CL
Caemmerer Lenz

Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Bürgermeisteramt Waldbronn
Eing.: 29. AUG. 2018

BM	KV			R	tR	U
10	16	20	30	61	65	

70 JAHRE Caemmerer Lenz

Caemmerer Lenz Postfach 11 03 55 76053 Karlsruhe

Gemeinde Waldbronn
Marktplatz 7
76337 Waldbronn

Karlsruhe, 28.08.2018
1107/18 S08 IN+St
Sekretariat RA Stegmaier
Durchwahl 91250-605

Schweizer / Gemeinde Waldbronn
Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Talstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten die rechtlichen Interessen von Herrn Dr. Ing. Werner Schweizer, Talstraße 9, 76337 Waldbronn. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Vollmacht reichen wir gerne auf Wunsch nach. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft nehmen wir

Stellung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Talstraße“:

A)

Hierzu möchten wir Ihnen vorab die persönliche Stellungnahme unserer Mandantschaft vom 15.08.2018 im Original als **Anlage** beifügen, deren Inhalt wir uns zu Eigen machen möchten. Die dortigen Ausführungen werden von uns voll geteilt. Sie zeigen die Folgen einer Planung auf, die sich nur an einer (vermeintli-

Karlsruhe
Rechtsanwälte:
Dr. Eberhardt Meiringer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Michael Pap
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Dr. Oliver Melber
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Alexander Doll
Fachanwalt für Erbrecht
Hartmut Wichmann
Christian Walz
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Vergaberecht
Hartmut Stegmaier
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Bernd Schmitz
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Stefan Flaig
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Fachanwalt für Familienrecht
Karen Fiege
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Dr. Michael Artner
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Bernhard Fritz
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Ullrich Eidenmüller
Bürgermeister a.D.
Tina Neff
Fachanwältin für Handels- und Gesellschaftsrecht
Christian Schlemmer
Fachanwalt für Internationales Wirtschaftsrecht
Fachanwalt für Insolvenzrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Severine Deutsch
Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht
Martin Eigenberger
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Jörg Schröder
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht
Dr. Rico Faller
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Sebastian Jung
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Cornelius Weiß
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Dr. Jürgen Höffler
Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
Fachanwalt für Informationstechnologierecht
Cornelia Marschall
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Vanessa Meiringer
Fachanwältin für Gewerblichen Rechtsschutz
Dr. Susanne Uekermann
Fachanwältin für Medizinrecht
Julia Stein
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Patrizia Posselt
Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht
Swantje Schreier
Fachanwältin für Erbrecht
Michaela von Poeppinghausen
Marko Wedemeyer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Katiuscia Indirli

Wirtschaftsprüfer • Steuerberater:
Dr. Michael Ohmer, Dipl.-Kfm.

Basel
Advokaten • Notariat:
Dr. Felix Iselin, Notar
Dr. Gert Thoenen, LL.M. (Houston)
Dr. Benedikt A. Suter, Notar
Dr. Caroline Cron
Dr. Martin Lenz, Notar
Fachanwalt SAV Erbrecht
Dr. Beat Eisner
Carlo Scollo Lavizzari, LL.M. (Kapstadt)
Dr. Lucius Huber
Prof. Dr. Andrea Eisner-Kiefer
Dr. Cristina von Holzen
Dr. Damian Schai
Dr. Philipp Ziegler, dipl. Steuerexperte
Marine Müllershausen, LL.M.
van Quy Peter Tran
Michel Jutzeler

Erfurt
Rechtsanwälte:
Bernd Gindorf
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Jan Helge Kestel
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Dr. Ingo Vollgraf
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Karlsruhe
Douglasstraße 11-15
76133 Karlsruhe
Telefon +49 721 91250-0
Telefax +49 721 91250-22
karlsruhe@caemmerer-lenz.de
www.caemmerer-lenz.de

Basel
Elisabethenstrasse 15
4051 Basel / Schweiz
Telefon +41 61 2721330
Telefax +41 61 2721595
lc@lclaw.ch
www.lclaw.ch

Erfurt
Anger 78/79
99084 Erfurt
Telefon +49 361 55806-0
Telefax +49 361 55806-66
erfurt@caemmerer-lenz.de
www.caemmerer-lenz.de

In Kooperation mit:
CL Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Karlsruhe
CL Compliance und Datenschutz GmbH & Co. KG

chen) Grundstücksverfügbarkeit orientiert, jedoch gewichtige städtebauliche Belange ausblendet, weil diese Belange den Vorhabenträger wirtschaftlich nicht treffen und Stadtplanung nicht die Aufgabe eines Vorhabenträgers ist.

Wir bitten sehr darum, dass die Gemeinde ihre Planungsvorstellung mit einbringt und die Planung verbessert wird.

B)

Darüber hinaus nehmen wir nachfolgend rechtlich Stellung, um zu unterstreichen, dass diese Art der Planung weder rechtlich, noch tatsächlich zulässig ist.

I.
Sachverhalt

1.

Die Gemeinde Waldbronn verfolgt mit der Planung ein städtebauliches Konzept zur Innenentwicklung und Erweiterung des Ortszentrums des Ortsteils Reichenbach.

Bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes „Erweiterung Ortszentrum – Im Rück I" südlich des Plangebietes, getrennt durch die Talstraße, wurde das Handels- und Dienstleistungszentrum Rathausmarkt erweitert, das den zentralen Einzelhandelsstandort und damit das Ortszentrum der Gemeinde bildet.

Zurzeit entwickelt die Gemeinde ebenfalls den Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Im Rück II", auf dessen Grundlage die bisherige Grünfläche zwischen bisherigem Nordrand des Ortsteils Reichenbach, der Talstraße, der Stuttgarter Straße und dem Bebauungsplangebiet „Erweiterung Ortszentrum – Im Rück I" erschlossen werden soll. In diesem Neubaugebiet werden Wohngebäude für bis zu 800 neue Einwohner entstehen. Entlang der Talstraße, gegenüber der Einfahrt zum Plangebiet, wird u.a. ein ca. 3.000 m² großes Mischgebietsgrundstück für ein 3-geschossiges Gebäude mit Büros, Läden und Wohnungen geplant.

Entlang der Stuttgarter Straße östlich des Plangebietes soll ein weiteres Neubaugebiet entwickelt werden.

2.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtlichen Grundlagen für den Abbruch des vorhandenen Aldi-Marktes und Drogeriemarktes zu schaffen, um zukünftig ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem Discountmarkt, einem Drogeriemarkt und einem Lebensmittel-Vollsortimenter sowie Wohnungen in den Obergeschossen der Einzelhandelsflächen errichten zu können.

Hierzu wird nicht nur das private Grundstück, Flst.-Nr. 2467/2, in Waldbronn-Reichenbach, sondern auch das daran nördlich und westlich angrenzende Gemeindegrundstück, Flst.-Nr. 2540/1, in Anspruch genommen, das momentan mit einem Sportplatz bebaut ist.

II.
Rechtliche Würdigung

1. Fehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchführen oder der Öffentlichkeit in sonstiger Weise Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessener Frist geben (sog. individuelle Beteiligung).

Hier hat sich die Gemeinde Waldbronn für die erste Variante entschieden, sodass sie dazu verpflichtet ist, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wie im Regelverfahren durchzuführen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde die Entwürfe der Bauleitpläne samt Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Gemeinde muss – dem Ziel der Plan-UP-Richtlinie 2001 folgend – einen strengen Maßstab bei ihrer Einschätzung der Wesentlichkeit von Umweltinformationen anlegen und damit alle Stellungnahmen auslegen, die sich, auch im weiteren Sinne, auf Umweltbelange beziehen, die durch die Realisierung des Bebauungsplans betroffen sein können.

Im vorliegenden Fall ist es für eine fehlerfreie Abwägungsentscheidung von überragender Bedeutung, die von der Planung ausgehenden Auswirkungen, insbesondere das durch die Erweiterung des Ortszentrums und die zusätzliche massive Wohnbebauung zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen und dessen gesundheitlichen Konsequenzen für die anliegenden Bewohner, durch ein Schallgutachten überprüfen zu lassen. Nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch die daran angrenzenden bereits bestehenden sowie noch geplanten Neubaugebiete befinden sich im Ortszentrum der Gemeinde, weshalb bei der Planung zwingend zu berücksichtigen ist, dass die gegenwärtigen Einwohner bereits jetzt durch den Verkehrslärm erheblich belastet sind. Durch die Erschließung eines Nahversorgungszentrums sowie eines neuen Wohngebiets werden diese Belastungen weiter intensiviert werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zur Bewertung dieser offensichtlich wesentlichen Umweltbelange jedoch nur die Planzeichnungen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG öffentlich ausgelegt.

Ohne die Auslegung auch der textlichen Ausführungen des Gutachtens kann das für einen Satzungsbeschluss erforderliche Abwägungsmaterial aber nicht bzw. nicht in hinreichender Form ermittelt und bewertet werden. Der Öffentlichkeit bleibt es mithin verwehrt, die tatsächlichen Auswirkungen der Planung einzuschätzen und die hierfür dringend notwendigen und ergiebigen Stellungnahmen abzugeben.

Im Ergebnis ist es der Gemeinde Waldbronn daher nicht möglich, eine fehlerfreie Satzung zu beschließen, weshalb die Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholt werden muss, in der die vollständige bereits vorhandene umweltbezogene Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler und Leutwein ausgelegt werden muss.

2. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung

Das nur wenige Parzellen umfassende Plangebiet lässt eine sachgerechte Konfliktbewältigung der aus den Planungszielen erwachsenden Konflikte nicht zu. Die Planung hat den Blick ausgehend von den Eigentumsverhältnissen zu eng auf das Vorhabengrundstück gerichtet, ohne Konfliktlösungsmöglichkeiten durch Erweiterung des Plangebiets in Anspruch zu nehmen. Die bislang projektbezogene Entwicklung verstößt deshalb gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Dieses Gebot gibt der Gemeinde insbesondere auf, durch ihre Planung keine neuen Problemlagen zu schaffen, die weder im Plan selbst gelöst sind, noch sich durch andere, nachfolgende Regelungen lösen lassen.

Dabei geht es zunächst um das Verhältnis zwischen Bauleitplanung auf der einen und – insbesondere immissionsschutzrechtlicher – Fachplanung auf der anderen Seite.

