

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Die Eigentümer der Grundstücke Berthold-Hupmann-Straße 40, Berthold-Hupmann-Straße 31 und 35, Theodor-Castor-Weg 6 und 27 sowie Banatstraße 19 Diesem Vorbringen haben sich insgesamt ca. 75 weitere Bürger inhaltlich durch Unterschrift angeschlossen. Darunter auch Ehepaare, bzw. Familienmitglieder, die größtenteils im Baugebiet „Fünf Linden“ wohnhaft sind</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. knapp 1.600 m² Verkaufsfläche zur Grund- und Nahversorgung nicht erforderlich sei. - mit Aldi, Norma, Penny und bestehendem REWE sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt der Bedarf gedeckt sei. - REWE trotz von Stadt zu Stadt unterschiedlicher Bedarfslagen ein einheitliches Konzept verfolge. 	<p>Aufgrund ihrer Planungshoheit darf die Stadt die für Biberach adäquate städtebauliche Konzeption entwickeln. Jeder Bebauungsplan, der von dieser Konzeption getragen wird, ist grundsätzlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB „erforderlich“. Der Bebauungsplan „Berthold-Hupmann-Straße“ erfüllt diese Voraussetzungen: Die Stadt hat im Blick auf die künftige Entwicklung der Wohnbautätigkeit und vorhandener Versorgungsstrukturen ein Einzelhandelskonzept entwickelt. Dieses dient als Grundlage für ihre kommunalpolitischen Entscheidungen zur Nahversorgung. Wenngleich dieses Konzept auf einer gründlichen Erhebung und Bewertung der Nahversorgungssituation fußt, ist eine bis ins Detail gehende „Bedarfsanalyse“ im Wortsinne unter dem Blickwinkel der städtebaulichen Erforderlichkeit nicht notwendig. Auch sind keine Gründe vorgetragen oder ersichtlich, welche den Schluss nahelegen, dass das Nahversorgungskonzept aus dem Jahre 2008 überholt sein könnte. Im Rahmen ihres weiten planerischen Ermessens will 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.</p>
<p>Die Planung lasse zur Berthold-Hupmann-Straße hin eine angemessene Eingrünung vermissen. Für die südwestliche Außenwand sei eine Eingrünung zwingend festzusetzen.</p>	<p>Zwischen Stellplatzbereich und Berthold-Hupmann-Straße ist eine Eingrünung durch lockere Bepflanzung mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen und Gehölzen im Bebauungsplan festgesetzt. Zwischen Marktgebäude und Theodor-Castor-Weg ist dies nicht vorgesehen, da hier gegebenenfalls ein behindertengerechter Zugang untergebracht werden kann und der Abstand zwischen Gebäude und Straße für Baumbewuchs zu gering ist.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die geplante Linksabbiegespur sei entbehrlich. Auch sei die Ausfahrt nach Norden gefahrenträchtig und verursache unnötigen Lärm. Das Gebäude könnte dann näher an die Riedlinger Straße heranrücken.	Die Erschließung des Marktes von der Riedlinger Straße setzt die Zustimmung des Regierungspräsidiums voraus. Dieses hat als Straßenbaubehörde und Träger der Straßenbaulast seine Zustimmung vom Bau einer neu anzulegenden Aufstellfläche für Linksabbieger abhängig gemacht. Auch ist diese unter den gegebenen Umständen sachgerecht: Kunden aus dem Bereich der Jarekstraße müssten z. B. auf dem Nachhauseweg ansonsten über den Kreisel an der Mittelbiberacher Steige einen Umweg von ca. 1,3 km zurücklegen.
Das Einzelhandelsprojekt sei völlig überdimensioniert. In der Nachbarschaft zum Wohngebiet mit Sattel-, Pult- und Tonnendächern weiche es auch hinsichtlich der Dachform von der Umgebungsbebauung ab.	Der geplante Markt entspricht in seiner Größe seiner künftigen Versorgungsfunktion. Auch verspricht die geplante Flachdachlösung einen guten gestalterischen Beitrag am Stadteingang und zum Baugebiet „Fünf Linden“. Bereits der Vorgängerbebauungsplan ließ an dieser Stelle ein Flachdach zu.
Nur 85 Stellplätze seien nicht ausreichend. Die nach § 37 LBO notwendigen Stellplätze seien auf dem Grundstück nicht nachweisbar. Zwangsläufige Folge sei erheblicher Parkdruck auf die Anwohnergrundstücke.	Nach der aktuellen Planung wird der geplante Markt eine Verkaufsfläche von ca. 1.524 m ² aufweisen. Gemessen daran sind die geplanten 85 Stellplätze mehr als ausreichend. Auch stellt § 37 Landesbauordnung i. V. mit der Verwaltungsvorschrift Stellplätze sicher, dass der geplante Markt nur zusammen mit einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen genehmigt wird. Aufgrund der nunmehr ausschließlich über die Riedlinger Straße möglichen Zufahrt ist mit einem erheblichen Parkdruck auf die Anwohnergrundstücke nicht zu rechnen.
Im Blick auf die nachteiligen Auswirkungen für die Anwohner seien Werbeanlagen zur Berthold-Hupmann-Straße hin zu untersagen. Werbekundschaft könne dort ohnehin nicht erreicht werden.	Wo, in welcher Form und Größe Werbeanlagen zulässig sind, ist – ergänzend zum Bebauungsplan – durch städtebaulichen Vertrag geregelt. Zur Berthold-Hupmann-Straße hin ist ein „REWE“-Schriftzug am Gebäude vorgesehen. Dies ist sachgerecht, da hier voraussichtlich ein Fußgängerzugang platziert wird. Bewegliche Lichtwerbung, welche stören könnte, ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Hinzukommt, dass diese Regelung nicht dem Schutz von Nachbarn dienen will, sondern ausschließlich baugestalterische Ziele verfolgt.
