



Schwäbisch Gmünd, 05.11.2013  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 270/2013

Vorlage an

**Ortschaftsrat Bettringen**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 216 B "Lebensmittelmarkt  
Bettringen", Gemarkung Bettringen, Flur Oberbettringen  
- Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 16.07.2013/11.09.2013 (nur Fraktionen)
3. Lageplan vom 16.07.2013/11.09.2013 (verkleinert)
4. Textteil vom 16.07.2013/11.09.2013
5. Begründung vom 16.07.2013/11.09.2013
6. Stellungnahme von Behörden
  - 6.1 Telekom
  - 6.2 Regierungspräsidium Freiburg
  - 6.3 Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
  - 6.4 Regionalverband Ostwürttemberg
  - 6.5 Regierungspräsidium Stuttgart
  - 6.6 Landratsamt Ostalbkreis
7. Stellungnahmen von Bürgern
  - 7.1 Goran Milojkovic und Eugen Kessler



7.2 Walter Propst

7.3 Susanne Mezger, Christine Behrendt, Dieter Werner, Ewald und Marianne Wacker, Werner und Annette Appelt, Renate Krauß, Bertold Barth, Elisabeth Reubold, Christina Kugler, Claudia Kugler, Dr. Hannes Pöllmann und Barbara Grabowy, Daniel Kroner, Dr. Bernd Neukamm und Andrea Kraus-Neukamm

### **Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend der Stellungnahmen unter Ziffer 3.1 dieser Vorlage beschlossen.
2. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziff. 3.2 dieser Vorlage beschlossen.
3. Gegenüber der zweiten öffentlichen Auslage wird die textliche Festsetzung 1.2 auf Wunsch der Raumordnungsbehörden dahingehend korrigiert, dass auch für die Sortimente Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Drogeriewaren inklusive Reinigungsmittel und Zoobedarf eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 25 % der Gesamtverkaufsfläche erfolgt.
4. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 216 B „Lebensmittelmarkt Bettringen“, Gemarkung Bettringen, Flur Oberbettringen, werden entsprechend der Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache als Satzung beschlossen.
5. Die Begründung wird in der Fassung vom 16.07.2013/11.09.2013 festgestellt (Anlage 5).

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### 1. Allgemeines/Standort

Die Einzelhandelsstruktur in den Ortsteilen ist im Wesentlichen von Betrieben der Nahversorgung geprägt. Der bestehende REWE-Markt an der Straße „In der Vorstadt“ ist dabei der einzige größere Nahversorger für die großen Wohngebiete Bettringens. Der Markt hat bislang eine Verkaufsfläche von 1530 qm und möchte auf 2330 qm erweitern.



## 2. Einzelhandelssituation in Oberbettringen

Der Ortsteil Oberbettringen hat sich seit den 70er Jahren durch die verdichtete Siedlungsentwicklung in „Nordwest“ rasant entwickelt, Oberbettringen hat derzeit ca. 6100 Einwohner.

Überdies besteht durch vorhandene Freiflächen am östlichen Ortsrand sowie dem benachbarten Hardt noch Entwicklungspotential, sodass die Einwohnerzahl mittelfristig eher ansteigen wird.

Der REWE-Markt ist der wichtigste Lebensmitteleinzelhändler in Bettringen und stellt die Grundversorgung mit Lebensmitteln sicher. Sein Standort ist durch die Anbindung an die Ortsdurchfahrt verkehrlich gut erreichbar und siedlungsstrukturell integriert.

Unter dem Aspekt wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ist der Standort zu sichern und zu stärken. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des dynamischen Strukturwandels im Einzelhandel, der geprägt ist durch Flächenzuwachs pro Ladeneinheit auch beim Lebensmittelhandel und damit nachhaltige Verschiebungen zwischen den Handelsstandorten auch in der Nahversorgung mit sich bringt.

Dies führt vermehrt zu Versorgungsengpässen für die nicht-motorisierte Bevölkerung, was es zu vermeiden gilt.

Daher soll der Standort „In der Vorstadt 105“ erhalten und planungsrechtlich abgesichert werden.

Um dem dortigen Lebensmittelmarkt Entwicklungschancen vor dem Hintergrund der Konkurrenzsituation mit Märkten an peripheren Standorten geben zu können, soll es der Bebauungsplan ermöglichen, eine Geschossfläche über 1200 m<sup>2</sup> zu entwickeln.

## 3. Planungsrechtliche Situation

Für das Grundstück „In der Vorstadt 105“ besteht derzeit kein Bebauungsplan. Der bestehende Lebensmittelmarkt wurde als Bauvorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB genehmigt. Für die nun beabsichtigte Größenordnung ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Der Bebauungsplan wird sowohl den Bestand des Marktes als auch dessen Erweiterung umfassen.

Mit der angedachten Größe von 2330 qm erreicht der Markt eine Großflächigkeit i.S.v. § 11 (3) BauNVO, weshalb zur geplanten Erweiterung eine Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) erstellt wurde. Hiernach sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Auf Anlage 5 dieser Vorlage darf verwiesen werden.

Des Weiteren wurden die zu erwartenden Immissionen untersucht (Anlage 5). Im Ergebnis werden die Werte der TA Lärm eingehalten, wenn

- Die Anlieferung nur über die bestehende Zufahrt vom Kundenparkplatz aus und nicht von Süden erfolgt
- Eine Lärmschutzwand von 35 m Länge entlang der westlichen Grundstücksgrenze errichtet wird
- Die Ladevorgänge nur in einer geschlossenen Anlieferungshalle erfolgen
- Keine Lkw-Fahrten und Ladetätigkeiten in der Nachtzeit stattfinden
- Die Öffnungszeit auf 22 Uhr begrenzt bleibt



## 2. Bisheriges Verfahren:

07.11.2012 Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 216 B „Lebensmittelmarkt Bettringen“, Gemarkung Bettringen (Gemeinderatsdrucksache Nr. 252/2012)

23.05.2013 Erste Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Bekanntmachung der ersten öffentlichen Auslegung

03.06.2013 bis 02.07.2013 öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

22.05.2013 bis 02.07.2013 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

18.07.2013 Erneute Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung

29.07.2013 bis 28.08.2013 Erneute öffentliche Auslegung

18.07.2013 bis 28.08.2013 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

## 3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

### 3.1 Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der Öffentlichen Auslegung

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

- Kabel BW
- Handwerkskammer Ulm
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
- EnBW ODR
- Außenstelle Ellwangen Straßenbau Ost d. RP Stuttgart
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Schw. Gmünd
- EnBW Regional AG
- terranets bw GmbH
- Arbeitskreis Naturschutz (Herr Gedack und Herr Mooslehner)
- Deutsche Post
- Freiwillige Feuerwehr
- Gemeindeverwaltung Waldstetten
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung (GOA)
- NABU



- Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH (Sitz Ellwangen)
- Polizeidirektion Aalen
- Hauptzollamt Ulm
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd (Stromversorgung)
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd (Gas-/Wasserversorgung)

Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

**Beteiligte Behörde**

**Stellungnahme der Stadt**

**a) Telekom** (Anlage 6.1)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Stellungnahme wurde dem zuständigen Fachamt zur Beachtung weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

**b) Regierungspräsidium Freiburg** (Anlage 6.2)

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

✓

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit**



**Angabe des Sachstandes**

Keine

✓

**3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

**Geotechnik**

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Unterjuras.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Ist als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

**Boden**

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

✓

**Mineralische Rohstoffe**

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

✓

**Grundwasser**

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

✓

**Bergbau**

Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

✓

**Geotopschutz**

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse

Wurde beachtet.

