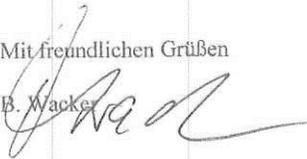


Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Bodo Wacker Teckstr. 1 73262 Reichenbach</p> <p>Gemeindeverwaltung Reichenbach an der Fils Ortsbauamt Hauptstr. 7 73262 Reichenbach</p>  <p>Reichenbach, 17.11.2016</p> <p>Bebauungsplan Ulmer Str./Hauffstr. 1.Änderung in Reichenbach an der Fils Öffentliche Auslegung des Entwurfs Stellungnahme und Bedenken</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren.</p> <p>Im Textteil B des ursprünglichen Bebauungsplans, rechtsgültig seit 3.3.2000, stand unter 1.2. Ausnahmsweise können gemäß § 1(5) BauNVO die im Lageplan gesondert gekennzeichneten vorhandenen Einzelhandelsbetriebe verändert oder vergrößert werden. Dies gilt auch für Ersatzbaumaßnahmen.</p> <p>Im Entwurf der 1.Änderung zum Bebauungsplan Ulmer Str. / Hauffstr. wurde Ziffer 1.2.wie folgt abgeändert.</p> <p>1.2. Ausnahmsweise können in dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich mit bestehendem Einzelhandelsbetrieb folgende Warengruppen auf max. 800 qm Verkaufsfläche zugelassen werden. (§1Abs.5 BauNVO) Drogeriewaren bis Sanitätswaren wie unten aufgeführt.</p> <p>Vorschlag für die Abänderung im Textteil von Ziff. 1.2.:</p> <p>1.2. Ausnahmsweise können gem. § 1(5) BauNVO die im Lageplan gesondert gekennzeichneten vorhandenen Einzelhandelsbetriebe verändert oder vergrößert werden. Dies gilt auch für Ersatzbaumaßnahmen. Ausnahmsweise können in dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich mit bestehendem Einzelhandelsbetrieb folgende Warengruppen zugelassen werden.</p> <p>§1Abs.5 BauNVO: Drogeriewaren Spielwaren Sport-Outdoor-Bekleidung mit Sportartikeln Schuhe Elektrowaren und Unterhaltungselektronik Kleinmöbel und Haushaltswaren Tiernahrung Sanitätswaren (auf max. 800 qm Nutzfläche)</p>		

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Zulässig sind auch übliche Randsortimente im Zusammenhang mit den genannten Warengruppen.</p> <p>Die zusätzlich aufgeführten Nutzungsmöglichkeiten waren sowohl abgesprochen als auch in allen Unterlagen, die aus Vorgesprächen zur Verfügung standen, aufgeführt. Nirgends erwähnt und für mich neu und überraschend ist die Begrenzung auf eine maximale Verkaufsfläche von 800 qm.</p> <p>Es waren nur Sanitätswaren auf 800 qm Nutzfläche begrenzt wegen möglichen Einsprüchen aus umliegenden Gemeinden.</p> <p>Bisher war unter 1.2. im derzeit gültigen Bebauungsplan eine Veränderung oder Vergrößerung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe möglich. Dies würde nach der 1. Änderung des Bebauungsplans Ulmer Str. /Hauffstr. nicht mehr möglich sein bzw. auf 800 qm Verkaufsfläche begrenzt werden. Von dieser Begrenzung auf 800 qm Verkaufsfläche war bisher sowohl vom Planungsbüro, als auch beim Gespräch mit der Gemeindeverwaltung nie die Rede. Die Festlegung auf eine Verkaufsfläche vom 800 qm in der 1. Änderung des Bebauungsplans ist somit zu streichen.</p> <p>Die Größe der Verkaufsfläche ist wichtig und ausschlaggebend nachdem in einer Veröffentlichung geschrieben stand , daß eine bekannte Drogeriemarktkette 800 qm Verkaufsfläche derzeit als die Mindestgröße für einen Drogeriemarkt fordert.</p> <p>Ich stelle fest, daß der Verzicht auf den Bestandsschutz als Lebensmittelmarkt für das Grundstück Flst. 2215 Ulmer Str. 41 nicht mehr gegeben ist wenn aus den bisherigen bestehenden textlichen Festsetzungen B 1.2. die Veränderung bzw. Vergrößerung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nicht mehr möglich ist. Dies bedeutet eine Einschränkung gegenüber dem derzeit noch bestehenden Bebauungsplan.</p> <p>Die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten ist erfolgt wie besprochen, die Vergrößerung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wurde ersatzlos gestrichen.</p> <p>In der mir vorliegenden Anlage 1 zum 1. Nachtrag meines Mietvertrags vom 23.10.2009 vom Büro Melber & Metzger, vorher Büro Kuhn, stand nirgendwo eine Begrenzung auf 800 qm Verkaufsfläche.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  B. Wacker</p> <p>Anlagen. Anlage 1 Büro Kuhn</p>	<p>Gemäß Regionalplan Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel der Regionalplanung) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800m² nur im Oberzentrum, bzw. in Mittel- und Unterzentren zulässig. Da Reichenbach als Kleinzentrum ausgewiesen ist, gilt für Einzelhandelsbetriebe im Allgemeinen auch bislang diese Begrenzung.</p> <p>Für Sortimente der Grundversorgung (z.B. Drogeriewaren) könnte laut Regionalplan eine darüber hinausgehende Verkaufsfläche vorgesehen werden, wenn keine schädlichen Wirkungen auf den Ort und benachbarte Gemeinden zu erwarten sind. Die Auswirkungsanalyse zur Nachnutzung von GMA kommt zu dem Ergebnis, dass nach derzeitigem Stand auch für Drogeriewaren eine Beschränkung auf eine Verkaufsfläche von 800m² erfolgen sollte, um Stand heute negative Auswirkungen zu vermeiden.</p> <p>Trotz Begrenzung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan für den Bereich GE, ist für das der Grundversorgung zugeordnete Sortiment Drogeriewaren im Bereich GE künftig auch eine moderat darüber hinaus gehende Verkaufsfläche denkbar. Dies kann zutreffen, wenn der derzeit erkennbare Trend im Einzelhandel zu größeren Verkaufsflächen infolge der Komfortsteigerung für die Kunden anhält. Insbesondere aber wäre eine moderat größere Verkaufsfläche dann möglich, wenn die für die Gemeinde Reichenbach prognostizierte positive Einwohnerentwicklung tatsächlich eintritt und nachgewiesen werden kann, dass keine negativen Wirkungen auf den Einzelhandel in der Gemeinde und in benachbarten Kommunen entsteht. Darüber hinaus sollten die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück weiterhin nachgewiesen werden können.</p>	

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss

Anlage 1

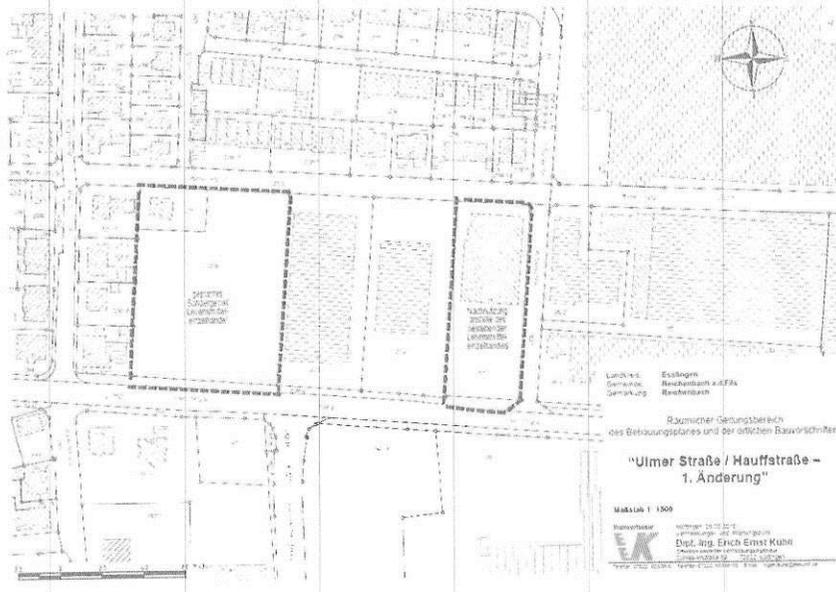
zum 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 23.10.2009

Zukünftige Nutzungen auf dem Grundstück Ulmer Str. 41 nach der Änderung des Bebauungsplanes

Ausnahmsweise können in dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich mit bestehendem Einzelhandelsbetrieb folgende Warengruppen zugelassen werden (§1 Abs.5 BauNVO):

- Drogeriewaren
- Spielwaren
- Sport- und Outdoor-Bekleidung mit Sportartikeln
- Schuhe
- Elektrowaren und Unterhaltungselektronik
- Kleinmöbel und Haushaltswaren
- Tiernahrung
- Sanitätswaren (begrenzt auf max. 800m² Nutzfläche)

Zulässig sind auch im Zusammenhang mit den genannten Warengruppen stehende übliche Randsortimente.



Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
---------------	---	-----------

KANTENWEIN · ZIMMERMANN · FOX · KRÖCK & PARTNER
RECHTSANWÄLTE | STEUERBERATER | WIRTSCHAFTSPRÜFER
Partnerschaft mbB

Vorab per Fax: (071 53) 95 70 21 16

Gemeindeverwaltung
Reichenbach an der Fils
Hauptstr. 7

73262 Reichenbach/Fils

- Dr. Thomas Kantenwein*
RECHTSANWALT | STEUERBERATER
WIRTSCHAFTSPRÜFER
 - Franz Zimmermann*
DIPLOM KAUFMANN | STEUERBERATER
WIRTSCHAFTSPRÜFER
 - Kirsten Fox*
DIPLOM KAUFFRAU | STEUERBERATERIN
 - Dr. Alexander P. Kröck*
RECHTSANWALT
 - Dr. Gerhard Widmayer*
DIPLOM KAUFMANN | STEUERBERATER
 - Marcus von Boverm*
RECHTSANWALT | FACHANWALT FÜR BANK
UND KAPITALMARKTRECHT
 - Dr. Annett Kullik*
RECHTSANWALTIN | STEUERBERATERIN
FACHANWALTIN FÜR STEUFRRECHT
 - Sven Czerhanowski*
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR STEUFRRECHT
 - Dr. Martin Rübhofer
DIPLOM KAUFMANN | STEUERBERATER | MUR
 - Dr. Stefan Haeckel
RECHTSANWALT
 - Franz Willibald**
RECHTSANWALT | STEUERBERATER
FACHANWALT FÜR STEUFRRECHT
- * Partner | S. H. Partner mbB
** Of Counsel
10. November 2016
TK/PS
r:\alleh-klkantenwein\
sw_tkprivat\161104_bf_
gemeinde_reichenbach
_ps.doc

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Ulmer Straße/Hauffstraße – Erste Änderung“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich vertrete die Eigentümer der Grundstücke Ulmer Str. 30, Ulmer Str. 32 und Ulmer Str. 34 sowie Blumenstr. 2.

Eine Vertretungsvollmacht kann – so gewünscht – nachgereicht werden.

Gegen die ausliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Ulmer Str./Hauffstr. erhebe ich folgende Einwendungen:

1. Erhöhtes Lärmaufkommen

Auf unserem Grundstück befinden sich zwei Wohnhäuser, nämlich Ulmer Str. 30 und 32. Durch den Betrieb des projektierten Einzelhandels „Lidl“ wird das Verkehrsaufkommen vor diesen Grundstücken erhöht. Schutzmaßnahmen zu unseren Wohngebäuden, also nach Süden, sind keine vorgesehen.

Eine ergänzende Stellungnahme von Kurz und Fischer GmbH kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch den Betrieb des LIDL-Marktes wurden von der Kurz und Fischer GmbH im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens 10136-01 vom 21.05.2015 untersucht. Dabei wurde das Wohnhaus Ulmer Straße 32 als maßgeblicher Immissionsort südlich des LIDL-Marktes betrachtet. Das Wohnhaus Ulmer Straße 30 wurde nicht separat untersucht, da infolge der Abstandsverhältnisse und der Lage der Wohnhäuser eindeutig ersichtlich ist, dass das Wohnhaus Ulmer Straße 32 das maßgebliche Gebäude darstellt, an dem die höheren Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Die Auswahl der Immissionsorte wurde mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abgestimmt. Die Wohngebäude befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ulmer Straße / Hauffstraße“ vom 14.12.1999, welcher die Grundstücke als Gewerbegebiet (GE) ausweist.

Die Schallimmissionsprognose kam zu dem Ergebnis, dass infolge des Betriebs des LIDL-Marktes die gemäß TA Lärm [1] zulässigen Immissionsrichtwerte tags um 12 dB und nachts um 10 dB unterschritten werden. Ebenso werden die gemäß TA Lärm zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen tags um 31 dB und nachts um 8 dB unterschritten.

Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen der Anforderungen der TA Lärm sind daher keine Schallschutzmaßnahmen in Richtung der Wohnbebauung südlich der Ulmer Straße notwendig.

Es wird an dieser Stelle zusätzlich darauf hingewiesen, dass die Warenanlieferung und die haustechnischen Geräte an der Nordfassade des LIDL-Marktes und somit deutlich abgeschirmt von der Wohnbebauung in der Ulmer Straße geplant werden. Der Kundenparkplatz orientiert sich nach Osten, sodass auch hier unmittelbar gegenüber des Wohnhauses Ulmer Straße 32 nur eine begrenzte Anzahl von Eltern-Kind-Parkplätzen geplant wird.“