Die Planung führt hier nicht nur infolge der Schaffung des Nahversorgungszentrums, sondern auch durch den Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Im Rück II" zu umfangreicher zusätzlicher Wohnbebauung und damit zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, damit verbundenem Verkehrslärm und somit zu einer erhöhten Belastung der anliegenden Einwohner.

Im Plangebiet zu berücksichtigen ist ebenfalls der bereits bestehende Gewerbelärm und der benachbarte Sportanlagenlärm. Den hieraus entstehenden Konflikt zwischen Planung und immissionsschutzrechtlichen Belangen der Einwohner gilt es bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu lösen. Die Konfliktlösung kann nicht auf die Genehmigungsebene verlagert werden. Eine Bauleitplanung genügt nämlich nur dann dem Bestimmtheitsgebot sowie dem aus dem Abwägungsgebot folgenden Grundsatz planerischer Konfliktbewältigung, wenn der Bebauungsplan klare Vorgaben für die in jedem Genehmigungsverfahren vorzunehmende Prüfung enthält, ob der vom Satzungsgeber bezweckte Lärmschutz auch tatsächlich erreicht wird. Hierbei ist der Planung ein angemessener Prognosehorizont zu Grunde zu legen, d. h. die Gemeinde muss durch Einholung von Fachgutachten den durch die Planung zu erwartenden (Verkehrs-)Lärm sowie die bereits bestehenden Belastungen für einen Zeitraum von 10-15 Jahren ermitteln, um eine fehlerfreie Abwägungsentscheidung treffen zu können.

Ob dies tatsächlich geschehen ist und ob das eingeholte Gutachten in fachlicher Hinsicht fehlerfrei ist, kann anhand der ausgelegten Materialien nicht beurteilt werden. Der Verweis in der Begründung des Bebauungsplanes, wonach die Ergebnisse der Untersuchungen der Begründung beigefügt sein sollen, hilft darüber nicht hinweg. Eine kritische Auseinandersetzung mit dem Inhalt und den Ergebnissen des Gutachtens ist nicht möglich.

Eine Konfliktlösung nur auf Ebene der Baugenehmigung scheidet schon deshalb aus, weil der Umgriff des Bebauungsplanes nur wenige Parzellen umfasst. Anlagenbedingter Verkehrslärm, sowie Verkehrslärm ausgelöst durch die Vielzahl geplanter Wohnungen entsteht auch außerhalb des Bebauungsplangebietes und ist dem Vorhaben zuzurechnen. Es bedarf deshalb bereits auf Ebene des Bebauungsplanes der Konfliktlösung, weil andernfalls das nach dem zu schließenden Durchführungsvertrag umzusetzende Vorhabenprogramm zwar gebaut, nicht jedoch bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Ein solcher Bebauungsplan ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und somit rechtswidrig.

Verbrauchermärkte der geplanten Art haben zwischenzeitlich Öffnungszeiten von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Dies führt zwingend dazu, dass an und abfahrender Verkehr rechtlich zur Nachtzeit stattfindet. Dieser Umstand ist bislang nach Lage der Dinge nicht durch das Schallgutachten abgebildet und hat das Bauprogramm gerade nicht bestimmt. Damit wird durch die Planung allerdings ein Konflikt geschaffen, der bei anderen Vorhabenprogramm von vornherein vermieden werden könnte. Eine Belieferung der Märkte vor 6:00 Uhr ist nicht nur üblich, sondern auch für deren Betrieb erforderlich. Die damit einhergehende Lärmbelastung muss durch das Vorhabenprogramm abgefangen werden. Dies ist nicht gewährleistet, soweit das Bauvorhaben in der bislang geplanten Art und Weise umgesetzt wird.

3. Umgriff des Bebauungsplans – Zweifel am städtebaulichen Konzept

Ferner möchten wir den Umgriff des Bebauungsplanes sowie das diesbezügliche städtebauliche Konzept in Frage stellen. Jede Planung bedarf der Prüfung von Alternativen. Sachgerechte Alternativen sind umzusetzen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die Planungsträgerin gehalten, bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Solches kann durch eine Vielzahl von Planungsinhalten erreicht werden. Sofern aber realisierbare und in städtebaulicher Hinsicht vor allem sinnvollere Alternativen zum bisherigen Planungskonzept bestehen, müssen diese nicht nur diskutiert, sondern vom Gemeinderat ernsthaft in Erwägung gezogen werden, auch wenn durch die zunächst vorgesehene Planung die gesetzlichen Mindeststandards, insbesondere im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange gerade noch eingehalten sind. Denn gesetzliche Mindeststandards sind als Mindestvorgaben zwingend einzuhalten. Lassen sich durch Änderung einer Planung allerdings bessere Verhältnisse schaffen, ist solchen Verhältnissen auch der entsprechende Raum in der Abwägungsentscheidung zu geben. Im Zweifel wird der Satzungsgeber gehalten sein, einer solchen Planungsvariante den Vorzug zu geben.