Es seien Festsetzungen aufzunehmen, dass das Gelände mit einer Zaunanlage mit verriegelbaren Toren und Türen abgegrenzt wird. Auch sei verbindlich zu regeln, dass diese am Ende der Öffnungszeiten zu verschließen sind.	Nächtliche Anlieferungen sind ausgeschlossen: Im städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, durch Tor, Schranke oder ähnliches sicherzustellen, dass der Kundenparkplatz zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht anfahrbar ist. Zwar kann eine missbräuchliche, sonstige nächtliche Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Falls überhaupt erforderlich, lässt sich eine solche aber ordnungsrechtlich wirksam unterbinden.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Die geplante Gebäudehöhe von 7,5 m sei funktional nicht nachvollziehbar und ziehe zwangsläufig einen erhöhten Energieverbrauch nach sich. Die Gebäudehöhe sei auf 575,00 üNN zu beschränken.</p>	<p>Die Höhenfestsetzung definiert mit der OK ein Höchstmaß, das bei Abwägung aller widerstreitenden privaten und öffentlichen (einschließlich städtebaulichen) Belange angemessen erscheint. Sie berücksichtigt auch die Erfordernisse eines qualitativ hochwertigen Einkaufserlebnisses im Bezug auf die lichte Höhe, die Unterbringung der notwendigen Technik (Belüftung, Belichtung und ggf. Beschallung), die notwendige Wärmeisolierung, eine Attika und – nicht zuletzt – Dachaufbauten für Fotovoltaikanlagen. Sie nimmt auf die Belange der Nachbarn gleichwohl angemessen Rücksicht. Ein deutliches Drücken der Geschosshöhe hätte eine erhebliche Einschränkung der Attraktivität der Einzelhandelsflächen zur Folge. Dies wäre nach den Gesamtumständen unangemessen.</p>
<p>Es sollte eine Begrünung für das gesamte Dach angestrebt werden.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist aus Gründen des ökologischen Ausgleichs eine teilweise Dachbegrünung festgesetzt. Eine vollständige Dachbegrünung ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig und würde eine solarthermische Nutzung des Daches gänzlich ausschließen.</p>
<p>Die schriftliche Aussage, es würde höchstens 1 m aufgeschüttet, stimme nicht mit den ausgewiesenen Planungshöhen überein ($569,7 - 567,0 = 2,7$ m).</p>	<p>Die Aufschüttung ist im Bebauungsplan in absoluten Zahlen über N.N. angegeben. Der genannte Höhenunterschied von 1 m bezieht sich auf die vom Vorhabenträger tatsächlich geplante Differenz zwischen Theodor-Castor-Weg und Markt-Gelände. Da es durch den Planeinschrieb in diesem Bereich zu Missverständnissen kommen konnte, wurde die Festsetzung redaktionell geändert. Es ist nun zweifelsfrei erkennbar, dass die Aufschüttung maximal auf 569,7 m.ü.N.N. erfolgen kann. Im vorliegenden Entwurf des Vorhabenträgers ist im südöstlichen Teil des Geländes eine Aufschüttung auf 569,0m.ü.N.N. sowie ein Gebäudesockel von ca. 70 cm vorgesehen, sodass die Fertigfußbodenhöhe des Gebäudes bei 569,7 m.ü.N.N. liegt und der Höhenunterschied zwischen Theodor-Castor-Weg und Markt-Gelände 1m beträgt. Der Parkplatz soll auf 569,7m.ü.N.N. abgegraben werden. Auf diese Weise wird ein ebenerdiger Zugang vom Parkplatz aus erreicht.</p>
<p>Nach wie vor lasse das Schallgutachten Anlieferungen und Abholungen beim Rosa-Bauer-Haus unberücksichtigt.</p>	<p>Das Rosa-Bauer-Haus ist als soziale Einrichtung genehmigt. Anders, als bei gewerblichen Nutzungen, kann bei sozialen Einrichtungen der durch Anlieferungen und Abholungen hervorgerufene Verkehr unberücksichtigt bleiben.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Am Immissionsort 2 werde der Richtwert komplett ausgeschöpft.	Dies trifft nicht zu: Für durchschnittliche Bewegungshäufigkeiten sind in Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz nicht 55 sondern 53 dB(A) prognostiziert. Selbst, wenn das Fahrzeugaufkommen und damit die Bewegungshäufigkeit um 60 % höher läge, wäre der Richtwert von 55 dB(A) dort immer noch eingehalten. Da die nach der Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie anzusetzenden Anhaltswerte Maximalwerte darstellen, bewegt sich die Planung „auf der sicheren Seite“. Der geplante Markt ist nach alledem wohnverträglich.
Der Markt sollte näher an die Riedlinger Straße heranrücken.	Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz ist mit Hochbauten grundsätzlich ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten. Im Blick auf die derzeitige bauliche Situation hat das Regierungspräsidium eine Unterschreitung dieses Maßes, bzw. einen Abstand von 13,5 m akzeptiert. Eine weitergehende Unterschreitung des gesetzlichen Abstandsmaßes wird Seitens des Regierungspräsidiums strikt abgelehnt. Ein weiteres Heranrücken an die Riedlinger Straße wäre unter den gegebenen Umständen zudem auch städtebaulich nicht sachgerecht.
Aus nicht nachvollziehbaren Gründen fehle es entlang der Berthold-Hupmann-Straße und des Theodor-Castor-Weges an einem Anbauverbot.	Dies erklärt sich damit, dass es – anders, als für Bundesautobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen – für gemeindliche Erschließungsstraßen ein entsprechendes Anbauverbot nicht gibt.
Es sollte von Norden her, d. h. über die Zufahrt des Blockheizkraftwerkes, ein behindertengerechter Zugang vorgesehen werden.	Der Bebauungsplan selbst kann die Lage des behindertengerechten Zuganges nicht vorgeben. Dies ist dem Bauherrn selbst überlassen. Auch wäre es nicht zulässig, diesen so anzuordnen, dass das Grundstück eines Dritten hierbei zwangsläufig beansprucht wird.
Es sei nicht nachvollziehbar, dass der geplante REWE-Markt keine Auswirkungen auf die umliegenden Lebensmittelmärkte und damit keine Auswirkungen auf die Lebensfähigkeit der Märkte in den umliegenden Gemeinden haben soll.	Abweichend vom allgemeinen Sprachgebrauch bedeutet „Beeinträchtigungsverbot“ im Raumordnungsrecht, dass aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben nicht drohen dürfen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %. Für den geplanten REWE-Markt ist aber selbst unter ungünstigen Annahmen ein Umsatzverlust von allenfalls 5 % prognostiziert. Auch können sich auf das Beeinträchtigungsverbot nur Geschäfte im Stadt-, bzw. im Ortskern (auch Mittelbiberach) berufen. Nicht aber solche an der Peripherie wie etwa Aldi, Norma und Penny.
