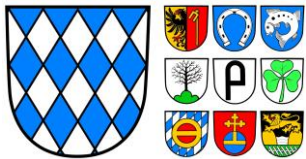


Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	10.05.2016		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	104/2016
Bebauungsplan „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Neibsheim; - Vorlage und Behandlung der während der öffentlichen Auslegung seitens der Öffentlichkeit und von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen - Änderung (Erweiterung und Reduzierung) des vorgesehenen Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes u.a. - Billigung des geänderten Entwurfes des o.a. Bebauungsplanes u.a. - Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt die während der öffentlichen Auslegung seitens der Öffentlichkeit und der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt diese.
2. Der Gemeinderat beschließt die Änderung (Erweiterung und Reduzierung) des vorgesehenen Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes u.a. nach Maßgabe des geänderten Entwurfes. Die Grundstücke Flst. Nrn. 304, 316, 317, 318, 318/1, 314, 1193/1, 1146 und 1135 werden teilweise in den künftigen Geltungsbereich einbezogen; die Grundstücke Flst. Nrn. 304, 294, 295, 296, 297, 1146 werden teilweise, die Flst. Nrn. 309, 310, 1143 komplett aus dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes herausgenommen. Für den Geltungsbereich ist der geänderte Entwurf maßgebend.
3. Der geänderte Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Gemeinderat beschließt die erneute öffentliche Auslegung des geänderten und gebilligten Entwurfes des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	10.05.2016	Ö			
Ortschaftsrat Neibsheim	Anhörung	09.05.2016				
Gemeinderat	Vorberatung	06.10.2015				
Ortschaftsrat Neibsheim	Anhörung	30.09.2015				
Gemeinderat	Vorberatung	23.06.2015				
Ortschaftsrat Neibsheim	Anhörung	17.06.2015				
Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen	Vorberatung	11.02.2015				
Gemeinderat	Vorberatung	19.02.2013				
Ortschaftsrat Neibsheim	Anhörung	18.02.2013				
Gemeinderat	Vorberatung	06.05.2008				
Ortschaftsrat Neibsheim	Anhörung	05.05.2008				

Sachdarstellung

In Weiterführung des Verfahrens nach den Vorgaben des BauGB und der LBO hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

In Vollzug des o.a. Beschlusses lag der Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht in der Zeit vom 26.10.2015 bis 26.11.2015 zur Einsicht öffentlich aus. Ferner wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen / Informationen / Gutachten / Fachbeiträge öffentlich ausgelegt.

Die für die öffentliche Auslegung erforderliche öffentliche Bekanntmachung erfolgte ebenso fristgerecht wie auch die nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO Beteiligten bzw. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände sowie die Fachbereiche der Verwaltung von dieser förmlichen Offenlage frühzeitig informiert wurden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben bzw. Äußerungen gemacht. Die Stellungnahmen, die einer Behandlung durch den Gemeinderat bedürfen, sind in der Anlage beigefügt und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von 5 Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden Stellungnahmen abgegeben bzw. Äußerungen gemacht. Die Stellungnahmen, die einer Behandlung durch den Gemeinderat bedürfen, sind in der Anlage beigefügt und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

Seitens der Fachbereiche der Verwaltung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Aufgrund der zunehmenden Planreife und der eingegangenen Stellungnahmen schlägt die Verwaltung dem GR im Rahmen der Gesamtabwägung eine weitere Anpassung des Bebauungsplanes und dessen erneute Offenlage vor. Verbunden mit der Änderung des Plankonzeptes ist auch eine Änderung des Geltungsbereichs. Dieser wird im südöstlichen Bereich deutlich reduziert und im südwestlichen Bereich vergrößert. Dies ergibt sich aufgrund des geänderten Erschließungskonzeptes. Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt zukünftig durch Umnutzung der bisher allein dem landwirtschaftlichen Verkehr dienenden Brücke am westlichen Ende der Straße „Im Tal“. Damit kann auf den bisher verfolgten Neubau einer Brücke über den Talbach verzichtet werden. Aufgrund dieser geänderten Erschließungssituation verlagert sich der verkehrsberuhigte Bereich innerhalb des neuen Baugebietes weiter nach Osten. Die Haupterschließung erfolgt nun im westlichen Bereich des Plangebietes. Um Kosten einzusparen ist auf eine südliche Querstraße im Plangebiet verzichtet worden. Die Verbindung erfolgt nun über einen Fußweg. Auf einen neu anzulegenden Gras-Schotterweg im südwestlichen Plangebiet als Verbindungselement zum landwirtschaftlichen Wegenetz ist aus Kostengründen ebenfalls verzichtet worden. Eine weitere Änderung ist, dass das Gebiet nicht ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, sondern im südwestlichen Bereich 2 Mischgebietsgrundstücke festgesetzt sind. Im Zuge des Planungsprozesses hat sich gezeigt, dass hierfür ein Bedarf besteht, sodass dieser Baugebietstyp mit aufgenommen wurde. Damit wird entsprechend der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ein fließender Übergang vom Wohn- über ein Mischgebiet zum existierenden Gewerbegebiet geschaffen. Einhergehend mit der Aufnahme des Baugebietstypes Mischgebiet wurden entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen. Der Mehrfamilienhausstandort wurde an die Haupterschließungsstraße im westlichen Bereich des Plangebietes verlagert. Aufgrund des geänderten Plankonzeptes und des geänderten Geltungsbereiches wurden die 3 bestehenden Gutachten zum Artenschutz, zum Lärmschutz und zu den Luftschadstoffen Staub und Geruch aktualisiert und die Begründung zum Bebauungsplan bestehend aus Planungs- und Umweltbericht sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angepasst.

Unabhängig von der vorgesehenen Änderung des vorgesehenen Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes u.a. berühren die oben dargestellten substanziellen Änderungen des Planentwurfes die Grundzüge der Bebauungsplanung u.a., was gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO eine erneute und vollständige öffentliche Auslegung des ursprünglichen und des geänderten Planentwurfes u.a. zwingend erforderlich macht. Gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO ist der ursprüngliche und der geänderte Planentwurf u.a. erneut auf die Dauer eines Monat öffentlich auszulegen und sind die Stellungnahmen der Behörden u.a. erneut einzuholen.