Im vorliegenden Fall ist offensichtlich, dass der Vorhabenträger seine Planung maßgeblich davon abhängig gemacht hat, sich einerseits aufgrund der nördlich angrenzenden Sportanlage keinen Schutzansprüchen des Anlagenbetreibers auszusetzen (sog. störungspräventive Abwehrseite des Rücksichtnahmegebots), andererseits für die geplante Wohnbebauung die Grenzwerte i.S.d. § 2 Sportanlagenlärmschutzverordnung einhalten zu können. Dies führt zu der städtebaulich unterwertigen Fassadenausbildung im Norden und vor allem dazu, dass die Bewohner des Bebauungsplangebietes nur sehr eingeschränkte Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten erhalten. Gleichzeitig wird dadurch eine Fassadengestaltung vorgegeben, die sich in ihrer Qualität unschön von der gestalterisch wertvollen Bausubstanz in der Umgebung unterscheidet. Das Ortsbild verändert sich sehr nachteilhaft, ohne dass hierfür zwingende Gründe bestehen.

Diesbezüglich sei auf eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 19.11.2012, Az. 4 C 8/11, verwiesen, wonach das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BauNVO im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht die Möglichkeit eröffnet, der durch einen Gewerbebetrieb verursachten Überschreitung der Außen-Immissionsrichtwerte bei einem Wohnbauvorhaben durch Anordnung von passiven Lärmschutz zu begegnen. Nach Nr. 6.1 der TA Lärm sind nämlich für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Lärmbeeinträchtigung außerhalb der betroffenen Gebäude gelegene Immissionsorte maßgeblich. Der Vorhabenträger ist deshalb – sofern er keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vornehmen möchte – auf naheliegende, technisch mögliche und wirtschaftlich vertretbare Gestaltungsmittel oder bauliche Vorkehrungen angewiesen, welche eine erhebliche

Lärmbetroffenheit der Wohnnutzung spürbar mindern können. So verhält es sich auch bei der Anwendung der Sportanlagenschutzverordnung. Im Klartext bedeutet dies: Es darf kein Immissionsschutz nach Z. 1.2 des Anhangs zur Sportanlagenschutzverordnung geschaffen werden. Solches ist nur möglich durch den Verzicht auf öffenbare Fenster bei dahinter befindlichen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Mit anderen Worten: Die gesetzlichen Vorgaben bestimmen negativ die Art und Weise der Bauausführung. Der Baukörper wird in für das Ortsbild schädlicher Form ausgebildet. Die Bewohner erhalten eine unbefriedigende Grundrissanordnung, die zu schlechten Belichtung- und Belüftungsverhältnissen aufgrund nicht öffenbarer Fenster führt.

Hinzu kommt:

Auf der nicht dem Sportplatzlärm zugewandten Seite werden die Bewohner dem Anlagenlärm der Einzelhandelsmärkte ausgesetzt. Die Bewohner erhalten so keinen geschützten Rückzugsraum, der es ihnen ermöglicht, frei von Verkehrslärm bzw. Anlagenlärm sich im Außenbereich aufzuhalten. Ein solches Wohnen kann zwar dann im Einzelfall akzeptiert werden, wenn es keine Alternativen zu einer solchen Planung gibt. Eine solche Planung wird im Einzelfall an stark Verkehrslärm ausgesetzten Standorten möglich sein, nicht aber am hiesigen Standort. Solches ist vielfältig in der Rechtsprechung seit vielen Jahren wiederholend entschieden. Denn die Gemeinde hat es in der Hand, das planerische Konzept in einer Art und Weise zu steuern, dass die Bewohner qualitätsvoll nutzbaren Außenwohnbereich erhalten nicht aus Lärmschutzgründen hinter einer geschlossenen Fassade, ggf. sogar mit nicht öffenbaren Fenstern wohnen müssen. Hier sind die lärmempfindlichen Räumlichkeiten der geplanten Wohnbauten, wie Schlafzimmer und Wohnzimmer, ausweislich der Planunterlagen nach Süden hin Richtung Talstraße ausgerichtet, also auch in Richtung Gewerbelärm und Verkehrslärm. Die Gemeinde ist selbst Eigentümer in aller betroffenen Grundstücksflächen im Umgriff des Vorhabengebietes und kann diese mit in die Planung integrieren. Der Sportverein ist bei Zurverfügungstellung einer Alternativfläche jederzeit zum Umzug bereit. Eine derartige Alternativfläche kann die Gemeinde zeitnah schaffen. Zudem erfährt die Gemeinde bei einer Integration des Sportgeländes in das Bebauungsplangebiet einen deutlichen wirtschaftlichen Vorteil und nicht nur Nachteile. Die Planung ist also eindeutig verbesserbar.

Der Gemeinderat sollte sich daher mit der Frage beschäftigen, ob es in städtebaulicher Hinsicht nicht sinnvoller ist, ein Konzept zu schaffen, das die Auslagerung und zugleich Überplanung des gesamten Sportplatzes vorsieht – zumal es sich hier um Gemeindegebiet handelt –, um somit eine der wesentlichen Lärmquellen, die den Vorhabenträger in seiner planerischen Freiheit beeinträchtigt, gänzlich beseitigen zu können. Dies mit dem Ziel, nicht nur irgendwie gesetzeskonformen Wohnraum zu schaffen, sondern dabei auch die Ästhetik und Qualität der Wohnbebauung entscheidend zu verbessern.

