

Stadt Bruchsal

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Büchenau Nord Änd. I“

Gemarkung Bruchsal

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß §3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ,

Offenlage Stand 07.06.2018

(geändert) zur Sitzung des GR 26.06.18

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	Agenda Büro der Stadt Bruchsal - kein Eingang	
	Arbeitsgemeinschaft für Natur- und Umweltschutz Bruchsal e.V. - kein Eingang	
	Bau- und Vermessungsamt - kein Eingang	
	Deutsche Telekom Technik GmbH - kein Eingang	
	EWB Bruchsal - kein Eingang	
	IHK Karlsruhe Stellungnahme vom 29.05.2018 vielen Dank für die erneute Möglichkeit der Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplan. Wir möchten in dem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 15. Dezember 2017 hinweisen, welche weiterhin Gültigkeit hat. Die am Südwestrand gelegene Fläche der ehemaligen Deponie wurde explizit aufgrund der steigenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um diese einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Des Weiteren ist der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen, dass in der Stadt Bruchsal ein erheblicher Bedarf an Flächen für produzierendes Gewerbe besteht. Deshalb sei es Ziel, die vorhandenen Bereiche für Gewerbe möglichst für produzierendes Gewerbe zu erhalten. Vor diesem Hintergrund ist es nicht nachvollziehbar, weshalb auf der Teilfläche GE 2 bauliche Nutzungen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig sein sollen. Flächenständen so nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung, insbesondere für das produzierende Gewerbe, zur Verfügung. Zudem kann es	Auf den Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 15.Dez. 2017 wird verwiesen. Für die Teilfläche GE 2 werden die nach §8 (3) BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese Teilfläche in erster Linie gewerblichen Betrieben dienen soll. Aufgrund des Bedarfs an Flächen für soziale Einrichtungen ist auf dieser Teilfläche eine bauliche Nutzung für soziale Zwecke aus-

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	<p>auch bei sozialen Einrichtungen zu Nutzungskonflikten mit angrenzendem Gewerbe kommen. Aus diesen Gründen empfehlen wir, die sozialen Nutzungen auch auf der Teilfläche GE 2 auszuschließen.</p>	<p>nahmsweise zulässig, da die Stadt Bruchsal in ihrer Flächenverfügbarkeit stark begrenzt ist um geeignete Flächen für diese Einrichtungen bereitzustellen. Der Anregung wurde nicht gefolgt.</p>
	<p>Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart Stellungnahme vom 03.05.2018 Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. (siehe Anhang). Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 32 Wochen ab Auftragseingang. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen</p>
	<p>Landesamt für Denkmalpflege Esslingen - keine Einwände</p>	<p>Wir verweisen auf die Prüfungs- und Abwägungsvorschlägen zu der Stellungnahme vom 18.05.2018 des RP Karlsruhe, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p>
	<p>LRA Karlsruhe Ref. 41 Gesundheit - Stellungnahme vom 06.06.2018 Nach Überprüfung der Unterlagen bestehen seitens unseres Amtes aus hygienischer Sicht keine Bedenken, wenn die geltenden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	Rechtsverordnungen und Normen über Wasser, Abwasser, Emission und Immission eingehalten werden.	
	<p>LRA Karlsruhe Ref. 43 EB Abfallwirtschaft -Stellungnahme vom 06.06.2018</p> <p>Die verkehrstechnische Anbindung der neuen gewerblichen Nutzfläche ist ausreichend, so dass keine negative Auswirkung auf die Entsorgung vorhandener Abfälle zu erwarten ist.</p> <p>Bei der weiteren Planung und Ausführung sind jedoch die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu beachten. Demnach steht gem. §6 Abs. 1 und §7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, weisen wir auf die Möglichkeit des §10 LBO BW hin, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, bitten wir um Prüfung einer vorrangigen Verwertung.</p>	Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen
	<p>LRA Karlsruhe Ref. 51 Umwelt und Arbeitsschutz Naturschutz, Stellungnahme vom 08.05.2018 und 06.06.2018</p> <p>Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass etliche der in der letzten Stellungnahme der Naturschutzbehörde aufgeworfene Fragen und Themen mittlerweile in den Unterlagen ergänzt wurden. Ausdrücklich begrüßt werden in diesem Zusammenhang die diversen planinternen und planexternen Flächen und Maßnahmen. Hinsichtlich erdbewohnender Wildbienenarten wurde unter Ziff. 6.1.4 dargestellt, dass aufgrund der sehr unterschiedlichen Flugzeiten der Arten kein Zeitpunkt genannt werden kann, bei dem ein Eingriff möglichst wenig Individuen schädigt und tötet. Dennoch</p>	Zum Schutz erdbewohnender Wildbienenarten wird eine Vergrämung durch Selbstbegrünung vom Wildbienengutachter als nicht zielführend angesehen. Wichtig für das Übersiedeln der Bienen ist eine geringe Entfernung der Ausgleichsfläche, offener Boden, ein gutes Blütenangebot und möglichst 2 – 3 Jahre, in denen die Ursprungsfläche und die