<http://www.lgrb.uni-frei->

[burg.de/lgrb/Service/geotourismus\\_uebersicht](http://www.lgrb.uni-frei-burg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht)

(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

**Allgemeine Hinweise**

Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.

Wird beachtet.

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger



öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Ist als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **c) Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg** (Anlage 6.3)

Das Erweiterungsvorhaben der Firma RE-WE dient durch die geplanten Maßnahmen der Anpassung an die veränderten Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel und damit der langfristigen Sicherung der Lebensmittelversorgung in Bettingen. Auch städtebauliche oder raumordnerische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, deshalb bestehen aus unserer Sicht auch keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.

✓

*Stellungnahme vom 09.08.2013 bei der erneuten Auslage:*

Wir gehen davon aus, dass die erneute Beteiligung nur aufgrund der fehlerhaft angegebenen Flächenzahlen in der Begründung (Stand 15.05.2013, Seite 3) erfolgt.

Sollte dem so sein, bestehen von Seiten der IHK Ostwürttemberg, wie bereits in



der Stellungnahme vom 10. Juni 2013 erläutert, keinerlei Bedenken, die gegen das Vorhaben sprechen.

✓

**d) Regionalverband Ostwürttemberg**  
(Anlage 6.4)

Vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Bebauungsplanverfahren. Das beiliegende Gutachten der GMA kommt bei der Ansetzung einer Verkaufsflächenproduktivität von 3.800 € qm Verkaufsfläche sowie einer zukünftigen Größe des Marktes von 2.330 qm Verkaufsfläche zu dem Schluss, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungslagen zu erwarten sind. Unter diesen Annahmen ist auch von einer Beeinträchtigung anderer Lebensmittelmärkte nicht auszugehen. Wir weisen darauf hin, dass nach unserer Kenntnis ein Verkaufsflächenwert von 3.800 € qm Verkaufsfläche eher unterdurchschnittlich ist und sich für einen Einzugsbereich wie den Stadtteil Bettringen darstellt, für uns nicht nachvollziehen lässt. Grundsätzlich gehen wir von einer Flächenproduktivität für Vollsortimenten in Ostwürttemberg von 4.500 € qm aus.

Aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche und den Aussagen im Gutachten zu Nonfoodwaren regen wir an, entsprechende Beschränkungen hinsichtlich der für Nonfood angebotenen nutzbaren Fläche in dem Bebauungsplan aufzunehmen, um auch hier schädlichen Auswirkungen vorzubeugen. Ebenso sollten die Festlegungen zu planungsrechtlichen Festlegungen, die Verkaufsfläche auf den im Gutachten untersuchten Wert beschränken. Hier liegt in den Planunterlagen eine Diskrepanz vor. Im Kapitel 1.1 wird von einer insgesamt Verkaufsfläche von 3.330 qm gesprochen, im Textteil des Bebauungsplans wird eine maximale Flächengröße von 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche beschränkt, bei einer

Eine Beschränkung der Nonfoodwaren auf 25 % der Verkaufsfläche ist erfolgt.





Gesamtgröße des Bebauungsplans von 8.613 qm ergibt sich damit eine theoretisch mögliche Verkaufsfläche von 3,445, 2 qm. Damit sind weitaus größere Verkaufsflächen in diesem Gebiet möglich wie im Gutachten der Firma GMA hinsichtlich ihrer Verträglichkeit untersucht (2.330 qm). Wir bitten dies entsprechend der Ausführungsanalyse anzupassen. Ansonsten hat der Regionalverband Ostwürttemberg keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Eine Anpassung ist in Abstimmung mit dem Regionalverband erfolgt, siehe abschließende Stellungnahme des Regionalverbandes.

✓

*Weitere Stellungnahme vom 12.08.2013 zur erneuten Auslegung:*

Vielen Dank für die erneute Beteiligung im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens.

Der Regionalverband Ostwürttemberg hat hier zu dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans folgende Anmerkungen:

Im Textteil unter Punkt 11.2 wird entsprechend unserer Anregung die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Artikel eingeschränkt. Gemäß den Vorgaben ist damit bei einer Verkaufsfläche von 2.400 qm nur auf 360 qm zentrenrelevantes Sortiment zulässig. Jedoch sind für den ganzen Markt ergänzend Sortimente Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften und Zoobedarf sowie Drogeriewaren inkl. Reinigungsmittel zugelassen. Genau diese Artikel des nicht täglichen, sondern des periodischen Bedarfs sollten zusammen mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten eigentlich in dem beschränkten Bereich zulässig sein, und die restliche Verkaufsfläche, die Nahrungs- und Genussmittel entsprechend des Zweckes eines Lebensmittelmarktes vorbehalten sein. Daher bitten wir hier im Textteil noch entsprechende Anpassungen auch vor dem Hintergrund des Schutzes von Anbietern in

Inzwischen wurden alle Nonfoodsortimente beschränkt, die dafür vorgesehene



den Versorgungsbereichen der Stadtteile in Schwäbisch Gmünd vorzunehmen.

Verkaufsfläche beläuft sich nun auf maximal 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Diese Anpassung ist in Abstimmung mit dem Regionalverband erfolgt, siehe abschließende Stellungnahme des Regionalverbandes.

*Abschließende Stellungnahme des Regionalverbandes vom 01.10.2013*

Von unserer Sicht aus ist mit der nun getroffenen Festsetzung klar, dass zentrenrelevante Sortimente begrenzt sind und der Hauptzweck eines Marktes auf dieser Fläche Lebensmittel sind.

✓

**e) Regierungspräsidium Stuttgart** (Anlage 6.5)

### **Denkmalpflege**

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

Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Ansprechpartner zu Fragen der Denkmalpflege ist Herr Dr. Hahn, Tel.: 0711-904-45183, Email: martin.hahn@rps.bwl.de.