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;"><small>KANTENWEIN-ZIMMERMANN-FOX-KRÖCK & PARTNER RECHTSANWÄLTE STUFBERATER WIRTSCHAFTSPRÜFER Partnerschaft mbB</small></p> <p>2. <u>Ungleichbehandlung der Grundstücke C und B</u></p> <p>Der genannte Bebauungsplan „Ulmer Str./Hauffstr.“ stellt eine 1. Änderung des Bebauungsplanes dar, der seit 03.03.2000 rechtskräftig ist. In diesem Bebauungsplan sind Einzelhandelsbetriebe mit wenigen aufgeführten Ausnahmen allgemein unzulässig.</p> <p>Die beabsichtigte Änderung dieses Bebauungsplanes macht Einzelhandelsbetriebe zulässig, allerdings lediglich für die Objekte B2 und B1, nicht aber für andere Objekte, z.B. für unsere Grundstücke (dort ausgewiesen mit C). Dies ist eine Ungleichbehandlung, die sachlich nicht gerechtfertigt ist.</p> <p>Auf unserem Grundstück befindet sich seit 1993 unter der Adresse Ulmer Str. 34 bereits ein Einzelhandel, der hinsichtlich seiner verkehrstechnischen und hinsichtlich seiner strukturellen Auswirkungen von den Gutachten MELBEER & METZGER sowie GMA berücksichtigt ist.</p> <p>In diesen Gutachten wurden keine Bedenken hinsichtlich einerseits der Einzelhandelsnutzung des Grundstückes Ulmer Str. 34 und andererseits der Einzelhandelsnutzung des sogenannten „Blessingareals“ festgestellt. Im Gegenteil, die Nutzung der beiden Grundstücke wurde als strukturverträglich beurteilt. Sonst hätte man ja das Blessingareal nicht für Einzelhandel zulassen können.</p> <p>Wenn dem aber so ist, so sind <u>beide</u> Grundstücke <u>gleich zu behandeln</u>.</p> <p>Während für unser Grundstück nur Bestandsschutz gilt, erhält aber das „Blessingareal“ die Qualifikation als Sondergebiet.</p> <p>Diese Ungleichbehandlung ist in den Auslegungsunterlagen nicht einmal festgestellt, geschweige denn gewertet oder begründet.</p> <p>Dies ist ein gravierender Mangel der Auslegungsunterlagen.</p> <p>Im Übrigen ist die Ungleichbehandlung – so sie denn gewertet würde – nicht begründbar.</p> <p>3. <u>Grundstück C – seit 15 Jahren Lebensmitteleinzelhandel</u></p> <p>Die Ungleichbehandlung und damit Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes ergibt sich auch daraus, dass der Einzelhandel auf unserem Grundstück, obschon dieser bereits seit 15 Jahren besteht, lediglich mit Bestandsschutz ausgestattet ist, während der neue Einzelhandel auf dem Blessingareal einen permanenten Schutz erhält. Dies widerspricht dem Grundsatz, dass bereits Vorhandenes mindestens vergleichbar mit Neuem ausgestattet werden muss, keinesfalls aber schlechter als das Neue.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Ulmer Straße / Hauffstr. – 1. Änderung“ macht Einzelhandelsbetriebe nicht allgemein zulässig. Für den Bereich SO soll ausschließlich Lebensmitteleinzelhandel im Sinne eines Lebensmitteldiscounters zugelassen werden. Darüber hinausgehende Einzelhandelsnutzungen sind im Bereich SO nicht zulässig. Für den Bereich GE entfällt die bislang mögliche Nutzung für den Lebensmitteleinzelhandel. Es handelt sich somit um die Verlagerung von Lebensmitteleinzelhandel. Da der bisherige Bestandsschutz für den Bereich GE durch eine Nachfolgenutzung mit Drogeriewaren entfallen wird, werden verträgliche alternative Einzelhandelsnutzungen zusätzlich zugelassen.</p> <p>Eine Ungleichbehandlung bezogen auf das Grundstück Ulmer Straße 34 ist aufgrund der o.g. Sachlage nicht erkennbar, da hier weiterhin der Bebauungsplan „Ulmer Straße/Hauffstr.“, rechtskräftig seit 03.03.2000 gilt, die Verlagerung des bestehenden Einzelhandels offensichtlich nicht vorgesehen ist und insbesondere für den bestehenden Penny-Markt weiterhin folgende Festsetzung gilt:</p> <p><i>„Ausnahmsweise können gemäß § 1 (5) BauNVO die im Lageplan gesondert gekennzeichneten vorhandenen Einzelhandelsbetriebe verändert oder vergrößert werden. Dies gilt auch für Ersatzbaumaßnahmen.“</i></p> <p>Die Gemeinde Reichenbach hat in der Gemeinderatsitzung am 21.02.2017 die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern aufgrund einer Untersuchung von GMA festgelegt. Der zentrale Versorgungsbereich ist ein räumlich abgegrenzter Bereich, dem als Zentrum der Gemeinde die Versorgungsfunktion zukommt. In diesen wird auch das Grundstück Ulmer Straße 34 einbezogen, da der dort befindliche Penny-Markt einen Teil der Grundversorgung für die Gemeinde Reichenbach übernimmt und weiterhin übernehmen soll.</p> <p>Es wird auf die folgende Festsetzung des Bebauungsplanes „Ulmer Straße/Hauffstr.“, rechtskräftig seit 03.03.2000 verwiesen. Der Bestandsschutz für den Lebensmitteleinzelhandel gilt auch bei Ersatzbaumaßnahmen:</p> <p><i>„Ausnahmsweise können gemäß § 1 (5) BauNVO die im Lageplan gesondert gekennzeichneten vorhandenen Einzelhandelsbetriebe verändert oder vergrößert werden. Dies gilt auch für Ersatzbaumaßnahmen.“</i></p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;"><small>KANTENWEIN-ZIMMERMANN-FOX-KRÖCK & PARTNER RECHTSANWÄLTE STEUERBERATER WIRTSCHAFTSPRÜFER PARTNERCHAFT mbH</small></p> <p>Sie lassen durch Ihren Bebauungsplan zu, dass ein neuer Einzelhandelsbetrieb den bereits auf unserem Gelände befindlichen Einzelhandel rechts überholt.</p> <p>4. <u>Neue Zufahrt auf die Ulmer Straße bringt erhebliche Probleme</u></p> <p>Ein weiterer Einwand gegen die Änderung des Bebauungsplanes stützt sich darauf, dass durch die Zu- und Ausfahrt aus dem Blessingareal direkt gegenüber unserer Grundstückszu- und -ausfahrt eine verkehrsmäßige unerträgliche Situation geschaffen wird. Diese gefährdet den Straßenverkehr und damit Menschen. Unsere Zu- und Ausfahrt hat Bestandscharakter. Die Gefährdung von Mensch und Vermögen wird damit einzig durch die neue bebauungsplanmäßige Nutzung geschaffen.</p> <p>5. <u>Widersprüchliche Planvorgaben März 2000 – Herbst 2016</u></p> <p>Im übrigen erinnern wir daran, dass die Gemeinde erst im März 2000 bei Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes, was zum Beispiel unser Grundstück anbelangt, aus einem Mischgebiet ein reines Gewerbegebiet gemacht hat und dass erst damals, also vor 16 Jahren, die Gemeinde die Entscheidung getroffen hat, dass in diesem Gewerbegebiet der Einzelhandel deutlich eingeschränkt ist.</p> <p>Nun aber, 16 Jahre später, hebt die Gemeinde diese Entscheidung bezüglich des Blessinggeländes wieder auf, ohne zu begründen, warum eine belastende Planungsentscheidung des Jahres 2000 nun nicht mehr richtig sein soll.</p> <p>Da stellt sich die Frage, war die damalige Planungsentscheidung falsch oder ist die jetzige Planungsentscheidung falsch.</p> <p>War aber die damalige Planungsentscheidung falsch, so muss die Aufhebung der damaligen den Grundstücken auferlegten Restriktionen auch für unser Grundstück gelten.</p> <p>Dies muss für unsere Grundstücke erst recht gelten, da dort bereits Einzelhandel stattfindet. Es ist sachwidrig, dass der auf unserem Grundstück stattfindende Einzelhandel nur durch Bestandsschutz, aber nicht auf Dauer gesichert sein soll.</p> <p>Die Gemeinde übt hier ihre Planungshoheit willkürlich aus. Sie beschränkt im Jahr 2000 unser Grundstück trotz einer dort bereits gegebenen Nutzungssituation. Dem gegenüber qualifiziert sie das Blessing Grundstück zum Sondergebiet, obschon dort noch keine Einzelhandelssituation stattfindet.</p>	<p>Bei der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung handelt es sich um die Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes.</p> <p>Bei jeglicher Art von Nachnutzung auf dem bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenen ehemaligen Blessing-Areal ist von einer neuen Zufahrt auf das Gelände auszugehen. Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung in der Marienstraße ist die Zufahrt, unabhängig von der konkreten Art der Nutzung (GE oder SO), von der Ulmer Straße aus sinnvoll. Eine Zufahrt zum früheren Blessing-Areal erfolgte ebenfalls von der Ulmer Straße aus.</p> <p>Die Nichtzulassung einer Zufahrt von der Ulmer Straße aus würde die Bebaubarkeit des Areals insgesamt in Frage stellen. Dies ist vor dem Hintergrund der Forderung nach Innenentwicklung unrealistisch.</p> <p>Durch die geplante Neumarkierung werden gegenüber der bisherigen Markierung mit Abbiegespuren flexiblere Abbiegevorgänge ermöglicht und damit der künftigen Situation am besten Rechnung getragen.</p> <p>Im Grundsatz folgt die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption weiterhin dem Grundsatz des bisherigen Bebauungsplanes hinsichtlich des Lebensmitteleinzelhandels. Daher wird auf dem ehemaligen Blessing-Areal nicht auch kein neuer Lebensmitteleinzelhandel zugelassen, sondern es erfolgt lediglich eine Verlagerung vom bisherigen Standort Ulmer Straße 41 hin zum ehemaligen Blessing-Areal. Am Standort Ulmer Straße 41 wird künftig kein Lebensmitteleinzelhandel mehr zulässig sein.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;"><small>KANTENWEIN-ZIMMERMANN-FOX-KRÜCK & PARTNER RECHTSANWÄLTE STEUERBERATER WIRTSCHAFTSPRÜFER Postfachstraße 100a</small></p> <p>6. <u>Durch die Planung wird anderer Einzelhandel „plattgemacht“, was gegen die Interessen der Bevölkerung ist.</u></p> <p>Im übrigen schafft die Änderung des Bebauungsplanes eine unzuträgliche Konkurrenzsituation:</p> <p>Der von Lidl geplante 1.500-er Markt wird eine Einkaufsmöglichkeit in einer Qualität schaffen, die dem innerörtlichen Lebensmitteleinzelhandel massiv weiteren Umsatz entzieht .