ein Raumordnungsverfahren vorgeschrieben ist. Nach § 18 Abs. 4 LplG kann von einem ROV abgesehen werden, wenn die Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens bereits auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist; dies gilt insbesondere, wenn das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht.

Diese Ziele für Einzelhandelsgroßprojekte sind unter Ziffer 1 und 2 (vgl. oben) bereits abgehandelt worden. Nach der vorgelegten GMA-Analyse sind sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot nur unter bestimmten Bedingungen eingehalten.

Das Regierungspräsidium kann nur dann von einem ROV absehen, wenn die von der GMA beschriebenen Feindifferenzierungen der Sortimente beachtet⁶ und in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzt werden. Nur somit kann sichergestellt werden, dass die Zielsetzung des LEP 2002 und des o. a. Regionalverbands berücksichtigt und durchgesetzt werden können und der Bebauungsplan nach § 4 Abs.1 den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

⁶ Siehe Ziffer 2 (v. S. 31)

Das Integrationsgebot ist gem. GMA- Auswirkungsanalyse eingehalten.

Um das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot einzuhalten, werden die Verkaufsflächen des Schuhmarkts auf max. 700 m², die des Sportartikelmarktes auf max. 800 m² sowie des Elektrofachmarktes auf max. 1.500 m² festgesetzt.

Um das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot einzuhalten, werden die Verkaufsflächen des Schuhmarkts auf max. 700 m², die des Sportartikelmarktes auf max. 800 m² sowie des Elektromarktes auf max. 1.500 m² festgesetzt.

Die von der GMA beschriebenen Feindifferenzierungen der Sortimente werden beachtet und in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26. Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

II Planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen sind nach dem Urteil des BVerwG vom 03.04.2008 - 4CN 3.07 - nicht zulässig, da sie das sog. "Windhundprinzip" fördert. Es ist deshalb geboten, die planungsrechtlichen Festsetzungen dementsprechend zu überarbeiten. Hierzu wird auf den Aufsatz von Herrn Prof. Dr. M. Uechtritz "Anmerkungen zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008" (Baurecht 2008, Heft 11, Seite 1821 ff) verwiesen. In diesem Aufsatz werden u. a. auch alternative Festsetzungsmöglichkeiten beschrieben.

Erst nach einer Überarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans 2002 berücksichtigt und durchgesetzt werden können und der Bebauungsplan nach § 4 Abs. 1 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Zu dem Problem der Festsetzungen von gebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen und der Besonderheit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gibt es auf eine Anfrage der Freien Planungsgruppe 7 von Herrn Prof. Dr. M. Uechtritz folgende Stellungnahme vom 08.06.2010:

„Im Übrigen hat die Rechtsprechung inzwischen klargestellt, dass die Anforderungen, die das BVerwG in dem Urteil vom 3. April 2008 aufgestellt hat, auch dann gelten, wenn es sich um einen Grundstückseigentümer handelt (VGH BaWü, Urteil vom 08.07.2009 - 3 S 1432/07 - bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 11.11.2009 - 4 BN 63.09).

Dies bedeutet: Auch in einer solchen Konstellation gilt also die Aussage des BVerwG, wonach gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen (z.B. 3.000 m² VK Bekleidung) unzulässig sind. Zulässig sind nur vorhabenbezogene Obergrenzen. Wenn also tatsächlich durch den Bebauungsplan nur ein einziges Vorhaben, z.B. ein Einkaufszentrum, festgesetzt wird, sind in Bezug auf dieses Einkaufszentrum Flächenobergrenzen zulässig (Beispiel: 3.000 m² Bekleidung, 500 m² Schuhe, 800 m² Sportartikel etc.). Wird kein einheitliches Vorhaben, also insbesondere kein einheitliches Einkaufszentrum, festgesetzt, sondern unterschiedliche Einzelhandelsnutzungen, dann gelten grundsätzlich die Beschränkungen des BVerwG im Urteil vom 3. April 2008.