### **Raumordnung**

Hinzuweisen ist, dass zwar das erbetene Gutachten der GMA vom August 2012 vorgelegt wurde. In dem Gutachten wird aber allenfalls eine Verkaufsflächenerhöhung von 800 qm als unproblematisch erachtet. Lt. Begründung i. V. m. den textlichen Festsetzungen ist aber anscheinend eine Verkaufsflächenerhöhung von über 1100 qm geplant. Soweit die Festsetzungen und die Begründung an das Gutachten angepasst werden, bestehen



keine Bedenken.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - soweit möglich auch in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Eine Anpassung an das Gutachten ist erfolgt.

*Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 01.10.2013 zur erneuten Auslage:*

Wird nach Abschluss des Verfahrens beachtet.

Aus Sicht des RPS bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

✓

#### **f) Landratsamt Ostalbkreis** (Anlage 6.6)

#### **Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht**

##### Gewerbeaufsicht

Die Stadt Schwäbisch Gmünd beabsichtigt, im Vorfeld der geplanten Erweiterung des best. REWEMarktes (In der Vorstadt 105, 73529 Schwäbisch Gmünd - Bettringen) einen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Bettringen“ aufzustellen. Das Plangebiet soll als Sonderbereich (SO) für den Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen werden. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein allgemeines Wohngebiet (WA), im Norden an ein Mischgebiet (MI). Auch im Osten und Süden grenzen bebauete Bereiche i. S. von §34 BauGB an, für die allerdings kein Bebauungsplan besteht.

Nach Prüfung der eingereichten sowie der im Internet von der Stadt Schwäbisch Gmünd bereitgestellten Unterlagen nimmt das Sachgebiet Gewerbeaufsicht hierzu wie folgt Stellung:



Da der Lebensmittelmarkt inmitten von Wohnbebauung liegt und es in den letzten Jahren bereits Lärmbeschwerden von Seiten der Nachbarschaft gab, wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung (Lärmgutachten) von der W&W Bauphysik GbR, Leutenbach (Bericht vom 06.09.2012, Projekt-Nr. 2012-O62) durchgeführt.

Das o. g. Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterung des REWE-Einkaufsmarktes an den umliegenden Immissionsorten die Emissionsgrenzwerte gem. TA-Lärm eingehalten werden können, sofern folgende Punkte beachtet werden:

- Im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) dürfen keine Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgelände des Einkaufsmarktes erfolgen und keine Ladetätigkeiten mit Lkw im Bereich der Anlieferung durchgeführt werden.
- Die Anlieferung mit Kühlfahrzeugen darf ausschließlich mit Lieferfahrzeugen erfolgen, die mit geräuscharmen Kühlaggregaten ausgestattet sind.
- Einhaltung der A-bewerteten Schallleistungspegel für die technischen Einrichtungen des Gebäudes.
- Entlang der Westseite des Parkplatzes muss eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 35 m und mit einer Höhe von min. +1,8 m über Niveau des Parkplatzes ausgeführt werden. Die Lärmschutzwand muss beidseitig hochabsorbierend ausgeführt werden.

Unter der Voraussetzung, dass alle im o. g. Lärmgutachten genannten Maßnahmen umgesetzt werden, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Einhaltung der genannten Bestimmungen wird über entsprechende Auflagen im Genehmigungsverfahren sichergestellt



Weitere Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier aus nicht vorgebracht. ✓

### **Geschäftsbereich Wasserwirtschaft**

#### Abwasserbeseitigung

Die Bebauungsplanfläche ist im Allgemeinen Kanalisationsplan und der Regenwasserbehandlung der Stadt Schwäbisch Gmünd enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann somit gewährleistet werden.

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt. ✓

#### Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt. ✓

#### Altlasten und Bodenschutz

Dem Bebauungsplan kann zugestimmt werden. ✓

Der Rückbau des Altstandortes (ehemalige Fabrik) auf dem Flst. 138/15 wird durch ein Gutachterbüro betreut.

### **Geschäftsbereich Gesundheit**

Nach Überprüfung der Planunterlagen bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass die Vorgaben des Lärmschutzgutachtens umgesetzt und beachtet werden. ✓

### **Geschäftsbereich Naturschutz**

Um sicherzustellen, dass Artenschutzbelange nicht tangiert werden, dürfen die zu entfernenden Gehölze nur zwischen l.

Wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen (Ziff. 3.8 der Hinwei-



Oktober und I. März beseitigt werden. se).

*Stellungnahme vom 07.08.2013 zur erneuten Auslage:*

Da gegenüber der Stellungnahme im Rahmen der ersten Auslage keine weitergehenden Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden, wird auf die obige Stellungnahme der Stadt bei der ersten Auslegung verwiesen.

### **Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht**

#### Gewerbeaufsicht

Die Stadt Schwäbisch Gmünd beabsichtigt, im Vorfeld der geplanten Erweiterung des best. REWE-Marktes (In der Vorstadt 105, 73529 Schwäbisch Gmünd - Bettringen) einen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Bettringen“ aufzustellen. Das Plangebiet soll als Sonderbereich (SO) für den Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen werden. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein allgemeines Wohngebiet (WA), im Norden an ein Mischgebiet (MI). Auch im Osten und Süden grenzen bebaute Bereiche i. S. von §34 BauGB an, für die allerdings kein Bebauungsplan besteht.

Nach Prüfung der eingereichten sowie der im Internet von der Stadt Schwäbisch Gmünd bereitgestellten Unterlagen nimmt das Sachgebiet Gewerbeaufsicht hierzu wie folgt Stellung:

Da der Lebensmittelmarkt inmitten von Wohnbebauung liegt und es in den letzten Jahren bereits Lärmbeschwerden von Seiten der Nachbarschaft gab, wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung (Lärmgutachten) von der W&W Bauphysik GbR, Leutenbach (Bericht vom



06.09.2012, Projekt-Nr. 2012-O62)  
durchgeführt.

Das o. g. Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterung des REWE-Einkaufsmarktes an den umliegenden Immissionsorten die Emissionsgrenzwerte gem. TA-Lärm eingehalten werden können, sofern folgende Punkte beachtet werden:

- Im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) dürfen keine Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgelände des Einkaufsmarktes erfolgen und keine Ladetätigkeiten mit Lkw im Bereich der Anlieferung durchgeführt werden.

- Die Anlieferung mit Kühlfahrzeugen darf ausschließlich mit Lieferfahrzeugen erfolgen, die mit geräuscharmen Kühlaggregaten ausgestattet sind.

- Einhaltung der A-bewerteten Schallleistungspegel für die technischen Einrichtungen des Gebäudes.

- Entlang der Westseite des Parkplatzes muss eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 35 m und mit einer Höhe von min. +1,8 m über Niveau des Parkplatzes ausgeführt werden. Die Lärmschutzwand muss beidseitig hochabsorbierend ausgeführt werden.

