

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Urbach
Gemarkung: Oberurbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan Nr. 209

„Obere Mühlwiesen - Änderung II“

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiets „Obere Mühlwiesen“, das sich seinerseits zwischen dem südlichen Ortsrand von Urbach und der Bundesstraße B 29 bzw. der Kreisstraße 1881 befindet.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Gewerbegebiets „Obere Mühlwiesen“ am Schnittpunkt von K 1881 und B 29 ist die Ansiedlung einer Tankstelle städtebaulich-verkehrlich und wirtschaftlich sinnvoll. Da diese Nutzung im bisher gültigen Bebauungsplan nicht zugelassen ist, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 194 „Obere Mühlwiesen - Änderung I“ überplant und dort als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen unverändert in die vorliegende Planung übernommen, dies gilt vor allem für die Beschränkung auf „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Nutzungen.

Östlich und südlich im Plangebiet verlaufen Hauptsammler der örtlichen Entsorgungsinfrastruktur, jeweils mit Durchmesser DN 1000. Die Bestimmungen und Auflagen der zugehörigen Leitungsrechte sind zu beachten.

4. Momentane Nutzung/Topographie

Das voll erschlossene Baugrundstück stellt sich als regelmäßig gemähte Wiesenfläche dar, die an drei Seiten angrenzenden Erschießungsanlagen sind endgültig hergestellt und teilweise stark frequentiert (K 1881, Schorndorfer Straße).

Das Gelände im Plangebiet ist topographisch kaum bewegt, die mittlere Höhe liegt auf etwa 258,0 m üNN. Die nördlich des Plangebiets verlaufende Straße „Mühlwiesen“ fällt geringfügig mit etwa 1 % auf etwa 258,20 m üNN beim Kreisverkehrsplatz im Zuge der Schorndorfer Straße.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Tankstelle zu schaffen. Dabei werden die wesentlichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Vorgänger-Bebauungsplan übernommen, was vor allem die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderliche Einschränkung der gewerblichen Nutzung auf „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ umfasst. Die weiteren Festsetzungen werden auf den für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Regelungsumfang reduziert und vereinfacht.

Zur Erreichung der Planungsabsicht werden Tankstellen in den Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen aufgenommen. Dabei wird bestimmt, dass die im Rahmen der Tankstellennutzung zulässige Umfang der Gastronomie auf die übliche Imbissstheke beschränkt ist. Dies ist erforderlich, um städtebaulich-strukturell unerwünschte Wirkungen auf das bereits vorhandene Nahversorgungsangebot der Gemeinde Urbach zu vermeiden. Mit der gleichen Begründung sind die zugehörigen Shop-Flächen, die der Abgabe von Waren an den Endverbraucher dienen, flächenmäßig begrenzt.

Die wesentlichen Bestimmungsgrößen des Nutzungsmaßes entsprechen dem bisher zulässigen Maß, so z.B. bei der Grundflächenzahl und bei der Gebäudehöhe.

Dies gilt ebenso für die in den örtlichen Bauvorschriften enthaltenen gestalterischen Vorgaben zur Dachform und zur Dachneigung.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um den Bau einer Linksabbiegespur auf der Schorndorfer Straße zu vermeiden soll die Erschließung des Baugrundstücks nördlich von der Straße „Mühlwiesen“ aus erfolgen. Um diese Planungsabsicht zu verdeutlichen ist entlang der K 1881 (Schorndorfer Straße) und des Kreisverkehrsplatzes ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

6. Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme handelt, bei der innerhalb eines rechtskräftig überplanten Bereichs liegende Flächen überplant werden. Der Bebauungsplan zielt dabei auf die Flexibilisierung von planungsrechtlichen Festsetzungen, durch die es möglich wird, dass bereits erschlossene Gewerbebauflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wodurch zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden werden kann.

Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ungeachtet der gesetzlichen Fiktion eines bereits erbrachten Ausgleichs tragen verschiedene grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung des planerischen Eingriffs bei. So übernimmt das vorliegende Plankonzept aus dem bisher gültigen Bebauungsplan - soweit möglich - die Maßnahmen zur Eingrünung durch Einzelpflanzgebote. Diese ergeben im Zusammenspiel mit den weiter westlich geltenden Festsetzungen eine gestalterisch einheitliche straßenbegleitende Begrünung durch hochstämmige Laubbäume. Darüber hinaus ist ein flächiges Pflanzgebot pro Baugrundstück sowie verschiedene kleinere Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, z.B. zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung. Diese Maßnahmen tragen zur Minimierung des planerischen Eingriffs bei.