Der Entwurf des o.a. Bebauungsplanes u.a. wurde in Würdigung der o.a. Darstellungen wie folgt geändert:

- Geändertes Erschließungskonzept: kein Brückenneubau über den Talbach, sondern Nutzung der bestehenden weiter westlich gelegenen, bisher dem landwirtschaftlichen Verkehr dienenden, Talbachbrücke
- Verlagerung des Verkehrsberuhigten Bereichs innerhalb des Plangebietes weiter nach Osten
- Verzicht auf eine südliche Querstraße im Plangebiet, stattdessen Einplanung eines Fußweges
- Um Kosten einzusparen erfolgte der Verzicht auf einen neu anzulegenden Gras-Schotterweg aus dem Plangebiet heraus, welcher eine Anbindung an das landwirtschaftliche Wegenetz ermöglichen sollte.
- Da kein Brückenneubau über den Talbach erfolgt, wird nicht in ein Biotop eingegriffen. Ein Biotopausgleich ist deshalb nicht erforderlich.
- Da kein Brückenneubau erfolgt, sind die dafür zu beachtenden Maßnahmen aus den Festsetzungen/ dem Bebauungsplan entfernt worden.
- Neuplatzierung der öffentlichen Parkplätze im südlichen Plangebiet

- Festsetzung von 2 Mischgebietsgrundstücken
- Verlagerung der Mehrfamilienhausstandorte an die westliche Grenze des Plangebietes
- Vergrößerung des Spielplatzes
- Reduzierung der planinternen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Statt 2 planexternen Ausgleichsflächen ist nur eine planexterne Ausgleichsfläche erforderlich; es erfolgt die Umwandlung von Acker in Streuobst auf Flst. Nr. 1538, Gemarkung Neibsheim (Anlage einer Gehölzreihe auf Flst. Nr. 810, Gemarkung Neibsheim nicht mehr erforderlich)
- Neufestsetzung eines öffentlichen Pflanzgebotes im Westen des Plangebietes entlang der Straße/ des Feldweges zum Schutz des Stufenraines
- Aufgrund der Änderung des Plankonzeptes, einhergehend mit einer Verschiebung des Allgemeinen Wohngebietes nach Norden, ist keine Festsetzung mehr bezüglich der Grundrissgestaltung/ Orientierung der Schlafräume erforderlich; es sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich.
- Bei den Mehrfamilienhäusern genügt 1 Stellplatz je Wohneinheit, wenn die Wohnfläche einer Wohneinheit unter 60 m² liegt. In den übrigen Bereichen sind es 2 Stellplätze je Wohneinheit.
- Festsetzung von 20 % Begrünung der Hausvorzone nicht nur bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern sondern auch bei den Mischgebietsgrundstücken MI1.
- Aufgrund der geänderten Erschließungsplanung verläuft nun ein Kanal durch ein privates Grundstück; hierfür wurde ein Leitungsrecht für den Kanal festgesetzt.
- Aktualisierung des Flächenspiegels aufgrund des geänderten Planungskonzeptes
- Neuberechnung der Einwohnerdichte aufgrund des geänderten Planungskonzeptes
- Aktualisierte Kostenschätzung: aufgrund des geänderten Planungskonzeptes ergeben sich nun geschätzte Nettokosten in Höhe von ca. 1,9 Mio Euro (vorher ca. 2,2 Mio Euro)
- Komplette Überarbeitung/ Aktualisierung der Begründung zum Bebauungsplan bestehend aus Planungs- und Umweltbericht sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.
- Die Örtliche Bauvorschrift zur Fassadenbegrünung von geschlossenen Wandflächen ist entfernt worden, da die Bereitschaft der Hauseigentümer eine neue Fassade zu begrünen nahezu nicht besteht.

Die Änderung des Entwurfes des o.a. Bebauungsplanes u.a. bedarf der ausdrücklichen Billigung seitens des Gemeinderates.

Dieser TOP wird im Ortschaftsrat Neibsheim am 09.05.2016 vorberaten. Über das Ergebnis der Beratung im Ortschaftsrat wird in der Sitzung informiert.

Dem Gemeinderat wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

Stellungnahmen der Verwaltung zu den seitens der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen:

Zu 1:

Fa. Frankmühle Hermann Frank e.K. Bretten-Neibsheim
vertreten durch Kanzlei RA Dr. Melchinger, Eisenlohrstr. 10, 76135 Karlsruhe

Schallimmissionen

Zu 1:

Die Stadt Bretten nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Zu 2:

Die Nähe des Plangebietes zum vorhandenen Gewerbegebiet Gewerbegebiet „Äußerer Kirchberg“ wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Stadt Bretten hat entsprechend der Anregung durch das Büro Koehler und Leutwein, Karlsruhe eine schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm und durch das Büro Lohmeyer, Karlsruhe, eine Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch erstellen lassen.

Das Büro Lohmeyer fungierte dabei als Unterauftragnehmer des Büros Koehler & Leutwein. Zur Bestimmung der maßgeblichen Lärm-, Geruchs- und Staubemittenten erfolgten am 22.10.2014 eingehende Betriebsbesichtigungen der Betriebsflächen und Befragungen der Betriebsinhaber des Gewerbegebietes. Diese Daten flossen bei der Erstellung der Gutachten, welche aufgrund von Änderungen des Bebauungsplankonzeptes mehrfach überarbeitet und angepasst wurden, ein.

Das Konzept des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Verfahrens mehrfach abgeändert. Im Vergleich zum Entwurf vom 06.10.2015 erfolgt die Anbindung des Plangebiets nun weiter westlich über die bestehende, dem landwirtschaftlichen Verkehr dienende, Brücke. Der südliche Bereich des Plangebiets ist dahingehend überplant worden, dass neben Parkplätzen, Grünflächen und dem Spielplatz auch 2 Mischgebietsgrundstücke festgesetzt sind. Diese ermöglichen in ihrem nördlichen Bereich die Nutzung als Mischgebiet (MI1). In den südlichen Bereichen (MI2) ist die Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass dort nur die Errichtung von Lagerplätzen, Garagen und Stellplätzen zulässig ist, Wohn- oder Büronutzungen sind dort unzulässig. Diese Umplanung sorgt dafür, dass insbesondere im südwestlichen Bereich des Plangebiets der Abstand zwischen Allgemeinem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet „Äußerer Kirchberg“ deutlich vergrößert wurde. Dem Trennungsgebot und dem Konfliktvermeidungsgebot wird auf jeden Fall Rechnung getragen. Aufgrund der Umplanung kann auf eine Festsetzung bezüglich der Ausrichtung der Schlafräume im gesamten Plangebiet verzichtet werden, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden sind nicht erforderlich. Die Details lassen sich den Gutachten des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, (Schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm) und des Büros Lohmeyer, Karlsruhe, (Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch) entnehmen. Beide Gutachten wurden aufgrund des geänderten Plankonzeptes im April 2016 aktualisiert.

Im Entwurf vom 10.05.2016 wurden die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Zu 3:

Die schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm des Büros Köhler und Leutwein, Karlsruhe, berücksichtigt alle bei der am 22.10.2014 stattgefundenen eingehenden Betriebsbesichtigungen der Betriebsflächen und Befragungen der Betriebsinhaber des Gewerbegebietes ermittelten Daten.

So sind neben weiteren Daten die nächtlichen LKW-Bewegungen selbstverständlich erfasst und in die Berechnung eingeflossen.

Aufgrund der Umplanung des Plangebietes und der damit verbundenen Neuberechnungen / Aktualisierungen des Gutachtens des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe (Schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm) konnte aktuell sogar auf den zunächst in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Festsetzungstext bezüglich der Grundrissgestaltung für einige Wohngebäude verzichtet werden.