Unter der Voraussetzung, dass alle im o. g. Lärmgutachten genannten Maßnahmen umgesetzt werden, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Siehe obenstehende Abwägung zur ersten Stellungnahme.

Weitere Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier aus nicht vorgebracht.

### **Geschäftsbereich Wasserwirtschaft**

#### Abwasserbeseitigung

Die Bebauungsplanfläche ist im Allgemei-



nen Kanalisationsplan und der Regenwasserbehandlung der Stadt Schwäbisch Gmünd enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann somit gewährleistet werden.

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Altlasten und Bodenschutz

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. Der Rückbau der ehemaligen Fabrik auf dem Flst. 138/15 wurde im Mai 2013 gutachterlich betreut.

**Geschäftsbereich Gesundheit**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass die Vorgaben des Lärmschutzgutachtens realisiert werden.

**Geschäftsbereich Naturschutz**

Es werden keine weitergehenden Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Siehe obenstehende Abwägung zur ersten Stellungnahme.





### 3.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit

**a) Goran Milojkovic, In den Riedäckern 4, 73529 Schwäbisch Gmünd und Eugen Kessler, In den Riedäckern 6, 73529 Schwäbisch Gmünd**

(Anlage 7.1)

Es wird eine Verschiebung der Lärmschutzwand nach Süden gewünscht, und zwar so, dass sie bündig an die nördliche Gebäudekante angrenzt. Damit soll die westlich angrenzende Wohnbebauung insbesondere vor den Geräuschen der in die Ladezone einfahrenden Lkws geschützt werden.

Zudem wäre unmittelbar am Eingangsbereich der Ladezone eine Erhöhung der Lärmschutzwand sinnvoll. Die Höhe sollte sich an der Höhe von Lkws mit aufgebauten Kühlgeräten orientieren, weil diese besonders störenden Lärm erzeugen.

Die infolge einer Verschiebung der Lärmschutzwand entstehende Lücke im nördlichen Bereich würde den Vorteil mit sich bringen, dass die Wege zwischen Parkplatz und Kreissparkasse für die Kunden frei bleiben. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass aufgrund des unzureichenden Parkplatzangebotes an der Kreissparkasse, das „wilde Parken“ in der Straße „In den Riedäckern“ zunimmt.

Es wird eine Sperrung des Parkplatzes außerhalb der Öffnung des Marktes gewünscht, um die missbräuchliche Nut-

Da die Lärmwerte laut Lärmschutzgutachten bei dem geplanten Standort der Lärmschutzwand eingehalten werden, kann vom Eigentümer keine Verschiebung der Wand gefordert werden.

Unabhängig davon ist die Stadtverwaltung bestrebt, den Eigentümer zu einer freiwilligen Verlängerung der Lärmschutzwand zu bringen.

Da die Lärmwerte laut Gutachten eingehalten werden, kann vom Eigentümer auch keine Erhöhung der Lärmschutzwand gefordert werden. Infolge der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und der damit verbundenen Vergrößerung der Lagerflächen, wird davon ausgegangen, dass die Ladevorgänge künftig tatsächlich wie vorgeschrieben nur noch innerhalb des Gebäudes stattfinden. Dadurch ist nicht mehr mit einem längeren Aufenthalt der Lkws vor dem Gebäude zu rechnen.

Eine Nutzung des Parkplatzes ist auch beim geplanten Standort der Lärmschutzwand möglich, da eine Öffnung zur Straße „An den Riedäckern“ in jedem Fall freigehalten werden soll.

Der Wunsch wurde an den Grundstückseigentümer weitergegeben. Eine Steuerung über den Bebauungsplan ist nicht



zung durch junge Leute und deren Fahrzeuge zu unterbinden. möglich.

*In Ergänzung zu obiger Stellungnahme noch von Herrn Milojkovic eine e-mail vom 27.06.2013:*

Hier Sende ich ihnen ein paar Bilder, die alle in der letzte Woche gemacht wurden. Die Bilder wurden aus meinem Garten bzw. Haus gemacht!  
Im moment steht auch ein 40 Tonner halb draussen während er entladen wird! Es ist wirklich dauer zustand.

**b) Walter Probst, In den Riedäckern 8, 73529 Schwäbisch Gmünd** (Anlage 7.2)

Es wird eine Verschiebung der Lärmschutzwand nach Süden gewünscht, und zwar so, dass sie bündig an die nördliche Gebäudekante angrenzt. Damit soll die westlich angrenzende Wohnbebauung insbesondere vor den Geräuschen der in die Ladezone einfahrenden Lkws geschützt werden.

Zudem wäre unmittelbar am Eingangsbereich der Ladezone eine Erhöhung der Lärmschutzwand sinnvoll. Die Höhe sollte sich an der Höhe von Lkws mit aufgebauten Kühlgeräten orientieren, weil diese besonders störenden Lärm erzeugen.

Da die Lärmwerte laut Lärmschutzgutachten bei dem geplanten Standort der Lärmschutzwand eingehalten werden, kann vom Eigentümer keine Verschiebung der Wand gefordert werden. Unabhängig davon ist die Stadtverwaltung bestrebt, den Eigentümer zu einer freiwilligen Verlängerung der Lärmschutzwand zu bringen

Da die Lärmwerte laut Gutachten eingehalten werden, kann vom Eigentümer auch keine Erhöhung der Lärmschutzwand gefordert werden. Infolge der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und der damit verbundenen Vergrößerung der Lagerflächen, wird davon ausgegangen, dass die Ladevorgänge künftig tatsächlich wie vorgeschrieben nur noch innerhalb des Gebäudes stattfinden. Dadurch ist nicht mehr mit einem längeren Aufenthalt der Lkws vor dem Gebäude zu rechnen.



Die infolge einer Verschiebung der Lärmschutzwand entstehende Lücke im nördlichen Bereich würde den Vorteil mit sich bringen, dass die Wege zwischen Parkplatz und Kreissparkasse für die Kunden frei bleiben. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass aufgrund des unzureichenden Parkplatzangebotes an der Kreissparkasse, das „wilde Parken“ in der Straße „In den Riedäckern“ zunimmt.

Eine Nutzung des Parkplatzes ist auch beim geplanten Standort der Lärmschutzwand möglich, da eine Öffnung zur Straße „An den Riedäckern“ in jedem Fall freigehalten werden soll.