</p> <p>Dieser Markttyp ist mit seiner Backwarenstraße und seiner Fleisch- und Wurst- abteilung sowie seinem Gemüse- und Obstverkauf darauf ausgerichtet, in diesen Warengruppen die Reichenbacher Kaufkraft abzugreifen: "erst mal zu LIDL", was dann dort war, muss nicht auch noch in die Metzgerei oder in die Bäckerei oder in den Obst- und Gemüsehandel.</p> <p>Dies wird dazu führen, dass die genannten innerörtlichen Einzelhandelsge- schäfte nur noch werden bestehen können, wenn sie Dienstleistungen bieten, wie den Verkauf von fertigen Essensportionen oder vergleichbares, was sie sich einfallen lassen müssen. Auf jeden Fall werden sie aus ihrem traditionellen Sor- timent verdrängt.</p> <p>Dies ist in dem vorgelegten Gutachten nicht bewertet.</p> <p>Auch ist in dem vorliegenden Gutachten nicht gewertet, dass über kurz oder lang zu Gunsten von Lidl eine lokale Monopolsituation geschaffen wird.</p> <p>7. <u>Die Planung verändert dramatisch die Einzelhandelssituation</u></p> <p>Ihre Planungsentscheidung lässt einen 1.500-er Markt und in Laufnähe dazu einen Rossmann Markt entstehen. Das Warensortiment dieser Rossmann Märkte ist bekannt. Das klassische Drogeriesortiment ergänzt Rossmann durch Süßwaren, Schreibwaren, Geschenkartikel, verpackte Lebensmittel u. ä.</p> <p>Weiterer Umsatz geht innerörtlichen Geschäften verloren.</p> <p>Insbesondere wird aber der vorhandene Edeka Laden sofort nach Eröffnung dieser Einzelhandelskombination in der Hauffstraße einen erheblichen Teil sei- nes Umsatzes verlieren und was dramatischer ist, solchen Umsatz verlieren, der hohe Deckungsbeiträge bringt . Edeka verfügt über keine Baureserve. Vor allem wird aber NORMA (innerörtlich) sehr schnell Existenz gefährdenden Um- satz verlieren und mangels Baureserve nicht reagieren können.</p> <p>Um nachhaltig bestehen zu können, wird Penny, die dortige Baureserve auf unserem Grundstück nutzend, sehr schnell eine Existenz gefährdende Abwan- derung von Marktanteilen zu Lidl verhindern müssen.</p>	<p>Die Auswirkungen des geplanten LIDL-Marktes auf die Wettbewerbssituation in Reichen- bach und den umliegenden Gemeinden sind in der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des LIDL-Lebensmitteldiskounters auf den Seiten 27-36 beschrieben. Auszug aus dem Gutach- ten:</p> <p><i>„Das Beeinträchtungsverbot wird im vorliegenden Fall eingehalten. Die stärksten Rück- wirkungen werden durch die Verlagerung und Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscoun- ters in der Standortkommune Reichenbach a. d. Fils selbst ausgelöst. Die ausgelösten Um- satzverteilungseffekte belaufen sich hier auf ca. 6 — 7 % [Anmerkung: Negative Aus- wirkungen ergeben sich nach den Prüfkriterien des Beeinträchtungsverbot laut Einzel- handelserlass ab ca. 10%]</i></p> <p>Die Auswirkungsanalyse zur Nachnutzung einer Handelsimmobilie geht hinsichtlich eines Drogeriefachmarktes bzw. Sanitätswaren von rechnerischen Umverteilungseffekten in der Gemeinde Reichenbach von 2-3% aus. Negative Auswirkungen ergeben sich nach den Prüfkriterien des Beeinträchtungsverbot laut Einzelhandelserlass ab ca. 10%. Die Aus- wirkungsanalyse kommt diesbezüglich zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>In Reichenbach besteht beim Betriebstyp „Drogeriefachmarkt“ und Sanitätshaus eine Angebotslücke, die durch die Teilsortimente der Lebensmittelmärkte sowie in geringem Umfang durch die Apotheken aktuell abgedeckt wird. Dennoch sind deutliche Kaufkraftab- flüsse nach z. B. zum dm-Markt in Ebersbach auf dem Kauffmann-Areal festzuhalten. Die Umverteilungsquoten bilden in erster Linie Überschneidungen mit den Lebensmittelmärk- ten. Ergänzend kommt hinzu, dass alle Lebensmittelmärkte außerhalb der Ortsmitte ansäs- sig sind. Folglich sind die ermittelten Effekte ganz überwiegend wettbewerblicher Natur. Vielmehr würde die Planung einen wichtigen Versorgungsbeitrag für das Kleinzentrum Reichenbach und den zugehörigen Nahbereich leisten.</i></p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;"><small>KANTENWEIN-ZIMMERMANN-FOX-KRÜCK & PARTNER RECHTSANWÄLTE STEUERNRÄTTER WIRTSCHAFTSPRÜFER Kartennachstr. 10 71634 Reichenbach a.d. Fils</small></p> <p>Das von Ihnen dafür herangezogene Gutachten berücksichtigt diese Situation nicht.</p> <p>Sie schaffen durch ihre Planungsentscheidung ohne Not zu Gunsten eines einzelnen Teilnehmers eine begünstigte Konkurrenz-Vorfahrtsituation.</p> <p>8. <u>Verschlechterung der Versorgung der Reichenbacher Bürger</u></p> <p>Dies wird bereits mittelfristig zu einer monopolartigen Situation von Lidl führen und damit die Versorgung der Reichenbacher Bürger verschlechtern.</p> <p>Ihr erklärtes Ziel ist es, den Reichenbacher Bürgern und Bürgern des Umlandes erstklassige Einkaufsmöglichkeiten zu bieten. Dann aber müssen Sie eine Marktstruktur ermöglichen, die Konkurrenz schafft und nicht mittelfristig abschafft. Dies ist mit Lidl erreichbar, allerdings muss dann ein dominanter 1.500-er am Markt verhindert werden. Die Marktgröße muss also deutlich verringert werden.</p> <p>9. <u>Warum solcher Planungsvorteil für Lidl?</u></p> <p>Aus den Auslegungsunterlagen wird nicht ersichtlich, warum die Gemeinde die Planungsentscheidung in einer gegenwärtigen Form treffen will, also in einer Form, die keinem der anderen Marktteilnehmer eine Reaktion auf die geschaffene Konkurrenzsituation ermöglicht.</p> <p>Es fällt nicht nur auf, daß solcherlei Planungsüberlegungen nicht dokumentiert sind, sondern es fällt auf, dass der Bebauungsplan exakt auf die Bedürfnisse einer dominanten Lidl Präsenz zugeschnitten ist. Die Auslegungsunterlagen haben die Anmutung eines Lidl Bebauungsplanes, der nur die Planungsüberlegungen von Lidl berücksichtigt. Alles, was es dazu braucht, ist in den Auslegungsunterlagen erkennbar. <u>Die Gemeinde hat ihre Planungsentscheidungen zu Gunsten ihrer Bürger und zu Gunsten ihrer Zukunft zu treffen.</u> Diesbezügliche Erwägungen sind in den Auslegungsunterlagen aber nicht erkennbar.</p> <p><u>Perspektive</u></p> <p>Um es klarzustellen: unsere Einwendungen richten sich nicht gegen einen neuen Marktteilnehmer in Reichenbach oder gegen den starken Marktteilnehmer Lidl. Konkurrenz belebt das Geschäft und Lidl würde die Situation aufmischen und dadurch die Versorgung des Reichenbacher Publikums unmittelbar und mittelbar verbessern.</p> <p>Die Einwendungen richten sich gegen die dominante Marktgröße, die mittelfristig Wettbewerb beseitigt, sie richten sich dagegen, dass Lidl mit diesem Markttyp innerörtliche Läden zu Grunde richtet, und sie richten sich dagegen, dass</p>	<p>Die geplante Marktgröße ist in die Auswirkungenanalysen mit eingeflossen.</p> <p>Die Gemeinde Reichenbach ist bestrebt die derzeitige Situation der Lebensmittelversorgung im Grundsatz zu erhalten und im Sinne einer guten gesicherten Grundversorgung für die Bürger in Reichenbach weiter zu verbessern. Daher unterstützt die Gemeinde die Verlagerung des bestehenden LIDL-Marktes und die Vergrößerung, die dem Trend vieler Marktbetreiber zur Optimierung der Filiale folgend vorgesehen ist.</p> <p>Unter anderem zur Klarstellung der Bedeutung der bestehenden Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels hat die Gemeinde darüber hinaus in der Gemeinderatsitzung am 21.02.2017 die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern aufgrund einer Untersuchung von GMA festgelegt. Dabei wurden auch Standorte anderer bestehende Lebensmittel-Märkte berücksichtigt, da diese bislang einen Teil der Grundversorgung für die Gemeinde Reichenbach übernehmen und auch künftig übernehmen sollen.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;"><small>KANTENWEIN-ZIMMERMANN-FOX-KRÖCK & PARTNER RECHTSANWÄLTE STUDBERBEREITER WIRTSCHAFTSPÄDAGOGEN Partnerschaft mbH</small></p> <p>einseitig ein Lidl Sondergebiet ermöglicht wird, aber dem Penny Markt auf unserem Gelände nicht auch eine Reaktion auf einen verkleinerten Lidl Markt ermöglicht wird.</p> <p>Unser Mieter wird eine Bauvoranfrage einreichen. Er möchte unmittelbar auf die durch Ihre Bebauungsplanung geschaffene neue Konkurrenzsituation reagieren. Es ist für die Versorgung in Reichenbach gut, dass Penny nicht das Feld räumt.</p> <p>Durch einen veränderten, flächenverringerten Lidl Markt, einen vergrößerten Penny Markt, durch den nach wie vor vitalen und attraktiven Edeka Markt, durch Schutz der innerörtlichen Läden, kann eine Konkurrenzsituation geschaffen werden, die anders als die jetzige Planung mittelfristig nicht zu einem Umkippen der Verhältnisse führt.</p> <p>Wir kündigen bereits jetzt an, gegen den Bebauungsplan durch eine Normenkontrolle vorzugehen.</p> <p>Allerdings möchten wir mit der Gemeinde Reichenbach, mit der seit dem Erwerb des Gebietes durch meinen Großvater Anfang des 20. Jahrhunderts bestes Einvernehmen bestand, wie bisher positiv zusammenwirken. Wir bitten um einen Besprechungstermin zu den oben vorgetragenen Bedenken.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p> Dr. Thomas Kantenwein</p>	<p>Die Gemeinde hat ihr gemeindliches Einvernehmen zu der in der Zwischenzeit eingereichten Bauvoranfrage erteilt.</p>	