Wir bitten daher, die dargelegten Einwendungen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Hartmut Stegmaier
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

GEMEINDE WALDBRONN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nahversorgungszentrum Talstraße"

Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
nach §§ 12, 13 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs.3 Nr.2, § 13 Abs.2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
durch Offenlage von Montag, dem 30.07.2018 bis einschließlich Donnerstag, dem 30.08.2018

Ich habe zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Anregungen:

SIEHE ANLAGEN

Waldbronn, den 15.8.2018

W. Sch.
(Unterschrift)

Absender: DR. WERNER SCHWEIZER
(Name)

TALSTR. 9, WALDBRONN TEL. 4855
(Adresse und Telefonnummer)

Bitte senden Sie Ihre Anregungen an die Gemeindeverwaltung, Marktplatz. 7 in 76337 Waldbronn.
Sie können Ihre Anregungen auch an der Pforte des Rathauses oder beim Planungsamt, Zimmer 104, abgeben.

DR. ING. WERNER SCHWEIZER ARCHITEKT

TALSTR. 9 • 76337 WALDBRONN • TEL. 07243 4855 • FAX 07243 38463

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
NAHVERSORGUNGSZENTRUM TALSTRASSE

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,

als unmittelbar betroffener Anlieger, wohnhaft in der Talstr. 9, möchte ich mich wie folgt zu dem vorgelegten Bebauungsplan äußern:

Es ist zu begrüßen, dass das Nahversorgungszentrum Talstraße vergrößert und modernisiert wird. Die Abmessungen der Gebäude und die extrem hohe Ausnutzung durch die geplanten Wohnungen sind jedoch nicht akzeptabel. Dies möchte ich im Folgenden darlegen.

1) Lärm – und Emissionsbelastung
Diese Belastung ist durch den starken Verkehr entlang der Talstraße jetzt schon sehr hoch. Die vorgelegten Gutachten beinhalten nicht die zusätzliche Anbindung der derzeitigen Sackstraße Im Rück an das geplante Neubaugebiet Rück II (siehe Anlage) sowie die zukünftige Bebauung nördlich der Talstraße sobald das jetzige Sport- und Freizeitgelände der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung zugeführt wird.

Insofern sind die Gutachten nicht aussagekräftig zumal lediglich zeichnerische Pläne und keine Berechnungen und Erläuterungen vorgelegt wurden. Die Inhalte der Gutachten sind daher in der Offenlegung nicht nachprüfbar. Die Richtigkeit der Ergebnisse in zeichnerischer Form dargestellt sind anzuzweifeln.

Es ist zu beachten, dass der Gesetzgeber ab einer Verkaufsfläche von 1200 qm in der Regel davon ausgeht, dass die zumutbare Lärmbelästigung und Emissionsbelastung überschritten wird (siehe § 11.3 BauNVO). Eine dreifache Verkaufsfläche von 3600 qm, zusätzliche 106 Wohnungen, ein großes Neubaugebiet in unmittelbarer Nachbarschaft (Rück II) und zukünftige weitere Bebauung auf dem angrenzenden Sport- und Freizeitgelände kann nicht im zumutbaren Rahmen sein.

2) Wirtschaftliche Aspekte
Die Gemeinde als Inhaber des Sport- und Freizeitgeländes nördlich der Talstraße besitzt hochwertige Grundstücke für Investoren, die sehr hohe Preise

TALSTR. 9 • 76337 WALDBRONN • TEL. 07243 4855 • FAX 07243 38463

bezahlen würden, sofern Wohnungsbau möglich wäre. Mit der Erweiterung des Aldi-Geländes werden wertvolle Bauplätze verbraucht und eine Situation geschaffen, die das restliche Gelände als Bauland entwertet.

Durch die schon beschriebene erhöhte Lärm- und Emissionsbelastung durch die vorgelegte Planung auf dem Aldi-Gelände wird die zukünftige Bebauung nördlich der Talstraße zwangsläufig eingeschränkt werden müssen, da die Richtwerte bei weitem überschritten sein werden.

Auf dem Gelände des gekürzten Sportplatzes würde zukünftiger hochwertiger Wohnungsbau nicht mehr zu erwarten sein. Hier würde die geplante Bebauung im Süden für Verschattung sorgen und einen unschönen Ausblick auf die fensterlosen Fassaden der hohen Zeilenbauten, bei denen lediglich die Treppenhäuser für Auflockerung sorgen, zur Folge haben.

Es wäre angebracht, für das Gelände nördlich der Talstraße ein Gesamtkonzept erarbeiten zu lassen, wie die zukünftige Bebauung sinnvoll und für die Gemeinde gewinnbringend realisiert werden könnte. In dieses Konzept sollte das Aldi-Gelände einbezogen werden. Man würde dann erkennen, welches Maß an Bebauung die Talstraße noch verträgt und welche Alternativen sich ergeben würden. Sicherlich würde man dann feststellen, wie wenig die jetzige Planung auf dem erweiterten Aldi-Gelände in das Gesamtkonzept passen würde.

Ein weiterer Gesichtspunkt bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit für die Gemeinde ist der Umstand, dass auf dem Aldi-Gelände entsprechend der vorgelegten Planung mindestens 106 Wohnungen errichtet werden sollen. Lediglich sieben dieser Wohnungen haben mehr als 80 qm. Alle anderen Wohnungen sind überwiegend kleine 2- und 3- Zimmerwohnungen. Diese Wohnungsgrößen werden wegen der „Waldbronner Stellplatzverordnung" Im Neubaugebiet Im Rück II von den Investoren bzw. Bauträgern ebenfalls gewählt werden.