**c) Susanne Mezger, Ottilienweg 15,  
Schwäbisch Gmünd**

**Christine Behrendt, Grossprüfening  
20d, Regensburg/Donau**

**Dieter Werner, Sonnenhalde 33,  
Schwäbisch Gmünd**

**Marianne Wacker, Sonnenhalde 29,  
Schwäbisch Gmünd**

**Werner und Annette Appelt, Sonnen-  
halde 27, Schwäbisch Gmünd**

**Renate Krauß, Sonnenhalde 23,  
Schwäbisch Gmünd**

**Bertold Barth, Am Goldacker 3,  
Schwäbisch Gmünd**

**Elisabeth Reubold, Konrad-Adenauer-  
Str. 26, Schwäbisch Gmünd**

**Christina Kugler, Sonnenhalde 35,  
Schwäbisch Gmünd**

**Dr. Hannes Pöllmann und Barbara  
Grabowy, Wörnitzweg 11, Schwä-  
bisch Gmünd**

**Daniel Kroner, Baronenbergweg 4,  
Schwäbisch Gmünd**

**Dr. Bernd Neukamm und Andrea  
Kraus-Neukamm, Steinkugelweg 1,  
Schwäbisch Gmünd**

(Anlage 7.3)

#### **Stellungnahme vom 29.06.2013:**

Als Anwohner und Grundstückseigentümer der an den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans angrenzenden Wohn-



straße „Sonnenhalde“ und des Steinkugelwegs 1 möchten wir zum Bebauungsplanentwurf Stellung nehmen und im Folgenden unsere **Bedenken und Anregungen** hierzu vorbringen.

### **Nebenanlagen**

Die Zulassung von Nebenanlagen gemäß Ziffer 1.5 des Textteils bzw. Ziffer 7.2.5 der Begründung bitten wir im Bebauungsplan auszuschließen, soweit sie die Flurstücke 138/10 und 138/15 betreffen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

#### Begründung:

Solche Nebenanlagen wären für uns Anwohner des erweiterten REWE-Anbaus und die Anwohner der tangierenden Sonnenhalde nicht hinnehmbar. Bei der vorgesehenen Erweiterungsfläche wird so viel zusätzlicher Boden versiegelt, dass es doch möglich sein sollte, betrieblich erforderliche Anlagen innerhalb der Baugrenze zu errichten. Man bedenke dabei, wie weit der REWE-Anbau in der Planung Richtung Süden zur Sonnenhalde hin vorgezogen wird. Man bedenke auch, dass das gesamte Gelände nach Süden beständig fällt und die Erdgeschossfußbodenhöhe des REWE-Anbaus in der gleichen Höhe wie die des bestehenden REWE-Marktes erfolgen soll und der gesamte Anbau in diesem erhöhten Niveau vorgesehen ist. Das hat zur Folge, dass sich aus Sicht der Anlieger die Bauhöhe von 6 Metern zusätzlich um die gesamte Aufschüttung erhöht. Allein dies zu schlucken, ist für uns alle ein harter Brocken, da der gesamte Anbau ein 60 Meter langer gewaltiger monotoner Block ist. Dies allein bedeutet für uns eine erhebliche Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität.

Was nun aber noch besonders belastend hinzukommt und wovon uns bei der Bürgerinformation am 27.11.2012 niemand von den anwesenden Herren unterrichtet hat, ist die Möglichkeit von Nebenanlagen gemäß Ziffer 1.5 des Textteils bzw.



Ziffer 7.2.5 der Begründung. Solche Nebenanlagen auf einem durch den REWE-Anbau sehr schmal werdenden Grünstreifen, der eigentlich als Pufferzone zwischen REWE-Bau und Wohnbebauung dienen soll, würden unsere Wohn und Lebensqualität noch mehr einschränken. Mit Rücksicht auf die hier wohnenden Menschen sollte man nicht alles tun, was auch machbar ist. Die umliegenden Wohnanlagen waren bisher sehr ruhige Qualitätsanlagen. Im Vergleich zur aufgelockerten Bebauung der Fa. Hanisch wird das Baufenster nun nach allen vier Himmelsrichtungen zu einem starren rechteckigen Block erweitert. Dadurch wird nicht nur der seitherige Charakter der Wohnstraße zu unserem Nachteil verändert, sondern einher geht auch eine Wertminderung unserer Wohnbaugrundstücke.

Und zu all dem plant man noch Nebenanlagen südlich des Baufensters. Nein, so wollen wir uns nicht einbunkern lassen. Der ohnehin stark dezimierte Grünstreifen muss Grünstreifen bleiben und darf nicht noch mit Nebenanlagen bebaut werden.

Die Festsetzung 1.5 dient nicht der Zulassung von Nebenanlagen, sondern ihrer Beschränkung auf bestimmte Grundstücksbereiche. Eine übermäßige Versiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 unterbunden.

### **Parkplätze**

Aus den genannten Gründen richten wir uns auch gegen die Zulassung von Stellplätzen, die nach Ziffer 1.6 des Bebauungsplans bzw. Ziffer 7.2.6 der Begründung „ausnahmsweise auch an anderer Stelle des Grundstücks angelegt werden“ können, als auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen im Norden des Bebauungsplans. Dadurch soll die Errichtung von Stellplätzen auf der Fläche südlich des Baufensters ermöglicht werden. Dies haben wir mit Erstaunen und Irritation zur Kenntnis genommen, nachdem Herr Amtsleiter Leuthe bei der Bürgerinformation am 27.11.2012 im Bezirksamt Bettingen noch dahingehend informiert hatte, dass lediglich zusätzliche Verkaufs- und Lagerfläche benötigt werde. Die



Parkplätze würden langfristig so bestehen bleiben, man brauche keine weiteren Parkplätze.

Der Markt ist derzeit an sechs Tagen in der Woche von 8 Uhr bis 22 Uhr geöffnet. Der Lieferverkehr beginnt um 7 Uhr. Somit werden Mitarbeiter-Stellplätze bereits vor 7 Uhr, dann den ganzen Tag hindurch und auch noch nach 22 Uhr genutzt und es entstehen in diesem Zeitraum Abgasimmissionen und Lärmbeeinträchtigungen durch das Herfahren, Wegfahren und Türeenschlagen. Diese Beeinträchtigungen sind für uns als Bewohner eines reinen Wohngebiets nicht zumutbar. Der Wohngebietscharakter muss unbedingt erhalten bleiben. Besonders in den frühen Morgen- und späten Abendstunden wären deshalb die Abgas- und Geräuschimmissionen sehr belastend.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die geplante Erweiterung wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, bei denen die Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft rechnerisch ermittelt und nach der TA Lärm/1/1 beurteilt wurden. Hierbei wurden in der Sonnenhalde die folgenden Immissionsorte berücksichtigt: Sonnenhalde 6, Sonnenhalde 16 und Sonnenhalde 33. Für uns unverständlich und nicht nachvollziehbar ist, dass Sonnenhalde 3, Sonnenhalde 7, Sonnenhalde 12, Sonnenhalde 23, Sonnenhalde 27, Sonnenhalde 29, Sonnenhalde 31 und Sonnenhalde 35 in diesem Gutachten keine Erwähnung finden und die Emissionen auf diese Grundstücke offensichtlich überhaupt nicht untersucht wurden.