Zu 4:

Die Stadt Bretten weist die Behauptung, dass die vorliegende Schalluntersuchung die tatsächlich vor Ort gegebene Situation nur unzureichend und nicht vollständig abbildet, zurück.

Durch den Gutachter wurden bei der Berechnung die Einzelpegel an jedem Stockwerk berücksichtigt. Ebenso wurden die topographischen Verhältnisse bei der Berechnung berücksichtigt. Die vorgetragenen Einwände/ Äußerungen werden somit von der Stadt Bretten zurückgewiesen.

Die in der Nacht zur Frankmühle anfahrenden LKW sind in der Berechnung berücksichtigt. Die Heiz-/ Kühlaggregate der LKW sind im Gutachten vom Mai 2015 nicht enthalten gewesen, deren Berücksichtigung erfolgte bei einer Aktualisierung/ Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung im April 2016.

Der Gutachter umfasst mit dem Begriff „Kleintransporter“ Transporter bis 2,8 Tonnen. In der Berechnung des Prognosefalls ist die Benutzung von LKW berücksichtigt worden. Eine Verniedlichung des realen Geschehens erfolgt im Gutachten daher nicht, dieser Argumentation wird nicht gefolgt.

Der Anregung folgend erfolgte die Berücksichtigung der Be- und Entladung der Lieferfahrzeuge auch außerhalb des Gebäudes in der Aktualisierung / Überarbeitung des Gutachtens im April 2016. Die Berücksichtigung des Einsatzes von Metallrädern bei den Rollwägen erfolgt gemäß Gutachter bereits durch den gewählten Ansatz.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, ist, dass durch Verkehrslärm der Kreisstraße und der Straße „Im Tal“ im Bebauungsplangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Tages- und Nachtzeitraum entstehen. Bezüglich des Verkehrslärmes werden sich im Bebauungsplangebiet ruhige Verhältnisse einstellen. Durch den Gewerbelärm in der Situation Analyse-Bestand ergeben sich, nach Durchführung von eingehenden Ortsbesichtigungen und Orientierungsmessungen mit Aufnahme aller möglichen Geräuscherzeugungen und deren saisonunabhängigen Ansatz (einem „Worst Case“-Fall), im Tages- und Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte. Für den Prognosefall von Gewerbelärm, bei dem flächenbezogene Schalleistungspegel als flächige Verteilung von Gewerbelärmemissionen für zukünftige Betriebsfälle berechnet wurden, ergeben sich bei diesem „Worst Case“-Ansatz an den südlichsten Gebäudefronten im WA geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der DIN 18005/TA-Lärm, die jedoch aufgrund des gewählten Ansatzes und aufgrund ihrer Geringfügigkeit noch als hinnehmbar angesehen werden können. Im Tageszeitraum ist im Bebauungsplangebiet mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Es sind somit keine Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Zu 5:

Die im Rahmen der Anregung vorgetragenen und bei der Betriebsbesichtigung erfragten Geräusche sind bekannt und im Gutachten berücksichtigt.

Bezüglich des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchung für Verkehrs- und

Gewerbelärm (April 2016) des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, wird auf die Ausführungen zu 4. verwiesen.

Zu 6:

In der überarbeiteten Entwurfsfassung vom 10.05.2016 erfolgte eine Umplanung. Diese Umplanung sorgt dafür, dass insbesondere im südwestlichen Bereich des Plangebiets der Abstand zwischen Allgemeinem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet „Äußerer Kirchberg“ deutlich vergrößert wurde. Dem Trennungsgebot und dem Konfliktvermeidungsgebot wird auf jeden Fall Rechnung getragen. Aufgrund der Umplanung kann auf eine Festsetzung bezüglich der Ausrichtung der Schlafräume im gesamten Plangebiet verzichtet werden. Die Details lassen sich dem Gutachten des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, (Schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm) entnehmen.

Zu 7:

Die Anregung aufgreifend erfolgte eine Umplanung des südlichen Planbereichs. Infolgedessen wurde die Gebietserschließung verändert, verschiebt sich die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes insbesondere im südwestlichen Planbereich weiter nach Norden und es werden 2 Mischgebietsgrundstücke festgesetzt.

Das Ergebnis der aktuellen schalltechnischen Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm (April 2016) des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, welche die Umplanung berücksichtigt, ist Folgendes: Durch den Gewerbelärm in der Situation Analyse-Bestand ergeben sich, nach Durchführung von eingehenden Ortsbesichtigungen und Orientierungsmessungen mit Aufnahme aller möglichen Geräuscherzeugungen und deren saisonunabhängigen Ansatz (einem „Worst Case“-Fall), im Tages- und Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte. Für den Prognosefall von Gewerbelärm, bei dem flächenbezogene Schallleistungspegel als flächige Verteilung von Gewerbelärmemissionen für zukünftige Betriebsfälle berechnet wurden, ergeben sich bei diesem „Worst Case“-Ansatz an den südlichsten Gebäudefronten im WA geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der DIN 18005/TA-Lärm, die jedoch aufgrund des gewählten Ansatzes und aufgrund ihrer Geringfügigkeit noch als hinnehmbar angesehen werden können. Im Tageszeitraum ist im Bebauungsplangebiet mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Es sind somit keine Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Zu 8:

Wie in der Anregung richtig festgestellt wurde, kann die südliche Gebäudereihe eine abschirmende Wirkung für die dahinter liegende Bebauung übernehmen. Diese erste Reihe ist aber nicht zwingend zur Abschirmung erforderlich, damit es zu keinen Überschreitungen kommt. Für die nördlicheren Gebäude sind die Lärmbelastungen auch ohne Abschirmung niedriger als für die südlichste Reihe. Aufgrund der Umplanungen im Plangebiet und der daraufhin erfolgten Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm (April 2016) des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, sind nach dem aktuellen Gutachten keine Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Zu 9:

Aufgrund der Umplanungen im Plangebiet und der daraufhin erfolgten Aktualisierung der Schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm (April 2016) des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe sind nach dem aktuellen Gutachten keine Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich; diese Festsetzung entfällt somit.

Bezüglich des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm (April 2016) des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, wird auf unsere Ausführungen zu 4. verwiesen.

Die Behauptung, dass die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet nicht möglich ist, wird entschieden zurückgewiesen. Im Zuge des Planungsprozesses und der Abwägung aller Belange wurde das Konzept mehrfach überarbeitet. Es sind dabei sowohl der Bestand als auch eine weitere Entwicklung der Gewerbebetriebe sowie die Belange der zukünftigen Bewohner berücksichtigt worden. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Großteil des Plangebietes und von 2 Mischgebietsgrundstücken im südlichen Bereich des Plangebietes ist sehr wohl möglich, wie die Ergebnisse der Fachgutachten zu Lärm sowie Staub und Geruch nachweisen.

