

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Vom Bevollmächtigten des Eigentümers von Grundstück Berthold-Hupmann-Str. 31 und weiteren 97 Vorbringern, deren Wohneigentum/Wohnsitz zum Teil über das gesamte Stadtgebiet verteilt ist.</p>	<p>Für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB fehle es an den rechtlichen Voraussetzungen, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Bebauungsplan die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes begründe, welcher einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliege. - es trotz Großflächigkeit des Vorhabens an einer allgemeinen Vorprüfung fehle. - der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründe, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. <p>Infolgedessen dürfe die Stadt von den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen keinen Gebrauch machen.</p>	<p>Der Bebauungsplan zielt konkret darauf ab, ein großflächiges Einzelhandelsprojekt mit knapp 1.600 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen. Damit liegt es nach Ziff. 18.6.2 zwar über dem Schwellenwert von 1.200 m², bleibt jedoch deutlich hinter dem Schwellenwert für UVP-pflichtige Vorhaben (5.000 m² oder mehr) zurück. Es ist damit zwar vorprüfungspflichtig aber nicht UVP-pflichtig. Die allgemeine Vorprüfung belegt, dass sich erhebliche Umwelteinwirkungen durch Realisierung des Vorhabens ausschließen lassen. Die Stadt darf damit den Bebauungsplan im Einklang mit geltendem Recht und ohne ausdrückliche Begründung im beschleunigten Verfahren aufstellen: Sie darf zum einen den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anpassen. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB hat auch kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erfolgen und eine Umweltprüfung ist verzichtbar.</p>
	<p>Nach der Rechtsprechung des europäischen Gerichtshofs habe die Kommune eine Umweltprüfung auch dann durchzuführen, wenn sie die Voraussetzungen des § 13 a BauGB verkannt habe.</p>	<p>Durch eine ordnungsgemäß durchgeführte allgemeine Vorprüfung ist nachgewiesen, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Auch wird durch die Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach Spalte 1 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz einer UVP bedürfen. Schließlich sind auch die übrigen Voraussetzungen nach § 13 a BauGB zutreffend beurteilt.</p>
	<p>Es fehle an der „Erforderlichkeit“ nach § 1 Abs. 3 BauGB weil,</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Nahversorgungskonzept aus dem Jahre 2008 stamme und infolgedessen überholt sei. - ein Vollsortimenter mit bis zu 15.000 Artikeln, bzw. 1.600 m² Verkaufsfläche zur Grund- und Nahversorgung nicht erforderlich sei. - mit Aldi, Norma, Penny und bestehendem REWE 	<p>Aufgrund ihrer Planungshoheit darf die Stadt ihre städtebauliche Konzeption entwickeln. Jeder Bebauungsplan, der von dieser Konzeption getragen wird, ist grundsätzlich i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB „erforderlich“. Die Stadt hat im Blick auf die künftige Entwicklung der Wohnbautätigkeit und vorhandener Versorgungsstrukturen ein Einzelhandelskonzept entwickelt. Dieses dient als Grundlage für ihre kommunalpolitische Entscheidungen zur Nahversorgung. Eine „Bedarfsanalyse“ im Wortsinne ist unter dem Blickwinkel der städtebaulichen Erforderlichkeit nicht notwendig. Im Rahmen ihres weiten planerischen Ermessens will</p>

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt der Bedarf gedeckt sei.	die Stadt mit der Ausweisung des Sondergebietes die wohnortnahe Versorgung des westlichen Stadtbereichs stabilisieren, verbessern und langfristig sichern. Wegen dieser primär städtebaulichen Zielsetzung ist es unschädlich, sich dabei auch an den Wünschen eines möglichen Investors zu orientieren. Ebenso unschädlich ist es, wenn der Lebensmittelmarkt nicht ausschließlich der Versorgung des Baugebietes „Fünf Linden“ dient, sondern dem gesamten westlichen Stadtbereich.