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	<p>sollte aus Sicht der Naturschutzbehörde versucht werden die Vorkommen möglichst zu schonen. Denkbar wäre es aus unserer Sicht, die bekannten Wildbienenflächen zunächst selbst begrünen zu lassen, damit diese für eine Besiedelung möglichst unattraktiv sind. Dadurch können Tötungen von Wildbienen u. U. deutlich reduziert werden. Im Gegenzug könnten an anderer geeigneter Stelle neue Lebensräume optimiert werden, um den Tieren so Ausweichmöglichkeiten „anzubieten“.</p>	<p>Ausgleichsfläche nebeneinander existieren. Dies ist bei der vorgesehenen Ausgleichsfläche der Fall, die nur 300 m entfernt ist. Da hier auch Eidechsen umgesiedelt werden, werden auf der neuen Fläche neben einer lückigen Pionier- und Ruderalvegetation auch eine blütenreiche Magerwiese entstehen, und diese zwei Jahre vor Beginn der Zau-neidechsenumsiedlung hergestellt werden.</p> <p>Den Anregungen wurde nicht gefolgt.</p>
	<p>LRA Karlsruhe Ref. 51 Umwelt und Arbeitsschutz Altlasten/Bodenschutz-Gewässer-Abwasser Stellungnahme vom 30.05.2018 und 06.06.2018</p> <p>Aufgrund der bekannten Bodenbelastungen im Untergrund sollte unserer Ansicht nach im planerischen Teil des BPLAN eine Kennzeichnung der Böden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgen. (ABK Flächennummer 00888-000, 02636-000). Der altlastenfachliche Handlungsbedarf der Fläche 00888-000 ist B (Belassen)- Neubewertung bei Nutzungsänderung. Nach erfolgter Nutzungsänderung ist durch einen Altlastengutachter die ordnungsgemäße Umnutzung zu bestätigen.</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
	<p>LRA Karlsruhe Ref. 52 Landwirtschaft Stellungnahme vom 09.05.2018 und 06.06.2018</p> <p>Durch das Plangebiet selbst wird nur in sehr geringem Umfang landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Zu den planexternen Ausgleichsmaßnahmen äußern wir keine Bedenken. In Büchenau stehen im Augenblick zwei Bauleitplanungen und die Erweiterung des Kiesabbaus beim Baggersee "Fahrteich" in der Planung. Hinzu kommt in Kürze die Planung für einen Einkaufsmarkt am Ortseingang Richtung Neuthard. Wir bitten darum, die Ausgleichsmaßnahmen für diese Planungen zu koordinieren und mit agrarstrukturellen Belangen abzustimmen. Somit könnten unter anderem, vielleicht durch Flächentausch, auch größere Biotopeinheiten geschaffen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Diese Anregungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Selbstverständlich wird das Landwirtschaftsamt bei den entsprechenden Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	<p>Regionalverband Mittlerer Oberrhein Stellungnahme vom 30.05.2018 Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.11.2017, darüber hinausgehende regionalplanerische Erkenntnisse haben sich nicht ergeben.</p>	<p>Die Hinweise der Stellungnahme vom 08.11.2017 wurden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>LNV Geschäftsstelle Stuttgart - kein Eingang</p>	
	<p>Netze BW GmbH - kein Eingang</p>	
	<p>Ordnungsamt - kein Eingang</p>	
	<p>Polizeipräsidium Karlsruhe Stellungnahme vom 08.05.2018 Verkehrspolizeilich und kriminalpolizeilich keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Rechtsamt -kein Eingang</p>	
	<p>RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 23.05.2018 Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 08.12.2017 (Az. 2511//17-10861) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Hinweise der Stellungnahme vom 08.12.2017 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
	<p>RP Karlsruhe, Ref. 16 Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienst - kein Eingang</p>	
	<p>RP Karlsruhe, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p>	

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	<p>Stellungnahme vom 18.05.2018 Im Planungsgebiet liegt folgender Prüffall der Bau- und Kulturdenkmalpflege, der im Falle einer anstehenden Maßnahme auf seine Kulturdenkmaleigenschaft hin geprüft werden muss.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bruchsal (Ortsteil Büchenau), Neutharder Straße 9 (bei), (Flstnr. 0-4875) <p>Tabakschuppen, großer schlanker Bau unter Satteldach mit kleinen Dachflächenfenstern, Außenwände aus vertikalen Holzlatten, teils mit öffnungsbaren Holzläden, vermutlich um 1940 errichtet. Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir danken Ihnen für die Kennzeichnung dieses Prüffalls im Planmaterial und bitten um die Aufnahme der Hinweise.</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
	<p>RP Karlsruhe, Ref. 26 Denkmalpflege - kein Eingang</p>	
	<p>Terranets BW GmbH Stellungnahme vom 03.05.2018 Erst wenn die notwendigen technischen und rechtlichen Regelungen/Vereinbarungen getroffen wurden, dürfen die Bautätigkeiten im Schutzstreifen unserer Anlagen ausgeführt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen wir jegliche Inanspruchnahme des bis zu 10,00 m breiten terranets bw-Schutzstreifens untersagen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei einem nichtabgestimmten Eingriff in den Schutzstreifenbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und der vor Ort beschäftigten Personen nicht auszuschließen ist. Ihre E-Mail Anfrage wurde zur weiteren Bearbeitung im Hause, an Herrn Grunenberg (Tel. 0711-7812 1417) f.grunenberg@terranets-bw.de weitergeleitet.</p>	<p>Die Hinweise werden bei der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche M2 beachtet.</p>

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	<p>Stellungnahme vom 04.05.2018</p> <p>In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen keine Anlagen der terranets-bw GmbH, sodass wir durch die geplanten Maßnahmen nicht direkt betroffen werden. Wir weisen aber vorsorglich darauf hin, dass in der geplanten externen Ausgleichsfläche M2 die Erdgashochdruckleitungen RheintalNordleitung RTNI DN 600 MOP 67,5 bar, RheintalNordleitung RTN3 DN 400 MOP 62 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH verlaufen.</p> <p>Allgemeine Informationen: Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt. Die Schutzstreifen der RheintalNordleitung RTN1 und der RheintalNordleitung RTN3 haben eine Breite von 10 m bzw. 6 m (jeweils 5 m / 3 m beiderseits der Rohrachse). Die Schutzstreifen sind grundsätzlich durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert. In den Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gashochdruckanlagen beeinträchtigen oder gefährden. So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. für Container, Wohnwagen usw.), das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.</p>	

