



Bebauungsplan „Mingolsheimer Weg“, 1. Änderung, 76684 Östringen
Projekt-Nr. 187932

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Landkreis Karlsruhe – Bauleitplanung/Koordination, Schreiben vom 30.08.2016	
Keine Äußerung	---
Ordnungsziffer 2 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 06.09.2016	
Es wird auf die Stellungnahme von 17.09.2015 verwiesen. Seitdem haben sich keine, für das Regierungspräsidium relevanten Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes ergeben. Die Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und sind demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt. Belange der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan-Entwurf nicht entgegen.	In der genannten Stellungnahme stimmt das Regierungspräsidium Karlsruhe der Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich zu.
Ordnungsziffer 3 : Netze BW GmbH, Ettlingen, Schreiben vom 26.08.2016	
Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände. Die bisherigen Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit.	In der Stellungnahme vom 12.08.2015 stellt die Netze BW GmbH fest, dass die Stromversorgung für das Gebiet über das bestehende 20/04 kV-Ortsnetz erfolgen kann. Eine Erweiterung erfolgt möglicherweise auf der Grundlage eines konkreten Bauvorhabens bzw. einer Kundenanfrage. Die Detailfragen zur Stromversorgung sind zwischen der Netze BW GmbH und dem Grundstückseigentümer in Abstimmung zu bringen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>B – Beteiligung der Öffentlichkeit</p>	
<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes „Mingolsheimer Weg“ lag in der Zeit vom 08.08.2016 bis 08.09.2016 im Rathaus der Stadt Östringen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut zur Einsichtnahme aus.</p> <p>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein :</p>	
<p>Ordnungsziffer 1 : Einwender A, Schreiben vom 07.09.2016</p>	
<p>Der Einwender bestreitet die Rechtmäßigkeit der durchgeführten Offenlage und beklagt, dass diese direkt in die Sommerferien und somit in die Haupturlaubszeit gelegt wurde.</p>	<p>Die Terminierung wurde gewählt, um das im Sommer 2015 bereits begonnene Bauleitplanverfahren nunmehr zeitnah zum Abschluss bringen zu können. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die an der Planung interessierten Bürger über die gesamte Dauer der Sommerferien außerhalb der Stadt Östringen aufhalten, so dass bei der Dauer von einem Monat Jedermann Gelegenheit hatte, eine Einsichtnahme vorzunehmen.</p> <p>Die erneute Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes wurde im Rathaus der Stadt Östringen in allen Punkten ordnungsgemäß durchgeführt. Entgegenkommenderweise hat das Bauamt dem Vertreter des Einwenders einen Großteil der offen gelegten Unterlagen auf digitalem Weg zukommen lassen und Erläuterungen gegeben.</p> <p>Der im Hinblick auf die Offenlage geäußerte Einwand ist in vollem Umfang unbegründet.</p>
<p>Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt die Antwort schuldig, wie die Dominanz der zukünftig 40 m hohen Betonmischanlage abgemildert werden kann. Die formulierte Einschränkung hinsichtlich des zulässigen Materials von Außenwänden wird bei diesem Vorhaben keine Anwendung finden können.</p>	<p>Es wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die diskutierte Betonmischanlage ein ingenieurtechnisches Bauwerk darstellt. Sie besteht u. a. auch aus Silos für die Zuschlagslagerung und Mischer und wird, aus Gründen des Schallschutzes, gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhausen sein. Das Bauwerk weist aufgrund dieser Anforderungen damit durchaus auch Fassaden auf, für die unter der Ziffer 1.3. bereits in den rechtskräftigen „Örtliche Bauvorschriften“ Vorgaben formuliert wurden. Zur Reduzierung der Sichtbarkeit des Bauwerkes im Landschaftsbild sind demnach grell leuchtende Farbtöne ausgeschlossen.