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Ingenieurbüro Melber & Metzger
Schlesierstr. 84
72622 Nürtingen

- Versand erfolgt nur per E-Mail -

Stuttgart 21.11.2016
Name Anna Stephan
Durchwahl 0711 904-12131
Aktenzeichen 21-2434 / ES Reichenbach
(Bitte bei Antwort angeben)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ulmer Straße /Hauffstr. - 1. Änderung"
Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB, Verfahren nach § 13a BauGB
Ihr Schreiben vom 04.10.2016, Ihr Zeichen: 15008/001

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Denkmalpflege und der Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen noch Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Das Plangebiet umfasst ein SO- und ein GE-Gebiet. Das SO-Gebiet sieht einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit 1.481 m² Verkaufsfläche vor. Im nur 150 m östlich davon liegenden GE-Gebiet ist auf 800 m² Verkaufsfläche ein weiterer Einzelhandelsbetrieb vorgesehen. Eine räumliche Nähe zweier Einzelhandelsbetriebe führt nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Verband Region Stuttgart zu einer Agglomeration, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist. Die genannte Entfernung der beiden Gebiete legt hier das Vorliegen einer Agglomeration nahe.

Die Gemeinde Reichenbach hat in der Gemeinderatsitzung am 21.02.2017 die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern aufgrund einer Untersuchung von GMA festgelegt. Der zentrale Versorgungsbereich ist ein räumlich abgegrenzter Bereich, dem als Zentrum der Gemeinde die Versorgungsfunktion zukommt. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst auch den Bereich SO des Bebauungsplanes.

Bezüglich der in der Stellungnahme befürchteten Agglomeration wird auf Plansatz 2.4.3.2.8 des Regionalplanes verwiesen.

Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne.

Durch die Planung wird der Lebensmitteleinzelhandel in den zentralen Versorgungsbereich verlegt. Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Der als Nachnutzung vorgesehene Drogeriefachmarkt wird außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich GE des Bebauungsplanes liegen. Eine unzulässige Agglomeration entsteht dadurch jedoch nicht.

Bezüglich der Verträglichkeit der einzelnen Sortimente wird auf die Einzelhandelsgutachten verwiesen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Es wird geraten, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass aufgrund des Abstandes der Gebäudezugänge eine Agglomeration der beiden Betriebe nicht gegeben ist. Zu untersuchen ist auch, welchen Abstand die nahe gelegenen Märkte Penny, Edeka und Vögele zu den beiden gegenständlichen Betrieben haben und ob hier ebenfalls eine Agglomeration gegeben ist bzw. ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Soll oder kann die Agglomeration nicht ausgeräumt werden, gelten die raumordnerischen Vorgaben für großflächige Einzelhandelsgroßprojekte für beide Einzelhandelsprojekte im gegenständlichen Bebauungsplan. In einem überarbeiteten Gutachten wäre durch Gesamtbetrachtung beider Projekte die Auswirkung der Einzelhandelsagglomeration zu untersuchen. Die bislang vorgelegten Gutachten betrachten beide Projekte getrennt voneinander und lassen damit keine abschließende Bewertung zu, da eine durch die Agglomeration mögliche Attraktivitätssteigerung zu anderen Ergebnissen in der Beurteilung der raumordnerischen Belange führen kann.</p> <p>Aus den bislang vorgelegten Gutachten lässt sich jedenfalls entnehmen: In den Festsetzungen zum GE-Gebiet sind bislang Sortimente zugelassen, welche laut Nachnutzungsgutachten teilweise zu Umverteilungseffekten von 10 % und mehr führen. Entsprechend der Begründung im Regionalplan handelt es sich um folgende zentrenrelevante Sortimente: Fachmarkt mit gemischtem Sortiment, (Klein-)Möbel und Haushaltswaren, Elektrofachmarkt/Unterhaltungselektronik sowie Tiernahrungsfachmarkt. Es steht damit eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots nach PS 3.3.7.1, 3.3.7.2 (Z) Landesentwicklungsplan im Raum.</p> <p>Dies kann jedoch dahinstehen, da bei Vorliegen einer Agglomeration die Sortimentsliste auf Waren zur Grundversorgung zu beschränken ist. Entsprechend dem Konzentrationsgebot nach PS 2.4.3.2.2 (Z) Regionalplan sind in Reichenbach a.d. Fils als Kleinzentrum Einzelhandelsnutzungen nur zur Grundversorgung möglich. Während für das SO-Gebiet die Sortimente auf die entsprechende Liste im genannten Plansatz (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel, sonstige Waren nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche) beschränkt sind, lassen die Festsetzungen für das GE-Gebiet auch darüber hinaus gehende Waren auf jeweils bis zu 800 m² zu. Dieser Zielverstoß kann durch entsprechende Beschränkung der Sortimentsliste im GE-Gebiet behoben werden.</p>	<p>Die weiteren Betriebe liegen alle innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, so dass gemäß Regionalplan keine Agglomeration entsteht.</p> <p>Als Nachfolgenutzung ist ein Drogeriefachmarkt vorgesehen, so dass hier keine negativen Auswirkungen tatsächlich zu erwarten sind.</p> <p>Ein Fachmarkt mit gemischtem Sortiment (Bücher, Schreib- und Spielwaren) ist lt. Bebauungsplan nicht zulässig. Die Sortimente Bücher- und Schreibwaren sind ausgeschlossen. Bei (Klein-)Möbel und Haushaltswaren liegen die Umverteilungseffekte sowohl in Reichenbach als auch in den angrenzenden zentralen Orten unterhalb 10%.</p> <p>Bei Elektrowaren und Unterhaltungselektronik liegt der Umverteilungseffekt in Reichenbach bei ca. 35% hierzu kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis: <i>„Die in Reichenbach ansässigen Anbieter bilden mit Ausnahme des Euronics-Geschäftes die Teilsortimente eines Elektrofachmarktes lediglich in Ausschnitten (Weiße Ware, Telekommunikation, Computer) ab und verfügen über eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 60 m². Der Anbieter Euronics (Radio Fischer), der über eine Verkaufsfläche von ca. 50 – 100 m² verfügt, bietet das vollständige Elektrowarensegment zwar ab, jedoch ebenfalls nur ausschnittsweise und mit Schwerpunkt Unterhaltungselektronik. Hinzu kommt die Standortverteilung der Anbieter. Lediglich zwei der relevanten Betriebe sind im Ortskern ansässig. Die weiteren Anbieter befinden sich in Streulagen. Die Auswirkungen liegen zwar rechnerisch auf einem hohen Niveau, unter Berücksichtigung der genannten Aspekte sind die Effekte für den Zentralen Versorgungsbereich, auf dem der Fokus der Betrachtung liegt, deutlich zu relativieren.“</i></p> <p>Bei Tiernahrung ist mit 10-12% mit einer geringfügigen Überschreitung des Schwellenwertes von 10% in Plochingen zu rechnen. Hierzu führt das Gutachten aus: <i>„In Plochingen sind in diesem Sortiment höhere Umverteilungseffekte zu erwarten, die den Dehner Gartenmarkt betreffen. Dieser befindet sich am äußersten Rand der Gemarkung von Plochingen, 3 km von der Plochinger Innenstadt entfernt. Allerdings ist nur das Teilsortiment Zoobedarf betroffen. Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Plochingen sind auszuschließen.“</i></p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Anmerkung: Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr- sowie Abteilung 8 – Denkmalpflege - melden Fehlanzeige.</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 03.11.2015 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Anna Stephan</p>		

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart

Ingenieurbüro Melber & Metzger
Herrn Metzger
Schlesierstraße 84
72622 Nürtingen

Stuttgart, den 10. November 2016
Ansprechpartnerin: Martin Wiemann
Telefon: +49 (0)711 22759- 37
E-Mail: wiemann@region-stuttgart.org
Aktenzeichen: 45.1/wie
Reichenbach_Ulmer-Hauffstr

Bebauungsplan „Ulmer Straße / Hauffstraße - 1. Änderung“ in Reichenbach an der Fils; Ihr Schreiben vom 04.10.2016

Sehr geehrter Herr Metzger,

der Planungsausschuss der Regionalversammlung hat sich im Rahmen seiner Sitzung am 09.11.2016 mit dem o.g. Bauleitplanverfahren befasst und hierzu die folgende Stellungnahme beschlossen:

1. Der Bebauungsplan „Ulmer Straße / Hauffstraße – 1. Änderung“ steht in der vorliegenden Form im Widerspruch zu Zielen des Regionalplans. Auf die entsprechende regionalplanerische Wertung wird hierzu verwiesen. Gegen den Bebauungsplan bestehen daher aus regionalplanerischer Sicht Bedenken.
2. Dem Bebauungsplan stehen Ziele des Regionalplans nur dann nicht entgegen, wenn sichergestellt ist, dass entweder Einzelhandelsnutzungen insgesamt (innerhalb des SO und des GE) auf Sortimente der Grundversorgung gemäß Regionalplan beschränkt werden und darüber hinaus gehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden oder wenn durch geeignete Festsetzungen sichergestellt wird, dass keine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann.“

Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde:

„Bei den geplanten Einzelhandelsnutzungen handelt es sich um großflächigen Einzelhandel bzw. aufgrund der räumlichen Lage der vorgesehenen Gebäude um eine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans. In der im Regionalplan als Kleinzent-

Kronenstraße 25
70174 Stuttgart

Hauptbahnhof (8 Min.)
Telefon +49 (0)711 22759-0
Telefax +49 (0)711 22759-70
E-Mail/Internet:
info@region-stuttgart.org
www.region-stuttgart.org

Verbandsvorsitzender:
Thomas S. Bopp
Regionaldirektorin:
Dr. Nicola Schelling

IBAN:
DE28 6005 0101 0002 1997 06
BIC/S.W.I.F.T-Code:
SOLA DE 33

Bankverbindung:
Baden-Württembergische Bank

Die Gemeinde Reichenbach hat in der Gemeinderatsitzung am 21.02.2017 die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern aufgrund einer Untersuchung von GMA festgelegt. Der zentrale Versorgungsbereich ist ein räumlich abgegrenzter Bereich, dem als Zentrum der Gemeinde die Versorgungsfunktion zukommt. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst auch den Bereich SO des Bebauungsplanes.