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	<p>Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht. Wir können dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Büchenau Nord Änderung I" sowie dem Erstellen der externen Ausgleichsfläche auf Gemarkung Büchenau zustimmen, wenn diese Vorgaben sowie die diesem Schreiben beigefügten Auflagen und Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH im Rahmen der Gesamtplanung beachtet und eingehalten werden. Hierzu ist es notwendig, in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Einhaltung dieser Sicherheitsbestimmungen hinzuweisen. Im zeichnerischen Teil ist der Verlauf der Gasfernleitungsanlagen gemäß der Planzeichenverordnung einschließlich der 10 m und 6 m breiten Schutzstreifen darzustellen und als von der Bebauung absolut freizuhalten Fläche auszuweisen.</p> <p>Vor der Durchführung von Maßnahmen, welche Auswirkungen auf die Erdgashochdruckanlagen haben können, ist die terranets bw GmbH Betriebsanlage West terranets bw GmbH Betriebsanlage West Hasenäckerweg 6 76297 Stutensee-Blankenloch Telefon (0 72 44) 7 43-0 Telefax (0 72 44) 7 43-2113 zu verständigen, damit die notwendigen Sicherheitsabstände abgestimmt werden können. Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder.</p> <p>Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit dem Beauftragten der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt. Zu Ihrer Information legen wir diesem Schreiben die Auflagen und Technischen Bedingungen der terranets bw</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche M2 beachtet.</p> <p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	<p>GmbH bei, die bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungen und der parallel dazu verlegten Telekommunikationskabel zwingend beachtet und eingehalten werden müssen.</p>	
	<p>Transnet BW Stellungnahme vom 23.05.2018 -Keine Hinweise und Anregungen</p>	
	<p>Unitymedia BW GmbH Stellungnahme vom 18.05.2018 Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 29.11.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. -Keine Hinweise und Anregungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.4</p>
	<p>Wasserversorgung Lußhardt Stadtverwaltung Waghäusel - kein Eingang</p>	
	<p>Zweckverband Abwasserversorgung Kammerforst - Stellungnahme vom 06.06.2018 Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans weicht nur geringfügig von der Fassung des Vorentwurfs in der Fassung vom 16.08.2017 ab. Insofern ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine Änderungen der abflussrelevanten Fläche. Entwässerungstechnisch ergibt sich damit keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der bestehenden Schmutzfrachtberechnung. Durch die Entwicklung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Büchenau Nord Änderung I“, im Stadtteil Büchenau der Stadt Bruchsal sind keine relevanten oder qualitativen Änderungen gegenüber den Vorgaben der Regenwasserkonzeption und der derzeit im Abwasserzweckverband geltenden Beteiligungsquoten zu erwarten. Abgesehen davon möchte der Zweckverband Abwasserverband darauf hinweisen,</p>	<p>Wir verweisen auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 13.12.2017 Die Stellungnahmen vom 13.12.17 und vom 06.06.18 sind inhaltlich gleich. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	<p>dass Stellplätze und Privatwege im Sinne der gesetzlichen Festsetzungen wasserdurchlässig zu befestigen sind, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist. Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass neu ausgewiesene Flächen auf Grund der gesetzlichen Vorgaben entwässerungstechnisch grundsätzlich nur im modifizierten System berücksichtigt werden. Die Erschließung der Flächen muss demnach immer im modifizierten System erfolgen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist. Ist eine Erschließung aus diesen Gründen nicht möglich, ist der Zweckverband Abwasserverband Kammerforst hiervon zu unterrichten, da sich hieraus gegebenenfalls Änderungen in den Beteiligungsquoten der Verbandsmitglieder oder der Regenwasser-Konzeption ergeben können.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Unterrichtung des Zweckverband Abwasserverband Kammerforst wird beachtet.</p>
	<p>Zweckverband Wasserversorgung Mittelhardt Stellungnahme vom 22.05.2018 unsere Stellungnahme vom 01.12.2017 behält ihre Gültigkeit.</p>	<p>Wir verweisen auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 01.12.2017 Es waren keine Anregungen eingegangen.</p>

Bürger 1**Stellungnahme vom 19.04.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,
da ich Besitzer bin von dem einzigen unbebauten Grundstück Flur-Nr. 4874, bin ich direkt betroffen von der geplanten Änderung des Bebauungsplans.

Mir ist unverständlich, warum der bestehende Bebauungsplan geändert werden soll. Erst als die Firma Jung das Gelände der Firma Göll übernommen hatte, kamen massive Beschwerde aus der Bevölkerung (Lärm-, Staub- und Schmutzbelastung auf öffentlichen Straßen).

Ich als direkter Nachbar der Fa. Jung, habe das Geschehen auf dem Firmengelände beobachtet und kann diese Tätigkeit, Abfall abladen, sortieren und wieder verladen nicht akzeptieren. Die Staub- und Schmutzbelastung und der Geräuschpegel ändern sich durch ein Gutachten meiner Ansicht nicht. Da wird z. B. die Beladung von Containern mit einem an- und abfahrenden Auto aus der gegenüberliegenden Werkstatt verglichen. Auch wird Erdaushub der mit Bauschutt vermischt ist, mit einem Bagger mit Sieblöffel getrennt.

Sie können sich vorstellen, was für eine Lärm- und Staubbelastung dabei entsteht. Versuche mit dem Betriebsinhaber zu reden blieben erfolglos. Zitat: Er darf auf seinem Betriebsgelände alles machen und es ist alles genehmigt. Soweit ich informiert bin, hat der Abfallentsorger, nach dem alten Bebauungsplan und den Vorschriften, keine Betriebsgenehmigung. Was sich jetzt aus der Bebauungsplanänderung ergibt, kann ich nicht nachvollziehen. So wie es aussieht kann er bleiben und sein Unwesen weitertreiben. Niemand kontrolliert, niemand bietet Einhalt.

Anrufe bei der Polizei und beim Ordnungsamt in Bruchsal wegen starker Straßenverschmutzung bis beinahe zur Ampelkreuzung L558, blieben erfolglos. Auch ist mir unverständlich, dass eine Wohnung für Betriebseigentümer oder Aufsichtspersonal in der Änderung nicht mehr erlaubt sind. Als das Gewerbegebiet 1995

Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplans

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbliche Baufläche Büchenau Nord“ untergliedert sich in Gewerbe- und Industrieflächen.

Im damaligen Bebauungsplan waren die Gewerbe- und Industriegebiete als „eingeschränkt“ festgesetzt worden, wobei sich die Einschränkung auf die Lage im Wasserschutzgebiet bezog.

Das Gewerbegebiet liegt im Norden von Büchenau. Im Süden befindet sich in rd. 200 m Entfernung ein Wohngebiet.

Die bestehenden Gewerbegrundstücke südlich der Straße „Zum Heckgraben“ bilden eine Zwischenzone zwischen dem im Grunde uneingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiet und der Wohnbebauung. Hier befinden sich zum einen bestehende Gewerbegrundstücke, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbliche Baufläche Büchenau Nord“ liegen und zum anderen der Bereich der ehemaligen Deponie, der nun einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Aufgrund der Lage zwischen Gewerbe-/Industriegebiet und Wohnbebauung besteht in dieser Zwischenzone Regelungsbedarf bezüglich der zulässigen Nutzungen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll die künftige Entwicklung im bestehenden und erweiterten Gewerbegebiet mit der südlich angrenzenden Wohnnutzung abgestimmt werden. Die Regelungen im Bebauungsplan haben eine Gliederungsfunktion zwischen dem nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet und dem Wohnen im Süden. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen über die zulässigen Nutzungen im Gebiet. Die Einbeziehung der bestehenden Grundstücke und des neu zu bebauenden Grundstücks südlich der Straße „Zum Heckgraben“ ist somit logisch räumlich begründet.

Betriebe, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen werden in der Zwischenzone ausgeschlossen und sollen künftig nur im nördlich angrenzenden Bereich angesiedelt werden. Zusätzlich werden Emissionskontingente festgesetzt, die sicherstellen, dass an den

umgelegt wurde, stand im Bebauungsplan, Wohnung Betriebseigentümer erlaubt. Wenn das jetzt gestrichen wird, verliert das Grundstück an Wert.

Wenn niemand auch nachts vor Ort ist, kann niemand kontrollieren. Wenn eine Alarmanlage anschlägt, kümmert sich niemand.

Auch interessiert mich, wer die Kosten für die Bebauungsplanänderung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt. Bei der Umlegung 1995 habe ich aus einer Eingabefläche von 67 a, 44 a Gewerbegebiet erhalten. Der Flächenabzug für Straßen und Wege war sehr hoch. Auch wurde damals ein Umlegungsbeitrag von ca. 25 DM pro m² berechnet.