Zu 10:

Sowohl die DIN 18005 als auch die TA-Lärm sehen vor, dass Lärmbelastungen von 65 dB(A) im Tageszeitraum innerhalb von Gewerbegebieten als zumutbar anzusehen sind. Die von Gewerbegebieten ausgehenden Emissionen/m² werden nach DIN 18005 jedoch mit 60 dB(A) vorgegeben. Die Stadt Bretten vermutet, dass in der Anregung der Orientierungs-/Immissionsrichtwert, was an Gewerbegebieten ankommen darf und was als Lärmemission als flächenbezogener Schalleistungspegel nach DIN 18005 angesetzt wird, verwechselt wurden. Eine Benachteiligung der Grundstücke im Gewerbegebiet und der vorhandenen Gewerbebetriebe erfolgte durch den Gutachter somit nicht, diese Behauptung wird zurückgewiesen.

Zu 11:

Der Äußerung, dass nur Innenwohnbereiche in der Berechnung berücksichtigt wurden, kann nicht gefolgt werden. Im Fachgutachten hat eine Berücksichtigung der Außenbereiche in der Weise stattgefunden, dass Lärmisophonenkarten berechnet wurden, welche auch die Lärmbelastung der Außenwohnbereiche darstellen. Außenwohnbereiche werden im Tageszeitraum genutzt, in dem auch für die außenliegenden Terrassen oder Balkone keine Überschreitungen durch Gewerbelärm zu erwarten sind.

Immissionen durch Staub und Gerüche

Zu 12:

Der Hinweis bezüglich Windrose und Windrichtungsverteilung und Häufigkeitsverteilung wird von der Stadt Bretten zur Kenntnis genommen; im Gutachten ist dies berücksichtigt worden.

Zu 13:

Im Gutachten des Büros Lohmeyer, Karlsruhe, zum 06.10.2015 erfolgte die Berechnung der Gesamtbelastung für Geruch als Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden für das Plangebiet im Ist-Zustand (3 Öfen) und im Plan-Zustand (5 Öfen) der Firma Sweet an Lucky.

In der eingegangenen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass sowohl im Ist-Zustand als auch im Plan-Zustand mehr als 60 % bzw. 80 % des geplanten Wohngebietes Geruchsimmissionen in einem Umfang von 5-10 % der Jahresstunden ausgesetzt sind. Dies nimmt die Stadt Bretten zur Kenntnis und teilt ferner mit, dass die berechnete Gesamtbelastung an Geruch im Ist-Zustand der Sweet & Lucky GmbH (drei Öfen berücksichtigt) unter 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten liegt und damit den Beurteilungswert für Wohngebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie einhält.

Das überarbeitete / aktualisierte Gutachten vom April 2016 setzt für den Ist-Zustand die vorhandenen 4 Öfen der Sweet & Lucky GmbH an. Die höchsten Belastungen im Plangebiet für den Istzustand berechnen sich für das im südöstlichen Bereich des Plangebiets liegende Grundstück mit 10 % Geruchsstundenhäufigkeit. Damit überschreitet die berechnete Belastung den zulässigen Immissionswert für Wohn- / Mischgebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit nicht.

Im Plan-Zustand der Sweet & Lucky GmbH (fünf Öfen berücksichtigt) wird der Beurteilungswert für Wohngebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie ebenfalls in der als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzten Fläche großflächig eingehalten, nur für einen kleinen Bereich im Allgemeinen Wohngebiet am südöstlichen Rand des Plangebietes (1 Baugrundstück) und im südlichen Bereich der Mischgebietsfläche, der als Bereich für Lagerflächen, Garagen und Stellplätze festgesetzt ist, berechnet sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von 11 % und liegt damit über dem Immissionswert.

Zu beachten ist, dass die betrachtete Erweiterung der Sweet & Lucky GmbH (5 Öfen) an der in Neibsheim im alten Ortskern bereits bestehenden Wohnbebauung zu höheren Belastungen führt als im Plangebiet. Somit liegt nicht im Plangebiet der begrenzende (bzgl. Erweiterung) Beurteilungspunkt, sondern im Bereich der bestehenden Bebauung. Bei dem betrachteten Plan-Zustand handelt es sich somit um ein Szenario, das unabhängig vom geplanten Bebauungsplangebiet zu einer Überschreitung des Immissionswertes für Wohn- / Mischgebiete entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie führt. Wird der Plan-Zustand so gestaltet, dass für die bereits bestehende Bebauung der Immissionswert eingehalten wird, so ist auch für das geplante Baugebiet eine Einhaltung des Immissionswertes gegeben.

Die Bebauungsplanung berücksichtigt die Ergebnisse des Gutachtens im zeichnerischen und textlichen Teil und verzichtet, wie zunächst im Vorentwurf (Februar 2013) angedacht, auf eine Wohnbebauung des südlichsten Planbereiches.

Die in der Stellungnahme vorgebrachte Befürchtung, dass Zugezogenen die Geruchsproblematik nicht bekannt ist und zu Beschwerden und Konflikten führen wird, lässt sich entkräften. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Plan-Zustand bei lediglich einem Wohnbauplatz die Gesamtbelastung an Geruch bei 11 % der jährlichen Geruchsstundenhäufigkeit liegt und somit das Maximum von 10 % überschritten wird. Dies ist in Abwägung aller Belange vertretbar. Auf den übrigen Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes liegt die jährliche Geruchsstundenhäufigkeit bei maximal 10 %. Die 2 Mischgebietsgrundstücke ermöglichen neben einer gewerblichen Nutzung auch eine wohnliche Nutzung. Damit bei einer Erweiterung der Produktionskapazitäten der Firma Sweet & Lucky GmbH auf 5 Öfen der Wohnbereich nicht über einer jährlichen Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % liegt, trifft der Bebauungsplan für den nördlichen Bereich die Festsetzung, dass nur dort neben Gewerbe auch eine Wohnnutzung zulässig ist. Im südlichen Bereich, wo eine Überschreitung der jährlichen Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % bei einer Erweiterung auf 5 Öfen erfolgt, ist lediglich die Unterbringung von Lagerplätzen, Garagen und Stellplätzen zulässig, Wohn- und Büronutzung ist nicht zulässig. Damit sind allerdings noch nicht die Belastungen für die bestehende Ortslage in Neibsheim eingedämmt, die durch einen Betrieb von 5 Öfen entstehen.

Zu 14:

Wie im Gutachten dargestellt, wurde die Gesamtbelastung an PM₁₀, PM_{2.5} und Staubdeposition unter Berücksichtigung der Vorbelastung bestimmt. Die berechnete Gesamtbelastung an PM₁₀, PM_{2.5} und Staubdeposition hält die Immissionswerte der 39. BImSchV und der TA Luft ein. Dass keine normale Wohnsituation, wie in der Anregung formuliert entstehen würde, weißt die Stadt Bretten zurück. Es werden im Gebiet vertretbare Geruchs- und Staubbelastungen anzutreffen sein.

