

Dr. Hansjörg
Melchinger
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

RA Dr. Hansjörg Melchinger ■ Eisenlohrstraße 10 ■ 76135 Karlsruhe

Stadt Bretten Stadtentwicklung und Baurecht
Herrn Zickwolf *v.i.A.*
Untere Kirchgasse 9
75015 Bretten

vorab per Telefax: 07252/921-160
und per E-Mail: hermann.zickwolf@bretten.de

II Rechtsanwalt Dr. Hansjörg Melchinger
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

II Rechtsanwältin Lena Pfaff

Eisenlohrstraße 10
76135 Karlsruhe

Telefon 0721 – 91 54 85 80
Telefax 0721 – 91 54 85 85

postfach@ra-melchinger.de
www.ra-melchinger.de

25.11.2015

Az.: 00011/13 HM/nb
(bitte stets angeben)

**Bebauungsplan "Näherer Kirchberg - 2. Abschnitt", Neibsheim
hier: Offenlage – Einwendungen für Fa. Frankmühle Hermann Frank e.K.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen erneut namens und im Auftrag der Fa. **Frankmühle Hermann Frank e.K.**,
vertr. durch Herrn Geschäftsführer Dominik Frank, innerhalb der Offenlagefrist fristgemäß
zu den nun ausgelegten und fortgeschriebenen Bebauungsplan-Entwurfsunterlagen
und Gutachten wie folgt

Stellung

und tragen weiterhin mit allem Nachdruck folgende Bedenken gegen die geplante
heranrückende Wohnbebauung an das bestehende Gewerbegebiet vor, von dem ins-
besondere zur Nachtzeit erhebliche Lärmbelastigungen und zudem Geruchs- und
Staubimmissionen von dort vorhandenen Betrieben ausgehen.

Die jetzt gegenüber der ursprünglichen Entwurfsplanung vorgenommenen Änderungen
mit der Streichung der südlichen unteren Gebäudezeile und den neuen Vorgaben, die
Schlafräume nicht nach Süden oder Westen auszurichten bzw. allenfalls mit nicht-
öffnenbaren Fenstern und schallgedämmten Lüftern ausgestattet, zeigen bereits, dass
die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung von den betroffenen Gewerbebetriebe-

vorgetragenen Bedenken berechtigt sind und hier keineswegs ein „ruhiges Wohngebiet“ entstehen wird, sondern ein Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem intensiv und vor allem auch nachts genutzten Gewerbegebiet.

Die nach wie vor vorgesehene Planung von Wohnhäusern in Hanglage mit direkter Sicht auf das lediglich im Abstand von 150 bis 200 m südlich davon gelegenen Gewerbegebiet mit den emittierenden vorhandenen Gewerbebetrieben ist und bleibt im hohen Maße konfliktträchtig und entspricht weder dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG noch dem planungsrechtlichen Konfliktvermeidungsgebot.

Bei genauer Prüfung ist auch die jetzt vorgelegte Planung keineswegs in Ordnung und nicht im „grünen Bereich“, wie die Bebauungsplanbegründung und die vorgelegten Immissionsgutachten glauben machen wollen. Im Einzelnen:

Die von uns im Schriftsatz vom 14.03.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken bleiben im vollen Umfang aufrechterhalten. Die dortige Darstellung zum betrieblichen Geschehen der Fa. Frankmühle Herrmann Frank e.K. und ergänzend die Ausführungen der Geschäftsführer mit Schreiben vom 14.10.2014 an die Stadt zu dem betrieblichen Geschehen gelten vollumfänglich weiter.

1. Schallimmissionen

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung vom *Büro Köhler & Leutwein* vom Mai 2015 ist an mehreren Stellen defizitär und unzureichend sowohl im Hinblick auf die dort zugrunde gelegten Annahmen und Prämissen als auch im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen, so dass eine ordnungsgemäße Abwägung darauf nicht gestützt werden kann. Ebenso ist die planungsrechtliche Umsetzung nicht korrekt. Im Einzelnen:

Wie in der Bestandsaufnahme in dem Immissionsgutachten dokumentiert ist, befinden sich in dem Gewerbegebiet an der Straße „Im Tal“ gleich drei große Betriebe mit erheblichen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen tagsüber und nachts. Diese drei Betriebe dominieren das Gewerbegebiet und nehmen rund die Hälfte des Gewerbegebiets im Beschlag.

Allein die inzwischen aufgeteilte Halle, die in ihrem westlichen Teil von der Fa. Frankmühle als Getreidelagerhalle und in ihrem östlichen Teil von der Sweet & Lucky GmbH für die Produktion von Glückskekzen benutzt werden, hat eine Länge (bzw. aus Sicht des geplanten Wohnbaugebiets eine Breite) von 120 m!

Die Glückskekse-Produktion erfolgt im Drei-Schicht-Betrieb rund um die Uhr.

Die Getreidelagerhalle wird während der Erntezeit ebenfalls bis in die Nachtzeit hinein beliefert.

Zudem werden die dortigen Abstellflächen beider Betriebe ganzjährig von Liefer-Lastzügen bereits nachts angefahren, damit die Fahrer die nötigen Pausenzeiten absolvieren können.

Diese Getreidelagerung und das Abstellen der LKW nachts ist existenziell notwendig für den Betrieb der Frankmühle in Neibsheim, zumal es am Mühlenstandort innerorts bereits zu massiven Beschwerden von Bewohnern der dort umliegenden Wohnhäuser gekommen ist und kommt.

Hinzu kommt als dritter Betrieb der Backbetrieb Gerweck, der zur Nachtzeit beginnend um 22 Uhr bis 15 Uhr im Ein- bis Zwei-Schicht-Betrieb arbeitet, und zwar sieben Tage die Woche und über das gesamte Jahr an 365 Tagen.