<p>Einzelne der ausgelegten Pläne seien teilweise fehlerhaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Schnittlagen D-D und F-F seien nicht erkennbar. - Auf der Nordwestansicht sei der Theodor-Castor-Weg nicht eingetragen. - Im Übersichtsplan fehlten die Angaben der Lärmschutzmaßnahmen 	Der Übersichtsplan, wie auch die Reklameplanung sind nicht Gegenstand sondern nur Grundlage für den Bebauungsplan und somit für die Inhalte des Bebauungsplanes nicht maßgeblich.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>mit den Überdachungen und Seitenwänden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Plan für die Reklameplanung sei gänzlich veraltet. - Der korrekte Straßenführung und die Anwohnerparkplätze im Theodor-Castor-Weg fehlten, bzw. seien nicht dargestellt. - Lt. Bebauungsplan reichten die Schallschutzmaßnahmen bis unmittelbar an den Markt heran. 	<p>Trotzdem kann dort in völliger Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan eine Lücke verbleiben. Dies erklärt sich damit, dass der Bebauungsplan zwar den äußersten Rahmen definiert, innerhalb dessen Stellplätze realisiert werden dürfen. Dieser Rahmen kann, muss aber nicht ausgeschöpft werden. Im letzteren Fall verbleibt zwischen geplantem Markt und Stellplätzen zwangsläufig eine Lücke.</p> <p>Auf Anfrage hat der Gutachter ausdrücklich erklärt, dass die Lärmprognose entsprechend Übersichtsplan und Vorhabenentwurf die entstehende Lücke bereits berücksichtigt. Trotzdem sind für das Gebäude Berthold-Hupmann-Straße 31 (nur) 49 dB(A) prognostiziert. Dies bedeutet eine gute, bzw. sogar sehr gute Wohnruhe, nämlich auf dem Niveau eines reinen Wohngebietes.</p>
<p>Im Übersichtsplan Variante B sei eine Überdachung entlang der Berthold-Hupmann-Straße eingezeichnet. Auch fehle dort die seitliche Lärmschutzmaßnahme. Auf den Parkplätzen „C“ fehle die erforderliche Überdachung.</p>	<p>Dieser Übersichtsplan ist nicht Verfahrensbestandteil und erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit bzw. Aktualität. Im Bebauungsplan selbst – und nur darauf kommt es an – sind die Lärmschutzmaßnahmen korrekt dargestellt.</p>
<p>Lt. Gutachten werde die Lärmspitze in jeder Minute zweimal erreicht.</p>	<p>Dem dürfte eine Fehlinterpretation des Gutachtens zugrundeliegen: Für den Gutachter ist dieses Vorbringen nicht nachvollziehbar.</p>
<p>Auftraggeber für das Schallgutachten sei der Investor selbst. Deshalb stelle sich die Frage der Neutralität und Objektivität.</p>	<p>Anhaltspunkte dafür, dass es sich um ein sog. „Gefälligkeitsgutachten“ handelt, wurden weder vorgetragen, noch sind sie ersichtlich: Die Schallimmissionsprognose weist keine methodischen Fehler auf und beruht auf realistischen, bzw. plausiblen Annahmen.</p>
<p>Es fehle an einem Konzept, wie der „Schleich-“, bzw. der Abkürzungsverkehr durch das Wohngebiet unterbunden werden kann. Der Theodor-Castor-Weg habe sich zur Durchgangsstraße entwickelt.</p>	<p>Zu dem befürchteten „Schleich-, bzw. Abkürzungsverkehr“ wird es nicht kommen: Zunächst ist der nur im Schritttempo befahrbare Theodor-Castor-Weg auch aufgrund seiner Straßenführung mit bewusst platzierten Engstellen als Abkürzungsstrecke ohnehin nicht attraktiv. Auch lässt die Verlagerung der einzig möglichen Zufahrt des Marktes in die Riedlinger Straße keine Steigerung, sondern; im Gegenteil – eine Reduzierung des „Schleichverkehrs“ erwarten. Für Kunden aus dem Bereich Ziegelweg/Hans-Rohrer-Straße ist die Ritter-von-Essendorf-Straße nunmehr der kürzeste, schnellste und bequemste Weg. Verkehrslenkende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Für den Lebensmittelmarkt sollte - analog zur Bebauung im Umfeld – eine Putzfassade vorgegeben werden. Das Gebäude sei „bunkermäßig“ und eintönig. Es bedürfe eines Architekturwettbewerbes.</p>	<p>Für die Fassadengestaltung des Marktes wurde im Vorfeld der Planung ein Fassadenwettbewerb durchgeführt. Resultat dieses Wettbewerbs ist eine ansprechende Fassade, bestehend aus weißem Putz und Streckmetallgittern. Der Vorhabenträger wird durch städtebaulichen Vertrag zur Verwirklichung der im Detail mit der Stadt abgestimmten Fassade und damit zu einer ansprechenden Gestaltung verpflichtet.</p>
<p>Im Blick auf mögliche Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse sei zwingend eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.</p>	<p>An die Stelle der früheren „Umweltverträglichkeitsprüfung“ ist mit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahre 2004 die „Umweltprüfung“ getreten. Eine solche wurde pflichtgemäß durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung und ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen.</p> <p>Hinsichtlich des Vogel- und Fledermausschutzes gibt es lt. Gutachten keine Anhaltspunkte für eine nennenswerte Beeinträchtigung. Um eine solche definitiv auszuschließen, wurden dennoch die Abbruchs- und Rüdungszeiten auf das Winterhalbjahr beschränkt.</p>
<p>Es fehle an einem Konzept, wie wilde Zugänge vom Wohngebiet aus verhindert werden können.</p>	<p>Der geplante Markt ist ausschließlich über die Riedlinger Straße anfahrbar. Es liegt nahe, dass die Kunden in direkter Nähe zum Eingang parken, um dann ihre Einkäufe schnell und bequem verladen zu können. Die Treppe an der Berthold-Hupmann-Straße soll den Fußgängern, die Kleineinkäufe ohne Fahrzeug erledigen möchten, den Zugang zum Lebensmittelmarkt ermöglichen. Weitere, „wilde“ Zugänge vom Wohngebiet sind aufgrund der topografischen Situation und der entlang der Berthold-Hupmann-Straße vorgesehenen Stellplätze samt Stellplatzüberdachung und einer vom Boden bis zur Dachkante reichenden Wandscheibe nicht zu befürchten.</p>
<p>Durch die Lage des Fußgängerzugangs in der Verlängerung der Berthold-Hupmann-Straße komme es zu einem erhöhten Fußgängeraufkommen in diesem Bereich, was zusätzlichen Lärm und Verschmutzung für die Nachbarschaft zur Folge habe.</p>	<p>Dessen Lage am Kreuzungspunkt Theodor-Castor-Weg und Berthold-Hupmann-Straße ist zweckmäßig für die Verknüpfung der Wegeverbindungen im Gebiet und funktional, da hier die Abgrabung weniger tief ist als beispielsweise im Norden des Gebiets, sodass eine Treppenanlage ausreicht. Bei der Berthold-Hupmann-Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße, die schon jetzt uneingeschränkt von Fußgängern genutzt werden kann, auch früher zum Einkauf im Aldi. Eine unzumutbare Belastung geht von der Anlage eines Fußgängerzugangs für die Anwohner nicht aus. Sie erleichtert vielmehr die Erreichbarkeit des Marktes durch Fußgänger und mobilitätseingeschränkte Personen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Glaubhaftigkeit des vom Investor beauftragten Gutachters sei in Frage zu stellen. Das Gutachten lasse deshalb keine belastbaren Rückschlüsse zu, ob das „Beeinträchtungsverbot“ gewahrt ist.	Das Regierungspräsidium als Raumordnungsbehörde hat das Gutachten geprüft und vorbehaltlos akzeptiert. Wenn es methodische Fehler erkannt hätte oder das Gutachten auf unrealistischen Annahmen beruhte und die Ergebnisse demzufolge nicht nachvollziehbar wären, hätte es das Gutachten nicht akzeptiert.