Eine Betroffenheit geschützter Arten bzw. das Eintreten von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz ist aufgrund der gegebenen Habitatstruktur nicht zu erwarten. Das Baugrundstück wird regelmäßig gemäht und ist zu allen Seiten von teilweise stark frequentierten Verkehrsflächen umgeben.

Gefertigt:

Plüderhausen, 14.12.2010

Vermessungsbüro Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Amtssitz Fellbach

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
 Gemeinde: Urbach
 Gemarkung: Oberurbach

Nachtrag zur Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften Nr. 209 „Obere Mühlwiesen-Änderung II“

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2010 bis 27.01.2011:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Verband Region Stuttgart vom 04.01.2011	Aus regionalplanerischer Sicht stehen der Änderung keine Ziele entgegen. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen bzw. uns umgehend nach Rechtskraft ein Exemplar der Planunterlagen in Papier- und in digitaler Form zu überlassen.	Kenntnisnahme.
2. Landratsamt Rems-Murr-Kreis Geschäftsbereich Baurecht vom 18.01.2011	1. Baurecht Keine Bedenken. 2. Umweltschutz Naturschutz und Landschaftspflege Es bestehen keine Bedenken. Immissionsschutz Es bestehen keine Bedenken. Grundwasserschutz Es bestehen keine Bedenken. Bodenschutz Es bestehen keine Bedenken. Altlasten und Schadensfälle Es bestehen keine Bedenken. Kommunale Abwasserbeseitigung	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bei der Ausführung ist die Vorgabe des § 45b Abs. 3 Wassergesetz zu beachten, wonach Niederschlagswasser von bebauten, befestigten oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Grundstücken grundsätzlich durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Gelingt man aufgrund hydrogeologischer, örtlicher oder finanzieller Gegebenheiten zu dem Ergebnis, dass eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers nicht machbar ist, so sind die entsprechenden Nachweise/Entscheidungsfindungen vorzulegen.</p> <p>Gewässerbewirtschaftung</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hochwasserschutz und Wasserbau</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>3. Kommunalrecht</p> <p>Keine Bedenken.</p>	<p>Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst lediglich eine Anpassung der zulässigen Nutzungen in einem bereits erschlossenen Gewerbegebiet, eine Änderung des bisherigen Entwässerungskonzeptes im Zuge dieser geringfügigen Planänderung ist nicht beabsichtigt und sinnvoll. Die Entwässerung erfolgt demnach, wie schon bisher, über die hergestellte und ausreichend dimensionierte Mischwasserkanalisation.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>3. Fam. Fangrat Talstraße 11 73660 Urbach vom 20.01.2011</p>	<p>Wir sind mit den Plänen der Gemeinde eine Tankstelle in der Oberen Mühlwiese bauen zu lassen nicht einverstanden.</p> <p>Wir haben folgende Punkte zusammengefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zunahme von Abfall, der sich auf dem Grundstück hinter dem Wall, auf dem LKW-Parkplatz und auf der Talstrasse sammelt. 2. Zunahme des Straßenverkehrs: zu bestimmten Stoßzeiten gibt es bereits genug Probleme im Bereich der Bäckerei Schulze. Eine Tankstelle führt zusätzlich dazu, dass es noch mehr Straßenverkehr geben wird. In der Talstrasse leben viele Familien mit kleinen Kindern und die Kinder spielen unter anderem in der Talstrasse. Es wird gefährlicher! 3. Leuchtreklame einer potentiellen Tankstelle, wie Logo und Preise, könnte sich störend auswirken, vor allem im Dachgeschoß. 	<p>Kenntnisnahme, für einige der angeführten Punkte ist die gegenständliche Planänderung jedoch nicht ursächlich.</p> <p>Die Tankstelle liegt innerhalb des gewerblich genutzten Bereichs und ist durch die Straße „Mühlwiesen“ erschlossen, die wiederum über den Kreisverkehr von der Kreisstraße (Schorndorfer Straße) aus angefahren werden kann. Eine signifikante Mehrbelastung der Talstraße durch die gegenständliche Planänderung ist nicht ersichtlich.</p> <p>Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Lichteinwirkungen ist nicht zu erwarten, da schon die Wirkung der im Wohngebiet und im Gewerbegebiet vorhandenen Straßenbeleuchtung stärker sein dürfte.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>4. Die Versammlung von Jugendlichen und anderen Gruppen in unmittelbarer Nähe zu Wohnhäusern könnte auch zu negativen Auswirkungen führen. Wir befürchten, dass Jugendliche nach Disco-Schluss unter anderem unter Alkoholeinfluss weiter feiern werden.