Da die vorliegende Schalluntersuchung bildet deshalb die tatsächlich vor Ort gegebene Situation nur unzureichend und nicht vollständig ab. 4

Schon nicht nachvollziehbar ist der Ansatz der Schallgutachter, die den höchsten Fassadenpegel der Lärmisophonen mit nur $H=4,0$ m annehmen. Nach den vorgesehenen textlichen Bebauungsplanfestsetzungen dürfen die Wandhöhen bei Einzel-/Doppelhäusern jedoch bis zu 6,50 m und bei Mehrfamilienhäusern bis max. 7 m betragen. Demnach können die Fenster im OG in einer Höhe von 5 bis 6 m liegen. Deshalb ist der höchste Fassadenpegel der Lärmisophonen mit $H=5,0$ bis 6,0 m zu untersuchen und zugrunde zu legen.

Hinzu kommt, dass das Gelände im Plangebiet in Hanglage von Süd nach Nord ansteigt und im oberen Bereich nach Nordost stark ansteigt. Deshalb sind die weiter oben vorgesehenen Wohngebäude nicht in dem Maße durch die südlicheren Gebäude in Richtung Gewerbegebiet und Gewerbebetriebe abgeschirmt werden, wie dies in der Ebene der Fall wäre.

Nicht berücksichtigt ist ferner, dass bei der Frankmühle und bei Sweet & Lucky nicht nur jeweils ein LKW nachts anfahren, sondern dass durchaus auch mehrere Liefer-LKW in einer Nacht eintreffen und dort bis morgens warten. Und zum anderen ist nicht ersichtlich, dass die Heiz-/Kühlaggregate bzw. laufenden Motoren der LKW mit den nachts schlafenden Fahrer in die Schallberechnung eingestellt wurden.

Erheblich unzureichend berücksichtigt und unterbewertet wird das Geschehen bei der Bäckerei Gerweck, wenn der Schallgutachter dazu feststellt, (S. 11 Mitte):

„Hierzu ist zu ergänzen, dass die Auslieferung der Waren der Bäckerei Gerweck in der Regel mit Kleintransportern und somit nicht mit LKW erfolgt und weiterhin die Be- und Entladegeräusche innerhalb der Gebäude stattfinden und daher keine Berücksichtigung im

Schallausbreitungsmodell fanden."

Schon der Begriff „Kleintransporter“ ist problematisch und stellt im vorliegenden Zusammenhang eine unangebrachte Verniedlichung des realen Geschehens dar. Die Auslieferung der Backwaren erfolgt nicht mit PKW, sondern mit Fahrzeugen der Sprinterklasse und größer einschließlich Klein-LKW.

Bekanntlich ergeben sich zudem erhebliche störende nächtliche Schallimmissionen durch Be- und Entladevorgänge bei Bäckereien wie der Bäckerei Gerweck nicht allein aus den Fahrzeuggeräuschen und den An- und Abfahrts- sowie Rangiervorgängen, sondern die Störungen werden vor allem durch die deutlich wahrnehmbaren und lauten Be- und Entladegeräusche verursacht, die keineswegs so abgeschirmt und abschirmbar sind, wie der Gutachter dies darstellt. Dies ist der Stadt Bretten aus einem Vorgang dort vor Jahren bekannt und einem versierten Gutachter-Büro dürfte dieses Problem auch nicht unbekannt sein.

Die Be- und Entladung bei einem solchen Bäckerei-Produktionsbetrieb findet zwar in einem mit Toren versehenen Bereich statt, diese Tore müssen jedoch zeitweilig geöffnet werden, damit Lieferfahrzeuge Heraus- oder Hineinfahren können. Währenddessen finden Ladevorgänge mit einer erheblichen Geräuschkulisse statt. Es handelt sich bei solchen Backwaren-Produktionsbetrieben in der Regel um sehr laute Geräusche weil die Rollwägen, auf denen sich die Bleche mit den Backwaren befinden, keine Gummibereifung, sondern Metallräder haben, da diese auch in den Backöfen Verwendung finden und in der Regel direkt vom Backofen in das Lieferfahrzeug geschoben werden. Es ist deshalb nicht korrekt, wenn diese erhebliche und massiv störende Geräuschkulisse bei den Be- und Entladevorgängen keine Berücksichtigung im Schallausbreitungsmodell finden.

Die Auflistung der Schallquellen zum Gewerbelärm in Anlage 3.2.1 der Schalluntersuchung von Köhler & Leutwein für die Zeiträume von 5:00 Uhr bis 06:00 Uhr und von 22:00 Uhr bis 23:00 Uhr abends zeigen, insbesondere für die morgendliche letzte Nachtstunde ein intensives betriebliches Geschehen mit einer entsprechenden Geräusentwicklung bei diesen drei Betrieben. Dadurch sind in erheblichem Maße Störungen der Nachtruhe für die geplante Wohnbebauung gegeben, zumal neben dem ständigen Geräuschpegel während der gesamten Nacht bereits ab 04:00 Uhr durch die Lieferfahrzeuge der Fa. Gerweck eine deutliche und wahrnehmbare Zunahme der Lärmbeeinträchtigungen gegeben ist.

Die vorgenommene Streichung der in dem Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung noch vorgesehenen südliche Häuserzeile in dem geplanten Wohngebiet (südlich der Erschließungsstraße) und die Restriktionen in dem nun vorliegenden fortgeschriebenen

Bebauungsplanentwurf für die nächste, jetzt südlichste Gebäudezeile lösen bzw. vermeiden diese Problematik nicht. Die Konflikte werden dadurch nur sozusagen um eine Gebäudereihe nach oben/Norden verschoben.