In Ihrem Fall besteht allerdings offenkundig die Besonderheit, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Ob die Aussagen des BVerwG auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 12 BauGB gelten, ist obergerichtlich noch nicht entschieden. Im Schrifttum (vgl. Schlarmann/Krappel, DVBl 2008, 1473) ist die Auffassung vertreten worden, für vorhabenbezogene Bebauungspläne seien die Vorgaben des Urteils vom 3. April 2008 nicht einschlägig.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / *Beratung GR*

Für diese Auffassung spricht, dass das BVerwG sein Urteil vom 3. April 2008 maßgeblich auf die Erwägung gestützt hat, die Baunutzungsverordnung enthalte keine Rechtsgrundlage für gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen. Unstreitig können aber im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch planerische Festsetzungen getroffen werden, die die Baunutzungsverordnung nicht vorsieht. Da die Gerichte die maßgebliche Frage aber noch nicht entschieden haben, besteht insoweit Rechtsunsicherheit. Die Rechtslage ist m.E. auch nicht eindeutig, da das vom BVerwG befürchtete "Windhundrennen" grundsätzlich auch bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (später) auftreten kann, wenn nach Realisierung des Vorhabens eine Teilveräußerung der Grundstücke erfolgt."

Auf der Grundlage dieser Stellungnahme von Prof. Uechtritz, des Kommentars Fickert/ Fieseler zur Baunutzungsverordnung und der GMA- Auswirkungsanalyse wurde der Sachverhalt in einem Gespräch mit Herrn Adler vom Regierungspräsidium am 22.09.2010 ausführlich erörtert und abgestimmt, mit folgendem Ergebnis:

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / *Beratung GR*

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar. Beim geplanten „Einkaufszentrum Elsach- Center“ handelt es sich um eine räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe und ergänzenden Nutzungen mit einer zentrenbildenden Magnetwirkung und einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 8.000m². Zur Erhöhung der Attraktivität sind neben Einzelhandelsbetrieben auch gastronomische Nutzungen, sonstige Dienstleistungseinrichtungen und Wohnungen vorgesehen.

Bei dem Standort in enger Verknüpfung zum Altstadtzentrum handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage. Das „Elsach- Center“ bildet einen einheitlich geplanten, gestalteten, gebauten und finanzierten Komplex mit einem gemeinsamen Parkplatz und einer gemeinsamen Eröffnung, Werbung und Verwaltung. Das im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Bauvorhaben wird deshalb gemäß §11 (3) 1 BauNVO als **Sonstiges Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung „**Einkaufszentrum Elsach- Center**“ festgesetzt.

In der GMA- Auswirkungsanalyse wurden für die beiden Standorte „Nördliche Innenstadt“ und „Seilerweg“ gemeinsame Nutzungsvorschläge mit Obergrenzen der Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente entwickelt und abgestimmt. Bei diesen Größenordnungen sind keine negativen raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufsflächen für das Projekt „Seilerweg“ werden die Sortimente, Obergrenzen der Verkaufsflächen und zulässigen weiteren Nutzungen festgesetzt.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / *Beratung GR*

Der Textteil wird folgendermaßen geändert:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB/ §§1 und 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum Elsach- Center“

„§11 (3) 1 BauNVO; siehe zeichn. Teil.

Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP vom 12.10.2010 mit den 5 Plänen: Grundriss EG, Grundriss OG, Gestaltungskonzept Dachflächen, Schnitte/ Ansichten) dargestellte Bauvorhaben eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe und zentrenrelevanten Sortimenten mit folgenden Festsetzungen:

Die Gesamtverkaufsfläche von zentrenrelevanten Branchen darf innerhalb des Geltungsbereichs **8.000 m²** nicht überschreiten.