</p> <p>Trotz dieser Vorgabe ist festzustellen, und in die Abwägung einzustellen, dass die im „GE3“-Gebiet zulässige Betonmischanlage eine Dominanz im Landschaftsbild darstellen wird. Diese Kernaussage war Grundlage aller bisherigen Beschlüssen des Gemeinderates.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Der Einwender macht auf einen Fehler bei der Benennung der Gewerbegebiete „GE1“, „GE2“ und „GE3“ in der „Begründung“ aufmerksam. Unter der Ziffer IV., Punkt 5. „Bauweise“ muss die Bezeichnung „... im „GE1“-Gebiet ...“ heißen.</p>	<p>Es handelt sich hier um eine Verwechslung bei der Bezeichnung einer „gewerblichen Baufläche“ im Text der „Begründung“.</p> <p>Der Anregung ist zu entsprechen. Wir schlagen vor, die „Begründung“ diesbezüglich zu korrigieren.</p>
<p>Beanstandet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Begründet werden diese rechtlichen Bedenken mit dem damit in Verbindung stehenden Verzicht auf eine Umweltprüfung, da sich gegenüber dem „Ist-Zustand“ die Höhe der zukünftigen Betonmischanlage weitestgehend verdoppeln wird. Die Fläche des Bebauungsplanes grenzt direkt an den Außenbereich an. Mit Blick auf die erheblichen Auswirkungen für die Natur und das Landschaftsbild ist nach Auffassung des Einwenders eine Umweltprüfung unumgänglich.</p>	<p>Die Absicht der Stadt Östringen, die Bebauungsplan-Änderung auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchzuführen wird durch das Baurechtsamt des Landkreises Karlsruhe in vollem Umfang unterstützt.</p> <p>Bei der Fläche handelt es sich eindeutig um ein Vorhaben innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Fläche. Eine, über das derzeit zulässige Maß hinausgehende Bebauung in Richtung des Außenbereiches ist nicht vorgesehen. Des Weiteren ist es unstrittig, dass die durch den Bebauungsplan zugelassene Grundfläche einer Bebauung eine Größe von weit weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB) aufweist.</p> <p>Der hier angesprochene Belang wurde im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung intensiv erörtert. So geht das Kapitel VII. der „Begründung“ auf die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild detailliert ein. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der von dem Einwender angesprochene Belang bei der Abwägung zur Änderung des Bebauungsplanes einen sehr großen Raum eingenommen hat. Nach der Vorgabe des Baugesetzbuches kann im vorliegenden Fall jedoch formal auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden.</p>
<p>Der Bebauungsplan-Entwurf beinhaltet im Hinblick auf die zulässige Nutzung eine „Feingliederung“. Nach Auffassung des Einwenders wurde diese Differenzierung gewählt, um hierdurch ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen. Eine städtebauliche Rechtfertigung für diese Differenzierung ist nicht erkennbar. Sie orientiert sich „... schlicht an dem, was der aktuelle Eigentümer vor hat ...“. Dieses betrifft primär den gewählten Standort der zukünftigen Betonmischanlage. Ginge es um Immissionsschutz oder um andere städtebauliche Gründe, würde diese an anderer Stelle zugelassen werden.</p>	<p>Der geäußerten Darstellung ist vollumfänglich zu widersprechen.</p> <p>Die vorgenommene Gliederung des „Gewerbegebiet“ hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mingolsheimer Weg“ und berücksichtigt damit das vorhandene Planungsrecht sowie die vor Ort bestehende Struktur.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass es bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes ein wesentliches städtebauliches Ziel war, das Konflikt-Potential zwischen der gewerblichen Nutzung und der u. a. in der „Goethestraße“ vorhandenen Wohnbebauung gering zu halten. So wurde die Betonmischanlage abgewandt von der vorhandenen bzw. zukünftig geplanten Wohnbebauung positioniert.