Sowohl die Isophonenkarten *Gewerbelärm Bestand 2014 nachts* als auch die Karte *Gewerbelärm Prognose flächenbezogene Schalleistungspegel nachts* – Anlagen 4.2.1-N und 4.2.2-N des Schallgutachters zeigen, dass die kritischen Werte im hellgrün markierten Bereich, bei denen die Orientierungswerte für ein Wohngebiet von 40 dB(A) nachts nicht eingehalten werden und überschritten sind, nicht nur die unterste Häuserzeile erfassen, sondern darüber hinaus zum Teil – im Bestand – schon bis unmittelbar an Gebäude in der nächsten, „zweiten“ Reihe der geplanten Wohnbebauung heranreichen. 7

Vor allem aber ist die in den genannten Isophonenkarten dargestellte vermeintliche Abschirmwirkung durch die geplanten Gebäude in der „ersten“ südlichen Häuserzeile nur dann gegeben, sofern diese Gebäude tatsächlich – und in voller Größe und Höhe – errichtet werden. Das ist jedoch keineswegs so sichergestellt und festgeschrieben. Eine zweigeschossige Bebauung und eine vollständige Ausnutzung und Überbauung des Baufensters kann dort realisiert werden, eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Solange die Gebäude der südlichen Reihe nicht errichtet sind, bzw. sofern sie so errichtet werden, dass die nach dem Bebauungsplan mögliche Größe und Höhe nicht vollständig ausgenutzt wird, sind die Gebäude in der zweiten Reihe, im vollen Umfang den Schallbeeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet ausgesetzt. Gleiches gilt in Bezug auf die dritte Reihe, sofern die Gebäude in den ersten beiden Reihen noch nicht oder nicht so groß errichtet sind. 8

Demzufolge ist die vom Schallgutachter vorgeschlagene Festsetzung von Schutzvorkehrungen (auf S. 19 oben) lediglich für die untere Baureihe bei weitem nicht ausreichend.

Im Übrigen entwertet die tatsächlich vorgesehene Festsetzung gemäß Ziff. 3 des Entwurfes der textlichen Bebauungsplanfestsetzungen mit dem zusätzlichen Satz: 9

„Diese Fenster können selbstverständlich auch geöffnet werden, sofern dies gewünscht ist“,

die vorgesehenen Schutzvorkehrungen wieder vollständig. Diese Vorgabe ist falsch: Ein Schlafen bei geöffnetem Fenster in Richtung Süden oder Westen ist im Hinblick auf die dort vorhandenen Gewerbebetriebe mit ihren Lärmemissionen gerade nicht möglich. Tatsächlich kann hier kein Wohngebiet geschaffen werden, das die Qualität eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO bieten würde.

Der Entwurf der Bebauungsplanbegründung in der aktuellen Fassung vermittelt zwar der Sache nach den Eindruck, hier könne trotz der Emissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet und den vorhandenen massiv emittierenden Gewerbebetrieben ein normales Wohngebiet ohne weiteres festgesetzt werden. Das ist eine gravierende Verniedlichung der bestehenden Situation und wird weder den Interessen der Eigentümer und Bewohner der künftigen Wohngebäude noch den Interessen der bestehenden Gewerbebetriebe sowohl in Bezug auf den schon vorhandenen Bestand als auch im Hinblick auf die berechtigten Erweiterungsinteressen der Gewerbebetriebe gerecht.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 14.03.2014 ausgeführt, haben die bestehenden Gewerbebetriebe, insbesondere die Fa. Sweet & Lucky GmbH, die Frankmühle und der Backbetrieb nicht nur einen Schutzanspruch im Hinblick auf die derzeit bestehende gewerbliche Nutzung, sondern darüber hinaus auch im Hinblick auf betriebliche Erweiterungen in dem bestehenden Gewerbegebiet und letztlich auch in dem Gewerbegebiets-Erweiterungsbereich südwestlich der Bäckerei und der Schlosserei.

So ist die Frankmühle, zu deren Betriebsgrundstück Flst Nr. 1131 mit der Getreidehalle bereits der gesamte südwestlich davon gelegene Bereich westlich des Schlossereigrundstückes gehört, derzeit dabei, südwestlich davon weitere Grundstücksflächen zu erwerben, um erforderliche Erweiterungen zur Modernisierung und zur Existenzsicherung des Mühlenbetriebes vornehmen zu können. Es ist nicht zutreffend, wenn in diesem Zusammenhang lediglich auf vorhandene gewerbliche Gebäude und bestehende gewerbliche Nutzungen abgestellt wird. Der Erweiterungsanspruch ergibt sich aus den Bebauungsplanfestsetzungen und ist deshalb unabhängig davon zu berücksichtigen, ob bereits ein entsprechender Bauantrag o.ä. gestellt wurde.

In diesem Zusammenhang ist auch nicht nachvollziehbar, wieso der Schallgutachter für den Gewerbelärm bei der Prognose des flächenbezogenen Schalleistungspegels einen Wert von lediglich 60 dB(A) tags ansetzt. Sowohl nach der TA-Lärm als auch nach der DIN 18005 sind in Gewerbegebieten tagsüber Lärmimmissionen bis 65 dB(A) zulässig. Der Ansatz von nur 60 dB(A) durch den Schallgutachter stellt mithin eine Benachteiligung der Grundstücke im Gewerbegebiet und der vorhandenen Gewerbebetriebe dar, die tatsächlich und rechtlich nicht gerechtfertigt ist. 10

Außerdem werden nur die Innenwohnbereiche in die Betrachtungen einbezogen. Rechtlich relevant sind jedoch auch die sog. Außenwohnbereiche, also die in der Regel nach Süden und damit hier gerade in Richtung auf die Gewerbebetriebe gelegenen Terrassen und Balkone. Auch diese sind schutzwürdig und haben einen Schutzanspruch. 11

2. Immissionen durch Staub und Gerüche

Die in der Immissionsprognose des *Ing.-Büros Lohmeyer* vom Mai 2015 auf S. 16 gedruckte Windrose mit der Windrichtungsverteilung und der Häufigkeitsverteilung zeigt eindrücklich, dass das geplante Wohngebiet genau in der Hauptwindrichtung von den stark emittierenden Gewerbebetriebe Frankmühle, Fa. Sweet & Lucky GmbH und Backbetrieb aus liegt und damit den Emissionen aus dem Gewerbegebiet intensiv und häufig ausgesetzt ist; vgl. dazu die Windrose in Abb. 4.4 und das Luftbild zu der örtlichen Situation in Abb. 4.5 bei *Lohmeyer*, S. 17 u. 18. 12