Fahnenmasten als Werbeträger sollten nicht zugelassen werden.	Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird der Vorhabenträger verpflichtet, Seile von Firmenflaggen und Werbefahnen innerhalb des Fahnenmastes zu führen. Somit stellen die Fahnenmasten keine relevanten Lärmquellen dar.
Die Stadt möge von der vorliegenden Planung Abstand nehmen und gemäß der Rahmenplanung zur ursprünglich geplanten Wohn- und Bürobebauung zurückkehren.	Das städtebauliche Ziel, auf dem betreffenden Grundstück eine Wohnbebauung zu realisieren, lässt sich dem seinerzeitigen Rahmenplan nicht entnehmen. Er trifft zwar Aussagen zur städtebaulichen Struktur, bzw. zur Anordnung von Baukörpern, doch handelt es sich auch hierbei um erste, planerische Überlegungen, die im weiteren planerischen Prozess selbstverständlich veränderbar sind. Der seinerzeitige Rahmenplan steht dem Planungsziel Lebensmittelmarkt jedenfalls nicht entgegen.
Bei der Informationsveranstaltung im Mai sei den Bürgern ein Markt mit nur 800 m ² Verkaufsfläche vorgestellt worden. Im Widerspruch hierzu lasse der Bebauungsplanentwurf nun eine Verkaufsfläche von 1.699 m ² zu.	Lt. Bebauungsplan und Begründung hierzu ließ bereits der 1. Entwurf eine auf 20 % der Grundstücksfläche begrenzte Verkaufsfläche (VK) zu. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Allerdings kann dieses Maß nur dann ausgeschöpft werden, wenn unter anderem die hierfür baurechtlich notwendigen Stellplätze (1 Stellplatz je 20 m ² VK) nachgewiesen werden können. Auch darf die Nachbarschaft hierdurch keinem unzumutbaren Lärm ausgesetzt sein. Der aktuelle Entwurf des Vorhabens mit 1.524 m ² VK lässt nachweislich weiterhin eine Wohnruhe auf hohem, bzw. sehr hohem Niveau erwarten.
Um gesundheitliche Schäden durch Lärm zu vermeiden, seien die Öffnungszeiten wie folgt zu beschränken: - Supermarkt Mo. bis Sa. 08:00 bis 20:00 Uhr - Bäcker Mo. bis Sa. 07:30 bis 20:00 Uhr So. 08:00 bis 11:00 Uhr	Anhaltspunkte dafür, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr eingehalten wären, liegen nicht vor. Dies wäre erst bei einer Überschreitung der für Dorf- bzw. Mischgebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Fall. Die nachbarliche Wohnruhe ist nach wie vor auf hohem Niveau sichergestellt. Deshalb ist es sachgerecht, es bei den vorgesehenen Öffnungszeiten zu belassen.
Es sei in geeigneter Weise sicherzustellen, dass die Öffnungszeiten nicht ohne erneute Prüfung der Nachbarverträglichkeit ausgeweitet werden können.	Dies ist selbstverständlich und bedarf keiner ausdrücklichen Regelung.
Die Baugrenze entlang von Berthold-Hupmann-Straße und Theodor-Castor-Weg sei so zurückzunehmen, dass sie eine Flucht bildet mit der	Schon der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1995 ließ einen möglichen Neubau um ca. 3,5 m näher an die Berthold-Hupmann-Straße

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
südwestlichen Giebelseite des Gebäudes Riedlinger Straße 211 (frühere Hofstelle).	heranrücken. Auch ließ er einen 1 m höheren Baukörper zu. Da die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden können, ist es sachgerecht, eine weitere, geringfügige Verschiebung der Baugrenze zuzulassen. Die Besonnung der Gebäude Berthold-Hupmann-Straße 31 und Theodor-Castor-Weg 6 wird hierdurch nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind ohnehin eingehalten.
Als Dachform sei Sattel-, Pult- oder Tonnendach festzusetzen.	Die Festsetzung eines Flachdachs ist zweckmäßig für einen Supermarkt. Zudem ermöglicht ein Flachdach teilweise Dachbegrünung, die für den ökologischen Ausgleich herangezogen werden kann. Eine andere Dachform hätte zwangsläufig eine höhere Oberkante des Gebäudes zur Folge, was von der Nachbarschaft negativ bewertet wird. Bereits der Vorgängerplan ließ an dieser Stelle ein Flachdach zu.
Die Verkaufsfläche sei auf max. 15 % der Grundstücksgröße zu beschränken.	Der Bebauungsplan will eine bedarfsgerechte Versorgung des westlichen Stadtbereichs stabilisieren, verbessern und langfristig sichern. Zumal durch Bebauungsplanfestsetzungen, vertragliche Regelungen und spätere Auflagen im Baugenehmigungsverfahren ein wohnverträgliches Nebeneinander auf hohem Niveau sichergestellt ist, sind keine Gründe ersichtlich oder vorgetragen, welche eine weitere Beschränkung der Verkaufsfläche rechtfertigen oder gebieten würden.
Entlang der Berthold-Hupmann-Straße und des Theodor-Castor-Weges sei ein Anbauverbot festzusetzen.	Anders, als für Bundesautobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gibt es für Erschließungsstraßen keine gesetzlich definierten Abstandsmaße, bzw. Anbauverbote. Dies erklärt sich damit, dass der Zweck dieser Abstandsmaße primär darin besteht, für diese Straßen mit gehobener, bzw. besonderer Verkehrsbedeutung künftig etwa erforderlich werdende Ausbaumaßnahmen nicht zu blockieren. Für gemeindliche Erschließungsstraßen besteht ein solches Erfordernis jedoch nicht. Rechtliche Konsequenz hieraus ist, dass die Gemeinde im Rahmen ihres planerischen Ermessens durch Baugrenzen den zur Straße hin mindestens einzuhaltenden Abstand vorgeben darf. Ein Zurücktreten hinter die Baugrenze ist jederzeit statthaft und sogar geboten, wenn die nach der jeweiligen Wandhöhe errechneten Abstände zur Grundstücksgrenze, bzw. Straßenmitte nicht eingehalten werden können. Im Ergebnis ist die Baugrenze entlang der Berthold-Hupmann-Straße und des Theodor-Castor-Weges ein straßenrechtliches Anbauverbot, welches die Stadt allerdings in den Grenzen ihres planerischen Ermessens frei festlegen darf. Im Falle eines gesetzlichen Anbauverbotes (z. B. § 9 Bundesfernstraßengesetz und § 22 Straßengesetz) entscheidet die Straßenbaubehörde, ob, und in wel-

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	chem Umfang das gesetzlich konkret definierte Abstandmaß im Einzelfall unterschritten werden darf.