</p> <p>5. Die Wahrscheinlichkeit, dass noch mehr Leute auf dem Wall laufen, sitzen und Müll auf dem Grundstück liegen lassen, wird noch größer. Es ist jetzt schon ziemlich unangenehm. Außerdem fühlen wir uns gestört von Fremden beobachtet zu werden.</p> <p>6. Der Lärm von an- und abfahrenden PKW's und LKW's wird sich sicherlich als ruhestörend erweisen. Dazu kommt auch der massive Lärm der Gefahrguttransporter und anderer Tankstellen-Anlagen. Die offensichtliche Ruhestörung wird zu Lasten der Einwohner der Talstrasse gehen!</p> <p>7. Zu Bedenken ist auch die Wertminderung des Grundstücks! Bei Verhandlungen mit der Gemeinde im Jahr 2005 hieß es, dass keine ruhestörenden oder stinkenden Betriebe in der Oberen Mühlwiese gebaut werden. Dies war einer der Gründe, wieso wir uns für dieses Grundstück und überhaupt für die Gemeinde Urbach entschieden haben! Wenn die Gemeinde uns schon damals über mögliche Optionen informiert hätte, oder möglicherweise sogar nicht getauscht hätte, hätten wir dieses Grundstück nicht erworben!</p> <p>8. Wir sind bereits enttäuscht worden, dass die Grundstücke in der Talstrasse nach 2005 weiter am Wert verloren haben!</p> <p>9. Die Verschlechterung der Grundstückslage führt ja auch dazu, dass falls das Grundstück verkauft werden muss, es sich überhaupt keine Interessenten mehr finden! Wenn man in einer Notlage auf das Geld angewiesen ist und das Grundstück nicht zu verkaufen ist, ist es sicherlich ein finanzieller Ruin!</p> <p>Abschließend möchten wir sagen, dass wir bis jetzt gerne in Urbach gelebt haben. Wir haben die bauliche Veränderung in der Urbacher Mitte miterlebt und halten die Gemeinde Urbach für eine moderne Gemeinde, wenn es um die Ganztagesbetreuung der Kinder geht.</p> <p>Der Bau einer zweiten Tankstelle ist aber nicht unbedingt familien- und kinderfreundlich! Mit finanziellen Einbußen muss auch gerechnet werden!</p>	<p>Die Störintensität von Gewerbebetrieben ist durch den Bebauungsplan limitiert, dies gilt auch für den dem Betrieb zuzuordnenden Verkehr.</p> <p>Eine Wertminderung ist nicht ersichtlich, da die gegenständliche Planänderung – wie schon bisher – die zulässige Störintensität von Gewerbebetrieben auf ein mit dem Wohnen verträgliches Maß einschränkt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
4. Ulrike und Olaf Schulze Talstraße 9 73660 Urbach vom 23.01.2011	<p>Wir bitten Sie den Sachverhalt zu überdenken und freuen uns auf Ihre Antwort!</p> <p>Im bisher gültigen Bebauungsplan von 2004 war eine Tankstelle ausdrücklich ausgeschlossen. Jetzt befürchten wir durch das Zulassen einer Tankstelle eine nicht unerhebliche Zunahme des Lärms vor allem am Wochenende und abends/nachts in unmittelbarer Nähe unseres Hauses.</p> <p>Eine Tankstelle hat in der Regel 24h an 7 Tagen in der Woche geöffnet.</p> <p>Verstärkt wird dies noch durch eine Zufahrt, die nicht von der Schorndorfer Strasse aus erfolgen soll, sondern von der Nebenstrasse Mühlwiesen. Das Tankstellengebäude kann somit nicht als zusätzlicher Lärmschutz dienen.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Gebiet ist durch die vorliegende Planung – wie schon bisher – auf „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Betriebe beschränkt. Wenn ein Bauvorhaben diese Vorgaben einhält, sind keine unzumutbaren Belästigungen für die Anwohner zu befürchten, zumal ein ca. 4m hoher Lärmschutzwall zwischen Wohn- und Gewerbenutzung vorhanden ist.</p>
5. Aral Aktiengesellschaft vom 24.01.2011	<p>Seit vielen Jahren wird die bestehende Aral-Tankstelle Schorndorfer Straße 49 in 73660 Urbach von unserem Tankstellenpächter Herrn Metzler und seinen Mitarbeitern betrieben.</p> <p>Wie wir der amtlichen Bekanntmachung in den Urbacher Mitteilungen vom 16.12.2010 entnehmen mussten, hat der Gemeinderat nunmehr beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 209 „Obere Mühlwiesen-Änderung II“ in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen und gleichzeitig den Bebauungsplan Nr. 198 „Obere Mühlwiesen-Änderung I“ in einem Teilbereich zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer weiteren Tankstelle in verkehrsgünstiger Lage auf dem künftigen Grundstück Mühlwiesen 1 zu schaffen.