Zu den Geruchsimmissionen, die das *Ing.-Büro Lohmeyer* berechnet, und die weniger das betriebliche Geschehen der Fa. Frankmühle und mehr die Produktionsbetriebe von Fa. Sweet & Lucky GmbH und des Backbetriebs betreffen, ist festzuhalten, dass sich aus den Abb. 7.1 und 7.2 zwar ergibt, dass das Plangebiet im Ist-Zustand rechnerisch noch unterhalb des maßgeblichen Grenzwertes für Geruchsimmissionen liegt und bei der geplanten Erweiterung der Öfen von Fa. Sweet & Lucky GmbH (nur) im südöstlichen Bereich eine Überschreitung des zulässigen Anteils die Geruchsstunden an den Jahresstunden von 10 % (Immissionswert) vorliegt. 13

Tatsächlich ist aus diesen Abbildungen jedoch klar ersichtlich, dass mehr als 60 % des geplanten Wohngebiets im Ist-Zustand und rund 80 % des Wohngebiets bei der geplanten Erweiterung der Öfen von Sweet & Lucky Geruchsemissionen in einem Umfang von immerhin 5 bis 10 % der Jahresstunden ausgesetzt sein wird, das bedeutet der Sache nach, dass es in dem Wohngebiet an 18 bis 35 Tagen im Jahr zu massiven und merkba- ren Geruchsbelästigungen kommen wird.

Das ist jedenfalls für ein neues Wohngebiet ein durchaus erheblicher Umfang, der in einer solchen ländlich geprägten Umgebung in der Regel von den Eigentümern und Bewohnern der künftigen Wohnhäuser nicht erwartet wird und deshalb zu erheblichen Beschwerden und Konflikten führen wird, insbesondere bei neu Zugezogenen.

Auch im Hinblick auf die Staubbelastungen, die insbesondere bei dem An- und Abtransport des Getreides in der Getreidelagerhalle der Fa. Frankmühle entstehen, ergibt sich aus der Immissionsprognose des *Büros Lohmeyer*, dass zwar formal und rechnerisch die maßgeblichen Jahresmittelwerte der TA-Luft eingehalten sind, dass aber dennoch das geplante Wohngebiet ebenfalls zu rund 80 % bzw. 60 % einer Zusatzbelastung durch Feinstaub (PM 10- und PM 2.5-Konzentration) ausgesetzt sein wird, die für die Betroffenen durchaus merkbar ist und deshalb ebenfalls zu Konflikten führen wird; vgl. dazu die Abb. 7.3 und 7.4 in der Immissionsprognose *Lohmeyer*, S. 38/39. 14

Auch diese Geruchs- und Staubbelastung für das geplante Wohngebiet zeigt, dass hier keine normale Wohnsituation gegeben sein wird.

3. Erforderlichkeit – Alternativenprüfung

Aus diesen massiven Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung durch die Gewerbelärmimmissionen vor allem zur Nachtzeit und insbesondere in den frühen Morgenstunden und zudem durch die Geruchs- und Staubimmissionen der Gewerbebetriebe ist klar ersichtlich, dass hier kein normales Wohngebiet entstehen wird, sondern massive Konfliktpotentiale zwischen den künftigen Wohnnutzern und den vorhandenen Gewerbebetrieben geschaffen werden. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, dass an der Ausweisung des Wohngebiets in dem unmittelbaren Einwirkungsbereich der Emissionen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet mit den dort bestehenden Gewerbebetrieben und deren Erweiterungsbedürfnissen festgehalten wird. 15

Angesichts dessen greift die Alternativenprüfung wie sie in Ziff. 4.2 des Entwurfes zur Bebauungsplanbegründung formuliert ist, erheblich zu kurz. Die vorgenannten Aspekte werden in der dortigen Betrachtung nicht behandelt.

Auch die Erforderlichkeit der Planung ist in den Ausführungen in Ziff. 2 des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung nicht ausreichend dargetan. Dort ist ausgeführt, dass es in Neibsheim noch 30 Baulücken gibt. Und mit der vorliegenden Planung sollen ca. 30 Bauplätze neu entstehen. Der Hinweis darauf, dass die Baulücken sich im privaten Eigentum befänden und (derzeit) nicht dem freien Markt zur Verfügung stünden, ist keine taugliche und hinreichende Rechtfertigung für einen zusätzlichen Flächenverbrauch durch die Schaffung eines neuen Wohngebiets in den bisherigen Außenbereich hinein, zumal bei dem neuen Wohngebiet außerdem die notwendige Verkehrs- und sonstige Infrastruktur mit einem zusätzlichen Flächenverbrauch erst noch geschaffen werden muss während dies bei den vorhandenen Baulücken nicht erforderlich wäre. Der Hinweis auf (zu) hohe Grundstückspreise ist ebenfalls kein taugliches Argument. 16

Das postulierte, angebliche große und ernsthafte Interesse an Bauplätzen durch Neibsheimer Familien ist nicht näher belegt. Insbesondere ist nicht dargelegt, dass es diesen Neibsheimer Interessenten definitiv nicht möglich wäre, an die vorhandenen Baulücken „heranzukommen“. Es ist weder dargetan, ob bzw. dass dies überhaupt ernsthaft versucht wurde, noch dass Oberbürgermeister, Ortsvorsteher, Ortschaftsrat oder Stadtrat an die Eigentümer der Baulückengrundstücke appelliert hätten, diese für die Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Stattdessen ergibt sich aus der Argumentation der Stadt auf S. 2/3 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung, dass die Wohngebietserweiterung schon länger angedacht war und deshalb für die interessierten Familien überhaupt kein ernsthafter Anlass und keine dringende Notwendigkeit bestand, sich nachdrücklich und ernsthaft um Baulückengrundstücke zu bemühen.