	Das Bebauungsplanverfahren leide an einem Fehler, weil in den Verfahrensakten ein Telefax-Schreiben vom 07.06.2013 fehle. Dieser Fehler werde ausdrücklich gerügt.	Die Verfahrensrüge geht schon deshalb ins Leere, weil sich in den Verfahrensakten das deckungsgleiche Originalschreiben des bereits vorab übersandten Telefax-Schreibens befindet. Hinzu kommt, dass § 214 BauGB die beachtlichen Verfahrensfehler abschließend aufzählt und der vermeintliche „Verfahrensfehler“ dort nicht genannt ist.
	Offensichtlich gebe es bei der Stadt keinen Nachbriefkasten.	Dies trifft zu. Ausschließliche rechtliche Konsequenz hieraus ist allerdings, dass evtl. Zweifel in Bezug auf den Zeitpunkt des Eingangs zulasten der Stadt gehen. Davon abgesehen berücksichtigt die Stadt in Bebauungsplanverfahren generell sämtliche ihr bekannten verfahrensrelevanten Umstände. Hierzu ist sie im Interesse der Rechtssicherheit aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ohnehin verpflichtet.
	Die Stadt habe öffentlich verbreitet, für den Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes gebe es seit März 2012 einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Tatsächlich stamme dieser aber aus 1995.	Der fragliche Bebauungsplan stammt aus 1995. Die Jahreszahl 2012 ist in Folge eines Versehens in der Begründung genannt. Allerdings ist es rechtlich belanglos, ob die Stadt eine Planung aus 1995 oder aus dem Jahr 2012 ändert.
	Es sei nicht nachzuvollziehen, dass bereits öffentliche Ausschreibungen laufen, obwohl das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen und eine Baugenehmigung noch nicht erteilt ist. Dies erwecke den Eindruck einer „Basta-Politik“, bzw. „vollendeter	Um eine ansprechende städtebauliche Gestaltung sicher zu stellen, wurde dem Bebauungsplanverfahren eine Mehrfachbeauftragung vorgeschaltet. Der Bebauungsvorschlag des Investors und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung waren zunächst Grundlage für das städtebauliche

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Tatsachen“.	Konzept und den Bebauungsplan. Dass die Planung damit noch in keiner Weise inhaltlich verfestigt war, zeigt sich an dem Umstand, dass der Projektentwickler sein planerisches Konzept im Nachgang zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung auf Veranlassung der Stadt und im Konsens mit dem Regierungspräsidium überarbeitet hat. Die Stadt betreibt das Verfahren vielmehr ergebnisoffen und möglichst transparent.
	In den Akten finde sich keine Dokumentation über Gespräche zu alternativen Lösungen.	Über die beiden maßgeblichen Gespräche mit dem Regierungspräsidium und dem Projektentwickler findet sich jeweils eine Besprechungsnotiz in den Verfahrensakten.
	Die Stadt habe die Betroffenen – entgegen früheren Zusagen – nicht informiert.	Dieses Vorbringen beruht auf einem Missverständnis: Im betreffenden Zwischenbescheid hatten wir angekündigt, allen Vorbringern von Bedenken und Anregungen nach der sogenannten „Billigung“ durch den Gemeinderat das Ergebnis einer ersten Abwägung zeitnah als Zwischenergebnis mitzuteilen. Obwohl eine gesetzliche Verpflichtung hierzu nicht besteht, wird die Stadt dies selbstverständlich tun. Allerdings kann die Stadt nicht über Verwaltungsinterna oder bloße Zwischenschritte informieren.
	Die Planung leide im Hinblick auf den sog. „Trennungsgrundsatz“ sowie „Gebietserhaltungsanspruch“ an durchgreifenden Bedenken, weil	
	- ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ neben einem „allgemeinen Wohngebiet“ unzulässig sei.	Dies trifft nicht zu: Der VGH Baden-Württemberg hat dies im Urteil vom 24.01.2013 – 5 S 913/11, dort in Rn. 69 zweifelsfrei zum Ausdruck gebracht.
	- mit dem großflächigen Vollsortimenter eine wesensfremde Nutzung in das Baugebiet eindringe.	Auf den „Gebietserhaltungsanspruch“ können sich Betroffene gegenüber einem Bebauungsplan von vornherein nicht berufen (vergl. bayrischer VGH, Urteil vom 03.08.2010 – 15 N 091106). Davon abgesehen kann sich ein Nachbar, dessen Grundstück im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes liegt, nicht auf den Gebietserhaltungsanspruch berufen. Nicht zum Baugebiet gehören nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 16.09.1993 – 4 C 2891 - Bauge-

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		biete mit einer anderen Nutzungsart.