</p> <p>Der Entscheidung unseres Unternehmens, seinerzeit in Urbach eine moderne Tankstelle zu errichten, lagen Recherchen zugrunde, bei denen der Teilmarkt Urbach und seine Umgebung untersucht worden sind. Die Ergebnisse dieser Recherchen bildeten auch die Grundlage für die erheblichen Investitionen und Ersatzinvestitionen, die wir getätigt haben. Bei der damaligen Entscheidung unseres Unternehmens hat ebenfalls Berücksichtigung gefunden, dass im bisherigen Bebauungsplan Tankstellen bauplanungsrechtlich unzulässig waren. Im Vertrauen darauf haben wir zuletzt auch im Jahr 2008 noch erhebliche Investitionen an unserer Tankstelle getätigt.</p>	<p>Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen die Zulassung einer Tankstelle in einem rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiet, das sich in verkehrsgünstiger Lage befindet.</p> <p>Der Schutz von Wettbewerbern und damit eine Einflussnahme auf den freien Markt kann nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung sein, da die Investitionsentscheidung letztlich vom privatwirtschaftlichen Gewerbebetrieb getroffen und auch verantwortet werden muss.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Durch die Errichtung einer weiteren in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Tankstelle wird sich die Absatzsituation nunmehr zum Nachteil unserer Tankstelle verändern. Die wirtschaftliche Existenz unseres Tankstellenpächters wird gefährdet, da ein deutlicher Rückgang der Absatzzahlen zu erwarten ist. Neben dem Kraft- und Schmierstoffgeschäft ist im heutigen Tankstellenmarkt auch das Shop-Geschäft ein wesentlicher Geschäftsbereich, der die Wirtschaftlichkeit der gesamten Tankstelle beeinflusst. Das sich an unserem Standort in Urbach in den letzten Jahren positiv entwickelnde Shop-Geschäft würde durch eine weitere Tankstelle mit angeschlossenen Shop-Bereich nachteilig beeinflusst. Absatzverluste im Kraftstoffgeschäft würden insoweit auch Verluste im Shop-Geschäft mit sich bringen.</p> <p>Im Hinblick auf unseren Tankstellenpächter wird dies in absehbarer Zeit dazu führen, dass insbesondere Personalkosten zu reduzieren sind, um eine einigermaßen wirtschaftliche Betreibung der Tankstelle in der Wettbewerbssituation zu ermöglichen. Der Abbau von Arbeitsplätzen wird daher nicht zu vermeiden sein, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weiteren Tankstelle vor Ort geschaffen werden und die Wettbewerbstankestelle tatsächlich ihren Betrieb aufnimmt. Wie sich in Gesprächen mit Herrn Metzler herausgestellt hat, könnte voraussichtlich ein Drittel der Mitarbeiter nicht weiter beschäftigt werden.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind auch die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB zu berücksichtigen. Wie bereits dargelegt, würden Arbeitsplätze an unserer Tankstelle kurz- bis mittelfristig entfallen, so dass dieser Belang bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Obere Mühlwiesen-Änderung II“ zu berücksichtigen ist. Die Erhaltung und Sicherung von vorhandenen Arbeitsplätzen ist dabei vorrangig zumindest aber gleichrangig zur Schaffung neuer Arbeitsplätze an der Tankstelle des Wettbewerbers zu sehen.</p>	<p>Ob überhaupt Arbeitsplätze verloren gehen, kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Investitionsentscheidung eine entsprechende positive Marktanalyse zugrunde liegt, die letztlich auch durch die verkehrsgünstige Lage bedingt sein dürfte.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Außerdem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucherorientierten Versorgung der Bevölkerung zu beachten. Eine verbraucherorientierte Versorgung der Bevölkerung ist im Teilmarkt Urbach jedoch bereits durch unsere Tankstelle gewährleistet. Dass sich durch die Errichtung einer weiteren Tankstelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Versorgung oder die Erreichbarkeit für die Bevölkerung verbessern würde, ist für uns nicht ersichtlich. Außerdem befinden sich insgesamt vier weitere Tankstellen in Schorndorf und Plüderhausen, die in einer Entfernung von maximal 2000 m zu unserer Tankstelle liegen. Aufgrund dieser Versorgungssituation in Urbach und Umgebung bedarf es einer weiteren Tankstelle offensichtlich nicht, um eine verbraucherorientierte Versorgung sicherzustellen. Die bereits seit Jahren bestehenden Tankstellen decken den Bedarf der Kunden hinreichend ab.</p> <p>Schließlich sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB auch die Belange des Personen- und Güterverkehrs und die Mobilität der Bevölkerung zu berücksichtigen. Mit unserer Tankstelle in Urbach, die bislang als 24-Stunden-Tankstelle betrieben worden ist, versorgen wir auch die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 29 zwischen Stuttgart und Aalen und stellen so die Mobilität der Bevölkerung auch zur Nachtzeit sicher. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass - wenn die Umgehungsstrecke in Schwäbisch Gmünd zum Jahresende 2012 fertiggestellt worden ist - zwischen Stuttgart und Aalen, also auf einer Strecke von etwa 80 km, keine weitere 24-Stunden-Tankstelle vorhanden ist, die unmittelbar an der Bundesstraße B 29 liegt. Ob unser Tankstellenpächter den 24-Stunden-Betrieb auch dann noch aufrechterhalten kann, wenn sich durch die Ansiedlung einer weiteren Tankstelle in Urbach die Absatzsituation nachteilig verändert, ist fraglich.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, insbesondere die vorgenannten privaten und öffentlichen Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Obere Mühlwiesen-Änderung II“ und der teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 198 „Obere Mühlwiesen-Änderung I“ gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und letztlich davon Abstand zu nehmen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer weiteren Tankstelle in Urbach zu schaffen.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass der Investitionsentscheidung eine entsprechende positive Marktanalyse zugrunde liegt, die letztlich auch durch die verkehrsgünstige Lage, u.a. an der Ausfahrt der B 29 Stuttgart – Aalen, bedingt sein dürfte.</p> <p>Ein Engpass in der Kraftstoffversorgung ist nicht zu befürchten, diese kann durch einen zusätzlichen Anbieter ggf. sogar verbessert werden.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen die Zulassung einer Tankstelle in einem rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiet, das sich in verkehrsgünstiger Lage befindet. Der Schutz von Marktteilnehmern vor Konkurrenz und damit eine Einflussnahme auf den freien Markt kann nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung sein.</p> <p>Demnach erscheint es vertretbar, die vorgebrachten Belange zurückzustellen und die vorliegende Planung zur Rechtskraft zu bringen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>6. Anwaltskanzlei Merz, Schmid, Schäflmeier vom 24.01.2011</p>	<p>Wir zeigen an, dass wir Frau Heike Walch, Talstraße 19, 73660 Urbach vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht ist beigefügt.</p> <p>Unsere Mandantin, Frau Heike Walch, wendet sich gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 209 „Obere Mühlwiesen-Änderung II“. Unsere Mandantin ist gemeinsam mit ihrem Ehemann Eigentümerin des Grundstücks Talstraße 19, 73660 Urbach. Das Ehepaar Walch hat das Grundstück im Jahr 2004 erworben und dort ein Wohnhaus errichtet. Sie leben dort seit 2005. Das Grundstück liegt direkt angrenzend an den durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets und ist von diesem nur durch einen ca. drei bis vier Meter hohen Erdwall und eine Sandsteinmauer getrennt.</p> <p>Unsere Mandantin wendet sich insbesondere dagegen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung einer Tankstelle auf dem künftigen Grundstück Mühlwiesen 1 geschaffen werden.</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandantin tragen wir diesbezüglich folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf vor:</p> <p>1. Vertrauen in Ansiedelungsverbot von Tankstellen</p> <p>Als unsere Mandantin im Jahre 2004 das Grundstück in der Talstraße 19 in Urbach erworben hat, sah der damalige Bebauungsplan ein Verbot für die Ansiedelung von Tankstellen vor. Die Mandantin hat das Grundstück gemeinsam mit ihrem Mann im Vertrauen darauf erworben, dass sich in der Nachbarschaft gerade keine Tankstellen ansiedeln würden. Im Ordnungspunkt A.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 20.01.2004 hatte die Gemeinde nämlich ausdrücklich die Ansiedelung von Tankstellen ausgeschlossen. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets wollte die Gemeinde die in der näheren Umgebung befindliche Wohnbebauung schützen. Das zeigte sich dadurch, dass die Gemeinde ursprünglich eine abgestufte Beplanung vorgesehen hatte. Im Bereich der Schorndorfer Straße befindet sich ein Gewerbegebiet. Zwischen der Schorndorfer Straße und dem Grundstück der Mandantin ist allerdings lediglich ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft des Grundstücks unserer Mandantin ist nur allgemeines Wohnen zulässig.</p>	<p>Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen die Zulassung einer Tankstelle in einem rechtskräftig festgesetzten und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebiet.</p> <p>Die angesprochene Abstufung der Nutzungen Wohngebiet – eingeschränktes Gewerbegebiet – Gewerbegebiet wird beibehalten, da auch die vorliegende Planänderung die Störtintensität von Betrieben auf ein „das Wohnen nicht wesentlich störendes“ Maß beschränkt. Diese Vorgabe des Bebauungsplans ist durch ein Bauvorhaben einzuhalten, was ggf. im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Unsere Mandantin möchte nicht hinnehmen, dass die Gemeinde nunmehr den Bebauungsplan ändert und die Voraussetzungen für den Bau einer Tankstelle schafft. Vielmehr hegt sie den Verdacht, dass die Einschränkungen des benachbarten Gewerbegebiets, insbesondere das Ansiedelungsverbot von Tankstellen, gerade nur deshalb erfolgte, um die Grundstücke in der Talstraße besser verkaufen zu können. Nachdem nun alle Grundstücke in der Talstraße an Bürger veräußert und von diesen mit Wohnhäusern bebaut wurden, erfolgt nun eine Änderung der die angrenzende Wohnbebauung schützenden Festsetzungen.</p> <p>Unserer Mandantin ist von der Vorgehensweise der Gemeinde enttäuscht und fühlt sich auch in ihrem Vertrauen auf gegenseitige Achtung verletzt. Sie hat mit ihrem Mann zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs sorgfältig abgewogen, ob die Lage des Grundstücks sowie dessen Umgebung, insbesondere die Lärmentwicklung, den Anforderungen der Eheleute an adäquates Wohnen entspricht. Deshalb ist es für unsere Mandantin schwer nachvollziehbar, warum die Gemeinde ihre wirtschaftlichen Interessen, wie zum Beispiel den Verkaufserlös des Grundstücks Mühlwiesen 1 sowie die Einnahme auf Grund- und Gewerbesteuer, über die Wohnbelange der angrenzenden Anwohner stellt.</p> <p>Die Mandantin befürchtet zudem, dass ihr Grundstück erheblich an Wert verlieren wird, wenn in direkter Nachbarschaft eine Tankstelle gebaut würde. Damit entstünden für sie auch Probleme mit der Finanzierung des zum Bau des Wohnhauses aufgenommenen Darlehens.</p> <p>2. Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse des Grundstücks unserer Mandantin</p> <p>Durch die Ausweisung einer Fläche für den Bau einer Tankstelle ergeben sich für das Grundstück der Mandantin erhebliche Störungen.</p> <p>Zunächst ist anzumerken, dass bereits jetzt Störquellen auf das Grundstück der Mandantin einwirken:</p>	<p>Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ist hinsichtlich der Störintensität limitiert, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bislang befindet sich an der Schorndorfer Straße bereits eine ARAL Tankstelle sowie ein naher Mc Donalds. Damit ist dieser Bereich der Schorndorfer Straße schon zum nächtlichen Jugendtreff – mit entsprechendem Lärm – und Müllaufkommen – geworden. Das äußert sich unter anderem dadurch, dass bereits jetzt in diesem Bereich Autorennen und inoffizielle Wettbewerbe zum „Motor aufheulen und Reifen durchdrehen lassen“ durchgeführt werden. Außerdem wird bereits jetzt auf das Gebiet der Mühlwiesen von den Besuchern der Tankstelle ARAL und des Mc Donalds Müll geworfen.</p> <p>Zu alledem kommt es bereits jetzt vor, dass Jugendliche auf dem Wall herumklettern und den Müll aus den nahegelegenden Geschäften in den Garten der Mandantin werfen. Dabei wurde das Grundstück am Wall auch gerade deshalb gekauft, weil man auf der Gartenseite von neugierigen Blicken und dem Ausblick auf das Gewerbegebiet in der Schorndorfer Straße geschützt ist. An eine hinreichende Privatsphäre ist mithin nicht zu denken, wenn andauernd Jugendliche auf dem Erdwall herumspazieren.</p> <p>Außerdem besteht bereits jetzt eine nächtliche Störung durch die Leuchtreklame der ARAL Tankstelle und des Mc Donalds. Dabei liegen diese noch in einem erheblichen Abstand zu dem Grundstück der Mandanten. Vor diesen Lichteinwirkungen kann nicht einmal der Erdwall inklusive der Sandsteinmauer schützen.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass sich diese Zustände durch den Bau einer Tankstelle in der Nähe der Wohnbebauung noch in erheblichem Maße verschlimmern. Bislang befinden sich die Gewerbebetriebe noch in einem Abstand zur Wohnbebauung. Mit der Ansiedelung einer Tankstelle auf dem Grundstück Mühlwiesen 1 käme die Störquelle deutlich näher und verlagert sich in die Nähe der Wohnbebauung.</p> <p>Des Weiteren ist damit zu rechnen, dass das Verkehrsaufkommen durch die Ansiedelung einer Tankstelle deutlich verstärkt wird. Der Lärm von startenden oder anfahren Autos entsteht mithin noch näher an der Wohnbebauung als bisher. Außerdem stören gerade die langen Öffnungszeiten einer wohnnahen Tankstelle das Erholungsbedürfnis der Mandantin in den Morgen- und Abendstunden sowie am Wochenende, denn gerade dann ist mit einer starken Frequentierung zu rechnen.