Jetzt 22 Jahre später, verliert das Grundstück durch entsprechende Maßnahmen an Größe und durch Verbote der Bebauung an Wert. Sowie derzeit die Planung der Bebauungsänderung aussieht, kann ich das nicht nachvollziehen und bin damit nicht einverstanden.

Bitte um Stellungnahme .

nächstgelegenen Wohnnutzungen keine Lärmbeeinträchtigungen auftreten.

Die bestehenden Betriebe werden hierdurch nicht eingeschränkt, da sie bereits heute Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung nehmen müssten.

Bau- und Betriebsgenehmigung

Bezüglich der Baugenehmigung für den Abfallentsorgungsbetrieb verweisen wir auf die Zuständigkeit der Baurechtsbehörde. Das Vorhaben ist der BRB bekannt und unterliegt der dortigen Kontrolle.

Baurecht

Für das Grundstück besteht eine bestandsgeschützte Baugenehmigung für eine Bauunternehmung. Diese Baugenehmigung kann auch durch einen Rechtsnachfolger in Anspruch genommen werden.

Nicht gedeckt von dieser Baugenehmigung wäre z.B. ein Betrieb, der einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben.

Ebenfalls sind Tätigkeiten, die ausschließlich der Abfallverwertung dienen, nicht von der Baugenehmigung gedeckt. Diese Nutzung wurde formal untersagt.

Lärmgutachten

Der Bebauungsplan setzte ein Lärmkontingent fest.

Die Einhaltung der Regelungen des Bebauungsplans wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Der Nachweis zur Einhaltung des Lärmkontingents ist in der Baugenehmigung durch ein Lärmgutachten zu erbringen.

Kontrolle der Betriebstätigkeit

Bei Beschwerden obliegt die Kontrolle der Betriebstätigkeiten, dazu gehört auch die Staubentwicklung durch an- und abfahrende Fahrzeuge und das Lärmverhalten der gewerblichen Tätigkeiten der Bauaufsichtsbehörde oder den Fachämtern des Landes.

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung und Ausgleichsmaßnahmen sind den Flächen der ehemaligen Deponie und Tennisplatzfläche zugeordnet. Dies ist im Bebauungsplan durch die Festsetzungen in § 6 Zuordnungsfestsetzung geregelt.

Bürger 1**Schr. von Rechtsanwalt Axel Pabst, vom 18.05.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,
unter Vollmachtvorlage zeige ich an, dass ich Bürger 1, vertrete. Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstückes Flurstück Nr. 4874, das sich innerhalb des Plangebietes befindet. Für meine Mandantin sind folgende Anregungen und Einwendungen vorzubringen:

I. Grundsätzliches:

1. Für das Grundstück meiner Mandantin gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbliche Baufläche Büchenau Nord“, rechtskräftig seit 05.07.1995.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich nicht auf dessen gesamten Geltungsbereich, sondern lediglich auf das mit GE1 bezeichnete Teilgebiet, in dem sich das Grundstück meiner Mandantin befindet. Außerhalb dieses Teilgebietes GE 1 ist eine Änderung des derzeitigen Bebauungsplanes nicht beabsichtigt.

Aus der Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften wird nicht erkennbar, weshalb für den mit GE1 bezeichneten Teilbereich eine Überplanung erforderlich ist, während dies für den übrigen Bereich des derzeitigen Bebauungsplanes c nicht der Fall ist. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass ursprünglich der gesamte Bereich des geltenden Bebauungsplanes vor der Veränderungssperre erfasst wurde. Es fehlt deshalb bereits an einer tragfähigen Begründung dafür, den Bereich GE1 den mit der Neuplanung vorgesehenen Einschränkungen zu unterwerfen.

2. Soweit der Teilbereich GE2 betroffen ist, handelt es sich um die erstmalige Einbeziehung in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Nach der Begründung des geltenden Bebauungsplanes von 1995 (dort Ziffer 10. des Textteiles) wurden die Grundstücke Flurstück Nr. 1922/2 und 1898/12 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um das Bauleitplanverfahren nicht weiter zu behindern.

Grundsätzliches zu Planungszielen und Anlass

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbliche Baufläche Büchenau Nord“ untergliedert sich in Gewerbe- und Industrieflächen.

Im damaligen Bebauungsplan waren die Gewerbe- und Industriegebiete als „eingeschränkt“ festgesetzt worden, wobei sich die Einschränkung auf die Lage im Wasserschutzgebiet bezog.

Das Gewerbegebiet liegt im Norden von Büchenau. Im Süden befindet sich in rd. 200 m Entfernung ein Wohngebiet.

Die bestehenden Gewerbegrundstücke südlich der Straße „Zum Heckgraben“ bilden eine Zwischenzone zwischen dem im Grunde uneingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiet und der Wohnbebauung. Hier befinden sich zum einen bestehende Gewerbegrundstücke, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbliche Baufläche Büchenau Nord“ liegen und zum anderen der Bereich der ehemaligen Deponie, der nun einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Aufgrund der Lage zwischen Gewerbe-/Industriegebiet und Wohnbebauung besteht in dieser Zwischenzone Regelungsbedarf bezüglich der zulässigen Nutzungen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll die künftige Entwicklung im bestehenden und erweiterten Gewerbegebiet mit der südlich angrenzenden Wohnnutzung abgestimmt werden. Die Regelungen im Bebauungsplan haben eine Gliederungsfunktion zwischen dem nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet und dem Wohnen im Süden. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen über die zulässigen Nutzungen im Gebiet. Die Einbeziehung der bestehenden Grundstücke und des neu zu bebauenden

Nach Klärung der Altlastenfrage und Konkretisierung von Forderungen für eine mögliche Bebauung könne eine spätere Fortschreibung des Bebauungsplanes erfolgen unter Einbeziehung der Grundstücke Flurstück Nr. 1922/2 und 1898/12. Unter Umständen müsse davon ausgegangen werden, dass die Altlastenfläche weitaus größer ist als bisher angenommen. Hinweise lägen vor, dass insbesondere westlich der Tennisanlage (Flurstück Nr. 1922/2) sich die Deponiefläche ausgedehnt hat. Soweit es überhaupt vertretbar ist, den Bereich GE2 bebaubar zu machen, kommt jedenfalls in Betracht, diesen Bereich entweder in den bereits bestehenden Bebauungsplan einzubeziehen oder für den Bereich GE2 gerade wegen der besonderen Gegebenheiten im Hinblick auf die frühere Nutzung als Deponiefläche einen eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen. Der Umstand, dass nunmehr auch die Deponiefläche beplant werden soll, rechtfertigt es nicht, den Bereich GE1 einzubeziehen.