Erforderlichkeit – Alternativenprüfung

Zu 15:

Gemäß der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm (April 2016) durch das Büro Koehler und Leutwein, Karlsruhe, und der aktualisierten Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch (April 2016) durch das Büro Lohmeyer, Karlsruhe, werden in dem Plangebiet keine massiven Konfliktpotentiale zwischen den künftigen Wohnnutzern und den vorhandenen Gewerbebetrieben geschaffen. Diese Befürchtung von Seiten der Anreger wird zurückgewiesen.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, ist, dass durch Verkehrslärm der Kreisstraße und der Straße „Im Tal“ im Bebauungsplangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Tages- und Nachtzeitraum entstehen. Bezüglich des Verkehrslärmes werden sich im Bebauungsplangebiet ruhige Verhältnisse einstellen. Durch den Gewerbelärm in der Situation Analyse-Bestand ergeben sich, nach Durchführung von eingehenden Ortsbesichtigungen und Orientierungsmessungen mit Aufnahme aller möglichen Geräuscherzeugungen und deren saisonunabhängigen Ansatz (einem „Worst Case“-Fall), im Tages- und Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte. Für den Prognosefall von Gewerbelärm, bei dem flächenbezogene Schalleistungspegel als flächige Verteilung von Gewerbelärmemissionen für zukünftige Betriebsfälle berechnet wurden, ergeben sich bei diesem „Worst Case“-Ansatz an den südlichsten Gebäudefronten im WA geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der DIN 18005/TA-Lärm, die jedoch aufgrund des gewählten Ansatzes und aufgrund ihrer Geringfügigkeit noch als hinnehmbar angesehen werden können. Im Tageszeitraum ist im Bebauungsplangebiet mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Es sind somit keine Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Das Ergebnis der Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch (April 2016) durch das Büro Lohmeyer, Karlsruhe ist, dass die berechnete Gesamtbelastung an PM₁₀, PM_{2.5} und Staubdeposition die Immissionswerte der 39. BImSchV und der TA Luft einhält. Es werden im Gebiet vertretbare Geruchs- und Staubbelastungen anzutreffen sein.

Die Alternativenprüfung wie sie in Kapitel 4.2 des Entwurfs zur Bebauungsplanbegründung erfolgte, ist völlig ausreichend. Zu den noch vorhandenen Baulücken in Neibsheim ist anzumerken, dass die Stadt Bretten bereits im Jahr 2010 alle Eigentümer von Baulücken angeschrieben, ihre Nutzungs- und Verwertungsabsichten abgefragt und Unterstützung bei Fragen zur Nutzungs- und Bebaubarkeit der Grundstücke angeboten hat. Als Ergebnis musste damals wie heute festgehalten werden, dass seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht. Dies wurde der Stadt Bretten auch von Kaufinteressenten im Laufe der letzten Jahre immer wieder bestätigt. Aktuell hat sich vor dem Hintergrund, dass bei einem Verkauf eines Grundstückes bei Banken so gut wie keine Rendite/ kein Zins für einen erzielten Geldbetrag mehr erreicht werden kann, an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nichts geändert- diese geht gegen Null. Dazu wurden mehrfach auch Gespräche mit dem Ortsvorsteher von Neibsheim geführt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Entwicklung des Planabschnittes „Näherer Kirchberg“ darauf geachtet wurde, dass dieses Gebiet bei Bedarf fortgeführt und erweitert werden kann. Überdies wurde der Bedarf an einigen Mischgebietsgrundstücken im Zuge der Planreife berücksichtigt. Für das Gebiet „Näherer Kirchberg II. Abschnitt“ spricht auch, dass alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Kindergarten und Schule, in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Außerdem soll mit der Gebietsentwicklung und dem damit einhergehenden Erschließungskonzept die Junkerstraße in Bezug auf die Verkehrsströme von und zu dem Altersheim und Kindergarten entlastet werden. Unter Betrachtung aller Belange gibt es keine Alternative zum Bebauungsplangebiet.

Im Zuge des Planungsprozesses hat das Bebauungsplankonzept „Näherer Kirchberg II. Abschnitt“ eine zunehmende Planreife erfahren und berücksichtigt alle Belange.

Zu 16:

Der Stadt Bretten ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden wichtig. Sie strebt daher auch eine Bebauung von innerstädtischen Brachflächen an. In der Vergangenheit konnten bereits einige solcher Flächen bebaut werden bzw. wurden entsprechende Konzepte erarbeitet. An private Baulücken kommt die Stadt Bretten jedoch nicht heran. Um das „Brachliegen“ von Baulücken zu vermeiden, hat die Stadt Bretten daher bereits vor Jahren eine Bauverpflichtung bei Neubaugebieten eingeführt. Dies wird auch beim Neubaugebiet „Näherer Kirchberg II. Abschnitt“ der Fall sein.

Die Erfahrung zeigt, dass trotz hohen Nachfragedrucks die Anzahl an Baulücken nur langsam abnimmt. Die Stadt Bretten reagiert daher auf den Nachfragedruck und entwickelt das Baugebiet „Näherer Kirchberg II. Abschnitt“. Neben der Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern soll auch die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von preiswertem Wohnraum im Plangebiet möglich sein. Außerdem werden entsprechend dem aktuellen Bedarf zwei Mischgebietsgrundstücke festgesetzt.

Die Herstellung der notwendigen Verkehrs- und Infrastruktur bei der Entwicklung eines Neubaugebietes ist mit einem Flächenverbrauch verbunden, dies wird richtig angemerkt, lässt sich aber nicht vermeiden. Die Stadt Bretten plant daher so, dass dieser Flächenanteil gering ausfällt und dem tatsächlichen Bedarf an Bauplätzen entspricht.

Bereits seit 1986 erfasst und veröffentlicht die Stadt Bretten vorhandene Baulücken in der Kernstadt und den Ortsteilen. Die Anzahl der Baulücken insgesamt konnte seit 1986 von 768 auf nun 375 gesenkt werden. Jährlich erfolgt eine Aktualisierung des Baulückenkatasters. Es gibt ein umfassendes Beratungsangebot und Öffentlichkeitsarbeit zu diesem Thema. Da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan bereits im Mai 2008 gefasst wurde und das Verfahren erst jetzt in den Endzügen ist, konnten entgegen der Annahme in der vorgebrachten Stellungnahme die Bauinteressenten eben nicht auf einen schnellen Baubeginn hoffen/spekulieren. Wollten sie so schnell wie möglich bauen, waren sie auf bereits erschlossene Baugrundstücke/Baulücken angewiesen.

Obwohl in Neibsheim Baulücken vorhanden sind, ist die Entwicklung des Neubaugebietes aus den o.g. Gründen notwendig.