Die Eigentümer von Grundstück Berthold-Hupmann-Straße 31	
<p>Die Planung leide im Hinblick auf den sogenannten „Trennungsgrundsatz“ sowie „Gebietserhaltungsanspruch“ an durchgreifenden Bedenken, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ neben einem „allgemeinen Wohngebiet“ unzulässig sei. - mit dem großflächigen Vollsortimenter eine wesensfremde Nutzung in das Baugebiet eindringe. - die Planung, anstatt die unverträglichen Nutzungen räumlich zu trennen, an die Stelle des früheren „Mischgebietes“ nunmehr ein „Sondergebiet“ setze. 	<p>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.</p> <p>Auf den „Gebietserhaltungsanspruch“ können sich Betroffene gegenüber einem Bebauungsplan von vornherein nicht berufen (vergl. BayVGH, Urteil vom 03.08.2010 – 15 N 09.1106). Auch 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 – Baugebiete mit einer anderen Nutzungsart. Der behauptete Abwehranspruch besteht demnach nicht.</p> <p>Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung kann die erforderliche Trennung auch durch planerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erfolgen. Dies geschieht vorliegend in erster Linie durch die in 1.1 Buchstabe c verbindlich geregelten Lärmschutzvorkehrungen. Außerdem wird der Vorhabenträger im Rahmen eines Durchführungsvertrages noch vor Satzungsbeschluss verpflichtet, zum Schutze der Anwohner entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entlang der Berthold-Hupmann-Straße Stellplätze vollständig zu überdachen und teilweise zusätzlich (in Richtung Süden) mit einer vom Boden bis zur Dachkante reichenden Wandscheibe zu schließen. Ebenso werden in diesem Vertrag die Betriebszeiten verbindlich vorgegeben und zeitliche Anlieferbeschränkungen auferlegt. Die Regelung der Betriebs- und Anlieferzeiten durch den Bebauungsplan selbst, bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 ist aus formalrechtlichen Gründen nicht möglich. Unter Berücksichtigung aller Schallschutzvorkehrungen im Bebauungsplan selbst, im Durchführungsvertrag und durch Auflagen im späteren Baugenehmigungsverfahren wird im benachbarten allgemeinen Wohngebiet die Wohnruhe entsprechend dieses Baugebiets weiterhin uneingeschränkt erhalten: Dem Berechnungsverfahren liegen – wie von der Rechtsprechung gefordert – in</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> - das Lärmgutachten von unrealistischen Annahmen ausgehe und wichtige Parameter, bzw. relevante Lärmquellen außer Acht lasse: <ul style="list-style-type: none"> -- erfahrungsgemäß würden die dem Eingang am nächsten gelegenen Stellplätze am meisten genutzt. Infolgedessen sei das Grundstück Berthold-Hupmann-Straße 31 größerem Parkplatzlärm ausgeliefert, als die Berechnung glauben mache. -- Trotz des erhöhten Ruhebedürfnisses behinderter Menschen lasse das Gutachten die Nachtzeit erst um 22:00 Uhr beginnen, anstatt bereits um 21:00 Uhr -- abweichend von den Vorgaben der TA-Lärm lasse die Schallimmissionsprognose die Vorbelastung durch andere Betriebe im Umfeld (Rosa-Bauer-Haus, Kreissparkasse, Energiezentrale) außer Betracht. -- die zugrundegelegte Kundenfrequenz während der Ruhezeiten sei unrealistisch. -- der von den Fahrradständern ausgehende Lärm sei im Gutachten völlig unberücksichtigt geblieben. 	<p>Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz an der Nettoverkaufsfläche des 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 mind. 2 dB(A) unterschritten. Selbst, wenn das Fahrzeugaufkommen und damit die Bewegungshäufigkeit um 60 % höher läge, wären die Richtwerte dort immer noch eingehalten. Da die nach der Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie anzusetzenden Anhaltswerte Maximalwerte darstellen, bewegt sich die Planung „auf der sicheren Seite“. Der geplante Markt ist nach all dem wohnverträglich; den Erfordernissen des Trennungsgebots ist ohne Einschränkung Rechnung getragen.</p> <p>Bei einer Vollauslastung des Parkplatzes werden alle Parkplätze etwa gleichstark frequentiert. Außerdem werden bei einer gleichmäßigen Belegung gerade die Immissionspunkte IP 1, IP 2 und IP 4 durch die Parkplatzgeräusche am stärksten belastet. Der für das Grundstück Berthold-Hupmann-Straße 31 prognostizierte Wert ist somit „belastbar“.</p> <p>Das Rosa-Bauer-Haus ist als Wohnanlage genehmigt, nicht als Pflegeheim. Einer Vorverlegung der Nachtzeit gem. 6.4 der TA-Lärm bedarf es demnach nicht.</p> <p>Die aktuellen Emissionen der Energiezentrale halten die Werte in der Umgebung selbst in der Nachtzeit ein. Sie unterschreiten demzufolge die Tagwerte um > 6 dB(A) und können infolgedessen außer Acht gelassen werden. Das Rosa-Bauer-Haus ist als soziale Einrichtung genehmigt. Anders, als bei gewerblichen Nutzungen, kann bei sozialen Einrichtungen der durch Anlieferungen und Abholungen hervorgerufene Verkehr unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Auf Nachfrage hat der Gutachter bestätigt, dass die zugrundegelegten Werte zutreffend und üblich sind.</p> <p>Fahrradständer sind bei der Berechnung nach der Parkplatzlärmstudie bereits berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> -- Aufräumarbeiten und Anlieferungen nach 22:00 Uhr und vor 06:00 Uhr seien in der Schallimmissionsprognose nicht berücksichtigt. -- die angenommene Anzahl der Lieferfahrzeuge sei nicht realistisch. -- die Lärmbetrachtung berücksichtige eine zu geringe Anzahl von Stellplätzen. -- die Lärmbetrachtung berücksichtige eine zu geringe Anzahl von Kunden-, bzw. Fahrzeugbewegungen. 	<p>Durch Vertrag ist sichergestellt, dass Aufräumarbeiten nach 22:00 Uhr und Anlieferungen vor 06:00 Uhr nicht erfolgen. Die Einhaltung dieser Vorgabe kann – falls erforderlich – zwangsweise durchgesetzt werden. Infolgedessen brauchen Aufräumarbeiten nach 22:00 Uhr und Anlieferungen vor 06:00 Uhr in der Prognose nicht berücksichtigt zu werden.</p> <p>Die der Lärmbetrachtung zugrundegelegte Anzahl von Lkw-Anlieferungen ist plausibel und nachvollziehbar. Auch liegt auf der Hand, dass jede Prognose einer gewissen Variationsbreite unterliegt. Die angenommene Anzahl der Lieferfahrzeuge hält sich jedenfalls innerhalb dieses Rahmens.</p> <p>Die Parkplatzlärmstudie knüpft nicht an die Anzahl der Stellplätze an, sondern an die Nettoverkaufsfläche des Marktes und die Bewegungshäufigkeiten.</p> <p>Das Gegenteil ist der Fall. Die Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie liefert Maximalwerte und bewegt sich „auf der sicheren Seite“ (VGH Baden-Württemberg 58913/11, Rn. 73).</p>