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Gleichzeitig geht die Ausweisung der überbaubaren Fläche, auf der zukünftig eine Betonmischanlage zugelassen wird, auf die Erschließungs-Situation (kurze Wege zur „Justus-von-Liebig-Straße“), aber auch auf die Belange des Landschaftsbildes ein. Ein weiteres Abrücken in Richtung Westen hätte einerseits nur eine geringfügige entlastende Wirkung hinsichtlich des Immissionsschutzes erbracht. Andererseits hätte der dann gewählte Standort, unmittelbar an der Grenze zur freien Feldflur, eine noch größere Dominanz im Landschaftsbild bewirkt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Änderung des Bebauungsplanes sich am bestehenden Planungsrecht orientiert hat, andererseits fanden die durch den Einwender vorgetragenen Belange im Planungs-Prozess große Beachtung. Unter städtebaulichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten bestehen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine geeigneteren Standorte für die im „GE3“-Gebiet zulässigen Nutzungen (u. a. möglicher Standort einer Betonmischanlage).</p> <p>Die Gesamt-Konzeption ist, unter Berücksichtigung aller relevanten Belange, als „ausgewogen“ zu bezeichnen.</p>
<p>Es wird in Frage gestellt, ob eine Bebauung im „GE3“-Gebiet die formulierten Anforderungen an den Schallschutz erfüllen kann. Die festgesetzten Baugrenzen garantieren nicht, dass genau an dieser Stelle auch gebaut wird. Hier wäre die Formulierung einer Baulinie notwendig gewesen.</p>	<p>Der Bebauungsplan-Entwurf geht davon aus, dass, zum Schutz der geplanten Wohnbaufläche „Unterer Dinkelberg“, eine Schallschutz-Wand entsprechend den Angaben des Bebauungsplan-Entwurfes errichtet wird. Hierauf, bzw. auf Teilen dieser Schutzwand kann nur dann verzichtet werden, wenn der gutachterliche Nachweis geführt wird, dass durch eine Bebauung im „GE3“-Gebiet sichergestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auch ohne Lärmschutz-Wand im geplanten Wohngebiet eingehalten werden.</p> <p>Da ein geschlossener Gebäuderiegel damit lediglich eine denkbare Variante für den Lärmschutz darstellt, halten wir die Festsetzung einer Baulinie, unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten, für „nicht angemessen“.</p> <p>Die Inhalte des Bebauungsplanes sowie des parallel zum Planwerk abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages gewährleisten, dass es zukünftig zu keiner Konflikt-Situation zwischen dem geplanten Wohngebiet und der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mingolsheimer Weg“ praktizierten gewerblichen Nutzung kommen wird.</p>
<p>Durch die Bebauungsplan-Änderung ist eine Einhausung der Betonmischanlage nicht gesichert. Hier handelt es sich somit um „bloßes Wunschdenken“, ohne dass der Bebauungsplan für diese Annahme eine Grundlage böte. Der Stand der Technik ist nicht das, was von einem Anlagenbetreiber ggf. verlangt werden kann.</p>	<p>Der Einwender hat in seiner Stellungnahme übersehen, dass, auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung, das „Gewerbegebiet“ hinsichtlich der zulässigen Immissionskontingente unterteilt wurde.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Die Ziffer 1.1. der „Schriftliche Festsetzungen“ formuliert die Lärmimmissionskontingente, die zukünftig in den drei Baugebieten entstehen dürfen. Sie wurden in Abhängigkeit der örtlichen Situation sowie der hieran angrenzenden Nutzungen formuliert und werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der Beurteilung aller Bauanträge zugrunde gelegt. Dabei ist es dem oder den Gewerbetreibenden freigestellt, auf welche Art die Einhaltung der vorgegebenen Werte erreicht werden kann.</p> <p>Mit dieser festgesetzten Lärmkontingentierung ist sichergestellt, dass in den angrenzenden Wohngebieten die Immissionsschutz-Richtwerte uneingeschränkt eingehalten werden.</p>