	- das Lärmgutachten von unrealistischen Annahmen ausgehe und wichtige Parameter, bzw. relevante Lärmquellen außer Acht lasse.	Dem Berechnungsverfahren liegen – wie von der Rechtsprechung gefordert - in Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umweltschutz an der Nettoverkaufsfläche des jeweiligen Marktes orientierte durchschnittliche Bewegungshäufigkeiten zugrunde. Unter diesen Annahmen werden selbst am kritischsten Punkt, am Rosa-Bauer-Haus, die für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Richtwerte um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Selbst, wenn das Fahrzeugaufkommen und damit die Bewegungshäufigkeit um 60 % höher läge, wären die Richtwerte dort immer noch eingehalten. Die Planung bewegt sich damit „auf der sicheren Seite“. Insofern geht es nicht an, vermeintliche Besonderheiten durch nicht vorgesehene, weitere Zuschläge zu berücksichtigen.
	Die 5 bis 6 m hohe Aufschüttung entfalte i. V. mit dem 7,5 hohen Kubus eine erdrückende Wirkung.	Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich dahingehend überarbeitet, dass die Aufschüttung weitestgehend entfällt.
	Der geplante Baukörper sprengt „den städtebaulichen Rahmen“.	Infolge der Bebauungsplanänderung ist der geplante Kubus nunmehr zweifellos gebietsverträglich. Dies stellen auch die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften sicher und sorgen gleichzeitig für eine ausreichende Belichtung und Belüftung.
	Eine offene Unterbringung von Müllbehältern taugt nicht als wirksamer Lärmschutz.	Ziff. 2.4 der örtlichen Bauvorschriften versteht sich als bloße Gestaltungsvorschrift. Ausweislich des Schallgutachtens auf Basis der Parkplatzlärmstudie ist nach den Gesamtumständen ein verträgliches Nebeneinander des Vollsortimenters und der benachbarten Wohnbebauung gewährleistet. Die Parkplatzlärmstudie berücksichtigt solche Lärmquellen bereits.

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Ein Markt mit knapp 1.600 m ² Verkaufsfläche gehöre nicht in ein Wohngebiet, sondern in ein Industriegebiet.	Spätestens infolge Verlegung von Zufahrt und Andienung (jetzt ausschließlich von der Riedlinger Straße) ist ein verträgliches Nebeneinander von Wohngebiet und Vollsortimenter sichergestellt. Das Vorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung u. a. in Kombination mit dem unweit gelegenen Aldi-Markt in der Gaisentalstraße, verfügt über eine gute lokale und regionale Verkehrsanbindung, ist für die Wohnbevölkerung fußläufig sehr gut erreichbar und an den ÖPNV angebunden. Unter diesen Umständen ist kein Grund ersichtlich, den geplanten Markt in einem Industriegebiet zu platzieren, wo er nur unnötige Verkehre mit all ihren nachteiligen Auswirkungen produzieren würde. Die geplante Verlagerung, bzw. Neuerrichtung und Erweiterung des bereits bestehenden REWE-Marktes am Standort Fünf-Linden ist durchaus sinnvoll.
	Die erhebliche Regelungsdichte des Bebauungsplanes „Fünf-Linden“ habe seinerzeit erhebliche Mehrkosten nach sich gezogen. Es sei nicht nachvollziehbar, dass der aktuelle Bebauungsplan diesbezüglich praktisch keine Vorgaben mache. Ein Architektenwettbewerb wäre durchaus sinnvoll.	Um dem von Seiten der Stadt gestellten gestalterischen Anspruch gerecht zu werden, wurde dem Bebauungsplanverfahren ein Architektenwettbewerb vorgeschaltet. Davon, dass der Bauherr in gestalterischer Hinsicht freie Hand hat, kann keine Rede sein.