Die Aldi-Wohnbebauung stellt daher eine große Konkurrenz zu der Bebauung in dem überdimensionierten Neubaugebiet Rück II dar. Das zu erwartende Überangebot entlang der Talstraße wird die von der Gemeinde eingeplanten Grundstückspreise drücken und Investoren davon abschrecken Grundstücke für Geschosswohnungsbau entlang der Talstraße zu erwerben.

TALSTR. 9 • 76337 WALDBRONN • TEL. 07243 4855 • FAX 07243 38463

Aufgrund meiner langjährigen Erfahrung als Bauträger und Vermieter von Wohnungen, kenne ich die Schwankungen am Immobilienmarkt. Die derzeitige hohe Nachfrage nach Wohnungen kann sehr schnell beendet sein. Wohnungen werden dann plötzlich nicht mehr nachgefragt. Sollte ein solcher Abschwung eintreten so würden die zusätzlichen Wohnungen auf dem Aldi-Gelände für das Gebiet Rück II und damit für die Gemeinde zum finanziellen Problem werden.

3) Höhenentwicklung der Gebäude

Die geplante Bebauung weist zumindest für 3 Gebäude eine 4-geschossige Bebauung plus Penthouse-Geschoss aus. Dies ist abgesehen von den zwei „Ausreißern" an der Stuttgarter Straße einmalig in Waldbronn. Selbst die Wohnbebauung im Neubaugebiet Im Rück II lässt lediglich 3 Vollgeschosse zu. Gegenüber dem vorhandenen Gebäude Talstr. 9/9a, welches nicht gerade nieder ist, ergibt sich ein beachtlicher Höhenunterschied von 3,85 m (siehe Anlage Querschnitt).

Bei diesen Gebäuden wurde mit der Gemeinde um jeden Zentimeter an Höhe gerungen. Das Ergebnis war, dass der Blumenladen im Erdreich versinkt und die rückwärtige Bebauung mit den Punkthäusern auf abgegrabenem Gelände erstellt werden musste. Die Tiefgarage musste tief in den Fels gebaut werden. Diese Gebäude durften damals auf keinen Fall zu hoch werden, weil sie sich sonst nicht in das schöne Ortsbild von Waldbronn einfügen würden. Bei der vorgelegten Erweiterung des Nahversorgungszentrums Waldbronn ist eine Einfügung in das Ortsbild offensichtlich nicht mehr wichtig.

Die Gemeindeverwaltung sollte sich vor Augen führen dass vier Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss die klassische Bebauung in der Karlsruher Innenstadt ist. Karlsruhe ist ein großstädtisches Oberzentrum und Waldbronn ein dörfliches Kleinzentrum. Selbst in Ettlingen, als Mittelzentrum, hält man sich mit den Höhen zurück und nimmt Rücksicht auf die Nachbarbebauung. Als Beispiel lege ich zwei Fotos von der Bebauung entlang der Schöllbronner Straße bei (siehe Anlage). Es handelt sich hier ebenfalls um ein Geschäftsgeschoss mit darüber angeordneten Wohnungen. Dies ist eine angemessene städtische Bebauung mit nur 3 Geschossen plus Penthouse. Was die Verwaltung in Ettlingen aus städtebaulichen Gründen begrenzt, wird offensichtlich in Waldbronn nicht beachtet. Die gleichgeartete Bebauung in Ettlingen soll in Waldbronn sogar noch an Höhe übertroffen werden.

Um Ihnen eine Vorstellung von der Höhe der geplanten Gebäude zu geben, habe ich eine Perspektive der geplanten Bebauung beigelegt (siehe Anlage). Der

TALSTR. 9 • 76337 WALDBRONN • TEL. 07243 4855 • FAX 07243 38463

Betrachter steht auf der äußersten Süd-West-Ecke des Parkplatzes von Aldi. Der Bezugspunkt für die Perspektive ist in Augenhöhe bei 1,60 m. Man kann erkennen, dass aus dem Zeilenbau eine massiv wirkende hohe Wand entsteht, welche bei drei Häusern 17,09 m von der Parkplatzebene aus gemessen erreicht. Bei einer normalen Geschosshöhe von 2,85 m würde dies volle 6 Geschosse ergeben.

4) Belieferung und Parkplätze

Wie ich täglich beobachten kann wird sowohl Aldi wie auch der DM- Markt mit sehr großen Lastwagen beliefert, bei Aldi sogar mit zusätzlichem Anhänger. Die derzeitige Belieferung ist jedoch problemlos, da die Lastwagen nicht rückwärts rangieren müssen, sondern um die Gebäude herumfahren können.

Bei der geplanten Vergrößerung der Verkaufsflächen wird sich dies gravierend ändern. Die Lastwagen müssen dann rückwärts rangieren, was wegen lautem Piepsen eine erhebliche Lärmbelästigung für die Anwohner darstellen wird. Einige der eingezeichneten Parkplätze werden entfallen müssen, weil sonst ein rückwärts Rangieren wegen Platzmangels überhaupt nicht möglich sein wird. Es ist zu beachten dass die Belieferung nicht nur morgens erfolgt wenn die Parkplätze nicht belegt sind, sondern den ganzen Tag über.