Zu 2:

Fa. Sweet + Lucky GmbH, Mühlstr. 20, 70053 Gondelsheim
Erbengemeinschaft nach Willi Brauch, Viktoria Nohynek-Brauch, Alexandra Brauch
und Christoph Brauch
vertreten durch RAe Wurster, Weiss, Kupfer, Freiburg/Stuttgart

zu 1:

Die Stadt Bretten nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Zu 2:

Die Nähe des Plangebietes zum vorhandenen Gewerbegebiet „Äußerer Kirchberg“ wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Stadt Bretten hat durch das Büro Koehler und Leutwein, Karlsruhe, eine schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm und durch das Büro Lohmeyer, Karlsruhe, eine Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch erstellen lassen. Zur Bestimmung der maßgeblichen Lärm-, Geruchs- und

Staubemittenten erfolgten am 22.10.2014 eingehende Betriebsbesichtigungen der Betriebsflächen und Befragungen der Betriebsinhaber des Gewerbegebietes. Die Betriebsdaten wie z.B. Betriebszeiten, Be- und Entladung, Lärmquellen, Emissionen wurden ermittelt und flossen in die Berechnungen zur Erstellung der Gutachten mit ein. Das Konzept des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Verfahrens mehrfach geändert. Auch die Gutachten wurden aufgrund des geänderten Bebauungsplankonzeptes überarbeitet und sind aktualisiert vom April 2016.

Sowohl in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, als auch in der Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch vom Büro Lohmeyer, Karlsruhe, wurden der Ist-Zustand und der Planungs-/Prognose-Zustand dargelegt.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, ist, dass durch Verkehrslärm der Kreisstraße und der Straße „Im Tal“ im Bebauungsplangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Tages- und Nachtzeitraum entstehen. Bezüglich des Verkehrslärmes werden sich im Bebauungsplangebiet ruhige Verhältnisse einstellen. Durch den Gewerbelärm in der Situation Analyse-Bestand ergeben sich, nach Durchführung von eingehenden Ortsbesichtigungen und Orientierungsmessungen mit Aufnahme aller möglichen Geräuscherzeugungen und deren saisonunabhängigen Ansatz (einem „Worst Case“-Fall), im Tages- und Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte. Für den Prognosefall von Gewerbelärm, bei dem flächenbezogene Schalleistungspegel als flächige Verteilung von Gewerbelärmemissionen für zukünftige Betriebsfälle berechnet wurden, ergeben sich bei diesem „Worst Case“-Ansatz an den südlichsten Gebäudefronten im WA geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der DIN 18005/TA-Lärm, die jedoch aufgrund des gewählten Ansatzes und aufgrund ihrer Geringfügigkeit noch als hinnehmbar angesehen werden können. Im Tageszeitraum ist im Bebauungsplangebiet mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Es sind somit keine Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Das Ergebnis der Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch (April 2016) durch das Büro Lohmeyer, Karlsruhe ist, dass die berechnete Gesamtbelastung an PM10, PM2.5 und Staubdeposition die Immissionswerte der 39. BImSchV und der TA Luft einhält. Es werden im Gebiet vertretbare Geruchs- und Staubbelastungen anzutreffen sein.

Zu 3:

Die Bekanntmachung genügt den rechtlichen Anforderungen. Die Bekanntmachung trägt dem formulierten Anspruch nach einer schlagwortartigen Charakterisierung der in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen Rechnung.

Zu 4:

Unter Ziffer 9 wurden konkrete Festsetzungen für Öffentliche Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Zum besseren Verständnis wurden diese Festsetzungen begründet.

Unter Ziffer 10 wurden Festsetzungen für private Grünflächen getroffen. Der Anregung folgend wird auf die Aufführung des § 178 BauGB sowie auf eine Dokumentationspflicht nach Fertigstellung der Bepflanzung verzichtet.

Der Anregung folgend wurden die Festsetzungen unter Ziffer 11 konkretisiert, sodass der Adressat der Festsetzung ersichtlich ist und hinreichend konkrete Handlungsverpflichtungen für die Bauherren bestehen.

Der Anregung wird gefolgt: Die planexternen Maßnahmen werden nicht mehr unter I. Bebauungsplanvorschriften (bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen) festgesetzt; sie werden jedoch weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Zu 5:

Die Nähe des Plangebietes zum vorhandenen Gewerbegebiet „Äußerer Kirchberg“ wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Stadt Bretten hat entsprechend der Anregung durch das Büro Koehler und Leutwein, Karlsruhe, eine schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm und durch das Büro Lohmeyer, Karlsruhe, eine Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch erstellen lassen. Zur Bestimmung der maßgeblichen Lärm-, Geruchs- und Staubemittenten erfolgten am 22.10.2014 eingehende Betriebsbesichtigungen der Betriebsflächen und Befragungen der Betriebsinhaber des Gewerbegebietes. Diese Daten flossen bei der Erstellung der Gutachten, welche aufgrund von Änderungen des Bebauungsplankonzeptes mehrfach überarbeitet wurden, ein.

Das Konzept des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Verfahrens mehrfach überarbeitet. Im Vergleich zum Entwurf vom 06.10.2015 erfolgt die Anbindung des Plangebiets nun weiter westlich über die bestehende, dem landwirtschaftlichen Verkehr dienende, Brücke. Der südliche Bereich des Plangebiets ist dahingehend überplant worden, dass neben Parkplätzen, Grünflächen und dem Spielplatz auch 2 Mischgebietsgrundstücke festgesetzt sind. Diese ermöglichen in ihrem nördlichen Bereich die Nutzung als Mischgebiet (MI1). In den südlichen Bereichen (MI2) ist die Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass dort nur die Errichtung von Lagerplätzen, Garagen und Stellplätzen zulässig ist. Diese Umplanung sorgt dafür, dass insbesondere im südwestlichen Bereich des Plangebiets der Abstand zwischen Allgemeinem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet „Äußerer Kirchberg“ deutlich vergrößert wurde, er liegt nun bei mindestens 140 m. Dem Trennungsgebot und dem Konfliktvermeidungsgebot wird auf jeden Fall Rechnung getragen. Aufgrund der Umplanung kann auf eine Festsetzung bezüglich der Ausrichtung der Schlafräume im gesamten Plangebiet verzichtet werden. Die Details lassen sich den Gutachten des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, (Schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm) und des Büros Lohmeyer, Karlsruhe, (Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch) entnehmen.

Zu 6:

Es erfolgte eine ausreichende Alternativenprüfung. Es obliegt der Planungshoheit der Stadt Bretten, unter Berücksichtigung der Notwendigkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, für welchen Standort ein Bebauungsplan aufgestellt wird, zumal dieses Baugebiet aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Als Alternativen kommen neue Baugebiete in den anderen Ortsteilen von Bretten oder in der Kernstadt nicht in Betracht. Hier geht es gerade um die Schaffung von Baumöglichkeiten für junge Paare und Familien in ihrem Heimatort Neibsheim, die nicht wegziehen möchten auch nicht in einen anderen Ortsteil von Bretten. Überdies besteht der Bedarf an einigen Mischgebietsgrundstücken. Für das Gebiet „Näherer Kirchberg II. Abschnitt“ spricht auch, dass alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Kindergarten und Schule, in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Außerdem soll mit der Gebietsentwicklung und dem damit einhergehenden Erschließungskonzept die Junkerstraße in Bezug auf die Verkehrsströme von und zu dem Altersheim und Kindergarten entlastet werden. Unter Betrachtung aller Belange gibt es keine Alternative zum Bebauungsplangebiet.