<p>Die Festsetzungen zum Schallschutz seien unzureichend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die gesamte Parkplatzfläche sei mit „Flüsterasphalt“ zu versehen - der Bebauungsplan sei im Bezug auf die Anlieferung in räumlicher Hinsicht zu unbestimmt - Die Öffnungszeiten sollten per Bebauungsplan wie folgt verbindlich beschränkt werden von Mo. bis Fr.: 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr Sa. : 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr An Sonn- und Feiertagen soll gar kein Betrieb zulässig sein, auch nicht im Back-Shop - für die Wandscheibe und Stellplatzüberdachungen fehle es an einer verbindlichen Regelung des Schalldämmmaßes - wegen der Lücke zwischen Markt und Schallschutzwand sei das Gebäude Berthold-Hupmann-Straße 31 dem Parkplatzlärm ungeschützt ausgesetzt 	<p>Wie im Zusammenhang mit dem Trennungsgrundsatz bereits ausgeführt, ist der geplante Markt unter Berücksichtigung aller Schallschutzvorkehrungen im Bebauungsplan, im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag und durch Auflagen im späteren Baugenehmigungsverfahren wohnverträglich. Zumal die Schallimmissionsprognose in Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz durchgeführt wurde und sich die Planung damit „auf der sicheren Seite“ bewegt, besteht keine Veranlassung, weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz zu fordern.</p> <p>Das Schalldämmmaß wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich festgelegt und wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach den Grundsätzen der Konfliktbewältigung und planerischen Zurückhaltung wäre es auch rechtens, dies erst im späteren Baugenehmigungsverfahren zu regeln.</p> <p>Dies trifft nicht zu: Aus dem Bebauungsplan ergibt sich zweifelsfrei, dass das Gebäude Berthold-Hupmann-Straße 31 durch den geplanten Markt selbst und/oder die entlang der Berthold-Hupmann-Straße festgesetzten Stellplatzüberdachungen sowie die vom Boden bis zur Dachkante reichende Wandscheibe wirksam abgeschirmt wird.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> - die Festsetzung „Aggregate“ dürften nicht einzeltonhaltig sein, sei nicht geeignet, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei Nacht sicherzustellen - die Anlieferzeiten seien in im Bebauungsplan selbst verbindlich zu regeln - es fehle an geeigneten Vorkehrungen, die eine missbräuchliche Nutzung des Parkplatzes zur Nachtzeit wirksam unterbinden 	<p>Völlig zu Recht geht die Schallimmissionsprognose davon aus, dass Aggregate nicht einzeltonhaltig sind. Von der Einhaltung dieser Annahme kann bei realistischer Betrachtung ausgegangen werden. Dem Schutzbedürfnis der Nachbarschaft ist insoweit hinreichend Rechnung getragen. Einschränkungen der Anlieferungs- und Betriebszeiten finden in § 9 Abs. 24 BauGB keine Rechtsgrundlage. Weder stehen „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“, noch „zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen“ in Rede. Auch eine anderweitige Rechtsgrundlage für eine Beschränkung der Anlieferungs- und Betriebszeiten ist nicht erkennbar (VGH Baden-Württemberg 5 S 1444/10, Rn. 96).</p> <p>Völlig zu Recht lässt die Geräuschimmissionsprognose missbräuchliche Nutzungen des Parkplatzes zur Nachtzeit außer Acht. Es ist sachgerecht, auf Bebauungsplanebene von einer verbindlichen Regelung abzusehen.</p>
<p>Der Bebauungsplan verlagere zwingend bereits im Bebauungsplanverfahren zu regelnde Tatbestände in das spätere Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>In der Rechtsprechung ist geklärt, dass die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan unter Umständen absehen darf. Dies ist dann zulässig, wenn eine Konfliktlösung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren möglich und sichergestellt ist. Gründe dafür, dass dies nicht sichergestellt sein soll, sind weder vorgebracht, noch sonst wie ersichtlich.</p>
<p>Infolge Umplanung, bzw. Erschließung über die Riedlinger Straße sei das Anwesen Berthold-Hupmann-Straße 31 noch höheren Lärmimmissionen ausgesetzt, als nach der ursprünglichen Planung mit der Erschließung über die Berthold-Hupmann-Straße.</p>	<p>Dies trifft zwar zu, doch folgt die Planung damit den Anregungen einer Vielzahl von Betroffenen, auch des Bevollmächtigten der Eigentümer von Grundstück Berthold-Hupmann-Straße 31. In der Gesamtschau verspricht die Erschließung über die Riedlinger Straße eine deutliche Entlastung der Anwohnerschaft und stellt ein verträgliches Nebeneinander von Lebensmittelmarkt und allgemeinem Wohngebiet sicher. Die prognostizierten Werte liegen unter Berücksichtigung der Stellplatzüberdachung und geschlossenen Wandscheiben für eine durchschnittliche Kundenfrequenz mit 49 dB(A) sogar im Bereich „reiner Wohngebiete“, dem Wohngebietstyp mit dem höchsten Schutzanspruch.</p>
<p>Das geplante Streckmetallgitter beeinträchtigt die Nachbarschaft rücksichtslos, beeinträchtigt durch Licht- und Farbreize und -reflektionen.</p>	<p>Der mit der Stadt abgestimmte und von einer Fachjury ausgewählte Entwurf einer Fassadengestaltung verspricht einen sehr guten Beitrag am Stadteingang und zum Baugebiet Fünf Linden. Auch verfolgt die Mehrfachbeauftragung ausschließlich baugestalterische Absichten, ohne nachbarschützenden Charakter zu entfalten. Auch sind Anhaltspunkte für eine rücksichtslose Beeinträchtigung der Nachbarschaft weder vorgebracht noch ersichtlich.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Infolge der nachteiligen Wirkungen des Marktes sinke der Verkehrswert des Gebäudes Berthold-Hupmann-Straße 31 dramatisch.	Eine Wertminderung wird nicht gesehen: Aufgrund seiner Lage an der Schnittstelle zu einem Gebietstyp mit höherem Störgrad, einem Mischgebiet, ist der Schutzanspruch des Gebäudes Berthold-Hupmann-Straße 31 planerisch vorbelastet. Trotzdem, und obwohl dieses Anwesen „nur“ in einem allgemeinen Wohngebiet liegt, sind für dieses durch ein nach Auffassung der Verwaltung „belastbares“ Gutachten (nur) 49 dB(A) prognostiziert. Dies entspricht sogar dem Schutzniveau eines „reinen Wohngebietes“, dem Wohngebietstyp mit dem höchsten Schutzanspruch..