Bezüglich der in der Stellungnahme befürchteten Agglomeration wird auf Plansatz 2.4.3.2.8 des Regionalplanes verwiesen.

Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hier-nach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne.

Durch die Planung wird der Lebensmitteleinzelhandel in den zentralen Versorgungsbereich verlegt. Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Der als Nachnutzung vorgesehene Drogeriefachmarkt wird außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich GE des Bebauungsplanes liegen. Eine unzulässige Agglomeration entsteht dadurch jedoch nicht.

Bezüglich der Verträglichkeit der einzelnen Sortimente wird auf die Einzelhandelsgutachten verwiesen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>rum festgelegten Gemeinde Reichenbach an der Fils sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen (nur) zulässig, wenn sie der Grundversorgung der Einwohner dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) und keine negativen Auswirkungen insbesondere auf die Nahversorgung auch in benachbarten Kommunen zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4).</p> <p>Bei der geplanten Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes handelt es sich zunächst prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). Darüber hinaus gehende Sortimente sind auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Dies ist über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch sichergestellt. Das vorliegende Einzelhandelsgutachten kommt darüber hinaus zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können.</p> <p>Der Umsatz des erweiterten Lebensmittelmarktes kann demnach zu rd. 73-74 % aus der örtlichen Kaufkraft aus Reichenbach an der Fils erzielt werden. Der relevante Schwellenwert des Kongruenzgebots von mindestens 70 % wird damit eingehalten. Die durch den erweiterten Markt hervorgerufene Umsatzumverteilungsquote liegt laut Gutachten in Reichenbach an der Fils selbst bei rd. 6-7 % und in betroffenen Nachbargemeinden bei rd. 3-4 %. Der relevante Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots von höchstens 10 % kann damit ebenfalls eindeutig eingehalten werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Regelung der Nachnutzung des bestehenden Lebensmittelmarktes kommt das hierzu vorliegende Gutachten zwar auch zum Ergebnis, dass bezüglich der vorgesehenen Sortimente jeweils sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können. Nicht berücksichtigt wird jedoch, dass die vorgesehenen Sortimente – mit Ausnahme der Drogeriewaren – nicht der Grundversorgung im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 des Regionalplans dienen. Da die vorgesehene Nachnutzung des bestehenden Lebensmittelmarktes Teil einer in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration ist, sind die über die Grundversorgung hinaus gehenden Sortimente (wie beim geplanten neuen Lebensmittelmarkt) – unabhängig von der Frage konkreter negativer Auswirkungen – nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Nachdem die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch für alle genannten Sortimente jeweils eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zulassen, steht der Bebauungsplan insofern im Widerspruch zu Zielen des Regionalplans.</p> <p>Die relevanten regionalplanerischen Vorgaben für die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens bzw. einer in der Summe großflächigen Einzelhandelsagglomeration der Grundversorgung werden damit nur in Bezug auf das vorgesehene Sondergebiet und die Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes eingehalten. Im Übrigen stehen dem Bebauungsplan Ziele nur dann nicht entgegen, wenn als Nachfolgenutzung des bisherigen Lebensmittelmarktes innerhalb des GE Einzelhandelsnutzungen auf Sortimente der Grundversorgung im Sinne des Regionalplans (z.B. Drogeriewaren) beschränkt werden und darüber hinaus gehende Sortimente auf maximal 10 % der Ver-</p>	<p>Als Nachfolgenutzung ist ein Drogeriefachmarkt vorgesehen, so dass hier keine negativen Auswirkungen tatsächlich zu erwarten sind.</p> <p>Ein Fachmarkt mit gemischtem Sortiment (Bücher, Schreib- und Spielwaren) ist lt. Bebauungsplan nicht zulässig. Die Sortimente Bücher- und Schreibwaren sind ausgeschlossen. Bei (Klein-)Möbel und Haushaltswaren liegen die Umverteilungseffekte sowohl in Reichenbach als auch in den angrenzenden zentralen Orten unterhalb 10%.</p> <p>Bei Elektrowaren und Unterhaltungselektronik liegt der Umverteilungseffekt in Reichenbach bei ca. 35% hierzu kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Die in Reichenbach ansässigen Anbieter bilden mit Ausnahme des Euronics-Geschäftes die Teilsortimente eines Elektrofachmarktes lediglich in Ausschnitten (Weiße Ware, Telekommunikation, Computer) ab und verfügen über eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 60 m². Der Anbieter Euronics (Radio Fischer), der über eine Verkaufsfläche von ca. 50 – 100 m² verfügt, bietet des vollständige Elektrowarensegment zwar ab, jedoch ebenfalls nur ausschnittsweise und mit Schwerpunkt Unterhaltungselektronik. Hinzu kommt die Standortverteilung der Anbieter. Lediglich zwei der relevanten Betriebe sind im Ortskern ansässig. Die weiteren Anbieter befinden sich in Streulagen. Die Auswirkungen liegen zwar rechnerisch auf einem hohen Niveau, unter Berücksichtigung der genannten Aspekte sind die Effekte für den Zentralen Versorgungsbereich, auf dem der Fokus der Betrachtung liegt, deutlich zu relativieren.“</i></p> <p>Bei Tiernahrung ist mit 10-12% mit einer geringfügigen Überschreitung des Schwellenwertes von 10% in Plochingen zu rechnen. Hierzu führt das Gutachten aus: <i>„In Plochingen sind in diesem Sortiment höhere Umverteilungseffekte zu erwarten, die den Dehner Gartenmarkt betreffen. Dieser befindet sich am äußersten Rand der Gemarkung von Plochingen, 3 km von der Plochinger Innenstadt entfernt. Allerdings ist nur das Teilsortiment Zoobedarf betroffen. Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Plochingen sind auszuschließen.“</i></p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>kaufsfläche zugelassen werden. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes als Nachnutzung wird vom Einzelhandelsgutachter dabei als vordringlich ausdrück- lich empfohlen. Ansonsten müsste durch entsprechende Festsetzungen im Be- bauungsplan sichergestellt werden, dass keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann.</p> <p>Da es sich aufgrund der Lage in der Nähe zum Ortskern, benachbart zu Wohn- gebieten um einen integrierten Standort und aufgrund des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes zudem um eine etablierte (Nah-) Versorgungslage handelt, wird das landesplanerische Integrationsgebot eingehalten."</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen dieses Verfahrens und bitten Sie, uns zu gegebener Zeit über des Ergebnis zu informieren.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>  <p>Martin Wiemann</p>		

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
---------------	---	-----------



Landkreis
Esslingen

Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Ingenieurbüro Melber & Metzger
Herr Rainer Metzger
Schlesierstr. 84
72622 Nürtingen

Dienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-1030

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

Zentrale E-Mail-Adresse:
LRA@LRA-ES.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
411-612.21

Sachbearbeitung
Herr Koch

Telefon 0711 3902-2414
Telefax 0711 39025-2414
koch.juergen@LRA-ES.de

Datum
16.11.2016

**Bebauungsplan "Ulmer Straße/Hauffstraße - 1. Änderung",
Reichenbach a. d. Fils
- Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB**
Schreiben vom 04.10.2016

Sehr geehrter Herr Metzger,

im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB nimmt das Landratsamt zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

I. Amt für Geoinformation und Vermessung

Sachbearbeiterin: Frau Blocher, Telefon 0711/3902-1367

Die Darstellungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Anregungen zu der Planung werden nicht vorgetragen.

II. Verkehrsbehörde

Sachbearbeiter: Herr Bindner, Telefon 0711/3902-2711

Am 25.10.2016 wurde folgende Mail an die Gemeinde Reichenbach versendet:

Auf unsere Besprechung am 10.10.16 teile ich Ihnen mit, dass – wie dort besprochen – die Verkehrsbehörde mit der beiliegenden vorläufigen Planung einverstanden ist.