3. Bereits die Begründung für Anlass und Ziele der Planung sind nicht konsistent. Der Anlass zum planungsrechtlichen Handeln wird damit begründet, dass es immer häufiger zu Anfragen bezüglich des Ausbaus der Verarbeitungsvolumen und der Änderung und Erweiterung der Bearbeitungsverfahren von ansässigen Gewerbebetrieben sowie der Neuansiedlung weiterer abfallverarbeitender Betriebe kommt. Ziel des Bebauungsplanes sei es deshalb, das Gelände im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu beplanen und künftige gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Dabei sei die vorhandene angrenzende Wohnnutzung zu berücksichtigen und ein verträgliches Nebeneinander beider Nutzungen sicherzustellen.

Meine Mandantin hat bereits vor meiner Einschaltung mit Schreiben vom 19.04.2018 ihr Unverständnis geäußert, warum der bestehende Bebauungsplan geändert werden soll. Dabei wurde insbesondere geschildert, dass es durch den Betrieb der Firma Jung zu erheblichen Belästigungen komme, die auch zu massiven Beschwerden aus der Bevölkerung geführt hätten. Offiziell hat die Firma Jung einen Containerdienst betrieben. Tatsächlich wurde

Grundstücks südlich der Straße „Zum Heckgraben“ ist somit logisch räumlich begründet.

Betriebe, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen werden in der Zwischenzone ausgeschlossen und sollen künftig nur im nördlich angrenzenden Bereich angesiedelt werden. Zusätzlich werden Emissionskontingente festgesetzt, die sicherstellen, dass an den nächstgelegenen Wohnnutzungen keine Lärmbelastigungen auftreten.

Die bestehenden Betriebe werden hierdurch nicht eingeschränkt, da sie bereits heute Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung nehmen müssten.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre war zunächst für das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet abgegrenzt worden. Es wurde erst geprüft, ob auch hier ein zusätzlicher Regelungsbedarf besteht. Für die vorgesehene Gliederung sind jedoch Regelungen in der besagten Zwischenzone ausreichend, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans und auch der Veränderungssperre im laufenden Verfahren angepasst wurde.

Für das Grundstück besteht eine bestandsgeschützte Baugenehmigung für eine Bauunternehmung. Diese Baugenehmigung kann auch durch einen Rechtsnachfolger in Anspruch genommen werden. Nicht gedeckt von dieser Baugenehmigung wäre z.B. ein Betrieb, der einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben. Ebenfalls sind Tätigkeiten, die

<p>auf dem Gelände auch Bauschutt recycelt. Dem Lärmschutzgutachten vom 26.04.2017 habe ich entnommen, dass die Firma Jung Containerdienst über keine Genehmigung für jegliche Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände verfügt. Im Zuge der Erhebungen für das Lärmschutzgutachten hat der Betrieb bei der durchgeführten Betriebsbefragung keine Angaben gemacht. Dem Lärmschutzgutachten wurde deshalb eine Betriebsbeschreibung für eine geplante gewerbliche Nutzung basierend auf einem Schreiben der Rechtsanwälte Deubner/Kirchberg vom 13.03.2015 zugrunde gelegt.</p> <p>Es ist offenkundig, dass damit der Bewertung des Beurteilungspiegels für den Betrieb der Firma Jung jegliche sachliche Grundlage fehlt. Im Gutachten wird demgemäß auch ausgeführt, dass beim An- und Abtransport von zwei Containern pro Stunde sowie dem Beladen von zwei Mulden pro Stunden die zulässigen Lärmwerte überschritten würden. Dabei wurde nicht berücksichtigt, dass auf dem Gelände auch Bauschutt recycelt wird.</p> <p>4. Gerade vor diesem Hintergrund ist völlig unverständlich, dass Planungsanlass auch die Neuansiedlung „weiterer“ abfallverarbeitender Betriebe ist. In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter § 1 (2) Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung bedürfen, nicht zugelassen. Nach § 4 BImSchG bedürfen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen sowie von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen einer Genehmigung. Da abfallverarbeitende Betriebe bereits nach dieser Vorschrift einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen, sind sie nach dem Inhalt des Planentwurfes zwar unzulässig, aber gleichwohl Planungsanlass.</p>	<p>ausschließlich der Abfallverwertung dienen, nicht von der Baugenehmigung gedeckt. Diese Nutzung wurde formal untersagt.</p> <p>Die Daten zur Betriebsbeschreibung (Schreiben Ra. Kirchberger Deubner, vom 13.März 2015) der Fa. Jung wurden als Grundlage des Lärmverhaltens des Betriebes zur Analyse des Gewerbebestandes herangezogen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass diese Daten zunächst einmal der aktuellen Situation entsprechen.</p> <p>Vgl. die Ausführungen; Grundsätzliches zu Planungszielen und Anlass</p> <p><u>Ausgangssituation</u></p> <p>Vermehrte Anfragen bzgl. des Ausbaus der Verarbeitungsvolumen und der Änderung und Erweiterung der Bearbeitungsverfahren von ansässigen Gewerbebetrieben sowie Anfragen zur Neuansiedelung weiterer abfallverarbeitender Betriebe ließen eine Verschärfung der Lärmproblematik an der benachbarten Wohnnutzung befürchten und waren somit Anlass zum planungsrechtlichen Handeln um städtebauliche Missstände zu vermeiden.</p>
--	--