Unter Ziffer 4 sind die schalltechnischen Ausgangsdaten des Einkaufsmarkts aufgeführt: Außenbauteile Anlieferung und Technikraum, Innenpegel Anlieferung und

Technikraum, technische Anlagen außerhalb der Gebäudes, Sammelbox Einkaufswagen, Be- und Entladetätigkeiten,

Aufgrund der begrenzten Zahl von Mitarbeiterstellplätzen und deren geringem Belegungswechsel ist nicht mit einer übermäßigen Zahl von Fahrbewegungen zu rechnen.

Da die Lärmgrenzwerte an allen umgebenden Messpunkten eingehalten und z.T. sogar deutlich unterschritten werden, ergibt es keinen Sinn, eine Berechnung an weiter entfernten Stellen durchzuführen.



Betriebsverkehr, anlagebezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen, Lärmschutzmaßnahmen. Keinerlei Erwähnung finden die möglichen Mitarbeiter-Stellplätze auf den Flurstücken 138/10 und 138/15.

Offensichtlich wurde vergessen, die von diesen Stellplätzen ausgehenden Lärmbelastungen zu untersuchen und zu bewerten.

Wir sind nicht bereit, diese Beeinträchtigungen hinzunehmen, weshalb wir uns grundsätzlich gegen Mitarbeiter-Stellplätze im südlichen Bereich des Bebauungsplans aussprechen. Allenfalls eine geringe Anzahl an Stellplätzen wäre für uns denkbar, nachdem ja bereits bisher bei der Fa. Hanisch 4 Stellplätze vorhanden waren. Diese Anzahl der Stellplätze dürfte keinesfalls überschritten werden. Wir bitten darum, die Anzahl der zulässigen Stellplätze im Bebauungsplan auf maximal 4 festzulegen und die Benutzung ausschließlich auf die Mitarbeiter/-innen zu beschränken.

### **Pflanzbindung**

In Ziffer 1.10 des Textteils ist festgelegt, dass die vier gekennzeichneten Bäume in PFB1 dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Zusätzlich zu diesen 4 Bäumen bitten wir um Erhalt der großen Thuja und der daneben stehenden Kiefer an der jetzigen südlichen Wohnhausauffahrt. Diese beiden Bäume sind bereits so groß, dass sie die Sicht auf den Anbau, und dies schon während der Bauzeit verdecken würden.

### **Werbeanlagen**

Von Werbeanlagen am und um den südlich erweiterten REWE-Anbau bitten wir abzusehen, da außer dem Kundenverkehr der Sonnenhaldeanlieger kein weiterer Kundenverkehr stattfindet. Die Sonnenhalde ist ja eine Sackgasse, wir kaufen

Die geringe Zahl von Mitarbeiterstellplätzen lässt nur wenige Fahrbewegungen erwarten. Die zusätzliche Fahrzeugbelastung ist daher zu vernachlässigen.

Aufgrund des begrenzten ökologischen Werts beider Gehölze wird auf eine Pflanzbindung verzichtet. Durch das Pflanzgebot wird ein Sichtschutz wiederhergestellt. Ungeachtet dessen bemüht sich der Grundstückseigentümer um den Erhalt der beiden Bäume, sofern dies mit den Baumaßnahmen vereinbar ist.

Die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) 2.2 des Textteils wurde dahingehend ergänzt,



auch ohne Werbeanlagen gerne bei REWE ein. Wir bitten Sie, Ziffer 7.3.2 der Begründung dahingehend zu ergänzen, dass Werbeanlagen auf den Flurstücken 138/10 und 138/15 nicht zulässig sind.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Ziffer 7.2.2 der Begründung enthält Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung. Für technische Aufbauten, Lichtschächte etc. ist geregelt, dass diese die Oberkanten der Gebäude um nicht mehr als 4 Meter überschreiten dürfen. Wir bitten nach Möglichkeit, solche Aufbauten nur nördlich des hohen Dachbogens auf dem bereits bestehenden Gebäude anzubringen, da die Entfernung der Anlieger im dortigen Mischgebiet um ein Vielfaches weiter ist als die der Anlieger im Süden.

dass an den nach Süden ausgerichteten Fassaden keine Werbeanlagen angebracht werden dürfen.

Die Begründung wurde dahingehend korrigiert, dass eine Überschreitung um nicht mehr als 1 m vorliegen darf.

### **Straßenerhalt und Erhalt der umliegenden Gebäude während der Baumaßnahmen**

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir uns um den Zustand der Straße "Sonnenhalde" sorgen. Es ist anzunehmen, dass die "Sonnenhalde" als Baustellenzufahrt genutzt wird. Wegen ihrer Breite (nur sehr knapp über 5 Meter) und Belastbarkeit ist sie jedoch hierfür nicht geeignet. Der Unterbau der Straße ist für schwere Baufahrzeuge ungeeignet. Außerdem verfügt sie über keinen sicheren Gehweg. Der einseitige Gehwegstreifen ist niveaugleich mit der Fahrbahn. Die Fußgänger haben deshalb keine spezielle Sicherheit. Die Straße wurde erst vor ca. 10 Jahren mit beträchtlichen Kosten für die Anlieger als Wohnstraße neu ausgebaut und ist derzeit in einem sehr guten Zustand. Wir fürchten, dass die Straße durch die Baumaßnahmen Schaden nimmt und erwarten in diesem Fall, dass

Für etwaige Schäden müsste der Verursacher aufkommen. Der gegenwärtige Straßenzustand wird vor Beginn der Bauarbeiten dokumentiert.





entstehende Schäden umgehend behoben werden und die Straße in gleich gutem Zustand hinterlassen wird, wie sie sich jetzt befindet.

Vor dem Ausbau der Sonnenhalde wurden die anliegenden Häuser auf Risse untersucht. Die gleiche Maßnahme wäre vor Beginn der Bauarbeiten zweckmäßig.

Eine Mehrfertigung dieses Schreibens erhielt Frau Ortsvorsteherin Brigitte Weiß, Bezirksamt Bettringen.

Eine Dokumentation des Gebäudezustandes bezüglich möglicher Haftungsansprüche obliegt dem Gebäudeeigentümer.

**Stellungnahme vom 28.08.2013 (Christine Behrend, Dieter Werner, Ewald und Marianne Wacker, Werner und Annette Appelt, Renate Krauß, Bertold Barth, Elisabeth Reubold, Christina Kugler, Dr Hannes Pöllmann und Barbara Grabowy, Dr. Bernd Neukamm und Andrea Kraus-Neukamm, Susanne Mezger, Adressen**



**s. oben bei erster Stellungnahme):**

als Anwohner und Grundstückseigentümer der an den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans angrenzenden Wohnstraße "Sonnenhalde" und des Steinkugelwegs 1 möchten wir zum neuen Bebauungsplanentwurf Stellung nehmen und im Folgenden unsere Bedenken und Anregungen hierzu vorbringen.