Für die zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sind folgende Sortimente und Obergrenzen der Verkaufsflächen einzuhalten:

- Lebensmittelmärkte max. 3.100 m² VK
- Bekleidungs- und Schuhfachmärkte max. 2.500 m² VK
davon für Schuhe max. 700 m² VK
- Drogeriefachmärkte inkl. Apotheke max. 1.400 m² VK
- Elektrofachmarkt max. 1.500 m² VK
- Sportartikel max. 800 m² VK

Für die nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sind folgende Sortimente und Obergrenzen der Verkaufsflächen einzuhalten:

- Möbel, Matratzen, Küchen, Sonderpostenmärkte
und vergleichbare Fachmarktkonzepte 2.000 m² VK

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / *Beratung GR*

Die Verkaufsfläche des einzelnen Fachmarkts soll jeweils mindestens **200 m²** betragen. In begründeten Einzelfällen können geringere Verkaufsflächen als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie das Gesamtkonzept nicht gefährden.

Weiterhin sind folgende Nutzungen zulässig:

Büros, Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, musikalische, freizeitorientierte und sportliche Zwecke.

In den Obergeschossen sind auch Wohnungen zulässig.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marktplatz/ Innenstadt III“ in Bad Urach. Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Vergnügungsstätten nicht zulässig.“

Durch die Festsetzungen wird ersichtlich, dass es sich im Wesentlichen um ein Vorhaben handelt, dessen stadt- und regionalplanerische Auswirkungen mit den Zielsetzungen nach Einfügung in die zentralörtliche Struktur beachtet werden müssen. Mit der vorliegenden städtebaulichen Konzeption, den vorgesehenen Nutzungen und den planungsrechtlichen Festsetzungen für den **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt“** wird sichergestellt, dass bei der Planung und Realisierung des „**Einkaufszentrums Elsach- Center**“ die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans 2002 berücksichtigt und durchgesetzt werden können und der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / *Beratung GR*

III Gewässer 1. Ordnung

Im obengenannten Bebauungsplan wurden die Belange des Landesbetriebs Gewässer als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast der Erms unterhalb der Elsachmündung berücksichtigt. Somit bestehen aus der Sicht des Landesbetriebes Gewässer gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken.

Bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen an der Erms ist der Landesbetrieb Gewässer zu beteiligen.

9. Regionalverband Neckar-Alb

16.04./ 05.05.2010/ Eingang 02.06.2010

Sie beabsichtigen auf dem ehemaligen Gross-/Quenzer-Areal das "Elsach-Center" Bad Urach mit ca. 7.000 bis 8.000 m² Verkaufsfläche (Bebauungsplan "Nördliche Innenstadt") sowie im Bereich des Seilerwegs weitere 2.500 bis 3.000 m² Verkaufsfläche zu erstellen.

Wir hatten hierzu bereits im Rahmen des Scopingverfahrens eine Stellungnahme abgegeben (19.08.2009).

Keine Bedenken.

Der Landesbetrieb Gewässer wird bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen an der Erms beteiligt.

Keine weiteren Anregungen.

Keine weiteren Anregungen.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / *Beratung GR*

Stellungnahme:

a) Regionale Siedlungsstruktur (Einzelhandel)
 Unsere Anregungen vom 19.08.2009 wurden berücksichtigt, eine Überschreitung des Verflechtungsbereichs liegt nicht mehr vor.
 b) Regionale Freiraumstruktur (Regionale Grünzüge und Grünzäsuren)
 Unsere Anregungen vom 19.08.2009 wurden aufgenommen. Freiraumbelange bzw. ökologische Belange sind hinreichend berücksichtigt.
 c) Regionale Infrastruktur (Energie)
 Der Regionalverband Neckar-Alb regt an, die Wasserkraftnutzung, obwohl diese angeblich ökonomisch nicht rentabel ist, nochmals zu prüfen. Die Anlage 5 fehlt, das Ergebnis ist daher nicht nachprüfbar. Die Nutzung regenerativer Energien wäre ein wertvoller Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele und zu CO₂-Vermeidung. Daher sollten "günstige Alternativen" untersucht werden.