	Die Umsetzung des Vorhabens führe unweigerlich zu einer CO ₂ -Zunahme und einer Erhöhung der Feinstaubbelastung.	Anhaltspunkte dafür, dass die Schwelle des Erträglichen überschritten würde, sind nicht ersichtlich, noch substantiiert vorgetragen.
	Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wären verkehrsrechtliche Anordnungen notwendig. So sollte etwa der Theodor-Castor-Weg zur Sackgasse umgestaltet, oder auf den Anliegerverkehr beschränkt werden. Auch sei nicht nachvollziehbar, warum sich das Ordnungsamt weigere, im verkehrsberuhigten Bereich Geschwindigkeitskontrollen durchzuführen. Andernorts würden diese erfolgreich praktiziert.	Was im Bebauungsplan im Einzelnen geregelt werden darf, ist gesetzlich abschließend geregelt. Beschilderungen sind als bloße Maßnahmen des Bebauungsplanvollzuges nicht per Bebauungsplan regelbar. Allerdings wurde Ihr Vorbringen an das Ordnungsamt weitergeleitet mit der Bitte, Sie vom Ergebnis der Prüfung zu unterrichten.
	Die verkehrliche Erschließung des Vollsortimenters sei den dortigen Anwohnern aus den verschiedensten Gründen nicht zumutbar. Notwendig sei die direkte Zufahrt von der Riedlinger Straße mit einer ausreichend dimensionierten Linksabbiegespur.	Der Bebauungsplan wurde inzwischen geändert.

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Die Stellplätze reichten nicht aus. Auch seien die unter Berücksichtigung sämtlicher Nutzungen notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nicht herstellbar. Hieraus resultiere ein Parkdruck auf die Anwohnergrundstücke.	Zufahrt und Anlieferung sind nunmehr ausschließlich von der Riedlinger Straße möglich. Ein Parkdruck auf Anwohnergrundstücke ist schon deshalb nicht zu erwarten. Durch § 37 LBO und die VwV Stellplätze ist sichergestellt, dass Nutzungen nur in dem Umfang, bzw. in der Größe realisiert werden können, dass die Stellplätze ausreichen. Dies wird durch die spätere Baugenehmigung abschließend geregelt.
	Die Zulassung eines Vollsortimenters in der Nachbarschaft von Wohngrundstücken führe unweigerlich zu eklatanten Wertverlusten betroffener Immobilien.	Infolge Umplanung dahingehend, dass die Zufahrt nur über die Riedlinger Straße möglich ist und zwingend festgesetzte Schallschutzvorkehrungen zur südwestlichen Wohnbebauung hin, ist ein verträgliches Nebeneinander sichergestellt. Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 sind – selbst unter ungünstigen Annahmen – eingehalten. Infolgedessen sind Wertminderungen nicht zu erwarten. Die veränderte Situation ist entschädigungslos hinzunehmen, da sie durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt ist.
	Die Belange Kaltluftfläche und Artenschutz seien übergangen, bzw. nicht ausreichend gewichtet.	Wie in Ziff. 9 der Begründung ausgeführt, sind für ein gutes Stadtklima relevante Kaltluftentstehungsflächen von der Planung nicht betroffen. Aus der artenschutzrechtlichen Überprüfung ergibt sich kein Regelungsbedarf.
	Die Planung lasse die notwendige Wertschätzung von Menschen mit Behinderung vermissen.	Dies ist eben nicht der Fall, denn – wie bereits ausgeführt – sind gesunde Wohnverhältnisse auf hohem Niveau gewährleistet.
	Die Bebauungsplanfestsetzungen seien nicht geeignet, die Verkaufsfläche wirksam zu begrenzen.	Der Bebauungsplan begrenzt die Verkaufsfläche ausdrücklich auf max. 20 % der Grundstücksfläche. Die Grundstücksfläche lässt sich zweifelsfrei aus dem Grundbuch entnehmen. Auch sind keine Gründe ersichtlich oder vortragen, weshalb diese Festsetzung unwirksam sein sollte.

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Die im Bebauungsplan vorgesehene GRZ von 0,8 sei mit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht zu vereinbaren.	Das Gegenteil ist der Fall: Um landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen vor einer baulichen Inanspruchnahme zu bewahren, ist es sinnvoll, Innenbereichsflächen bis an die Grenze des Zulässigen nach zu verdichten. Genau dies tut der Bebauungsplan.