**Parkplätze**

Nach dem jetzigen Bebauungsplanentwurf vom 16.07.2013 sind gemäß Ziffer 1.6 Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig. Bis zu 6 Stellplätze für Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes können auch an anderer Stelle zugelassen werden.

Bei Einsichtnahme des Bauantrags haben die Angrenzer des REWE-Baugrundstücks festgestellt, dass der geplante Erweiterungsbau im Süden und Westen nicht mit der Baugrenze abschließt. Es ist somit vorgesehen, dass innerhalb des Baufensters ein Teil des Grundstücks unbebaut bleibt.

Entsprechend dem derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans dürften sowohl auf dieser unbebauten Fläche Stellplätze errichtet werden, als auch weitere 6 Stellplätze für Mitarbeiter südlich des Baufensters. Wir bitten darum, dass die Zahl der Mitarbeiterparkplätze **südlich des gesamten Anbaus. also sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baufensters**, auf insgesamt maximal 6 begrenzt wird. '

Begründung:

Der "Berechnung der Stellplätze für Kraft-



fahrzeuge", die dem Bauantrag beigefügt ist, ist zu entnehmen, dass 92 Stellplätze erforderlich sind. Tatsächlich nachgewiesen werden jedoch 118 Stellplätze im Norden. Es sind somit bereits 26 Stellplätze mehr vorhanden, als notwendig sind, In der Vergangenheit haben wir festgestellt, dass gar nie ein Mangel an Parkplätzen vorhanden war. Parkplätze waren immer überreichlich vorhanden. Deswegen sollte man eigentlich davon ausgehen, dass es nicht erforderlich wird, im Süden noch weitere Stellplätze zu errichten, so wie uns dies bei der Bürgerinformation am 27.11.2012 im Bezirksamt Bettringen durch Herrn Amtsleiter Leuthe und Herrn Birkhold mitgeteilt wurde.

Wenn nun trotzdem entgegen allen Aussagen Mitarbeiterparkplätze für den Bedarfsfall zugelassen werden, so bitten wir darum, dass diese auf höchstens 6 Stellplätze für die gesamte Fläche südlich des Anbaus begrenzt werden, weil 12 Stellplätze - so wie sie nach dem jetzigen Entwurf möglich wären - die Grenze unserer kleinen Wohnstraße total sprengen würden. Für die Fußgänger, für die es keinen abgegrenzten Gehweg gibt, bliebe dann kaum mehr ein sicheres Durchkommen und die Sonnenhalde würde ihren Wohnstraßencharakter verlieren. Aus der gleichen Sorge heraus bitten wir auch, die 6 Stellplätze so anzuordnen, dass ein aufgelockertes Erscheinungsbild erhalten bleibt. Unser

Vorschlag:

**zwei Stellplätze zur linken Seite der jetzigen Hofeinfahrt.**

**vier Stellplätze zur rechten Seite der jetzigen Hofeinfahrt.**

So wären die drei südlich der Stellplätze gelegenen Grundstücke zu je gleichen Teilen belastet.

Bitte haben Sie Verständnis für unsere berechnete Sorge und lassen Sie auch in Zukunft aus unserer kurzen und nur 5 Meter breiten Sonnenhalde keine

Es ist nicht davon auszugehen, dass ein größerer Teil des Baufensters für Stellplätze genutzt wird, weil dies dem gewünschten Zweck einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes widersprechen würde. Auf Mitarbeiterstellplätzen finden zudem deutlich weniger Fahrbewegungen statt als auf Kundenstellplätzen, weil die Mitarbeiter ihre Fahrzeuge während der Arbeitszeit gewöhnlich nicht bewegen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits die Vorgängerbebauung 5 Stellplätze aufwies und eine alternative Bebauung mit Einfamilienhäusern sogar 6 Stellplätze ermöglichen würde. Die exakte Positionierung der Parkplätze obliegt dem Eigentümer. Ein öffentliches Interesse zur Steuerung besteht hier angesichts der wenigen zu erwartenden Fahrbewegungen nicht.



Blechhalde werden.

Durch die Erweiterung der Lager- und Verkaufsfläche wird eine große zusätzliche Fläche versiegelt. Durch zusätzliche Stellplätze wird weitere Fläche versiegelt, so dass zunehmend die Gefahr besteht, dass der Abwasserkanal bei Starkregen die anfallenden Wassermengen nicht mehr aufnehmen kann. Unsere Befürchtungen sind nach den obigen Ausführungen sicher nicht unbegründet - in den vergangenen zehn Wochen hatten diesbezüglich bereits zwei Häuser in der Sonnenhalde Wasser im Keller stehen. Eine wasserdurchlässige Ausgestaltung der Stellplätze ist daher dringend notwendig.

Es lag bereits eine hohe Versiegelung im Gebiet vor, durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wird diese begrenzt. Die versiegelten Flächen sind in den gültigen und genehmigten Berechnungen des Kanalnetzes und der Regenwasserbehandlung berücksichtigt. Das Kanalnetz ist auch für die geringe, zusätzliche Belastung ausreichend dimensioniert.

Hinsichtlich des Wassereintritts im Keller ist erstens die Lage der betroffenen Gebäude zu untersuchen und des Weiteren ist die Frage zu stellen: Sind die Gebäude mit einer Rückstausicherung nach DIN 1986 T 100 ausgerüstet? Wenn nein, liegt die Verantwortlichkeit beim Eigentümer. Wenn ja, ist die Frage der Funktionsfähigkeit (Wartung) zu stellen. Für die Unterhaltung sind die Grundstückseigentümer zuständig.

### Pflanzbindung

Bereits in unserer Stellungnahme vom 29.06.2013, hatten wir um Erhalt der großen Thuja und der daneben stehenden Kiefer an der jetzigen südlichen Wohnhauszufahrt gebeten. Leider ist für diese beiden Bäume im derzeitigen Entwurf keine Pflanzbindung enthalten.

Diese beiden immergrünen Bäume sind bereits so groß, dass sie die Sicht auf den Anbau zu allen Jahreszeiten verdecken. Im Bereich dieser beiden Bäume sind außerdem im April dieses Jahres eine Reihe anderer Bäume anlässlich des REWE-Anbaus der Rodung zum Opfer gefallen.

