

**STADT                    GUNDELSHEIM**  
**STADTTEIL        GUNDELSHEIM**  
**BETREFF            BEBAUUNGSPLAN „HEILBRONNER STRASSE - LERCHENSTRASSE“ - 3. ÄNDERUNG**  
**MIT ÄNDERUNG DES FNP IM PARALLELVERFAHREN GEM. § 8 BAUGB**

**Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 24.08. bis 24.09.2015**

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

| Nr. | Behörde                                      | Stellungnahme v. | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Behandlungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Landratsamt NOK<br>Bauen, Umwelt, Nahverkehr | 22.09.2015       | Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Zone III des Wasserschutzgebietes Gundelsheim befindet. Die geltende Verordnung ist zu beachten und einzuhalten.<br>Zudem liegt das Plangebiet auf dem ehemaligen Gelände der „Schwäbischen Konservenfabrik“. Bei Erdbewegungen kann es zu Anfall von entsorgungsrelevantem Bodenmaterial kommen.<br>Ansonsten bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kenntnisnahme.<br>Im Bezugsplan „Heilbronner Straße – Lerchenstraße“ befindet sich bereits ein Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet und zum Umgang mit Altlasten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.  | Regionalverband<br>Heilbronn-Franken         | 23.09.2015       | Die Stadt Gundelsheim beabsichtigt mit den vorgelegten Bauleitplanverfahren, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ortsansässigen Lidl-Marktes auf eine Verkaufsfläche von 1.500 m <sup>2</sup> zu schaffen. Durch die Planunterlagen wird das bereits planungsrechtlich festgesetzte Sondergebiet nach § 11 BauNVO erweitert und ersetzt die bisherigen Mischgebietsflächen im Osten des Marktes. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Den Unterlagen ist eine kurze gutachterliche Stellungnahme des Büros Acocella beigefügt.<br><br>Im rechtsverbindlichen FNP ist das Plangebiet teilweise als Mischbaufläche dargestellt, weshalb der FNP ebenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden soll. Zukünftig soll eine Sonderbaufläche dargestellt werden.<br><br>Aufgrund der Tatsache, dass durch die Planung Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf 1.500 m <sup>2</sup> erweitert werden sollen, die nach Einschätzung des Regionalverbands übergemeindliche Auswirkungen mit sich bringen, begründet die Planung ein regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt. Zur Beurteilung des Vorhabens aus regionalplanerischer Sicht ist daher zunächst die zentralörtliche Einstufung der Stadt Gundelsheim maßgeblich, die im rechtskräftigen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Kleinzentrum ausgewiesen ist, so dass großflächiger Einzelhandel gemäß der Ausnahmeregel des Plansatzes 2.4.3.2.2 nur dann zulässig ist, wenn er zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und wenn der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich, der in diesem Fall mit dem Gemeindegebiet identisch ist, hinausgeht.<br><br>Da die Stadt Gundelsheim neben dem großflächigen Lidl-Markt bereits über einen großflächigen Edeka-Vollsortimenter mit ca. 1.150 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügt, ist davon auszugehen, dass die Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in Gundelsheim in zeitgemäßer Form gesichert ist. Zu diesem Schluss kommt letztendlich auch die gutachterliche Stellungnahme, die in dem Zusammenhang lediglich auf ein Zuwachspotenzial bis 2020 und die geplante Vorhabensrealisierung in frühestens fünf Jahren verweist. Angaben zur Projektrealisierung finden sich allerdings in den übrigen Unterlagen nicht wieder. Die erste Voraussetzung der Ausnahmeregel wird daher derzeit als nicht erfüllt angesehen. | Kenntnisnahme.<br><br>Kenntnisnahme.<br><br>Die Kurzstellungnahme wurde überarbeitet. Die erweiterte Gutachterliche Stellungnahme vom Büro Dr. Donato Acocella vom 07.11.2016 kommt hinsichtlich des Konzentrationsgebots zu folgendem Ergebnis:<br>Standort des Planvorhabens ist das Kleinzentrum Gundelsheim, so dass das Konzentrationsgebot zunächst nicht eingehalten wird. Der LEP enthält dabei die folgende Ausnahmeregelung: " <i>Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren ... in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist</i> ". Der Regionalplan enthält die folgende Ausnahmeregelung: " <i>Abweichend von obiger Regel sind jedoch Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig in Kleinzentren, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht. ... Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte richtet sich nach der Einwohnerzahl des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches.</i> "<br>Beide Ausnahmeregelungen können für den Lebensmittelbereich zur Geltung kommen. Die Berechnungen zeigen, dass bei Erreichen des Marktanteils von |