</p>	<p>Das Grundstück befindet sich – wie schon vor der hier vorliegenden Änderung - in Randlage zu gewerblichen Flächen, ist jedoch durch einen hohen Lärmschutzwall von diesen getrennt.</p> <p>Die vorliegende Planänderung ist nicht ursächlich für die genannten Vorfälle.</p> <p>Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Lichteinwirkungen ist nicht zu erwarten, da schon die Wirkung der im Wohngebiet und im Gewerbegebiet vorhandenen Straßenbeleuchtung stärker sein dürfte.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, ist die Störintensität von Betrieben auf ein das Wohnen nicht wesentlich störendes Maß beschränkt. Diese Vorgabe des Bebauungsplans ist durch ein Bauvorhaben einzuhalten, was ggf. im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>3. Verkehrssicherheit für die Anwohner und Verkehrslärm</p> <p>Durch die geplante Ansiedelung einer Tankstelle muss vermehrt mit dem Besuch von weiteren Pkw und auch Schwerlastverkehr, zum Beispiel für Kraftstoffanlieferung, gerechnet werden. Das bedeutet für die Mandantin und die anderen Anwohner mehr Verkehrslärm und mehr Abgase, vor allem beim Starten und Anfahren an die Tankstelle.</p> <p>Bereits jetzt besteht eine chaotische „Parkordnung“ im Gebiet der Mühlwiesen. Viele Kunden der umliegenden Läden stellen ihre PKW ordnungswidrig am Straßenrand ab. Sollte die Gewerbebebauung noch näher rücken, bedeute dies eine immense Verstärkung der bereits jetzt angespannten Verkehrslage. Unsere Mandantin hat uns berichtet, dass sich bereits häufig Unfälle oder „Beinahe“-Unfälle im Bereich der Mühlwiesen ereignet haben. Diese Gegebenheiten würden sich dann direkt „vor der Tür“ unserer Mandantin ereignen und eine potentielle Gefährdung von Leib und Leben darstellen.</p> <p>Zudem muss die Mandantin befürchten, dass die Ein- und Ausfahrt der Tankstelle sich direkt in Richtung ihres Grundstücks befinden könnte. Bislang ereignet sich in der Talstraße lediglich der Anwohnerverkehr, ausgenommen natürlich die ausgetragenen „Autorennen“. Für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist die Talstraße zweifelhaft nicht geeignet. Die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen und Emissionen beeinträchtigen die Wohnverhältnisse unserer Mandantin in unerträglichem Maße.</p> <p>4. Planungsrechtliche Erforderlichkeit zweifelhaft</p> <p>Direkt neben dem zukünftigen Grundstück Mühlwiesen 1, also in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich bereits die ARAL Tankstelle. Damit ist eine Versorgung des Gebiets mit Kraftstoff bereits ausreichend gewährleistet. Es ist für die Mandantin nicht verständlich, warum gerade eine weitere Tankstelle in direkter Nachbarschaft zu der bestehenden Tankstelle gebaut werden soll. Gerügt wird deshalb, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung lediglich wirtschaftliche Faktoren berücksichtigt und Belange unserer Mandantin bei der Abwägung nicht ausreichend Beachtung schenkt.</p>	<p>Die geplante Tankstelle liegt im gewerblich genutzten Bereich, der durch einen ca. 4m hohen Lärmschutzwall von der Wohnbebauung abgesichert ist. Die abschirmende Wirkung ist erfahrungsgemäß direkt hinter dem Lärmschutzwall am höchsten, sodass mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung nicht zu rechnen ist.</p> <p>Ein Gefährdung der Anwohner der Talstraße durch „Vorfälle“ auf der Straße Mühlwiesen ist nicht ersichtlich, da das Wohngebiet ausschließlich von der nördlich verlaufenden Talstraße erschlossen wird, wohingegen die gewerblichen Flächen (und somit auch die Tankstelle) von der südlich des Lärmschutzwalls gelegenen Straße „Mühlwiesen“ erschlossen werden.</p> <p>Eine signifikante Mehrbelastung der Talstraße durch die gegenständliche Planänderung ist nicht ersichtlich. Sollte in der Anregung die Straße Mühlwiesen gemeint sein, so ist festzustellen, dass diese zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen dient und dafür auch dimensioniert ist.</p> <p>Durch die Limitierung der Störintensität im Bebauungsplan und durch den vorhandenen 4m hohen Lärmschutzwall ist eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse nicht zu befürchten.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen die Zulassung einer Tankstelle in einem rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiet, das sich in verkehrsgünstiger Lage befindet. Der Schutz von Wettbewerbern und damit eine Einflussnahme auf den freien Markt kann nicht Sinn und Zweck der kommunalen Bauleitplanung sein.