**Damals hieß es, dass diese beiden Bäume stehen bleiben.** Wir bitten daher nochmals um den Erhalt dieser Bäume. Das wäre auch ein Nutzen für die Firma REWE; die dort vorgesehene Neupflan-

Aufgrund des begrenzten ökologischen Werts beider Gehölze wird auf eine Pflanzbindung verzichtet. Durch das Pflanzgebot wird ein Sichtschutz wiederhergestellt. Ungeachtet dessen bemüht sich der Grundstückseigentümer um den Erhalt der beiden Bäume, sofern dies mit den Baumaßnahmen vereinbar ist.



zung  
eines Baumes würde sich dadurch erübrigen.

### **Nebenanlagen**

In der Stellungnahme vom 29.06.2013 haben wir auch zu den Nebenanlagen Stellung genommen. Bezüglich der Nebenanlagen wurde der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf jedoch leider nicht abgeändert.

Wir bringen unser Anliegen daher erneut vor:

Die Zulassung von Nebenanlagen (Ziffer 1.5 des Textteils bzw. Ziffer 7.2.5 der Begründung) bitten wir im Bebauungsplan auszuschließen, soweit sie südlich des gesamten Anbaus, also sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baufensters liegen

Die Festsetzung 1.5 dient nicht der Zulassung von Nebenanlagen, sondern ihrer Beschränkung auf bestimmte Grundstücksbereiche. Eine übermäßige Versiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 unterbunden.

### Begründung:

Solche Nebenanlagen wären für uns Anwohner des erweiterten REWE-Anbaus und die Anwohner der tangierenden Sonnenhalde nicht hinnehmbar. Bei der REWE-Erweiterung wird sehr viel zusätzlicher Boden versiegelt. Wie bereits oben erwähnt, fürchten wir, dass durch die bereits jetzt vorhandene hohe Versiegelung des REWE-Areals und des gesamten Umfelds sowie die durch den Anbau hinzukommenden versiegelten Flächen die Kanalisation das Regenwasser bei starken Niederschlägen nicht mehr bewältigt. Die Geländeaufschüttung, die für eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe erforderlich ist und das bestehende Süd-Gefälle des Geländes bewirken einen beschleunigten Regenwasserablauf, der die Keller mit hoher Wahrscheinlichkeit überfluten würde.

### **Niederschlagswasser**



Ziffer 7.3.3 des Bebauungsplanentwurfs vom 15.05.2013 enthielt die Vorgabe, dass das auf den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser von Dächern in Regenwasserkanäle abzuleiten ist. Der Bebauungsplanentwurf vom 16.07.2013 enthält diesen Passus nicht mehr, in der Begründung ist er allerdings noch enthalten.

Unseres Erachtens ist bereits jetzt das Volumen des Kanals am obersten Limit, ein weiteres Ansteigen der Wassermenge verkraftet der Kanal nicht. Wir bitten die Stadt zu prüfen, ob der Querschnitt der Kanalisation angesichts der zusätzlichen Regenwasserbelastung ausreicht.

### **Straßenerhalt und Erhalt der umliegenden Gebäude während der Baumaßnahmen**

Abschließend möchten wir wie bereits mit Stellungnahme vom 29.06.2013 darauf hinweisen, dass wir uns um den Zustand der Straße "Sonnenhalde" sorgen.

Es ist anzunehmen, dass die "Sonnenhalde" als Baustellenzufahrt genutzt wird. Wegen ihrer Breite (nur sehr knapp über 5 Meter) und Belastbarkeit ist sie jedoch hierfür nicht geeignet. Der Unterbau der Straße ist für schwere Baufahrzeuge ungeeignet. Außerdem verfügt sie über keinen sicheren Gehweg. Der einseitige Gehwegstreifen ist niveaugleich mit der Fahrbahn. Die Fußgänger haben deshalb keine spezielle Sicherheit. Die Straße wurde erst vor ca. 10 Jahren mit beträchtlichen

Kosten für die Anlieger als Wohnstraße neu ausgebaut und ist derzeit in einem sehr guten Zustand. Wir fürchten, dass die Straße durch die Baumaßnahmen Schaden nimmt und erwarten in diesem Fall, dass entstehende Schäden umgehend behoben werden und die Straße in gleich gutem Zustand hinterlassen wird, wie sie sich jetzt

Die Begründung wurde an den überarbeiteten Textteil angepasst. Da im Bereich der Sonnenhalde nur eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist, macht die separate Erfassung des Dachflächenwassers keinen Sinn.

Die Dachflächen sind nur marginal größer, als mit den abzubrechenden Gebäuden und lassen deshalb nur unwesentlich größere Wassermengen in den Kanal. Eine Gefährdung des Kanalsystems wird nicht gesehen.

Für etwaige Schäden müsste der Verursacher aufkommen. Der gegenwärtige Straßenzustand wird vor Beginn der Bauarbeiten dokumentiert.



befindet.

*Weiteres Schreiben von Christina Kugler, Claudia Kugler, Berthold Barth, Susanne Metzger, Dr. Bernd Neukamm und Andrea Kraus-Neukamm vom 10.08.2013 zum Bauantrag unter Bezugnahme auf den Bebauungsplanentwurf:*

gegen den o.a. Bauantrag erheben wir Einspruch.

Begründung:

Die Vorgehensweise ist formalrechtlich zu beanstanden. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf "Lebensmittelmarkt Bettringen" wird vom 29.07.2013 bis 28.08.2013 öffentlich ausgelegt. Zu diesem Bebauungsplanentwurf werden wir schriftlich unsere Bedenken und Anregungen vorbringen. Zur Einsicht und Stellungnahme zum Bauantrag wurde eine Frist gesetzt, die vor oben genanntem Zeitraum endet (Absendedatum 19.07.2013, Frist 4 Wochen ab Zugang).

Außerdem sind die ausgelegten Planunterlagen unvollständig. Es fehlt der Entwässerungsplan. Auch sind Diskrepanzen zwischen Textteil (Ziff. 2.3) und Begründung (Ziff. 6.2) bezüglich des Abwassers enthalten. Eine abschließende Bewertung der Einflüsse auf die Nachbargrundstücke ist daher nicht möglich. Es steht zu befürchten, dass die zusätzlichen Wassermengen durch die Erweiterung des Baus vom Abwasserkanal Sonnenhalde nicht verkraftet werden, zumal bereits in der jüngsten Vergangenheit mehrfach



Probleme mit Kellerüberflutungen auftreten.

Siehe Abwägung oben.

Wir erwarten, dass eine Baugenehmigung erst dann erteilt wird, wenn über unsere Bedenken und Anregungen entschieden wurde und wenn der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist.

Des Weiteren erwarten wir, dass die Stadt dafür Sorge trägt, dass die Vorschriften des

Bebauungsplans insbesondere zur vorgeschriebenen Bepflanzung, zu den Ein- und Ausfahrten

und den Stellplätzen eingehalten werden. Siehe Abwägung oben.

#### **4. Hinweis:**

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