Sofern es jedoch (z. B. aufgrund der vielfältigen Fahrbeziehungen) zu Problemen kommt, wird jedoch ausdrücklich vorbehalten, verkehrsrechtliche Änderungen wie z. B. die Unterbindung von bestimmten Fahrbeziehungen vorzunehmen.

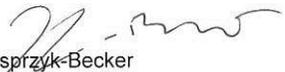
Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p><i>Weiterhin muss – wie bereits oft gesprochen – Ziel sein, den Radverkehr in beide Fahrtrichtungen per Schutzstreifen auf der Fahrbahn zu führen, wenn die Voraussetzungen geprüft sind.</i></p> <p><i>Ich verweise auch nochmals auf die Stellungnahme der Polizei vom 26.8.16, welche Ihnen vorliegt.</i></p> <p><i>Ich gebe Ihnen auch die Stellungnahme des Straßenbauamtes zur Kenntnis: „Wie auch bei dem gemeinsamen Besprechungstermin mit Gemeinde, Polizei, Verkehrsbehörde und Straßenbauamt gemeinsam festgestellt wurde, ist die neue Lidl-Zufahrt als kritisch anzusehen. Auch das Straßenbauamt sieht diese geplante Zufahrt weiterhin als kritisch an. Sollte der Verbrauchermarkt an dieser Stelle errichtet werden, wird auch keine andere Alternative für eine mögliche Zufahrt gesehen. Hierfür müssten von der Gemeinde Reichenbach entsprechende planrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, was gemäß der Aussage der Gemeinde nicht möglich ist. Die Anlage dieser Zufahrt „auf Probe“ wird daher für die Zeit einer Beobachtungsphase zugestimmt. Die Option einer Veränderung der Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten bzw. ein eventueller baulicher Eingriff muss immer gegeben sein.“</i></p> <p>III. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>1. <u>Oberirdische Gewässer</u> Sachbearbeiterin: Frau Griebel, Telefon 0711/3902-2484</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es wünschenswert, das Niederschlagswasser der Dachflächen entweder dem Neckar oder dem Probstbach zuzuleiten. Die Entfernung der östlichen Grenze des Planbereichs zum Probstbach beträgt ca. 115 m.</p> <p>Ein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG bzw. § 65 WG (Überflutung bei einem 100jährigen Hochwasser) liegt im Planbereich nicht vor. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der westliche Planbereich (Flst. 2210) bei einem Extrem-Hochwasser überflutet wird. Der Wasserspiegel liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte in diesem Fall bei 263,2 müNN. Der östliche Planbereich (Flst. 2215) wird bei diesem Szenario nur im südwestlichen Bereich, angrenzend an das bestehende Gebäude, überflutet. Diese Information - die Ausdehnung des HQ-Extrem-Bereichs – sollte nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>2. <u>Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung</u> Sachbearbeiterin: Frau Brell, Telefon 0711/3902-2487</p> <p>Bei der weiteren Planung ist § 55 Abs. 2 WHG vom 31. Juli 2009 und § 46 Abs. 2 Punkt 2 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg vom 03.12.2013 zu beachten.</p> <p>Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfadens zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind anzuwenden.</p>	<p>Bei jeglicher Art von Nachnutzung auf dem bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenen ehemaligen Blessing-Areal ist von einer neuen Zufahrt auf das Gelände auszugehen. Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung in der Marienstraße ist die Zufahrt, unabhängig von der konkreten Art der Nutzung (GE oder SO), von der Ulmer Straße aus sinnvoll. Eine Zufahrt zum früheren Blessing-Areal erfolgte ebenfalls von der Ulmer Straße aus.</p> <p>Die Nichtzulassung einer Zufahrt von der Ulmer Straße aus würde die Bebaubarkeit des Areals insgesamt in Frage stellen. Dies ist vor dem Hintergrund der Forderung nach Innenentwicklung unrealistisch.</p> <p>Durch die geplante Neumarkierung werden gegenüber der bisherigen Markierung mit Abbiegespuren flexiblere Abbiegevorgänge ermöglicht und damit der künftigen Situation am besten Rechnung getragen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Regenwasserkanal zur direkten Ableitung in die Fils existiert im Bereich des Plangebietes nicht. Beim ca. 140m entfernten RÜB9 am südlichen Ende der Blumenstraße existiert ein Regenwasserüberlauf in die Fils. Der Neubau eines Regenwasserkanals vom Planbereich bis zu diesem Punkt ist für ein Einzelvorhaben unverhältnismäßig und bei grob geschätzten Kosten in Höhe von 110.000 € incl. Wiederherstellung der betreffenden Straßengebiete wirtschaftlich nicht darstellbar.</p> <p>Eine Zuleitung von Regenwasser zur Probstbachverdolung ca. 115m östlich des Planbereiches scheidet aus topografischen Gründen aus. Das Gelände im Bereich der Probstbachverdolung liegt ca. 1m über dem Gelände im Bereich GE und ca. 2m über dem Bereich SO. Bei einem min. Gefälle eines neuen RW-Kanals von ca. 0,5% würde die Sohle des Kanals im Bereich GE lediglich 0,5m unter Gelände liegen. Damit ist eine ausreichende Überdeckung unter Berücksichtigung des Kanaldurchmessers nicht möglich. Eine Entwässerung mit Gefälle vom Bereich SO aus zur Probstbachverdolung ist topografisch nicht möglich, da die Geländehöhe im Bereich SO etwa der Sohlhöhe der Probstbachverdolung entspricht.</p> <p>Auf die Situation des HQextrem wird im Textteil bereits hingewiesen. Auch die Festsetzung der Bezugshöhe im Bereich SO berücksichtigt dies. Zur Klarstellung kann die Ausdehnung des HQ extrem nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt werden.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Soweit rechtlich möglich, müssen die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung als Festsetzungen im Textteil festgeschrieben und im Plan zeichnerisch dargestellt werden.</p> <p>Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann. Dies muss im Textteil in den entsprechenden Punkten aufgenommen werden.</p> <p>Straßenflächen und gewerbliche Anlieferungsbereiche (Hofflächen) sollten ans Mischwassernetz angeschlossen werden.</p> <p>3. <u>Grundwasser</u> Sachbearbeiterin: Frau Meißner, Telefon 0711/3902-2401</p> <p>Nicht nur die Erkundung des Grundwassers, sondern auch Bohrungen, z. B. für eine Tiefgründung, die in den Grundwasserleiter eindringen (Fils Kies) sind beim Landratsamt Esslingen vorab anzuzeigen. Es wird gebeten, dies unter 3.2 Hinweise zu ergänzen bzw. zu ändern. Außerdem ist nur bei einem unerwarteten Antreffen von Grundwasser ein Wasserrechtsverfahren während der Bauzeit durchzuführen. Ansonsten sollte die Maßnahme mindestens einen Monat vor Baubeginn angezeigt werden.</p> <p>IV. <u>Gewerbeaufsichtsamt</u> Sachbearbeiterin: Frau Stegmann, Telefon 0711/3902-1410</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren hat die Verlegung einer LIDL-Filiale von dem Grundstück Ulmer Straße 41 (Flurstück 2215) auf die Flurstücke Nr. 2210 und 2211 zum Ziel. Dazu werden die Flurstücke Nr. 2210 und 2211 als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen. Die Festsetzung „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO des Flurstücks 2215 bleibt von der Änderung unberührt.</p> <p>Der Planbereich befindet sich östlich der Ortsmitte von Reichenbach zwischen der Ulmer Straße im Süden, der Marienstraße im Norden und der Hauffstraße im Osten. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung im Mischgebiet an das Plangebiet an, östlich und südlich des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich Gewerbe (Speditionsbetrieb bzw. ein Lebensmittelmarkt). Südlich der Marienstraße und östlich der Hauffstraße schließen sich weitere gewerbliche Nutzungen an.</p> <p>Zur Immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des geplanten Standorts der LIDL-Filiale auf den Flurstücken Nr. 2210 und 2211 wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro Kurz und Fischer angefertigt. Diese ist plausibel und nachvollziehbar. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete an den Immissionsorten Jahnstraße 1 (I3), Marienstraße 31 bis 35/1 (I4 und I5), welche sich gegenüber der Anlieferung der geplanten LIDL-Filiale befinden, unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden und an allen weiteren maßgeblichen Immissionsorten das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm erfüllt ist, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden:</p>	<p>Die mögliche Entwässerungskonzeption ist in der Begründung beschrieben. Die weitere Konkretisierung und die Festlegung einzelner Maßnahmen im Detail ist Gegenstand des Bauantrages.</p> <p>Dies sieht die beschriebene Entwässerungskonzeption bereits vor.</p> <p>Der Hinweis kann entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Kennntnisnahme</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der immissionswirksame Summenschalleistungspegel der haustechnischen Anlagen im Außenbereich darf im Tagzeitraum maximal 74 dB(A) und im Nachtzeitraum maximal 69 dB(A) betragen.2. Bei einer Tonhaltigkeit der Geräuschemissionen der Anlagen sind die tags/nachts zulässigen Summenschalleistungspegel um 6 dB zu reduzieren.3. Die Fahrwege der Stellplatzflächen müssen asphaltiert ausgeführt werden. <p>Die Maßnahmen Nr. 1 bis 3 sind im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.</p> <p>Ferner werden, um einen über die Anforderungen der TA Lärm hinausgehenden Schutz für die Immissionsorte I3, I4 und I5 zu gewährleisten, im Bebauungsplan im Bereich der Anlieferung der LIDL-Filiale Immissionsschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt (Lärmschutzwand oder Einhausung mit vergleichbarer Schutzwirkung).</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>V. Kreisbrandmeisterstelle Sachbearbeiter: Herr Linn, Telefon 0711/3902-2124</p> <p>Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung über die öffentliche Trinkwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW - Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 sicherzustellen.</p> <p>VI. Naturschutz Sachbearbeiter: Herr Hartmann, Telefon 0711/3902-2434 Naturschutzbeauftragter: Herr Dr. Thumm</p> <p>Die im artenschutzfachlichen Gutachten (TRAUTNER 2014) beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und funktionserhaltenden Maßnahmen sind zu beachten. Die Durchführung der Maßnahmen (z. B. Nisthilfen) ist fachgutachterlich zu begleiten.</p> <p>VII. Untere Baurechtsbehörde In Ziff. 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte als Rechtsgrundlage noch § 23 Abs. 5 BauNVO zusätzlich angegeben werden.</p> <p>Ziff. 1.7.2 ist entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten so zu formulieren, dass Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche "zugelassen werden können".</p>	<p>Dies ist Gegenstand des Bauantrages.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach den der Gemeinde vorliegenden Untersuchung von RBS Wave ist durch bestehende Hydranten in der Ulmer Straße und in der Marienstraße die den genannten Vorgaben entsprechende Löschwasserversorgung gewährleistet.</p> <p>Dies ist vorgesehen.</p> <p>Die Rechtsgrundlage kann zusätzlich angegeben werden.</p> <p>Die Festsetzung kann zur Klarstellung mit Verweis auf §23 Abs.5 BauNVO umformuliert werden.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>- 5 -</p> <p>Gegen die Planung bestehen im Übrigen keine Bedenken, weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Kasprzyk-Becker</p> <p>Anlagen 1 Bd. Verfahrensunterlagen Lageplan des Ingenieurbüros Bartsch</p>		