<p>5. Die Ansiedlung von abfallverarbeitenden Betrieben ist schon unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung und dem Planziel eines verträglichen Nebeneinanders völlig ausgeschlossen. Das gilt im Übrigen auch für den tatsächlichen Betrieb der Firma Jung, die aus guten Gründen keine Angaben zum Betriebsablauf gemacht hat.</p> <p>6. Der Teilbereich GE2, der neu beplant werden soll, erscheint schon wegen der Altlastenproblematik als völlig ungeeignet, einer Bebauung zugeführt zu werden.</p> <p>a. Bereits im Zuge der 2007 durchgeführten Untersuchungen wurden - offenbar erstmals - erhöhte PAK-Gehalte im Boden festgestellt, die teilweise über dem Z2-Wert nach VwV Boden gelegen haben. Im Zuge einer weiteren Untersuchung 2010 wurden ebenfalls entsprechende Schadstoffgehalte festgestellt, allerdings wurde die Relevanz für das Schutzgutgrundwasser als „gering“ betrachtet.</p> <p>b. Auch wenn nach Lage der Dinge derzeit keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind, haben die Altlasten erheblichen Einfluss auf eine zukünftige Bebauung. Bereits im Zuge der Durchführung der Baumaßnahmen werden zusätzliche Untersuchungsmaßnahmen erforderlich, die erfahrungsgemäß mit hohen Kosten verbunden sind.</p> <p>Der Aushub ist jedenfalls zum Teil einer Sondermülldeponie mit entsprechenden Entsorgungskosten zuzuführen. Schon unter diesen Gesichtspunkten führt das Altlastenrisiko zu derzeit nicht kalkulierbaren erhöhten Baukosten.</p> <p>7. Im Gutachten wird weiter ausgeführt, dass Deponiegasmessungen zu dem Ergebnis geführt haben, dass an zwei Messstellen Metangehalte knapp über der unteren Explosionsgrenze LIEG festgestellt wurden. Bei einer Bebauung mit Keller könne es zu einer Anreicherung von Deponiegasen/Schadstoffen durch Diffusionsprozesse über die Bodenplatte und Wände in nicht/schlecht belüftete Kellerräume kommen. Bei einer Bebauung ohne Keller</p>	<p>Abfallverwertender Betriebe sind zunächst in einem Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO allgemein zulässig. Durch die Festsetzungen, bzgl. Betriebe, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und dem festgesetzten Emissionskontingent wird sicherstellen, dass an den nächstgelegenen Wohnnutzungen keine Lärmbelastungen auftreten.</p> <p>Die Ausarbeitung des Bodengutachtens wurde von der Fachbehörde des LRA begleitet. Die Fachbehörde sieht keine Bedenken die Fläche der ehemaligen Deponie einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die erforderlichen Maßnahmen und Aufwendungen sind, evtl. auch mit höheren Kosten, durchführbar.</p> <p>Das vorliegende Gutachten schließt eine Bebaubarkeit des Geländes der ehemaligen Deponie und der Fläche der Tennisplätze nicht grundsätzlich aus. Die erforderlichen Maßnahmen und Aufwendungen sind, evtl. auch mit höheren Kosten, durchführbar.</p> <p>Die Ausarbeitung des Bodengutachtens wurde von der Fachbehörde des LRA begleitet. Die Fachbehörde sieht keine Bedenken die Fläche der ehemaligen Deponie einer baulichen Nutzung zuzuführen.</p>
--	---

ist eine Anreicherung von Deponiegasen/Schadstoffen durch Diffusionsprozesse über die Bodenplatte in belüftbaren Innenräumen zu befürchten.

Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 1 (10)) sind im Bereich GE2 Kellergeschosse und Tiefgaragen nicht zulässig. Damit wird nach dem Ergebnis der Bodenuntersuchung das Problem verschärft, weil das diffundierende Gas nicht in die Kellerräume, sondern die Innenräume gelangt. Auch diese Problematik verbietet es eigentlich, das Deponiegelände für Bauzwecke zu überplanen.

8. Schließlich ist auch die Tragfähigkeit des Untergrundes hoch problematisch. Wegen der früheren Nutzung der Deponie kann in diesem Bereich für keinen der aufgeführten Parameter (Einheitlichkeit, Zusammensetzung, Lagerungsdichte und Verdichtung) von einem einheitlichen Bild ausgegangen werden. Somit ist auch die Herstellung einer einheitlichen Gründungssituation an weiterführende Arbeiten (Bodenaustausch, Einbau eines Geotextils u. ä.) gebunden. Aufgrund der in den Auffüllungen zu erwartenden schlechten Tragfähigkeit ist bei einer Bebauung eine Gründung in den anstehenden, grundwassergefährdenden kiesigen Sanden erforderlich. Das bedeutet, dass auch im Zusammenhang mit der Gründung von Gebäuden erhebliche und nicht kalkulierbare Mehraufwendungen entstehen würden.

9. Der Bereich GE2 ist demnach wegen der Altlasten, den Deponiegasen und dem nicht tragfähigen Untergrund kein geeignetes Baugelände. Es kommt hinzu, dass das Gutachten am 15.07.2016 erstellt wurde und es sich ausdrücklich nur um eine erste Abschätzung handelt. In den Schlussfolgerungen wird ausgeführt, für eine abschließende Gefährdungsabschätzung nach BBodSchV seien der geplanten Nutzung angepasste Erkundungen im Baufeld erforderlich. Auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes wäre eine solche abschließende Gefährdungsabschätzung jedenfalls noch vor Beschlussfassung über den Bebauungsplan einzu-

Das vorliegende Gutachten beinhaltet eine Abschätzung der Tragfähigkeit. Diese schließt eine Bebaubarkeit des Geländes der ehemaligen Deponie und der Fläche der Tennisplätze nicht grundsätzlich aus. Die erforderlichen Maßnahmen und Aufwendungen sind, evtl. auch mit höheren Kosten, durchführbar.

Die Ausarbeitung des Bodengutachtens wurde von der Fachbehörde des LRA begleitet. Die Fachbehörde sieht keine Bedenken die Fläche der ehemaligen Deponie einer baulichen Nutzung zuzuführen

holen. Ob eine sinnvolle Bebauung überhaupt möglich ist, erscheint völlig offen. Die Überplanung von ehemaligem Deponiegebiet ist grundsätzlich fragwürdig.

II. Grundstück meiner Mandantin

1. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück meiner Mandantin in mehreren Punkten eingeschränkt, ohne dass eine planungsrechtliche Rechtfertigung ersichtlich ist. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass diese Einschränkungen im Plangebiet des derzeit geltenden Bebauungsplanes mit Ausnahme des Bereichs GE1 offenbar nicht erforderlich erscheinen.

2. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in Gewerbegebieten u. a. Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 1 (2)) sind Lagerplätze (selbstständige Lagerplätze) nicht zulässig. Zur Begründung wird angegeben, selbstständige Lagerplätze seien aufgrund der extrovertierten und städtebaulich besonderen Lage des Gewerbegebietes am Siedlungsrand entlang der L558 nicht zulässig. Lagerplätze als Bestandteil einer Hauptnutzung seien zulässig, wenn sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Mit dieser Begründung ist der Eingriff in das Eigentumsrecht meiner Mandantin nicht zu rechtfertigen.

3. Entgegen der bisherigen Rechtslage auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes sollen zukünftig die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht mehr zulässig sein. Zur Begründung wird angeführt, Wohnungen seien im Sinne des Immissionsschutzrechtes schützenswerte Nutzungen, für die insbesondere im Nachtzeitraum erhöhte Anforderungen für den Lärmschutz gelten. Dies könne zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit den in der Umgebung

Lagerplätze im Sinne von selbständig gewerblichen Nutzungen sind unzulässig. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel Lagerplätze wie Schrottplätze oder Abwrackplätze für Kfz auszuschließen da angenommen werden kann, dass von ihnen nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen können, etwa das Orts- und Landschaftsbild. Dies ist von Bedeutung insbesondere aufgrund der räumlich extrovertierten Lage des Gewerbegebietes am Siedlungsrand. Unselbstständige Lagerplätze sind allgemein zulässig. Das bedeutet sie stehen in betriebstechnischer Hinsicht in räumlich und funktionalen Zusammenhang mit einem Hauptbetrieb. Wie z. B. Ein Autohandel mit Abstellflächen (-plätze) für Fahrzeuge. Bei unselbstständigen Lagerplätzen wird davon ausgegangen dass sie einen untergeordneten Teil der Hauptnutzung darstellen.