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>5. Belange des Umweltschutzes nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der Planung einer weiteren Tankstelle ist zu befürchten, dass eine Steigerung des Ausstoßes an CO₂ hervorgerufen wird. Damit würde sich die Luftqualität weiterhin erheblich vermindern, zumal bereits in unmittelbarer Nähe die B 29 an dem Gebiet vorbeiführt.</p> <p>Wir fordern Sie daher namens unserer Mandantin auf, diesen Planungsentwurf aufzugeben und nach einem Alternativstandort für die Tankstelle zu suchen.</p> <p>Hilfsweise regen wir an, die zu erwartenden Beeinträchtigungen für unsere Mandantin auf einem möglichst niedrigen Niveau zu halten, zum Beispiel durch Verbesserung des Lärm- und Sichtschutzes am Grundstück unserer Mandantin.</p>	<p>Durch die gegenständliche Planänderung mit einer geringfügigen Erweiterung der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen ist sicherlich kein nennenswerter Zuwachs der Schadstoffbelastung über das bisher zulässige Maß hinaus zu erwarten.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen die Zulassung einer Tankstelle in einem rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiet, das sich in verkehrsgünstiger Lage befindet</p>
<p>7. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 25.01.2011</p>	<p>Raumordnung</p> <p>Unter raumordnerischen Gesichtspunkten bestehen gegen die geplante Bebauungsplanänderung keine Bedenken.</p> <p>Gemäß § 26 Abs. 3 LplG wird gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Plans eine Mehrfertigung im Originalmaßstab – soweit möglich auch in digitalisierter Form – zur Aufnahme in das Raumordnungskataster zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>8. Wolfgang Weiß Daniela Laufer-Weiß Talstraße 43 73660 Urbach vom 25.01.2011</p>	<p>Hiermit erheben wir Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Obere Mühlwiesen-Änderung II“ zur Errichtung einer Tankstelle.</p> <p>Begründung:</p> <p>In Urbach befindet sich bereits eine Tankstelle. Des weiteren befinden sich weitere Tankstellen in Schorndorf und Plüderhausen, so dass es in Urbach keine zweite Tankstelle geben muss.</p> <p>Wir gehen davon aus dass es zu einer erhöhten Lärmbelastigung kommen wird. Vor allem am Wochenende und zu den Abendstunden.</p> <p>Beim Bau unseres Hauses sind wir von einem eingeschränkten Gewerbegebiet ausgegangen in dem keine Tankstelle errichtet wird.</p>	<p>Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen die Zulassung einer Tankstelle in einem rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiet, das sich in verkehrsgünstiger Lage befindet. Der Schutz von Wettbewerbern und damit eine Einflussnahme auf den freien Markt kann nicht Sinn und Zweck der kommunalen Bauleitplanung sein.</p> <p>Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ist hinsichtlich der Störintensität limitiert, sodass unzumutbare Immissionen nicht zu befürchten sind.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Genau jetzt, wo praktisch alle Wohngrundstücke in der Talstraße verkauft und bebaut sind, wird der Bebauungsplan für die gewerblichen Grundstücke geändert. Da macht sich das ungute Gefühl breit, dass die Gemeinde entweder ihre Bauplanung rein haushaltswirtschaftlichen Interessen unterordnet oder – noch schlimmer – dass dies von vorn herein so geplant war und die ursprüngliche Einschränkung im Bebauungsplan nur aufgenommen wurde, um die Wohngrundstücke besser verkaufen zu können.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Einwände zu berücksichtigen und Ihr Vorhaben noch einmal zu überdenken.</p> <p>Gerne sind wir zu einem persönlichen Gespräch bereit.</p>	<p>Da sich durch die vorliegende Planung an der zulässigen Sondernutzung nichts ändert, ist die angeführte Verschlechterung für die Wohnbaugrundstücke nicht nachvollziehbar.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist die Ansiedlung einer Tankstelle in einem Gewerbegebiet, das sich noch dazu in verkehrsgünstiger Lage befindet, nicht zu beanstanden. Die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der nördlich hinter dem Lärmschutzwall liegenden Wohnbebauung ist über die Festsetzung gewährleistet, dass nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ zulässig sind.</p>

Gefertigt:

Plüderhausen, den 01.03.2011

Vermessungsbüro Käser

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Amtssitz Fellbach