	Die Auswirkungen auf innerstädtischen Einzelhandel seien nicht in die Abwägung eingestellt.	Dies trifft nicht zu: Zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels dürfen im geplanten Vollsortimenter nur Grund- und Nahrungsmittel verkauft werden. Nur auf 10 % der Verkaufsfläche ist der Handel mit Sortimenten zulässig, die auch in der Innenstadt gehandelt werden. Zudem ist durch Gutachten nachgewiesen, dass der innerstädtische Lebensmittelhandel nur minimal betroffen sein wird. Der Großteil der Umverteilungseffekte wird Stadtrandlagen, also außerhalb eines zentralen Versorgungsgebietes, bzw. von Nahversorgungsgebieten betreffen.
	Es bestehe ein Vertrauensschutz in den Fortbestand der ursprünglichen Planung.	Selbstverständlich darf die Stadt auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren und Bebauungspläne anpassen. Spätestens seit Verlegung der Zufahrt an die Riedlinger Straße ist ein verträgliches Nebeneinander von Lebensmittelmarkt und Wohnnutzung sichergestellt. Die Planung lässt demnach keine unverhältnismäßige Belastung der Anwohner erwarten.
	Die Planung ignoriere die gesundheitlichen Auswirkungen von Lärm.	Von einer Lärmsituation an der Schwelle oder gar jenseits der Schwelle zur Gesundheitsgefahr kann keine Rede sein. Zwar findet sich in der Rechtsprechung bislang keine konkrete Aussage, wo die Grenze zur Gesundheitsgefahr liegt. Der Rechtsprechung zufolge muss sie erst bei Werten von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) nachts gesehen werden.
	Die Planung ziehe eine erhebliche Einschränkung der Lebens- und Wohnqualität nach sich.	Da selbst an den vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsorten und unter ungünstigen Annahmen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete genau eingehalten, bzw. beim Gebäude Berthold-Hupmann-Straße 4 sogar um 4 dB(A) unterschritten werden, ist die Wohnruhe auf hohem, fast schon sehr hohem Schutzniveau

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		sichergestellt: Selbst in einem reinen Wohngebiet liegt es nur um 1 dB(A) höher. Wenn man weiß, dass die Schwelle der Merkbarkeit für Menschen (abhängig von der jeweiligen Lautstärke) bei 1 bis 2 dB(A) liegt, ist offenkundig, dass die Lebens- und Wohnqualität – wenn überhaupt – dann nicht nennenswert leidet. Infolge der zwischenzeitlich geänderten Verkehrsführung ist dies auch durchaus plausibel.
	Der Außenbereich sei während der Ladenöffnungszeiten zur Erholung und Entspannung faktisch nicht mehr nutzbar.	Spätestens infolge Änderung der Verkehrsführung ist eine weitestgehend störungsfreie Kommunikation sowie sonstige Nutzung des Außenwohnbereiches gewährleistet.
	Es wird die Frage aufgeworfen, ob für den jetzigen REWE-Markt bereits eine Folgenutzung bekannt sei.	Dies ist nicht der Fall. Allerdings wäre es rechtlich sehr zweifelhaft, die Planung für einen Vollsortimenter von einer angemessenen Folgenutzung für den jetzigen REWE-Markt abhängig zu machen.
	Es wird angeregt, die Öffnungszeiten zu beschränken.	Dies ist vorgesehen, um die Nachbarschaft nach 22:00 Uhr von Parkplatzgeräuschen wirksam zu schützen.
	Während der Bauphase komme es zu Lärm.	Baulärm ist unvermeidlich und deshalb kein Grund, von der Bebauungsplanänderung abzusehen.
	Nach der allgemeinen Lebenserfahrung sei davon auszugehen, dass der Parkplatz von Jugendlichen als Treffpunkt genutzt werde.	Wenn dies so eintreten und es hierdurch zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe kommen sollte, wird dies wirksam unterbunden werden. Im Bebauungsplan selbst kann dies nicht geregelt werden.