Die durch die massive Verkehrszunahme entstehenden Schadstoffbelastungen seien weder hinsichtlich des CO ₂ -Ausstoßes noch hinsichtlich der Feinstaubbelastungen berücksichtigt.	Das Plangebiet ist geprägt durch eine Vorbelastung im Bereich der Riedlinger Straße. Schadstoffemissionen und deren Auswirkungen auf das Wohngebiet wurden im Umweltbericht geprüft. Minimiert werden die Auswirkungen durch die Zufahrt von der Riedlinger Straße sowie die Eingrünung und Eingrabung des Stellplatzes. Zu erwartende Schadstoffemissionen des Parkplatzes werden durch den Geländeeinschnitt im Stellplatzbereich auch weitgehend im Stellplatzbereich verbleiben, so dass in Bezug auf angrenzende Wohngebietsflächen nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.
Das Maß der baulichen Nutzung lasse einen Kubus zu, der auf das Gebäude Berthold-Hupmann-Straße eine erdrückende Wirkung entfalte. Die Höhe sollte im Westen auf max. 4 m begrenzt werden.	Dies ist nicht der Fall: Zunächst fällt ins Gewicht, dass der geplante Markt nordöstlich gegenüberliegt und eine Verschattung, bzw. Beeinträchtigung der Besonnung durch den Markt ausgeschlossen ist. Auch ließ der rechtskräftige, aktuell zu ändernde Bebauungsplan an dieser Stelle bereits eine um exakt 1 m höhere Bebauung zu. Hinzu kommt, dass die betroffenen Räume des Gebäudes Berthold-Hupmann-Straße 31 größtenteils nicht in gleichem Maße schutzwürdig sind, wie etwa der Wohn-Ess-Bereich: <ul style="list-style-type: none"> - im Untergeschoss lediglich Bad/WC - im Erdgeschoss das Schlafzimmer, das Bad und Arbeitszimmer (dieses mit dem Hauptfenster nach Südosten) - im Obergeschoss Schlaf- und Kinderzimmer, wobei die Oberkante des Marktes gerade einmal 2 m über der Fußbodenhöhe, bzw. ca. 50 cm über Sichtachse im Obergeschoss liegt. <p>Obwohl die Baugrenze ca. 1 m heranrückt, sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände mehr als eingehalten. Auch dies ist ein Indiz dafür, dass der Markt gegenüber den Nutzern des Gebäudes Berthold-Hupmann-Straße 31 keine erdrückende Wirkung entfaltet. Gründe dafür, dass der geplante Baukörper in dieser spezifischen Situation eine erdrü-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>ckende Wirkung entfaltet, sind weder vorgetragen, noch sonst wie ersichtlich.</p> <p>Dies gilt auch für das Gebäude Theodor-Castor-Weg 7, wenngleich das südwestliche Fenster des Wohn-Essbereiches betroffen ist. Dieser ist nach Südosten ausgerichtet und bezieht von dort auch seine uneingeschränkte, primäre Belichtung und Besonnung. Die Belichtungssituation in diesem Raum ist trotz des geplanten Marktes noch deutlich besser, als im Wohn-Essbereich der südöstlich unmittelbar angrenzenden Reihenhäuser. Damit liegt auf der Hand, dass der geplante Markt für die Belichtungssituation im Gebäude Theodor-Castor-Weg 7 nicht unzumutbar ist.</p> <p>Im Gebäude Theodor-Castor-Weg 6 sind weder im Erdgeschoss, noch im 1. Obergeschoss Räume mit schutzwürdigen Nutzungen betroffen.</p>
Überlegungen, den Baukörper verträglich in die Wohnbebauung zu integrieren, seien unzulässig aus sachfremden Erwägungen zur Bevorzugung des Investors durch die „Lex REWE“ unberücksichtigt geblieben.	Alternative Planungen wurden primär verworfen, weil sie nachbarliche Belange – vor allem im Hinblick auf Parkplatzlärm - erheblich stärker betroffen hätten. Die aktuelle Planung ist nach den Gesamtumständen sachgerecht und nimmt auf die Umgebungsbebauung angemessen Rücksicht.
Die auf die Anlieferzone bezogenen Festsetzungen zu den Kälte-, Lüftungs- und Heizungsanlagen sei zu unbestimmt, weil die Anlieferzone selbst nicht konkretisiert sei.	Die Kälte-, Lüftungs- und Heizungsanlagen sind nunmehr auf die den Wohngebäuden abgewandte Seite ausdrücklich verwiesen.
Die Festsetzung zur Beschränkung der Emissionen von Kälte-, Lüftungs- und Heizungsanlagen sei zu unbestimmt.	Diese Art der Emissionsbeschränkung mittels Kennwerten als Obergrenze ist in ständiger Rechtsprechung anerkannt.
Die Planung ignoriere private Nutzungsinteressen sowie die gesundheitlichen Auswirkungen von Lärm.	Von einer Lärmsituation an, oder gar jenseits der Schwelle zur Gesundheitsgefahr, kann keine Rede sein, solange die Immissionsrichtwerte für Dorf- und Mischgebiet nicht überschritten sind. Dort liegen die Richtwerte mit 60 dB(A) um 11 dB(A) über den für das Gebäude Berthold-Hupmann-Straße 31 prognostizierten 49 dB(A). Selbst, wenn sich die Kundenfrequenz auf dem Parkplatz im Vergleich zur Prognose vervierfachen würde, wäre am Gebäude Berthold-Hupmann-Straße 31 der maßgebliche Richtwert von 55 dB(A) exakt eingehalten.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Der Außenwohnbereich werde wesentlich höheren Immissionen ausgesetzt. Eine Nutzung in den Abendstunden und in den späten Abendstunden sei ausgeschlossen.	Zunächst fällt ins Gewicht, dass das Wohnen im Freien nicht im gleichen Maße schutzwürdig ist, wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen. Auch wird der Außenwohnbereich abgeschirmt durch das Gebäude Berthold-Hupmann-Straße 31 selbst, sowie den Markt und die geplante Stellplatzüberdachung samt geschlossener Wandscheibe. Hinzukommt, dass in den Zeiten erhöhten Ruhebedürfnisses auch die Kundenfrequenz deutlich geringer ist. Deshalb steht außer Frage, dass auf der Terrasse auch noch künftig eine störungsfreie Kommunikation gewährleistet ist.
Warnungen von Medizinern, dass Lärm, insbesondere Dauerlärm gesundheitliche Langzeitschäden verursache, würden ausgeblendet.	Diese Warnungen beziehen sich auf Lärm auf gesundheitsschädigendem Niveau, von tagsüber jedenfalls über 60 dB(A). Für das Gebäude Berthold-Hupmann-Straße 31 sind jedoch nur 49 dB(A) prognostiziert. Selbst, wenn sich die Kundenfrequenz auf dem Parkplatz gegenüber der Prognose verdoppeln würde, kämen auf dem Grundstück Berthold-Hupmann-Straße 31 nur 52 dB(A) an. Der Parkplatzlärm wird für die Bewohner des Gebäudes Berthold-Hupmann-Straße 31 keine gesundheitlichen Folgen auslösen.