Es sind im Augenblick ausreichend Parkplätze vorhanden wohingegen bei der geplanten Verdoppelung der Verkaufsflächen die oberirdischen Parkplätze nicht ausreichen werden. Wenn später die Autos auf den Parkplatz fahren, und dieser belegt sein wird, werden die Autos wieder auf die Talstraße zurückfahren, den Verkehr dort zusätzlich blockieren, um danach über die Hewlett-Packard-Straße in die Tiefgarage einfahren zu müssen. Einige werden wohl diese Prozedur scheuen und gleich weiter zur Edeka- Filiale fahren die über ausreichend oberirdische Parkplätze verfügt.

Bei der Beurteilung der Parkplatzsituation muss noch erwähnt werden, dass für die Tennisanlage und die Tennishalle keine Parkplätze mehr vorhanden sein werden. Anstelle der jetzigen Parkplätze wird sich der DM-Markt befinden.

5. Wohnbebauung

In der Planung wurde versucht möglichst viele Wohnungen in einer Situation zu realisieren, die sich für vertretbaren Wohnungsbau nicht eignet. Die Wohnungen werden über Treppenhäuser mit Aufzug von Norden her erschlossen. Vermutlich wird es Probleme mit der Feuerwehrzufahrt und der Zufahrt für Krankenwagen

TALSTR. 9 • 76337 WALDBRONN • TEL. 07243 4855 • FAX 07243 38463

geben. Dies würde bedeuten, dass vom rückwärtigen Sportplatz, neben dem bereits benötigten Gelände, weiteres Gelände erforderlich sein wird. Der barrierefreie Zugang entsprechend LBO § 35 (1) wird ebenfalls problematisch sein.

Im Gebäude selbst erfolgt die Erschließung der Wohnungen über lange Flure wie man sie von Krankenhäusern und Altenheimen kennt. Die Wohnungen sind nach Osten oder Westen ausgerichtet und blicken jeweils auf den gegenüberliegenden Zeilenbau. Sie stehen auf den Dächern der Märkte bzw. der Kundenparkplätze. Die Wohnungen sind äußerst klein mit Elternschlafzimmern von ca. 12,5 qm. Diese Wohnungen sind für Familien mit Kindern nicht geeignet. Ein Kinderspielplatz für die 106 Wohnungen wäre auch in unmittelbarer Nähe, wie die LBO § 9 (2) verlangt, nicht vorhanden.

Wegen der Vielzahl der gleichartigen kleinen Wohnungen besteht die Gefahr, dass ein Wohnumfeld geschaffen wird welches es in dieser Form in Waldbronn noch nicht gibt.

6) Bebauungsplan mit schriftlichem Teil
Die vorgelegten Pläne der Wohnbebauung stimmen nicht mit dem Bebauungsplan überein. Die geplanten 106 Wohnungen weisen eine Wohnfläche von 6950 qm aus. Zulässig sind jedoch laut Planstatistik offensichtlich genau berechnet 7889 qm. Der vorgelegte Entwurf hat somit noch weiter Luft nach oben, d.h. es sind noch zusätzliche Wohnungen möglich und wohl auch geplant.

Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind im Bebauungsplan Vertauscht (rote und blaue Umrandung).

Die schalltechnische Untersuchung und die Verkehrsuntersuchung sind nicht vollständig. Eine Untersuchung über die zu erwartende Emissionsbelastung liegt nicht vor.

Das Haus über dem DM-Markt weist 4 Vollgeschosse aus. Da der DM-Markt kein Vollgeschoss ist, da dieses Geschoss im Erdreich verschwindet, könnte aus dem Penthouse-Geschoss ein weiteres viertes Vollgeschoss gemacht werden, was sicherlich von der Gemeindeverwaltung nicht so gewollt ist.

DR. ING. WERNER SCHWEIZER ARCHITEKT

TALSTR. 9 • 76337 WALDBRONN • TEL. 07243 4855 • FAX 07243 38463

7. Allgemein

Meine Kritik an der Bebauung des Aldi-Geländes richtet sich nicht an meinen Kollegen, den Architekten Herrn Emslander. Er hat im Auftrag des Bauherrn seine Aufgabe hervorragend erfüllt und die maximale Ausnutzung des Grundstückes realisiert. Meine Kritik richtet sich gegen das Ausmaß des Bauprojekts speziell im Hinblick auf den geplanten Wohnungsbau.

Ich bitte Sie meine Bedenken und Anregungen zu prüfen und zu werten. Ich spreche hier nicht nur als unmittelbar Betroffener sondern auch für die Waldbronner Bürger im Allgemeinen.

Die Gemeinde Waldbronn wirbt auf ihrer Homepage unter der Rubrik „Bauen/Wohnen" – mit einem hübschen Foto aus dem Neubaugebiet Rück I - für die Atmosphäre des Ortes mit dem Satz:
HIER FÜHLE ICH MICH WOHL – EINFACH SCHÖN.
Bitte erinnern Sie sich an dieses Leitmotiv und Ihre Verantwortung für die Gemeinde damit es „einfach schön" bleibt und man in Waldbronn wie bisher gerne wohnen möchte.