Der Anregung, Betriebswohnungen wie bisher gem. BauNVO ausnahmsweise zuzulassen wird gefolgt.

	<p>vorhandenen Gewerbebetrieben führen und bewirken, dass bestimmte betriebliche Tätigkeiten oder Betriebsabläufe, insbesondere zur Nachtzeit, nur noch eingeschränkt möglich sind oder gar nicht mehr durchgeführt werden können. Dies könne eine Beeinträchtigung bzw. Entwertung der Gewerbegrundstücke darstellen.</p> <p>a. Es ist völlig offen, weshalb diese Begründung für den Bereich GE1, nicht hingegen für den restlichen Bereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes gelten soll. In den bestehenden Gewerbebetrieben finden sich eine Vielzahl solcher Wohnungen, ohne dass es bisher Beschwerden oder Schwierigkeiten gegeben hat. Gerade der Umstand, dass nach der Planbegründung ein vertragliches Nebeneinander von gewerblicher und Wohnnutzung sichergestellt werden soll, kann es nicht rechtfertigen, der gewerblichen Nutzung den Vorzug einzuräumen gegenüber der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal oder Betriebsinhaber. Welche Betriebsabläufe, insbesondere im Nachtzeitraum, gemeint sind, wird ebenfalls nicht näher dargelegt.</p> <p>b. Eine Entwertung des Gewerbegrundstückes meiner Mandantin ist gerade dadurch zu befürchten, dass auf der Grundlage des Planentwurfes eine Betriebsleiterwohnung auch nicht mehr ausnahmsweise zulässig wäre. Auch auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bedarf die Zulässigkeit einer solchen Wohnung besonderer Begründung. Damit ist den in Einklang zu bringenden Belangen von gewerblicher und eingeschränkter Wohnnutzung hinreichend Rechnung getragen. Sie werden gebeten, die vorstehenden Ausführungen in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	
	<p>Bürger 2 Stellungnahme vom 18.04.2018 Ich habe einen Absatz bei der oben genannten Änderung des Bebauungsplanes gelesen, welchen ich hinterfragen muss. Hier geht es speziell um eine Einschränkung, welche nun aufgehoben werden soll. Dort heißt es in der Sitzungsvorlage Nr. 0080/2018, auf Seite 2, Mitte: bisherigen Entwurf der frühzeitigen Beteiligung waren auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird im weiter</p>	<p>Im Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord Änderung I in Büchenau wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans, die zulässigen Nutzungen zwischen</p>

ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes aufgehoben. Entsprechende Anlagen sollen ausnahmsweise zugelassen werden können. Welche Begründung steckt hinter diesem Passus? Wir, die ansässigen Unternehmen haben Interesse daran, mit ansiedelnden Unternehmen ggf. auch geschäftlich zusammen zu arbeiten. Warum also sollten solche Anlagen in ein Industriegebiet ansiedeln dürfen? Sind hier Planungen im Gange, bei denen es sich evtl. um Flüchtlingsunterkünfte handelt? Dagegen würde ich mich mit aller Kraft wehren, denn auf unserer Seite der Straße Zum Heckgraben sind auch Betriebswohnungen vorhanden. Ich sehe es dann als eine erhebliche Einschränkung der Privatsphäre, sollte so etwas in Planung sein. Hier erhoffe ich mir ein Mitspracherecht. Wenn ich mir nur anschau, wie viele Containeranlagen leer stehen, bestes Beispiel beim KIT Richtung Leopoldshafen. Ich denke, dass diese erwähnten Einrichtungen nichts in einem Industriegebiet zu suchen haben. Anders natürlich Behindertenwerkstätten oder ähnlich. Wir sprechen hier von Industrie und Handwerk.

Ich bitte Sie höflichst, mich über derartige Pläne zu informieren, bzw. aufzuklären. Für Ihre Rückmeldung danke ich Ihnen im Voraus und stehe Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

dem nördlich unmittelbar angrenzenden bestehenden Gewerbe-/Industriegebiet und dem in ca. 200 m Entfernung südlich gelegenen Wohngebiet vertraglich aufeinander abzustimmen.

In Gewerbegebieten können nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung unter anderem Einrichtungen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Möglichkeit möchte sich die Stadt Bruchsal auf dem städtischen Grundstück im Gewerbegebiet Nord in Büchenau offenhalten. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt und soll vom Grundsatz her an einen gewerblichen Betrieb, der den Zielsetzungen des Bebauungsplans entspricht und sich ins Umfeld einfügt, veräußert werden. Falls die Stadt jedoch kurzfristig oder vorübergehend einen Standort für eine soziale Einrichtung in Büchenau benötigen sollte, soll diese Nutzungsart nicht von vorneherein auf dem städtischen Grundstück ausgeschlossen werden. Denn es ist immer schwierig, geeignete städtische Grundstücke für soziale Einrichtungen anzubieten.

Anlagen für soziale Zwecke können dabei u.a. sein: Jugendheime, Altersheime, Obdachlosenunterkünfte, Kindergärten/Einrichtungen für die Kinderbetreuung, oder ähnliches. Dabei darf eine entsprechende Einrichtung nur dann zugelassen werden, wenn der übrige Gewerbegebietscharakter und die bestehenden Betriebe durch die Einrichtung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Bürger 2 benennt im Schreiben vom 18.04.2018 die Sorge, dass die Stadt vorhat, hier eine Flüchtlingsunterkunft vorzusehen.

zu- 2 –

Dennoch wäre eine entsprechende Einrichtung als soziale Einrichtung hier denkbar. Denn anders als von Bürger 2 dargestellt befinden wir uns hier nicht in einem Industriegebiet, sondern in einem Gewerbegebiet in dem auch Betriebswohnungen vorhanden sind. Gerade da bereits Wohnungen von Betriebsinhabern im Umfeld vorhanden sind wäre eine soziale Einrichtung – in welcher Form auch immer – mit den direkt angrenzenden Nutzungen vertraglich. Denn die bestehenden Wohnungen könnten die gewerblichen Betriebe bereits heute einschränken. Dabei kommt es selbstverständlich immer auch auf den Umfang einer sozialen Einrichtung an.