Leistungsfähigkeit sowie Lebensqualität würden beeinträchtigt, körperliche Reserven erschöpft und Organfunktionen eingeschränkt. Verkehrslärm gelte als potenzieller Risikofaktor für Herz-Kreislauf-Erkrankungen (Bluthochdruck, Herzinfarkt). Eine starke Verkehrsbelastung in der Wohnumgebung erhöhe die Erkrankungshäufigkeit der Anwohner. Auch seien unspezifische Stressreaktionen nachgewiesen, insbesondere Konzentrationsstörungen, Leistungsabfall, Depressionen, Unterbrechung des natürlichen Schlafablaufs, sowie bei Kindern insbesondere schlechtere Gedächtnisleistungen.	Die obigen Ausführungen zu den Warnungen von Medizinern gelten sinngemäß.
Bereits im Bebauungsplan, nicht erst im Baugenehmigungsverfahren seien konkrete Vorgaben zur Verwendung schalldämmender/schallschluckender Elemente aufzunehmen.	Nach den von der Rechtsprechung zur Konfliktbewältigung und zum zulässigen Konflikttransfer entwickelten Grundsätzen ist es zulässig, das Schalldämmmaß – wie vorgesehen – verbindlich durch städtebaulichen Vertrag zu regeln.
Fotovoltaik-Anlagen sollten weder aufgeständert, noch parallel zum Flachdach zugelassen werden.	Der Einsatz erneuerbarer Energien ist unterstützenswert und soll aus diesem Grund im Baugebiet nicht untersagt werden. Dachaufbauten wie Fotovoltaik-Anlagen sind bis zur Höhe der festgesetzten Oberkante zulässig. Nachbarliche Belange sind hierdurch gleichwohl nicht unverhältnismäßig zurückgesetzt.
Das Vorhaben verstoße im Bezug auf Werbeanlagen und den geplanten Lebensmittelmarkt gegen das für Bundesstraßen gesetzlich normierte Anbauverbot.	Das Regierungspräsidium hat als zuständige Straßenbaubehörde sowohl für den Markt, wie auch für Werbeanlagen einer Unterschreitung des gesetzlichen Abstandsmaßes auf 13,5 m ausdrücklich zugestimmt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Eigentümer des Grundstücks Lindelestraße 2	
Der Bebauungsplan sollte im Bereich des Backshops die Möglichkeit zur Außenbewirtung offen lassen.	Der Bebauungsplan schließt dies nicht aus. Allerdings müssen die hierfür notwendigen Stellplätze nachweisbar sein.
Die Freifläche sollte dauerhaft öffentlich nutzbar bleiben, insbesondere auch außerhalb der Öffnungszeiten und eine multifunktionale Nutzung durch die Bewohner des Gebiets offen lassen.	Bei der Freifläche handelt es sich um Privatbesitz. Ob der Eigentümer eine Nutzung seiner Flächen für Dritte zulässt, liegt in dessen Ermessen.
Aus gestalterischen Erwägungen heraus sollte eine Einzäunung des Grundstücks unterbleiben.	Dies kann der Eigentümer nach Gutdünken entscheiden.
Die Schallschutzwand sollte ansprechend gestaltet werden, am besten mit Durchblicken.	Es wird keine Veranlassung gesehen, gestalterische Anforderungen zu stellen.
Fahnenmasten sollten wegen schlagender Seile ausschließlich auf der Ostseite zugelassen werden.	Der Vorhabenträger wird durch städtebaulichen Vertrag verpflichtet, Seile von Firmenflaggen und Werbefahnen innerhalb des Fahnenmasten zu verlegen.
Zur besseren Versickerung sollten Betonpflaster mit Trennfugen verlangt werden.	Dies ist unter den gegebenen Umständen mit den Erfordernissen des Lärmschutzes unvereinbar.
Es sollte eine extensive Dachbegrünung festgesetzt werden. Gleichzeitig müsse sichergestellt werden, dass sich durch die bautechnische Ausführung nach Regenfällen kein Nässestau als Brutstätte von Stechmücken bilden kann.	Im Bebauungsplan ist aus Gründen des ökologischen Ausgleichs eine teilweise Dachbegrünung festgesetzt. Eine vollständige Dachbegrünung ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Das Dach ist nur eingeschränkt einsehbar. Auch hat eine Dachbegrünung negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Marktgebäudes sowie dessen Höhenentwicklung.
Eigentümerin vom Grundstück Theodor-Castor-Weg 9	
Von einer Aufschüttung sollte gänzlich abgesehen und außerdem die Gebäudehöhe reduziert werden.	Auf eine – wenn auch geringe – Aufschüttung kann wegen der aktuellen Topografie der Fläche nicht verzichtet werden. Durch die Höhenlage und die Beschränkung des maximal möglichen Gefälles der Parkplatzzufahrt, ist die Höhenlage des Marktes ebenfalls definiert, da ein ebenerdiges Betreten des Marktes notwendig ist. Die Aufschüttung und die Gebäudeoberkante liegen unter dem im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Fünf Linden“ zulässigen Maß und zum Beispiel sogar tiefer als das nächstgelegene Wohngebäude Berthold-Hupmann-Straße 31. Die notwendigen Abstandsflächen sind eingehalten und eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung der Nachbargebäude ist durch die nördliche und nordöstliche Lage des Marktes ausgeschlossen.
Kühl- und Lüftungsanlagen sollten sich zum Parkplatz hin orientieren; andernfalls sollte eine Lärmschutzwand gefordert werden.	Durch städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet Kälte-, Lüftungs- Heizungsanlagen an der den Wohngebäuden abgewandten Seite anzuordnen.
Bei der Begrünung der Fassade sollten bevorzugt schnell wachsende und dauergrüne Pflanzen verlangt werden.	Die Auswahl der Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und wird dem Vorhabenträger überlassen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Einer Verlängerung der Öffnungszeiten bis 24:00 Uhr werde vorsorglich nicht zugestimmt.	Jede Verlängerung der Öffnungszeiten bedarf ohnehin der Prüfung auf Nachbarverträglichkeit.
Ein Zugang zur Berthold-Hupmann-Straße wäre nachteilig im Bezug auf Durchgangsverkehr wie auch im Hinblick auf wildes Parken und Parkdruck auf die Grundstücke in der Nachbarschaft.	Der direkte Zugang über die Autozufahrt von der Riedlinger Straße und das ausreichende Stellplatzangebot des Supermarkts ist bedeutend attraktiver als die Parkplatzsuche im Wohngebiet. Es ist nicht zu erwarten, dass es zu nennenswertem Parkdruck in der Nachbarschaft kommt. Ein Fußgängerzugang aus dem Wohngebiet, bestenfalls behindertengerecht ausgebaut, verbessert die Erreichbarkeit des Marktes insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen und Fußgänger, was der Allgemeinheit zugutekommt. Der Zugang ist jedoch ohnehin nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.