<p>Es wird als „unmöglich“ angesehen, dass eine eingeschossige Bebauung auf den Flurstücken Nr. 1771, Nr. 1771/1 und Nr. 1771/2 hinsichtlich der Staubentwicklung eine abschirmende Wirkung für eine rund 40 m hohe Betonmischanlage entfalten kann.</p>	<p>Die Ziffer 1.1. der „Schriftliche Festsetzungen“ des Bebauungsplan-Entwurfes schreibt im „GE3“-Gebiet verbindlich fest, dass eine Betonmischanlage nur unter der Voraussetzung betrieben werden darf, dass die Fördereinrichtungen für das Rohmaterial eingehaust werden.</p> <p>Durch den Stand der Technik sowie die Vorgaben der Ziffer 1.1.1. des Bebauungsplan-Entwurfes ist es gewährleistet, dass eine Staubentwicklung, wenn überhaupt, ausschließlich im Bodenbereich spürbar ist.</p> <p>Das hier skizzierte Szenarium entspricht in keinsten Weise dem Stand der Technik, ist damit an jedem Standort eines „Gewerbegebiet“ nicht genehmigungsfähig und würde den Vorgaben des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes widersprechen.</p>
<p>Nach den Befürchtungen des Einwenders wird die Errichtung eines „Großbetonmischwerkes“ im Bereich der „Goethestraße“ zu einer weiteren Zunahme des Schwerlastverkehrs und der damit verbundenen Lärm- und Staubbelastung führen.</p> <p>Es wird nach wie vor die Auffassung vertreten, dass die „Goethestraße“ derzeit und, nach einer Rechtskraft des Bebauungsplanes, auch weiterhin regelmäßig von Betonmischfahrzeugen des hier ansässigen Betriebes genutzt wird.</p>	<p>Die gewerbliche Baufläche ist von der Bundesstraße aus über die „Justus-von-Liebig-Straße“ auf kurzem Weg erreichbar.</p> <p>Gemäß der derzeit im Plangebiet vorhandenen Betriebsstruktur ist es nicht praktikabel und somit auch unwirtschaftlich, über die „Goethestraße“ die gewerblichen Bauflächen des Plangebietes anzufahren.</p> <p>Dagegen sprechen die beengten Verhältnisse und die topographischen Verhältnisse.</p> <p>Die durch den Einwender dargestellten Beobachtungen sind nicht erklärbar und können aufgrund der vorhandenen Erschließungs-Funktion nicht dazu herangezogen werden, die Nutzung einer gut erschlossenen gewerblichen Baufläche unverhältnismäßig einzuschränken.</p>
<p>Der Einwender vertritt die Auffassung, dass eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 40 m gemäß dem Entwurf der „Schriftliche Festsetzungen“ nach wie vor möglich ist und spricht sich weiterhin dagegen aus.</p>	<p>Dem Einwender ist bei der Durchsicht der Unterlagen entgangen, dass die zukünftig ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ausdrücklich nicht für die Betonmischanlage im „GE3“-Gebiet gilt (... „Für Silos, Aufzugschächte, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden. Dieses gilt jedoch ausdrücklich nicht für die allgemein zulässige Betonmischanlagen im „GE3“-Gebiet.“ ...)</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Es wird als „fragwürdig“ bezeichnet, dass durch den Bebauungsplan weitere Eingriffe in das Landschaftsbild zugelassen werden, da bisher keine der im Jahr 2002 Maßnahmen umgesetzt wurden. Die Modifizierung des Grünordnungsplanes wird daher als „rein verfahrensrechtlich bedingt“ bezeichnet. Ein tatsächlicher Umsetzungswille ist nicht erkennbar.</p>	<p>Die aufgezeigten Defizite sind erkennbar und kurzfristig zu beheben. Zu diesem Zweck hat die Stadt Östringen zwischenzeitlich mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Hierin geregelt ist u. a. auch die zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben des Bebauungsplanes.</p>