Tatsächlich ist der angeblich bestehende Bedarf für 30 Wohngrundstücke durch die 30 vorhandenen Baulücken in Neibsheim gedeckt und es besteht somit keine Erforderlichkeit für die Überplanung von bislang unberührten Außenbereichsflächen. Damit verstößt die geplante Ausweisung des neuen Wohngebiets gegen § 1 a Abs. 2 BauGB.

Zu berücksichtigen sind damit die gewichtigen Belange der Fa. Frankmühle im Hinblick auf eine zukunftsfähige Fortexistenz des schon lange bestehenden Mühlenbetriebes der Frankmühle in Neibsheim und dabei vor allem, dass mit der Getreidehalle im Gewerbegebiet und den dortigen Parkmöglichkeiten für LKW und den dort vorgesehenen Erweiterungen eine Entlastung des Betriebsstandorts Untere Mühlstraße 2 in der Gemengelage-situation innerorts zum Schutz der dort umliegenden Wohnbevölkerung erfolgen und dauerhaft eine Verbesserung der dortigen Situation bewirkt werden kann und soll. Dies ist bei der Abwägung über die geplante neue Wohnbebauung ernsthaft und tatsächlich in der Weise zu berücksichtigen, dass auf die geplante Wohnbebauung vollständig oder zumindest weitgehend verzichtet wird, da dadurch „sehenden Auges“ neue Konfliktpotenziale und Konflikte geschaffen würden. Ein verträgliches Miteinander der stark emittierenden Gewerbebetriebe und der in unmittelbarer Nachbarschaft geplanten Wohnbebauung ist nicht möglich.

Die Fa. Frankmühle bittet ausdrücklich darum, dies nicht nur zur Kenntnis zu nehmen, sondern dem auch tatsächlich durch eine andere Planung für das Wohngebiet Rechnung zu tragen.

Bitte halten Sie uns über die weitere Entwicklung auf dem Laufenden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Melchinger
Rechtsanwalt

WURSTER WEISS KUPFER
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT MBB

2

Stadt Bretten
- Bauverwaltung -
Untere Kirchgasse 9
75015 Bretten

Vorab per Fax: (07252) 921 160

Freiburg, 25.11.2015
Rechtsanwalt Wurster
Sekretariat Jessica Schwarz
Durchwahl +49(761) 21114956

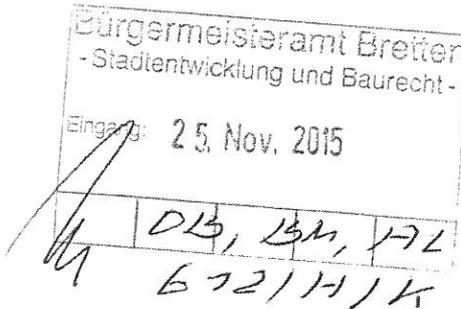
unser AZ: 15/0171-WUR/ker
(Bitte angeben)

Bebauungsplanverfahren „Näherer Kirchberg II“ in Neibsheim

Schr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die Firma Sweet & Lucky GmbH mit Sitz in der Mühlstraße 20 in 75053 Gondelsheim vertreten. Die Firma Sweet & Lucky betreibt in Bretten im Tal im Ortsteil Neibsheim eine Großbäckerei, in der „Glückskekse“ hergestellt werden. Der Betrieb befindet sich auf dem Grundstücken Flst. Nr. 1131/1 und 1131/2. Grundstückseigentümer sind die Erben nach Willi Brauch in ungeteilter Erbengemeinschaft Viktoria Nohynek-Brauch, Alexandra Brauch und Christoph Brauch. Die Erbengemeinschaft wird ebenfalls von W2K vertreten. Vollmachten fügen wir in Kopie bei.

Die Stadt Bretten plant am westlichen Ortsrand von Neibsheim die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Näherer Kirchberg“. Hier sollen ca. 30 neue Wohngebäude überwiegend als Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Diese Bebauung rückt nahe an die gewerbliche Nutzung im Tal heran. Die Firma Sweet & Lucky befürchtet eine erhebliche Beschränkung ihrer gewerblichen Aktivitäten, wenn das Wohngebiet realisiert wird. Namens und im Auftrag der Sweet &



FREIBURG

Hansjörg Wurster
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Prof. Dr. Dominik Kupfer
Dr. Heiger Wolf, LL.M.
Horst E. Schöpferle
Dr. Björn Reith
Klaus Berger, LL.M.
Jens Baltschukat
Dr. Katharina Schöber
Kaiser-Joseph-Straße 247
D-79098 Freiburg
Telefon: (0761) 21 11 49-0
Telefax: (0761) 21 11 49-45
freiburg@w2k.de

STUTTGART

Alfred Bauer
Bastian Reuß
Charlottenstraße 21b
D-70182 Stuttgart
Telefon: (0711) 24 85 46-0
Telefax: (0711) 24 85 46-19
stuttgart@w2k.de
www.w2k.de

W2K

Lucky GmbH sowie der Grundstückseigentümer erheben wir daher die folgenden

Einwendungen.

1. Der Betrieb

Seit 2004 betreibt die Sweet & Lucky GmbH im Gewerbegebiet „Äußerer Kirchberg“ die Produktion von Glückskekzen in verschiedenen Geschmacksrichtungen. Im Jahr 2003 wurde die Produktion an eine bestehende Halle angebaut. Die Firma produziert im kontinuierlichen 24 Stundenbetrieb. Im Betrieb arbeiten 40 Mitarbeiter wovon ca. 15 bis 18 Mitarbeiter in den beiden Tagschichten zwischen 06:00 und 14:00 Uhr bzw. 14:00 bis 22:00 Uhr und ca. 10 Mitarbeiter in der Nachtschicht von 22:00 bis 06:00 Uhr arbeiten. In den Produktionsräumen wird der Teig hergestellt, der dann in den Öfen gebacken wird. Derzeit wird in vier Öfen produziert. Der vierte Ofen wurde 2015 in Betrieb genommen. Ein fünfter Ofen wird 2016 in Betrieb genommen werden.