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br. E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <p>Ingenieurbüro Melber & Metzger Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen</p> <p style="text-align: right;">Freiburg i. Br., 07.11.16 Durchwahl (0761) 208-3045 Name: Herr Deck Aktenzeichen: 2511 // 16-09732</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ulmer Straße / Hauffstraße - 1. Änderung", Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Gemeinde Reichenbach an der Fils, Lkr. Esslingen (TK 25: 7222 Plochingen)</p> <p>Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben Az. vom 05.10.2016</p> <p>Anhörungsfrist 18.11.2016</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben 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>		

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>LGRB Az. 2511 // 16-09732 vom 07.11.16 Seite 2</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten steht in den Plangebiet Auenlehm unbekannter Mächtigkeit an. Darunter werden Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine) oder der Trossingen-Formation (Knollenmergel) erwartet.</p> <p>Mit Setzungen der bindigen kompressiblen Lockergesteine sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Bergbau</p> <p>Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Ein objektbezogenes Baugrundgutachten liegt bereits vor.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>LGRB Az. 2511 // 16-09732 vom 07.11.16 Seite 3</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Im Original gezeichnet</p> <p>Philipp Deck Diplom-Forstwirt</p>		

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart
Ingenieurbüro Melber und Metzger
Schlesierstr. 84

72622 Nürtingen

REFERENZEN Herr Metzger/Ihr Schreiben vom 04.10.2016
ANSPRECHPARTNER PTI 22 Günter Mayer
TELEFONNUMMER +49 7161 1009-111
DATUM 08.11.2016
BETRIFFT **Gemeinde Reichenbach/Fils**
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ulmer Strasse/Hauffstr. – 1. Änderung“
- Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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.

i.V.

Thomas Zidak

i.A.

Günter Mayer

Die weitere Koordinierung mit Leitungsträgern ist Aufgabe des Bauherren.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Nauheimerstr. 98-101, 70372 Stuttgart
Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart
Telefon: +49 711 270-0 | Telefax: +49 711 999-2069 | Internet: www.telekom.de/service
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathis, Carsten Müller
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



GEMEINDE LICHTENWALD
Landkreis Esslingen

Ingenieurbüro Melber & Metzger
Schlesierstr. 84
72622 Nürtingen

Verband Region Stuttgart
Kronenstraße 25
70173 Stuttgart

Zur Kenntnis:
Gemeindeverwaltung Baltmannsweiler
Gemeindeverwaltung Hochdorf

Gemeinde Lichtenwald | Hauptstraße 34
73669 Lichtenwald | Germany
Bürgermeister Rentschler
Telefon 07153 9463-0 | Durchwahl -14 |
Fax 07153 9463-33 |
Unser Zeichen Rler/Do
rentschler@lichtenwald.de | www.lichtenwald.de

IBAN: DE68 6119 1310 0636 9890 03
BIC: GENODES1VBP

Volksbank Plochingen
Kto.-Nr. 636 989 003 (BLZ 611 913 10)
Kreissparkasse Esslingen
Kto.-Nr. 308 050 55 (BLZ 611 500 20)
Steuernummer 59316/00159

K:\DOKUMENTEN\Stellungnahme BPlan UlmerStr_Hauffstr.docx

Lichtenwald, 20.10.2016

Bebauungsplan „Ulmer Str./Hauffstr. – 1. Änderung“ der Gemeinde Reichenbach an der Fils

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Büro Melber & Metzger wurden uns die o. g. Planunterlagen zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zugestellt.

Die Gemeinde Lichtenwald nimmt zu den Plänen wie folgt Stellung:

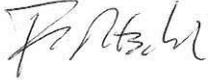
In Reichenbach an der Fils sind laut den vorgelegten Unterlagen und Gutachten alleine durch die bereits vorhandenen Supermärkte Netto, Penny, Lidl und Edeka 3.650 m² Verkaufsfläche vorhanden. Durch die Änderung des besagten Bebauungsplanes sollen weitere 1.481 m² Verkaufsfläche für die Firma Lidl dazu kommen und der bisherige Standort in einen Drogeriemarkt o. ä. umgewandelt werden. Somit stünden – abgesehen von kleineren Geschäften – 5.131 m² Verkaufsfläche für Supermärkte und Drogeriemärkte in Reichenbach an der Fils zur Verfügung.

Aus Sicht der Gemeinde Lichtenwald ist dies bei einer Einwohnerzahl von rund 8.200 Einwohnern schon im Bestand eine sehr große Verkaufsfläche, die weit über den eigenen Bedarf hinaus geht und schon beträchtlich Kaufkraft aus den Nachbarorten Lichtenwald, Baltmannsweiler und Hochdorf abzieht – durchaus legitim, da Reichenbach laut Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen ist. Eine neuerliche Ausweisung von weiteren 1.481 m² Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel im Discounter-Bereich gefährdet jedoch in erheblichster Weise den Bestand der vorhandenen Supermärkte in Lichtenwald (Netto, 2014 eröffnet, einziger Supermarkt im Ort), Hochdorf und Baltmannsweiler sowie die zukünftige Wirtschaftlichkeit der dort im Bau befindlichen (Edeka in Baltmannsweiler) bzw. geplanten (Edeka in Hochdorf) neuen Supermärkte, die für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Zukunft dringend erforderlich sind. Wir sehen durch die Planungen das Beeinträchtungsverbot und das Kongruenzgebot in erheblicher Weise verletzt.

Die vorgelegten Gutachten zu den Auswirkungen halten wir für nicht zutreffend bzw. unplausibel.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung des Lidl-Marktes. Bezogen auf das Lebensmittelsegment entfällt zunächst die Verkaufsfläche des bestehenden Lidl-Marktes. Dann ist die neue Verkaufsfläche hinzuzurechnen.

Sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot sind laut Auswirkungsanalyse von GMA vom 13.07.2016 unter Berücksichtigung der Märkte in benachbarten Gemeinden eingehalten.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Da durch einen Neubau eines Lidl-Marktes oder einem anderen Supermarkt in dieser Dimension der Fortbestand unseres eigenen Supermarktes erheblich gefährdet erscheint, können wir den vorgelegten Planungen nicht zustimmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Ferdinand Rentschler Bürgermeister</p>		

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Folgende Stellen haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gemeinde Baltmannsweiler- Gemeinde Hochdorf- Handwerkskammer Stuttgart- Netze BW- Stadt Ebersbach- Stadt Plochingen- Stadt Wernau- Unitymedia <p>Folgende Stellen wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none">- IHK Region Stuttgart- Polizeipräsidium Reutlingen- VVS Stuttgart		