<p>In der „Begründung“ wird der Versuch unternommen, den entstehenden Konflikt gegenüber dem Landschaftsschutz argumentativ zu lösen, indem ein Vergleich mit einem Hochregallager herangezogen wird. Dieser Versuch der Rechtfertigung ist nicht akzeptabel.</p>	<p>Die „Begründung“ zur Änderung des Bebauungsplanes setzt sich intensiv mit den Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das Landschaftsbild auseinander. Dieses erfolgt in Form einer Sichtbarkeitsanalyse, indem die topographischen Verhältnisse und andere Landschaftselemente bei der Bewertung herangezogen werden. Mit dem erwähnten Vergleich soll lediglich plausibel gemacht werden, dass das hier zulässige Element einer Betonmischanlage weniger voluminös, als ein Hochregallager ist, obwohl es letztendlich eine vergleichbare Höhe aufweisen wird.</p> <p>Es ist an dieser Stelle nochmals darauf hinzuweisen, dass die zu erwartende Beeinträchtigung im Landschaftsbild ein wesentliches Element des bisherigen Abwägungs-Prozesses bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war.</p>
<p>Das Ergebnis des Lärmschutz-Gutachtens ist nicht nachvollziehbar. Das Büro Genest + Partner legt seinem Gutachten vermeintlich vergleichbare Anlagen zugrunde. Dem Bebauungsplan gelingt es nicht, den Bau einer im schalltechnischen Gutachten entsprechend untersuchten Betonmischanlage zu garantieren.</p>	<p>Der Auffassung ist voll umfänglich zu widersprechen. Durch die in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommene Lärmkontingentierung ist gewährleistet, dass von der zukünftigen Anlage nur solche Lärmimmissionen ausgehen, die dem Gutachten und der darin skizzierten „Modellanlage“ entsprechen.</p>
<p>Das Ergebnis der Sichtanalyse wird in Frage gestellt. Mit Blick auf die künftige Wohnbaufläche „Unterer Dinkelberg“ ist zu hinterfragen, wie das hier zukünftig zulässige Vorhaben mit einer verträglichen städtebaulichen Gesamt-Konzeption einhergehen soll. Eine grafische Darstellung der vermeintlich vorgesehenen Planung wäre für eine sachgerechte Entscheidung erforderlich gewesen.</p>	<p>Der Gemeinderat hat sich im Zuge des Planungsprozesses ausführlich mit dem Erscheinungsbild und der Höhe einer zukünftig zulässigen Betonmischanlage auseinandergesetzt. Bei der Beurteilung einer Sichtbarkeit ist stets der Sichtwinkel des Betrachters von entscheidender Bedeutung, so dass beispielsweise eine Bepflanzung im Bereich des „Mingolsheimer Weg“ eine ganz entscheidende Bedeutung für die Sichtbarkeit der hier diskutierten Anlage vom zukünftigen Wohngebiet aus haben kann.</p>
<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Errichtung einer industriellen Betonmischanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem „reinen Wohngebiet“ ermöglicht. Es wird als „nicht nachvollziehbar“ bezeichnet, dass mit einer mehrfach höheren Kapazität eine Reduzierung der Staub- und Lärmimmissionen einhergehen soll. Der Bebauungsplan bietet keine Konfliktlösung an, sondern ermöglicht eine Verschärfung der Immissionskonflikte.</p>	<p>Unter der Ziffer 1.1. der „Schriftliche Festsetzungen“ werden verbindlich einzuhaltende Vorgaben für die Errichtung und Inbetriebnahme einer Betonmischanlage im „GE3“-Gebiet formuliert. Dieses ist u. a. die Vorgabe einer nicht zu überschreitender jährlichen Produktionsleistung, welche annähernd der derzeitigen Produktion des vorhandenen Betriebes entspricht. Darüber hinaus wird die Vorgabe formuliert, dass die Fördereinrichtungen für das Rohmaterial einzuhausen sind und das angegebene Lärmkontingent nicht überschritten werden darf.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Diese verbindlichen Festsetzungen gewährleisten, dass die von dem „Gewerbegebiet“ ausgehenden Lärm- und Staubimmissionen nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Werte in den angrenzenden Wohngebieten führen werden.</p>