Die An- und Ablieferung der Ware erfolgt regelmäßig am Tag. Der Betrieb wird von etwa 10 Lkw pro Tag angefahren, die Produktionsgüter anliefern oder die fertigen Waren abholen. Die Ablieferung erfolgt auf der Nordseite zum geplanten Baugebiet hin. Die Be- und Entladevorgänge pro Lkw benötigen einen Zeitraum von bis zu einer Stunde. Nachts erfolgt keine Be- und Entladung. Es ist allerdings möglich, dass Lkws nachts anfahren und auf die Be- und Entladung warten.

Da es durch die Öfen im Produktionsraum meist warm ist, sind die Fenster regelmäßig geöffnet. Dies ist zugleich die Hauptquelle für den Produktionslärm. Weitere Lärmquellen sind verschiedene Lüftungseinrichtungen. Die Be- und Entladung erfolgt bei geöffnetem Hallentor. Der zu- und abfahrende Verkehr sowie die Be- und Entladung sind die Hauptlärmquellen des Betriebs tags.

Als Bäckereibetrieb verursacht Sweet & Lucky Geruchsemissionen. Diese lassen sich als Folge des Backvorganges nicht vermeiden. Bei einer weiteren betrieblichen Entwicklung ist mit einer Zunahme der Emissionen zu rechnen.

2. Verfahrensrügen

Zum Verfahren werden folgende Rügen erhoben:

2.1 Fehlerhafte Bekanntmachung

Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind in der Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung Angaben zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts muss der Bekanntmachungstext ein zwar stichwortartiger aber vollständiger Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglichen, die in der betreffenden Planung eine Rolle spielen.

BVerwG NVwZ 2013, 1413; BVerwG U. v. 11.09.2014 – 4 CN 1.14

Dieser Informationspflicht genügt die Bekanntmachung nicht. Die Beschreibung der umweltbezogenen Informationen ist in zweierlei Hinsicht im Wesentlichen unvollständig: zum einen werden die Verfasser, insbesondere soweit es sich um Behörden handelt, nicht benannt. Zum anderen fehlt die stichwortartige Benennung der Themen der Stellungnahmen. Der Bekanntmachungstext enthält lediglich eine „Gliederung“ der angesprochenen Themen. Damit genügt er der Anstoßfunktion nicht. Die Bekanntmachung ist fehlerhaft.

2.2 Fehlerhafte Festsetzungen

Die bauplanungs- und grünordnungsrechtlichen Festsetzungen sind ebenfalls in wesentlicher Hinsicht mangelhaft.

Die Festsetzungen insbesondere unter Ziff. 9 enthalten keine hinlänglich konkreten Festsetzungen. Teilweise handelt es sich um Zielformulierungen und Begründungselemente. Ferner sind Handlungsverpflichtungen begründet, die keinen ausreichenden bodenrechtlichen Bezug aufweisen und damit von der Ermächtigung in § 9 BauGB nicht gedeckt sind. Auch hier sind wiederum handlungsbezogene Verpflichtungen enthalten (z. B. Dokumentationspflicht), für

die es in § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage gibt. Dasselbe gilt im Übrigen für § 178 BauGB der keine Rechtsgrundlage für bauplanungsrechtliche Festsetzungen darstellt.

Auch die Festsetzungen unter Ziff. 11 sind nicht hinreichend bestimmt. Dies gilt zum einen für die planinternen Festsetzungen. Sie begründen keine hinreichend konkreten Handlungsverpflichtungen für die Bauherren.

Soweit textliche Festsetzungen auf planexterne Maßnahmen verweisen, so sind diese ebenfalls unwirksam. Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen für planexterne Maßnahmen treffen. Die Grenze der textlichen Festsetzungen ist stets der Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3. Zur Wohngebietserweiterung

Der geplante Standort für das Bebauungsplangebiet ist aufgrund seiner Nähe zum Gewerbegebiet ungeeignet. Dies aus folgenden Gründen:

5

3.1 Trennungsgrundsatz

Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bereits dieser zentralen planungsrechtlichen Vorschrift widerspricht das Vorhaben. Statt Gewerbe und Wohnen zu trennen wird ein Wohngebiet so erweitert, dass es sehr nahe an ein Gewerbegebiet heranrückt. Der Mindestabstand im Falle der Erweiterung beträgt ca. 100 m. Aufgrund dieses geringen Abstandes sowie der Nutzung des Gewerbegebiets sind Konflikte unvermeidbar. Im Gewerbegebiet wird teilweise auch nachts intensiv gearbeitet. Durch den Schichtbetrieb finden auch nachts An- und Abfahrten von Mitarbeitern statt. Der Bäckereibetrieb Gerweck beginnt nachts mit der Auslieferung. Hinzu kommen die Geruchsimmissionen durch zwei große Bäckereibetriebe. Lärm und Geruch führen bereits heute zu Problemen, die einer Lösung bedürfen. Eine weitere Zuspitzung des Konflikts durch Vergrößerung des bestehenden Baugebiets widerspricht jeder planerischen Vernunft.

3.2 Alternativen

Nach der Begründung und dem Umweltbericht besteht ein Bedarf an Wohnbauland in Neibsheim, der durch das Neubaugebiet befriedigt werden soll. Zwar stehen nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Bretten für eine Wohnbaulandentwicklung in Neibsheim grundsätzlich zwei Alternativstandorte zur Verfügung. Aufgrund der guten Eignung dieser Flächen für die Landwirtschaft soll auf die Nutzung dieser Gebiete verzichtet werden. Ohne sich mit der Unter 1 angesprochenen Immissionsproblematik auseinander zu setzen hält die Planbegründung des Umweltberichts den Standort „Näherer Kirchberg“ für geeigneter. Dies stellt einen groben Missgriff dar.