10. Stadtwerke Bad Urach
 07.05.2010

Die Stadtwerke Bad Urach haben bereits bei der vorbereitenden Untersuchung "Nördliche Innenstadt" vom Oktober 2007 eine Stellungnahme hierzu abgegeben. Diese Anregungen sind unter 2.11 auf Seite 26 aufgeführt.

Die Wasserkraftnutzung ist umfassend geprüft worden. Die fehlende Anlage 5 wird nachgereicht.

Die Anregungen werden als Hinweise bzw. in der Begründung übernommen und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Stadtwerke Bad Urach	29.06.2007	Ein Bestandsplan der Kanal-, Gas- und Wasserleitungen wird übersandt Bei Maßnahmen sind die Stadtwerke rechtzeitig zu beteiligen Ggf. werden die Stadtwerke ihr Verteilernetz ergänzen oder erneuern
----------------------	------------	--

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

11. Gemeinde Dettingen an der Erms - Bürgermeisteramt

21.05.2010/ Eingang 25.05.2010

Der Gemeinderat der Gemeinde Dettingen an der Erms hat sich in seiner gestrigen Sitzung mit Ihrem Bebauungsplanverfahren befasst:

Hinsichtlich der Gesamtgröße der geplanten Standorte Elsach-Center und Seilerweg wird zu Bedenken gegeben, dass bei der Realisierung beider Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen für bestehende Supermärkte im Nahbereich Bad Urach, hier insbesondere auch für den Supermarktstandort in Dettingen an der Erms, eintreten werden. Von Seiten der Gemeinde Dettingen wird hier - den Grundsätzen der Landesplanung und des Einzelhandelserlasses entsprechend - ein regional abgestimmtes Einzelhandelskonzept gefordert. In dieses müssen für den Nahbereich Bad Urach sämtliche vorhandenen Vollsortimenter aufgenommen werden. Es muss auf jeden Fall vermieden werden, dass durch die beiden geplanten Einzelhandelsgroßprojekte in Bad Urach funktionierende Einzelhandelsstrukturen im Nahbereich Bad Urach beeinträchtigt werden.

Die Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg kommt zusammenfassend zwar zum Ergebnis, dass durch die Realisierung der beiden Einzelhandelsprojekte in Bad Urach keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Betriebe in den Umlandgemeinden entstehen werden. Dieses Ergebnis ist aus unserer Sicht allerdings nicht nachvollziehbar. Bei der Ermittlung des Nachfragepotentials und des Kaufkraftpotentials wurden in der GMA-Analyse neben den Gemeinden Hülben, Grabenstetten und Römerstein auch Dettingen an der Erms in die Berechnungen einbezogen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vollsortimenter im Nahbereich Bad Urach, hier insbesondere der bereits angesprochene Supermarktstandort im Dettinger Westen, kann davon ausgegangen werden, dass sich auf Grund eines Überangebotes im Vollsortimentsbereich ungewollte Verschiebungen - nicht mehr verbrauchernah - ergeben.