Im Zuge des Planungsprozesses hat das Bebauungsplankonzept „Näherer Kirchberg II. Abschnitt“ eine zunehmende Planreife erfahren und berücksichtigt alle Belange.

Zu 7:

Jeder Flächenverbrauch im Außenbereich stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Um diesen zu minimieren und auszugleichen wurden verschiedene Festsetzungen wie z.B. Pflanzgebote und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen getroffen. Zusammen mit planinternen Maßnahmen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Vollaussgleich des Eingriffs.

Aufgrund der Nachbarschaft zum Baugebiet „Näherer Kirchberg“ wurden dessen Festsetzungen größtenteils übernommen, so z.B. die Festsetzung der Dachform und Dachneigung. Dies führt zu einer homogenen Dachlandschaft, welche insbesondere beim Blick auf das Baugebiet harmonisch ist. Das Baugebiet „Näherer Kirchberg II. Abschnitt“ integriert sich somit gut in den Bebauungszusammenhang. Der Vorwurf der Nichtintegration in den Bebauungszusammenhang wird zurückgewiesen. Um das Baugebiet auch in die Landschaft einzubinden, ist eine Begrünung an den Außengrenzen des Plangebietes festgesetzt.

Lärm

Zu 8:

Die Nähe des Plangebietes zum vorhandenen Gewerbegebiet „Äußerer Kirchberg“ wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Stadt Bretten hat durch das Büro Koehler und Leutwein, Karlsruhe, eine schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm erstellen lassen. Zur Bestimmung der maßgeblichen Lärmemittenten erfolgten am 22.10.2014 eingehende Betriebsbesichtigungen der Betriebsflächen und Befragungen der Betriebsinhaber des Gewerbegebietes. Die Betriebsdaten wie z.B. Betriebszeiten, Be- und Entladung, Lärmquellen, Emissionen wurden ermittelt und flossen in die Berechnungen zur Erstellung des Gutachtens mit ein. Das Konzept des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Verfahrens mehrfach geändert. Auch das Gutachten wurden daraufhin überarbeitet und liegt aktualisiert vor (Stand: April 2016).

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, wurden der Ist-Zustand und der Planungs-/Prognose-Zustand dargelegt.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, ist, dass durch Verkehrslärm der Kreisstraße und der Straße „Im Tal“ im Bebauungsplangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Tages- und Nachtzeitraum entstehen. Bezüglich des Verkehrslärmes werden sich im Bebauungsplangebiet ruhige Verhältnisse einstellen. Durch den Gewerbelärm in der Situation Analyse-Bestand ergeben sich, nach Durchführung von eingehenden Ortsbesichtigungen und Orientierungsmessungen mit Aufnahme aller möglichen Geräuscherzeugungen und deren saisonunabhängigen Ansatz (einem „Worst Case“-Fall), im Tages- und Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte. Für den Prognosefall von Gewerbelärm, bei dem flächenbezogene Schalleistungspegel als flächige Verteilung von Gewerbelärmemissionen für zukünftige Betriebsfälle berechnet wurden, ergeben sich bei diesem „Worst Case“-Ansatz an den südlichsten Gebäudefronten im WA geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der DIN 18005/TA-Lärm, die jedoch aufgrund des gewählten Ansatzes und aufgrund ihrer Geringfügigkeit noch als hinnehmbar angesehen werden können. Im Tageszeitraum ist im Bebauungsplangebiet mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Es sind somit keine Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Zu 9:

Aufgrund des geänderten Bebauungsplankonzeptes ist im Bebauungsplan nun keine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich. Dies ist das Ergebnis der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, (s. zu 8:).

Zu 10:

Die Behauptung, dass die Stadt Bretten das Thema Lärm nur unzulänglich und zu Lasten der Gewerbebetriebe Im Tal löst, weist die Stadt Bretten zurück. Auch in Folge der Anregungen wurde das Bebauungsplankonzept mehrfach geändert und alle Gutachten jeweils entsprechend überarbeitet/aktualisiert. Der Abstand zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet hat sich im Laufe des Verfahrens vergrößert, es ist auf die Ausweisung mehrerer Wohnbaugrundstücke im südlichen Planbereich verzichtet worden. Entgegen der vorgebrachten Äußerung werden die Belange der Wirtschaft sehr wohl berücksichtigt.

Geruch

Zu 11:

Die Nähe des Plangebietes zum vorhandenen Gewerbegebiet „Äußerer Kirchberg“ wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Stadt Bretten hat entsprechend der Anregung durch das Büro Lohmeyer, Karlsruhe, eine Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch erstellen lassen. Zur Bestimmung der maßgeblichen Lärm-, Geruchs- und Staubemittenten erfolgten am 22.10.2014 eingehende Betriebsbesichtigungen der Betriebsflächen und Befragungen der Betriebsinhaber des Gewerbegebietes. Diese Daten flossen bei der Erstellung der Gutachten, welche bei Änderungen des Bebauungsplankonzeptes mehrfach überarbeitet wurden, ein.

Im Gutachten des Büro Lohmeyer, Karlsruhe, zum 06.10.2015 erfolgte die Berechnung der Gesamtbelastung für Geruch als Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden für das Plangebiet im Ist-Zustand (3 Öfen) und im Plan-Zustand (5 Öfen) der Firma Sweet an Lucky.

Das überarbeitete / aktualisierte Gutachten vom April 2016 setzt für den Ist-Zustand die mittlerweile vorhandenen 4 Öfen an. Die höchsten Belastungen im Plangebiet für den Istzustand berechnen sich für das im südöstlichen Bereich des Plangebiets liegende Grundstück mit 10 % Geruchsstundenhäufigkeit. Damit überschreitet die berechnete Belastung den zulässigen Immissionswert für Wohn- /Mischgebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit nicht. Das Gutachten zeigt, dass auch bei einer Berücksichtigung von 4 Öfen die Grenzwerte eingehalten werden. Es kommt im Plangebiet lediglich auf Flächen, die nicht zum Wohnen bestimmt sind, zur Erreichung des Grenzwertes von 10 %.

Im Plan-Zustand der Sweet & Lucky GmbH (fünf Öfen berücksichtigt) wird der Beurteilungswert für Wohngebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie ebenfalls in der als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzten Fläche großflächig eingehalten, nur für einen kleinen Bereich im Allgemeinen Wohngebiet am südöstlichen Rand des Plangebietes und im südlichen Bereich der Mischgebietsfläche, die als Bereich für Lagerflächen, Garagen, Stellplätze festgesetzt ist, berechnet sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von 11 % und liegt damit über dem Immissionswert. Dieser Bereich der Mischgebietsfläche ist für eine Wohn- und Büronutzung nicht zulässig.