Abgesehen vom falschen Bewertungsmaßstab für die Alternativenprüfung greift diese ohnehin zu kurz. Maßgeblich für die Alternativenprüfung ist nicht allein der Ortsteil Neibsheim. Soweit es in Neibsheim keine geeigneten Standorte gibt, so ist das gesamte Stadtgebiet von Bretten mit allen Ortsteilen der Betrachtung zugrunde zu legen. Das Gebot gerechter Abwägung erfordert eine umfassende Prüfung von Standortalternativen.

3.3 Landschaftsschutz

Auch unter dem Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes erscheint die Bebauung des Gebietes „Näherer Kirchberg“ problematisch. Das Baugebiet liegt in exponierter Lage auf einem Höhenrücken und ist von weither einsehbar. Auch wenn das Baugebiet an eine vorhandene Bebauung anschließt, so stellt es doch einen erheblichen Neueingriff in Natur und Landschaft dar. Es sind zahlreiche Gebiete denkbar, die sich wesentlich besser in den Bebauungszusammenhang integrieren würden. Dem landesplanerischen Gebot der Integration von Neubaugebieten in den vorhandenen Bebauungszusammenhang wird nicht entsprochen.

3.4 Lärm

Die Lärmuntersuchung des Ingenieurbüros Köhler & Leutwein zeigt schon für den Ist-Zustand die Ungeeignetheit des Baugebietes. Wird das Baugebiet wie geplant realisiert, so wird an den Gebäuden der Nachtwert der TA-Lärm von 40 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung von 1,4 dB(A) ist nicht gering. Lärmschutzmaßnahmen sind grundsätzlich erforderlich. 8

Die Behandlung der Lärmsituation in den Planunterlagen zeigt, dass die betrieblichen Belange von der planenden Stadt nicht ernst genommen werden. Zwar unterstellt der Lärmgutachter eine weitere Zunahme des Nachtwerts um 0,2 dB(A), wenn die derzeit nicht genutzten Grundstücke reaktiviert werden. Dass eine gewerbliche Nutzung, die zu einer weiteren Erhöhung des Nachtwerts führt, tatsächlich rechtlich zulässig ist, halten wir für zweifelhaft. Faktisch führt die derzeitige Überschreitung des Nachtwerts dazu, dass weder die Firma Sweet & Lucky noch beispielsweise die Bäckerei Gerweck ihre nächtlichen Aktivitäten ausweiten können. Die Betriebe werden auf den status quo festgeschrieben. Auch eine Reaktivierung der derzeit nicht gewerblich genutzten Grundstücke nachts wird unmöglich.

Die textliche Festsetzung Ziff. 3 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist Ausdruck der planerischen Hilflosigkeit der Stadt. Zunächst sollen Fenster der Schlafräume nach Süden oder Westen verboten sein. Zum einen ist die Regelung unvollständig, weil dies nicht nur für Schlafräume, sondern auch für Kinderzimmer gelten muss. Zum anderen ist die Vorschrift ein reiner Etikettenschwindel. Niemand wird im Zweifel sein Schlafzimmer ausschließlich mit Fenstern nach Osten oder Norden versehen. Die Regelung lädt zum Missbrauch ein. Völlig unbestimmt ist die weitere Ausnahmeregelung. Diese soll zulässig sein, wenn Fenster nach Süden oder Westen nicht zu vermeiden sind. Diese Regelung ist so unpräzise, dass sie keine Handlungsmaxime darstellt. Warum in diesem Fall die Schlafräume mit Fremdbelüftungen auszustatten sind, ist nicht nachvollziehbar. Dies wäre nur dann sinnvoll, wenn die Fenster nicht zu öffnen sein sollen. Diese Regelung ist mit der TA-Lärm nicht vereinbar. 9

Zusammenfassend ist zum Lärm festzustellen, dass die Thematik des Lärms nur unzulänglich 10

und einseitig zu Lasten der Gewerbebetriebe im Tal gelöst wird. Dies widerspricht der angemessenen Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft.

3.5 Geruch

Ebenso unzulänglich wie der Lärm wird die Thematik Geruch abgearbeitet. Zwar wird auf eine Häuserzeile verzichtet, um die Überschreitung der Richtwerte der GIRL zu vermeiden. Auch diese Regelung zeugt nicht von planerischer Souveränität. Nach wie vor ist bereits heute das Maß des Zulässigen durch Gerüche ausgeschöpft. Daher besteht die Gefahr, dass die geruchsverursachenden Gewerbebetriebe in ihrer weiteren Entwicklung eingeschränkt sind. Auch dies widerspricht der angemessenen Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft. Aus der Ausweisung des Baugebiets resultieren Beschränkungen der Gewerbebetriebe im Tal, die deren Zukunft in Frage stellen können.

Ergänzend sind folgende Bedenken gegen das Gutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer angezeigt:

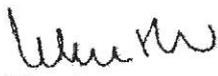
- Die möglichen zusätzlichen Geruchsemissionen derzeit nicht genutzter Gewerbeflächen sind nicht berücksichtigt.
- Die Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft sind nicht berücksichtigt.
- Die Geruchssituation wird durch Überlegungen zur „Hedonik“ relativiert. Diese ist jedoch als geruchsmindernder Faktor in der Rechtsprechung nicht anerkannt.
- Für den Geruch gilt dasselbe wie für den Lärm. Die betrieblichen Belange werden eklatant vernachlässigt.

4. Ergebnis

Nach eingehender Betrachtung der Unterlagen ist festzuhalten, dass die Erweiterung des geplanten Wohngebiets „Näherer Kirchberg II“ eine planerische Fehlentscheidung darstellt.

A2

Mit freundlichem Gruß



Wurster
Rechtsanwalt

VOLLMACHT

In Sachen Erbgemeinschaft nach Willi Brauch / Stadt Bretten (15/171)

wegen B-Plan „Näherer Kirchberg“

wird hiermit den Rechtsanwälten

W2K

WURSTER WEISS KUPFER
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT MBB

Vollmacht erteilt.