<p>Nach Auffassung des Einwenders besteht keine Erforderlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes. Eine reine „Vorratsplanung“ wird aus seiner Sicht als „nicht nachvollziehbar“ dargestellt.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der Formulierung einer „Angebotsplanung“ beabsichtigt die Stadt Östringen, für den an diesem Standort seit vielen Jahrzehnten ansässigen Gewerbebetrieb die Voraussetzungen einer zeitgemäßen Modernisierung und damit für eine Standortsicherung zu schaffen.</p> <p>Im Zuge dieses Planungs-Prozesses hat sich die Stadt Östringen sehr intensiv mit den zu erwartenden Auswirkungen auf die angrenzenden und zukünftigen Baugebiete, aber auch mit der Wirkung im Landschaftsbild auseinandergesetzt. Dabei war es ein Anliegen, Aussagen über die über den derzeitigen Bestand hinausgehenden zukünftig zulässigen Nutzungen zu treffen und hieraus verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen zu formulieren.</p>
<p>Ordnungsziffer 2 : Einwender B, Schreiben vom 07.09.2016</p>	
<p>Der Betrieb einer Betonmischanlage wird auf den Zeitraum von 6.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr abends beschränkt. Es sollte geprüft werden, ob an Sonn- und Feiertagen die Nutzung ebenfalls untersagt werden kann.</p>	<p>Laut den allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Bundesimmissionsschutzgesetz ist für Sonn- und Feiertage ein Zuschlag von 6 dB(A) vorgesehen, d. h. die Immissionen sind um 6 dB zu verringern. Dieses gilt konkret für die Zeiträume von 6.00 Uhr bis 9.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr, so dass aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe die gewerbliche Nutzung in einem „Gewerbegebiet“ an Sonn- und Feiertagen stark eingeschränkt ist.</p> <p>Wir schlagen vor, es bei dieser Regelung zu belassen und in der Festsetzung keine weitere Differenzierung zwischen Werk-, Sonn- und Feiertagen vorzunehmen.</p>
<p>Dem Inhaber des vor Ort vorhandenen Betriebes wird das Recht eingeräumt, eine Wohneinheit zu errichten. Da sich in unmittelbarer Nähe zum Firmensitz bereits ein Wohnhaus im Familienbesitz befindet, wird diese Festsetzung als „nicht nachvollziehbar“ bezeichnet.</p> <p>Auf die vorgesehene Umwandlung des „alten“ Gewerbebereiches in Richtung „Goethestraße“ wird in diesem Zusammenhang ergänzend verwiesen.</p>	<p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind unter städtebaulichen Aspekten, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und der persönlichen Situation der derzeit im Plangebiet ansässigen Betriebsinhaber, zu formulieren.</p> <p>Die getroffene Festsetzung entspricht der derzeit gängigen Vorgabe der Stadt Östringen, schränkt die zulässige Wohnnutzung auch im vorliegenden Bebauungsplan stark ein und entspricht damit der Zielsetzung, „mit der gewerblichen Bauflächen sparsam umzugehen“.</p> <p>Wir schlagen vor, es bei der Formulierung der Ziffer 1.1.2.2 der „Schriftlichen Festsetzungen“ zu belassen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Im Westen des Geltungsbereiches wurde der Grünordnungsplan „verletzt“. Die stattgefundene Bepflanzung muss einer Korrektur unterzogen werden. Bei dem derzeitigen Bewuchs wurden die Sortenauswahl sowie das Nachbarschaftsrecht nicht eingehalten.</p>	<p>Die vorhandene Bepflanzung ist, unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren, zu prüfen und ggf. zu verändern. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sollen uneingeschränkt Bestandteil des Bebauungsplanes „Mingolsheimer Weg“, 1. Änderung bleiben.</p>

Aufgestellt : Sinsheim, 10.10.2016 – GI/Ru

STERNEMANN
 UND GLUP 
 FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
 ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
 TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34