		<p>Insofern wurde das städtische Grundstück bei der Suche nach dringend benötigten Standorten für die Wohnungsnotfallhilfe (nicht der Flüchtlingsunterbringung) einbezogen. Nach derzeitigem Stand soll dieser Standort jedoch nicht weiterverfolgt werden. Sollte die Stadt also das Grundstück absehbar für eine soziale Einrichtung benötigen, wird selbstverständlich der Ortschaftsrat und die Bevölkerung hierüber informiert.</p>
	<p>Bürger 3 Stellungnahme vom 18.04.2018 Als Eigentümer des Grundstücks und der Autowerkstatt, Zum Heckgraben 3 Flur Nr. 4871 sind wir mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht einverstanden. Soweit wir von unserem Mieter informiert waren ging es im Gewerbegebiet links der Zufahrtsstraße hauptsächlich um die Firma Jung, die sich vor ca. 2 Jahren auf dem Flurgrundstück Nr. 4873 angesiedelt hat. Dieses Unternehmen hat für seine Tätigkeit keine Genehmigungen (Emulsionsrechtlich sowie Umwelt und Lärm). Es ist den Behörden und der Stadt Bruchsal nicht gelungen den Betrieb wegen fehlenden Genehmigungen laut bestehendem Bebauungsplan einzustellen. Die Staubentwicklung durch beladen der Container sowie das zu- und abfahren der LKW sind für das benachbarte Autohaus nicht akzeptabel. Auch ein persönliches Gespräch gleich zu Anfang der Tätigkeiten blieb erfolglos. Die Verschmutzung durch Staub siehe Anlage können nicht akzeptiert werden. Die Kundenfahrzeuge die auch über Nacht oder über einen längeren Zeitraum in der Werkstatt stehen sind nach 2 Tagen mit einer Staubschicht überzogen, sie müssen dann jedes Mal vor Auslieferung in die Waschbahn verbracht werden. Welche Kosten dadurch entstehen können Sie sich gar nicht vorstellen. Für ein Entsorgungsunternehmen dürfte es doch kein Problem sein die Straße täglich nach Feierabend zu reinigen so dass es für alle erträglicher wird. Auch werden dort mit einem Sieblöffel Bauschutt sortiert das erheblich zur Staubentwicklung beiträgt.</p>	<p><u>Bau- und Betriebsgenehmigung</u> Bezüglich der Baugenehmigung für den Abfallentsorgungsbetrieb verweisen wir auf die Zuständigkeit der Baurechtsbehörde. Das Vorhaben ist der BRB bekannt und unterliegt der dortigen Kontrolle. Für das Grundstück besteht eine bestandsgeschützte Baugenehmigung für eine Bauunternehmung. Diese Baugenehmigung kann auch durch einen Rechtsnachfolger in Anspruch genommen werden. Nicht gedeckt von dieser Baugenehmigung wäre z.B. ein Betrieb, der einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben. Ebenfalls sind Tätigkeiten, die ausschließlich der Abfallverwertung dienen, nicht von der Baugenehmigung gedeckt. Diese Nutzung wurde formal untersagt. Das beladen von Containern, bzw. das zu- und abfahren der LKW ist jedoch keine Tätigkeit die ausschließlich der Abfallverwertung zugeordnet werden kann. Sofern es sich um einen nicht immissionsschutzrechtlich zu genehmigenden Betrieb handelt, ist die Baurechtsbehörde die verfahrensführende Behörde. Kontrollen, die außerhalb des Fachbereiches der Baurechtsbehörde liegen, werden durch die Fachämter (u.a. die Fachämter des Landes) durchgeführt. Die Einhaltung der Regelungen des Bebauungsplans wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>

Mit der Bebauungsplanänderung ist unserer Ansicht das ursprüngliche Problem, Staubentwicklung Firma Jung nicht gelöst. Das Lärmgutachten das erstellt worden ist beschreibt das beladen von Containern. Schon beim Beladen von zwei Containern in der Stunde wird der Lärmpegel überschritten. Wer kontrolliert das oder meint die Verwaltungsbehörde oder das Ordnungsamt die Firma Jung kümmert sich um die Einhaltung.

Auf dem Grundstück Nr. 4871 steht ein Haus für Eigentümer oder Aufsichtspersonal. Dieses müsste saniert werden. Nach der Bebauungsplanänderung ist eine Baugenehmigung erforderlich ist, wäre nur gegebenenfalls ein Abriss möglich. Auch eine Unterkellerung ist nun nicht mehr möglich. Unser Grundstück war früher im Besitz der Firma Göll und keine Deponiefläche.

Wir bitten das Stadtplanungsamt unsere Anregungen und Bedenken zu prüfen. Mit der jetzigen Planungsänderung, für die es keinen Grund gibt und der jetzigen Situation sind wir nicht einverstanden. Bitte nehmen Sie Stellung, da es verwunderlich ist, dass es Firmen gibt die überall anecken und dennoch alles machen was sie wollen und bei anderen wird sofort kontrolliert wenn Sie ein Loch im Garten graben, damit ja nichts genehmigungspflichtiges gebaut wird.

Bei Beschwerden obliegt die Kontrolle der Betriebstätigkeit, dazu gehört auch die Staubentwicklung durch an- und abfahrende Fahrzeuge der Bauaufsichtsbehörde oder den Fachämtern des Landes.

Staub- und Lärmbelastungen

Um die Fachämter für die Problematik des Gewerbegebietes und der dort ansässigen Betriebe zu sensibilisieren, stehen wir im Gespräch mit den zuständigen Behörden des Landes.

Der Bebauungsplan setzte ein Lärmkontingent fest.

Die Einhaltung der Regelungen des Bebauungsplans wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Der Nachweis zur Einhaltung des Lärmkontingents ist in der Baugenehmigung durch ein Lärmgutachten zu erbringen.

Wohnungen für Betriebsinhaber

Den Anregungen bzgl. des Ausschlusses von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurden gefolgt. Betriebswohnungen sind wie bisher gem. der BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplans

-Anfragen bzgl. des Ausbaus der Verarbeitungsvolumen und der Änderung und Erweiterung der Bearbeitungsverfahren von hier ansässigen Gewerbebetrieben

-Anfragen zur Neuansiedelung weiterer abfallverarbeitender Betriebe kam.

Diese Tendenzen lassen eine Verschärfung der Lärmproblematik an der benachbarten Wohnnutzung befürchten und sind damit Anlass zum planungsrechtlichen Handeln um städtebauliche Missstände zu vermeiden.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es deshalb das Plangebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu überplanen und künftige gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zu sichern sowie die vorhandene angrenzende Wohnnutzung zu berücksichtigen um ein verträgliches Nebeneinander beider Nutzungen sicherzustellen.