Waldbronn, den 15. 08. 2018
Dr. Werner Schweizer

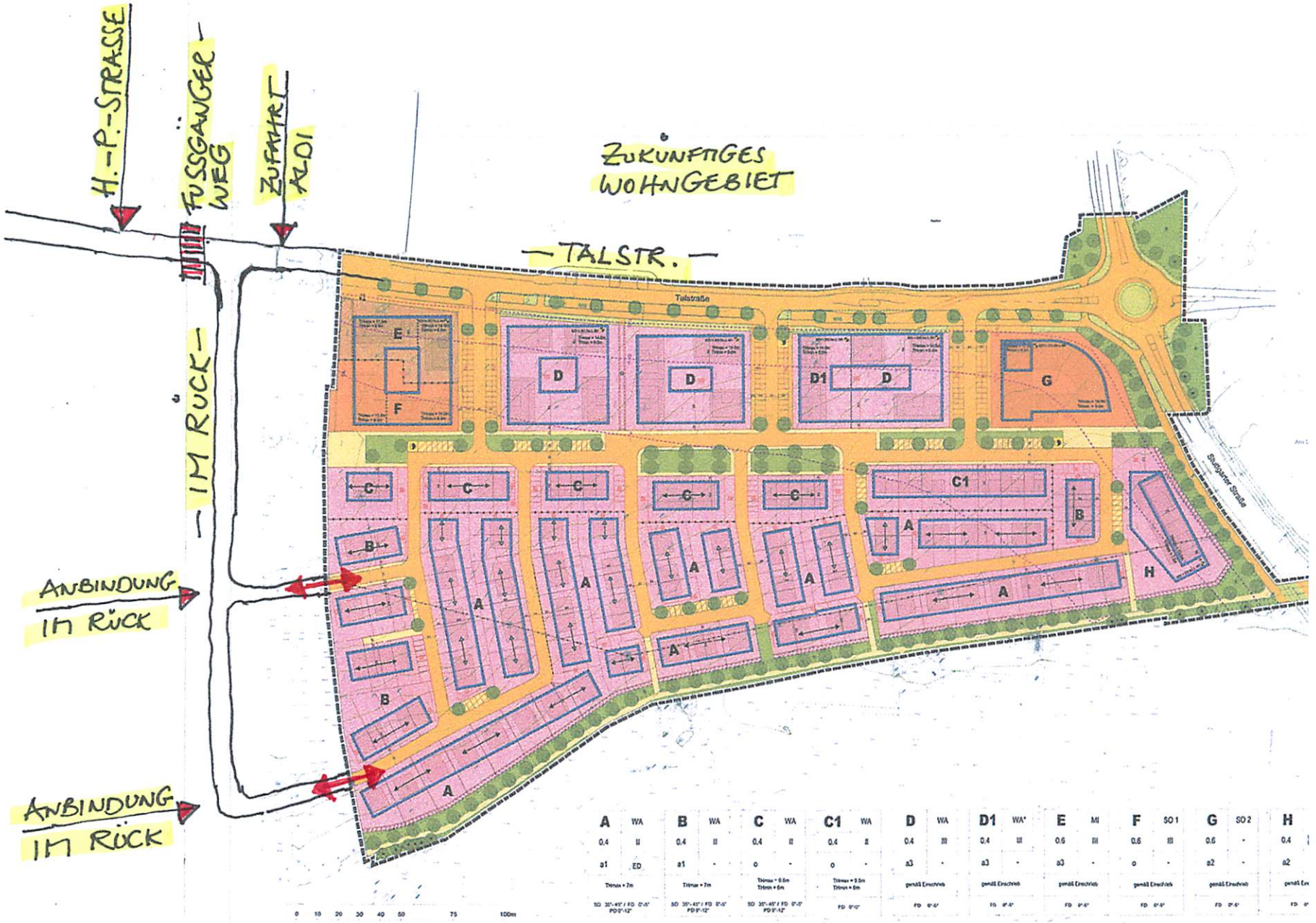
W. Schw.

DR. ING. WERNER SCHWEIZER ARCHITEKT

TALSTR. 9 • 76337 WALDBRONN • TEL. 07243 4855 • FAX 07243 38463

Anlagen

- Straßenverlauf Im Rück in den Baugebieten Rück I und Rück II
- Querschnitt Aldi-Bebauung, Talstraße, Häuser 9/9a
- 2 Fotos der Bebauung in Ettlingen, Schöllbronner Straße
- Perspektive der geplanten Bebauung entsprechend dem vorgelegten Bebauungsplan



14.8.2018 W. Sch.

Dr. Ing. Werner Schweizer
Architekt
76337 Waldbronn - Talstr. 9
Tel. 07243 4855 - Fax 07243 38463

Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Talstraße"

ARCHIDEE!

ARCHIDEE Stefan Emslander

ALDI GmbH & Co. KG
vertreten durch Christof Hake
Im Wöhr 7-9
76437 Rastatt

ALDI Waldbronn Neubau
Talstraße 10, 76337 Waldbronn/Reichenbach

Stefan Emslander
Schiller Str. 27
76135 Karlsruhe
Tel. 0721/56 87 64-2
Fax. 0721/56 87 64-322

M.: 1:500 DATUM: 26.07.2018

KA LK 1215

ALNATURA
Super Natur Markt