Die Vollmacht umfasst die außergerichtliche / gerichtliche Vertretung gegenüber jedermann, insbesondere gegenüber allen Gerichten und Behörden. Sie gilt für alle Instanzen und berechtigt auch zum Abschluss von Vergleichen sowie zur Erklärung von Verzicht und Anerkenntnis und zur Abgabe sonstiger Willenserklärungen, insbesondere Anfechtung, Rücktritt oder Kündigung.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Urkunden, Gelder und Wertsachen für den oder die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen.

Die Vollmacht darf auch auf andere übertragen werden.

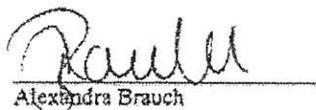
Gondelsheim, den 19.11.15


Christoph Brauch

Gondelsheim, den 19.11.15

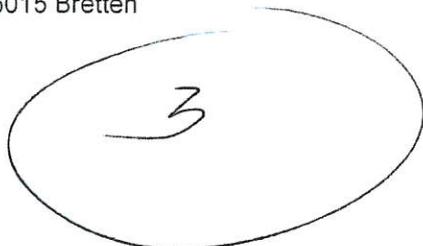
Viktoria Nohynek-Brauch

Gondelsheim, den 19.11.15


Alexandra Brauch

Zustellung bitte nur
an die Bevollmächtigten

Stadt Bretten
Stadtentwicklung und Baurecht
Untere Kirchgasse 9
75015 Bretten



Bürgermeisteramt Bretten
Stadtentwicklung und Baurecht

Eingang 27. Nov. 2015

DIS, ISM, HZ

672/H/K

STADT BRETTEN					
I	10	14	20	23	61
	80	82	EL. J		
EINGANG 27. Nov. 2015					
II	30	35	40	50	83
	EAB	81			

Bäcker Gerweck
Im Tal 9
75015 Bretten-Neibsheim
Telefon 07252 · 9 44 50
Fax 07252 · 7 87 53
USt.Id. DE 143115387

Bretten, 25.11.2015

**Widerspruch zum Bebauungsplan „Näherer Kirchberg – 2. Abschnitt in Beisheim
Einwendungen der Bäckerei Hermann Gerweck**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor genau 20 Jahren bin ich mit meiner Bäckerei aus der Ortsmitte in das Gewerbegebiet „Im Tal“ ausgesiedelt worden.

Bewusst habe ich den letzten Bauplatz gewählt, um für alle Zukunft keine Anwohner mehr zu stören. Durch die Ausweisung des Baugebietes „Äußerer Kirchberg II“ kommen jetzt die Bewohner wieder in die Nähe meiner Bäckerei.

Ich bin darauf angewiesen, jeden Morgen ab 4.00 Uhr, 7 Tage/Woche meine Bäckereifachgeschäfte mit 10 Fahrzeugen zu beliefern. In meiner Bäckerei arbeiten 85 Personen zu ganz unterschiedlichen Zeiten, ab 22.00 Uhr.

Dadurch habe ich einen regen An- und Abfahrtsverkehr zu Zeiten vor 6.00 Uhr.

Die Anforderungen, die die Gewerbetreibenden hier im Gewerbegebiet „Äußerer Kirchberg“ benötigen sind der Stadt Bretten bekannt.

Ich beantrage Bestandsschutz meiner Bäckerei, Bestandsschutz für die Arbeitsweise, die ich benötige um wirtschaftlich zu arbeiten.

Demzufolge widerspreche ich der Genehmigung eines weiteren Baugebietes im „Äußeren Kirchberg“.

Mit freundlichen Grüßen
Bäckerei Hermann Gerweck

Hermann Gerweck
Hermann Gerweck

Bürgermeisteramt
Postfach 15 60
75015 Bretten

**Landratsamt Karlsruhe
Baurechtsamt**
Beiertheimer Allee 2
76137 Karlsruhe

Sprechzeiten
Mo., Mi.- Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.00 Uhr
Dienstag keine Sprechzeiten;

Abteilung
Bauleitplanung/Koordination

Ansprechpartner/in
Herr Bechtel

Kontakt
Telefon 0721/936-86120
Fax 0721/936-86699
E-Mail bauleitplanung@landratsamt-karlsruhe.de

Aktenzeichen
15701221/0003
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

Karlsruhe, 26.11.2015

**Koordination Gr.Kreisstädte:
Beteiligung der Behörden an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren
Satzungsverfahren (§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)
Ihr Schreiben vom T16.10.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange gibt das Landratsamt Karlsruhe folgende Stellungnahme ab:

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft

Bretten

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet:
- vorhabenbezogener Bebauungsplan
- sonstige Satzungen:

„Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“

Fristablauf für die Stellungnahme am:

26.11.2015

B. Stellungnahme

keine Äußerung

Fachliche Stellungnahme (siehe im Anschluss):

B. Stellungnahme Landwirtschaftsamt

Die geplante Ausgleichsfläche " Gehölz/ Baumstreifen" auf FlstNr. 810 befindet sich im Süd-Osten des Flurstücks entlang eines Grünweges. Durch den Schattenwurf der geplanten Maßnahme wird es im südlichen Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu dauerhaften Ertragseinbußen für den Bewirtschafter kommen. Die aufgeführten Gehölze erreichen eine Wuchshöhe zwischen 6 und 15 Meter, die Elsbeere bis 25 m.

Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte diese Ausgleichsmaßnahme an den nördlichen Teil des Flurstückes verlegt werden, da dort keine landwirtschaftlichen Flächen durch Beschattung beeinträchtigt werden. Die nördliche Zufahrt zu diesem Schlag, über den befestigten Weg, bleibt durch die Länge der Ausgleichsmaßnahme erhalten.

B. Stellungnahme untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Bechtel

Anlage