Die Gemeinde Dettingen fordert ein „regional abgestimmtes Einzelhandelskonzept“. Darin sollen sämtliche vorhandenen Vollsortimenter aufgenommen werden. Dies ist allerdings bereits geschehen. In der GMA- Untersuchung erfolgte eine komplette Erhebung sämtlicher Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter und Discounter) im Nahbereich des Untereentrums Bad Urach. Die Einbeziehung der Gemeinden Hülben, Grabenstetten und Römerstein sowie Dettingen erfolgte in Abstimmung mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium Tübingen. Für diesen Gesamtbereich wurden eine Gegenüberstellung von Angebotssituation und Nachfrage im Rahmen der GMA- Analyse bereits durchgeführt. Die Methodik wird in den Stellungnahmen von Regierungspräsidium, IHK und Regionalverband ausdrücklich bestätigt.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB	Stellungnahme der Verwaltung / <i>Beratung GR</i>	
<p>Das Beeinträchtigungsverbot als zentraler Bestandteil des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vom 21.02.2001 muss im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes insgesamt mehr beleuchtet werden. Wir bitten darum, vor dem Satzungsbeschluss über die beabsichtigte weitere Vorgehensweise informiert zu werden. Für weitere Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>12. Gemeinde Hülben - Bürgermeisteramt 19.05.2010/ Eingang 25.05.2010</p> <p>auf Ihr Schreiben vom 16.04.2010 nehmen wir Bezug und teilen mit, dass die Gemeinde Hülben gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Nördliche Innenstadt" keine Anregungen vorbringt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>13. Gemeinde Grabenstetten – Bürgermeisteramt</p> <p>Bisher keine Antwort.</p> <p>14. Gemeinde Römerstein - Bürgermeisteramt 21.05.2010/ Eingang 25.05.2010</p> <p>Vom Grundsatz bestehen aus Sicht der Gemeinde Römerstein keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Allerdings konnten wir in der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschungen mbH entnehmen, dass vorgeschlagen wird, Bekleidungs- und Schuhfachmärkte mit 2500m², davon für Schuhe 700m², vorzusehen.</p>	<p>Keine Anregungen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde Römerstein meldet keine grundsätzlichen Bedenken an.</p> <p>Lediglich zwei namentlich genannte Fachgeschäfte sind auf Wunsch der Gemeinde Römerstein näher zu betrachten. Hierzu kann angemerkt werden, dass die Gemeinde Römerstein keine zentralörtliche Versorgungsfunktion übernimmt und somit auch keinen Versorgungsauftrag für höherwertige Güter, wie die namentlich genannten Schuh- und Sportfachgeschäfte hat.</p>	

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.Oktober 2010

Stellungnahme der Behörden/ TÖB	Stellungnahme der Verwaltung / <i>Beratung GR</i>	
<p>Wie in der Auswirkungsanalyse auf Seite 24 aufgeführt, ist "im Schuhsegment der Schuhmarkt "Schuh-Beck" in der Gemeinde Römerstein im Bereich "Steinwiesenstraße" mit ca. 500m² Verkaufsfläche in dezentraler Lage als Hauptwettbewerber anzusehen".</p> <p>Das Beeinträchtungsverbot ist zu berücksichtigen, d.h. eine Verletzung des Beeinträchtungsverbotes kann gegeben sein, wenn mehr als 10% Umsatzrückgang zu erwarten sind. Aus der Tabelle 7 "Nutzungsvorschläge für innerstädtische Fachmärkte in Bad Urach" gehen Sie bei 700m² für Schuhfachmärkte und bei 800m² für Sportartikel davon aus, dass kleinere Nachbargemeinden wie Römerstein keinen Umsatzverlust über 10% zu erwarten haben. Auf das Sportgeschäft Bauknecht hier in Römerstein-Böhringen sowie auf das Fachgeschäft "Schuh-Blochinger" in Römerstein-Zainingen wird nicht näher eingegangen.</p> <p>Wir bitten deshalb noch einmal ausdrücklich, den Punkt der Wettbewerbssituation, insbesondere den Punkt im Rahmen des Beeinträchtungsverbotes (Einhaltung der 10% Umsatzrückgang) bei der Warengruppe "Schuhe und Lederwaren" sowie "Sportartikel" zu überprüfen.</p> <p>15. Gemeinde St. Johann - Bürgermeisteramt 17.05.2010/ Eingang 20.05.2010</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde St.Johann sind keine Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Grundsätzlich können rein wettbewerbliche Aspekte im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuches nicht berücksichtigt werden. Insofern erfolgt in der GMA- Untersuchung auch keine Bewertung einzelner Betriebe in Römerstein.</p> <p>siehe oben.</p> <p>Keine Anregungen.</p>	

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.10.2010

Stellungnahme Öffentlichkeit

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

16. Einzelhandelsverband Württemberg e.V.

01.06.2010/ Eingang 01.06.2010

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördliche Innenstadt" Bad Urach möchten wir Ihnen als Träger öffentlicher Belange mitteilen, dass nach Sichtung der Unterlagen, insbesondere des Gutachtens der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, sowie der Teilnahme an mehreren Scopingterminen, der Einzelhandelsverband Württemberg e.V. keine wesentlichen Gründe sieht, die gegen die Realisierung des Vorhabens sprechen würden.