Zu beachten ist, dass die betrachtete Erweiterung der Sweet & Lucky GmbH an der bereits bestehenden Wohnbebauung zu höheren Belastungen führt als im Plangebiet. Somit liegt nicht im Plangebiet der begrenzende (bzgl. Erweiterung) Beurteilungspunkt, sondern im Bereich der in Neibshaus bestehenden Bebauung. Bei dem betrachteten Plan-Zustand handelt es sich somit um ein Szenario, das unabhängig vom geplanten Bebauungsplangebiet zu einer Überschreitung des Immissionswertes für Wohn- / Mischgebiete entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie führt. Wird der Plan-Zustand so gestaltet, dass für die bestehende Bebauung der Immissionswert eingehalten wird, so ist auch für das geplante Baugebiet eine Einhaltung des Immissionswertes gegeben.

In der Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch wurde der Ist-Zustand der Gewerbebetriebe berücksichtigt als auch deren konkrete Erweiterungswünsche. So wur-

den bei der Prognoseberechnung die Erweiterungswünsche der Sweet & Lucky GmbH auf 5 Öfen in der Berechnung berücksichtigt und die Bebauungsplanung entsprechend angepasst. Lediglich auf einem Grundstück im Plangebiet kommt es im Allgemeinen Wohngebiet zur Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit; dieser Umstand ist unter Berücksichtigung aller Belange vertretbar zumal überwiegend die Bestandsbebauung in Neibsheim von einer Erweiterung auf 5 Öfen betroffen wäre. Andere Gewerbetreibende trugen keine Erweiterungswünsche/ Nutzungsänderungsabsichten vor. Unklare / unkonkrete / nicht vorhandene Belange sind nicht im Gutachten zu berücksichtigen und führen nicht dazu, dass die Stadt Bretten derartige Belange in die Abwägung einstellen muss.

Auf die besondere Betrachtung der landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft konnte im Geruchsgutachten verzichtet werden. Da das Baugebiet auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erstellt wird, wurden vom Landwirtschaftsamt keine grundsätzlichen Bedenken dagegen vorgebracht. Bezüglich eventueller Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft hat das Landwirtschaftsamt weder Hinweise noch Anregungen gegeben. Auch auf eventuelle Probleme/ Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der geplanten Bebauung hat das Landwirtschaftsamt nicht hingewiesen und das aus gutem Grund: In der Nachbarschaft sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden.

Entgegen der Äußerung der Anreger wird die Geruchssituation durch die „Hedonik“ nicht relativiert. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Gerüche zu den angenehmeren Gerüchen gehören.

Entgegen der vorgebrachten Äußerung werden auch bei der Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch die Belange der Wirtschaft berücksichtigt (s. unsere Ausführungen).

Zu 12:

Entgegen der vorgebrachten Behauptung ist die Ausweisung des Baugebiets „Näherer Kirchberg“ planerisch durchdacht. Es wurden die einzelnen Belange untereinander abgewogen und ein schlüssiges Bebauungsplankonzept erstellt. Das Konzept des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Verfahrens mehrfach geändert. Dabei wurden die im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise abgewogen und diese sind teils in die Bebauungsplanung eingeflossen. Dem Trennungsgebot und dem Konfliktvermeidungsgebot wird auf jeden Fall Rechnung getragen.

Zu 3:

Bäckerei Gerweck, Im Tal 9, Bretten-Neibsheim

Die Nähe des Plangebietes zum vorhandenen Gewerbegebiet „Äußerer Kirchberg“ wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Stadt Bretten hat durch das Büro Koehler und Leutwein, Karlsruhe, eine schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm und durch das Büro Lohmeyer, Karlsruhe, eine Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch erstellen lassen. Zur Bestimmung der maßgeblichen Lärm-, Geruchs- und Staubemittenten erfolgten am 22.10.2014 eingehende Betriebsbesichtigungen der Betriebsflächen und Befragungen der Betriebsinhaber des Gewerbegebietes. Die Betriebsdaten wie z.B. Betriebszeiten, Be- und Entladung, Lärmquellen, Emissionen wurden ermittelt und flossen in die Berechnungen zur Erstellung der Gutachten mit ein. Das Konzept des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Verfahrens mehrfach geändert. Auch die Gutachten wurden aufgrund des geänderten Bebauungsplankonzeptes mehrfach überarbeitet und aktualisiert.

Sowohl in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, als auch in der Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch vom Büro Lohmeyer, Karlsruhe, wurden der Ist-Zustand und der Planungs-/Prognose-Zustand dargelegt.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbelärm des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, ist, dass durch Verkehrslärm der Kreisstraße und der Straße „Im Tal“ im Bebauungsplangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Tages- und Nachtzeitraum entstehen. Bezüglich des Verkehrslärmes werden sich im Bebauungsplangebiet ruhige Verhältnisse einstellen. Durch den Gewerbelärm in der Situation Analyse-Bestand ergeben sich, nach Durchführung von eingehenden Ortsbesichtigungen und Orientierungsmessungen mit Aufnahme aller möglichen Geräuscherzeugungen und deren saisonunabhängigen Ansatz (einem „Worst Case“-Fall), im Tages- und Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte. Für den Prognosefall von Gewerbelärm, bei dem flächenbezogene Schalleistungspegel als flächige Verteilung von Gewerbelärmemissionen für zukünftige Betriebsfälle berechnet wurden, ergeben sich bei diesem „Worst Case“-Ansatz an den südlichsten Gebäudefronten im WA geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der DIN 18005/TA-Lärm, die jedoch aufgrund des gewählten Ansatzes und aufgrund ihrer Geringfügigkeit noch als hinnehmbar angesehen werden können. Im Tageszeitraum ist im Bebauungsplangebiet mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Es sind somit keine Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Das Ergebnis der Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch (April 2016) durch das Büro Lohmeyer, Karlsruhe, ist, dass die berechnete Gesamtbelastung an PM10, PM2.5 und Staubdeposition die Immissionswerte der 39. BImSchV und der TA Luft einhält. Es werden im Gebiet vertretbare Geruchs- und Staubbelastungen anzutreffen sein.

Wie bereits ausgeführt, wurden die in der Stellungnahme genannten Betriebszeiten und –abläufe in den beiden Fachgutachten zum Lärm sowie zu Staub und Geruch berücksichtigt. Der Bestandsschutz der Bäckerei einschließlich der genannten Betriebszeiten und –abläufe besteht auch zukünftig.

Stellungnahmen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen:

Zu 1:

Landratsamt Karlsruhe, Landwirtschaftsamt

In der Stellungnahme weist das Landwirtschaftsamt darauf hin, dass die geplanten Pflanzungen einen Schattenwurf herbeiführen und der Bewirtschafter mit Ertragseinbußen zu rechnen hätte. Es wird daher vorgeschlagen, dass die Ausgleichsmaßnahme an den nördlichen Teil des Flurstückes verlegt wird. Die Stadt Bretten teilt mit, dass aufgrund des geänderten Bebauungsplankonzeptes und der damit aktualisierten Eingriffs- und Ausgleichsberechnung die Maßnahme auf Flst. Nr. 810, Gemarkung Neibsheim, nicht mehr erforderlich ist um einen Vollaussgleich des Eingriffs herzustellen.