Aus diesem Gutachten geht eindeutig hervor, dass die Anforderungen des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg in Bezug auf die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels - hier insbesondere das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot - beachtet wurden und erfüllt sind.

Die Lage gilt als städtebaulich integriert, ein Großteil der geplanten Verkaufsfläche entfällt auf den Bereich Lebensmittel und Drogerieartikel - der teilweise noch Entwicklungspotential aufzeigt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass es Ziel der Kommune (und der Händlerschaft) sein muss, durch städtebauliche Maßnahmen die Verbindung zwischen bisherigem Innenstadtbereichen und neuem Fachmarktzentrum so attraktiv wie möglich zu gestalten. Wir halten es für überaus wichtig, dass sich bisherige Innenstadt und neues Fachmarktzentrum den Besuchern und Kunden der Einzelhandelsbetriebe und den Bürgern der Stadt Bad Urach als Einheit präsentiert.

Keine Bedenken.

Die historischen Wegeverbindungen werden beibehalten. Durch diese, von der vorhandenen räumlichen Stadtstruktur vorgegebenen Anbindungen und Passagen vom Elsach- Center mit den neuen Einkaufseinrichtungen zu dem bestehenden Handels- und Dienstleistungszentrum der historischen Altstadt wird eine städtebauliche Einheit erreicht. Die Verbindungen sollen bei der weiteren Freiflächenplanung so attraktiv wie möglich gestaltet werden.

Entwurf vom 23.03.2010 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB - Auswertung -

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.10.2010

Stellungnahme Öffentlichkeit

Stellungnahme der Verwaltung / Beratung GR

17. Evangelische Kirche Bad Urach - Dekanatamt

17.05.2010/ Eingang 18.05.2010

Der Verwaltungsausschuss der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde hat sich mit dem Bebauungsplan für die nördliche Innenstadt befasst.

Die Kirchengemeinde sieht keinen Anlass, sich zu den bekannten Plänen grundsätzlich zu äußern. Allerdings liegt ihr daran

- dass die Zufahrt zum Karl-Hartenstein-Haus nicht beeinträchtigt wird;
- dass der Freibereich vor dem Karl-Hartenstein-Haus ggf. für Veranstaltungen (Gemeindefest, Flohmarkt) wie in früheren Jahren genutzt werden kann;
- dass durch den Bebauungsplan mögliche bauliche Veränderungen am Karl-Hartenstein-Haus nicht eingeschränkt werden und
- dass schließlich durch die vorgesehene Verlegung der Straße und die damit verbundene Aufgabe von Parkplätzen gegenüber dem Karl-Hartenstein-Haus der Kirchengemeinde keine Nachteile entstehen. Vor allem wäre für die Kirchengemeinde nicht tragbar, für dann nicht mehr vorhandene Parkplätze eine Ablösung bezahlen zu müssen und keine Parkplätze in der Nähe dieses für die Gemeinde so wichtigen Zentrums zu haben.

Die Anregungen und Bedenken, die das Karl-Hartenstein-Haus betreffen, werden bei der weiteren Planung berücksichtigt:

- Die Zufahrt zum Karl-Hartenstein-Haus wird nicht beeinträchtigt
- Die Nutzung für Veranstaltungen auf dem Freibereich des Karl-Hartenstein-Hauses ist weiterhin gegeben
- Zukünftige bauliche Veränderungen am Karl-Hartenstein-Haus sind durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.
- Bei den Stellplätzen handelt es sich um öffentliche Stellplätze. Für die Nutzung des Karl-Hartenstein-Hauses stehen weiterhin Stellplätze im Stadtgebiet zur Verfügung (Parkhaus, Festhalle etc.)