| Nr. | Behörde                                                                            | Stellungnahme v. | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Behandlungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit Blick auf das Einzelhandelskonzept die vorgesehene Lösung "Vergrößerung des Lidl-Marktes" unbedenklich erscheint.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3.  | Regierungspräsidium Stuttgart<br>Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz | 22.09.2015       | <p><b>Raumordnung</b><br/>         Die Stadt Gundelsheim beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ortsansässigen, bereits großflächigen Lidl-Marktes auf eine Verkaufsfläche (VK) von 1.500 m<sup>2</sup> zu schaffen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Den Unterlagen ist ein Schreiben des Büros Acocella beigelegt, welches die Vergrößerung des Lidl-Marktes als unbedenklich beschreibt.<br/>         Im rechtsverbindlichen FNP ist das Plangebiet teilweise als Mischbaufläche dargestellt, weshalb der FNP ebenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden soll.<br/>         Aufgrund der Tatsache, dass die VK für zentrenrelevante Sortimente auf 1.500 m<sup>2</sup> erweitert werden soll, begründet die Planung ein regionalbedeutendes Einzelhandelsgroßprojekt. Zur Beurteilung des Vorhabens aus landes- und regionalplanerischer Sicht ist daher zunächst die zentralörtliche Einstufung der Stadt Gundelsheim maßgeblich, die im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Kleinzentrum ausgewiesen ist, so dass großflächiger Einzelhandel gemäß der Ausnahmeregel des Plansatzes 2.4.3.2.2 (Z) nur dann zulässig ist, wenn er zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und wenn der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich, der in diesem Fall mit dem Gemeindegebiet identisch ist, hinausgeht.</p> <p>Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall, dass in der Stadt Gundelsheim neben dem bereits großflächigen Lidl-Markt ein ebenfalls großflächiger Edeka-Markt mit einer VK von ca. 1.150 m<sup>2</sup> besteht. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Grundversorgung gesichert ist. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das vorliegende Schreiben des Büros Acocella keine Berechnungen zum Kongruenzgebot und zum Beeinträchtungsverbot enthält.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Kurzstellungnahme wurde überarbeitet. Die erweiterte Gutachterliche Stellungnahme vom Büro Dr. Donato Acocella vom 07.11.2016 kommt zu folgendem Ergebnis: Die Berechnungen zeigen, dass bei Erreichen des Marktanteils von Lebensmitteldiscountern an der Kaufkraft in Gundelsheim rd. 7,8 Mio. € des Planumsatzes aus der Stadt entstammen. Dies sind rd. 75 % des unter worst-case-Aspekten errechneten Planumsatzes (rd. 10,5 Mio. €). Somit kommen maximal 25 % des Planumsatzes von außerhalb der Stadt – und damit deutlich weniger als die im Einzelhandelserlass genannten 30 %. Dies bedeutet zugleich, dass der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht. Daraus könnte abgeleitet werden, dass es sich beim erweiterten Lebensmitteldiscounter nicht um ein regionalbedeutendes Einzelhandelsgroßprojekt handelt.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten der Stadt prognostiziert bis zum Jahr 2020 im Bereich Nahrungs-/Genussmittel einen Entwicklungsspielraum von max. 350 m<sup>2</sup> VKF. Dieser Spielraum reicht nicht für die Ansiedlung eines neuen zusätzlichen Betriebes aus, d.h. er sollte vorrangig für Erweiterungen genutzt werden. Damit entspricht die Vergrößerung der Intention dieser Ausnahmeregelung im Einzelhandelskonzept.</p> <p>In der erweiterten Gutachterlichen Stellungnahme zeigt eine Gegenüberstellung des im erweiterten Lebensmitteldiscounter zu erwartenden Umsatzes zur Kaufkraft, dass die Relation bei 61% liegt. D.h., der erweiterte Lebensmitteldiscounter ist nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Standortgemeinde angewiesen. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.</p> <p>Rein quantitativ betrachtet erscheint die Vergrößerung vor dem Hintergrund einer Bindungsquote von 113% im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel zwar zur Sicherung der Grundversorgung nicht erforderlich. Wird aber berücksichtigt, dass die Vergrößerung frühestens in fünf Jahren erfolgen soll und</p> |



| Nr. | Behörde                           | Stellungnahme v. | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Behandlungsvorschlag         |
|-----|-----------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 6.  | Netze BW GmbH, Öhringen           | 20.08.2015       | Gegen den genannten Bebauungsplan haben wir generell keine Einwände. Weitere Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir zurzeit nicht. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Bebauungsplanverfahren.                                                                                      | Kenntnisnahme und Beachtung. |
| 7.  | Gasversorgung Unterland Heilbronn | 02.09.2015       | Keine Einwände.<br>Der bestehende Einkaufsmarkt auf dem Grundstück Flst.Nr. 6409 ist von der Lerchenstraße mit einer Versorgungsleitung der Gasversorgung Unterland GmbH (GU) angeschlossen. Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Grundstück Flst.Nr. 6409/1 sind keine Versorgungsleitungen der GU vorhanden. | Kenntnisnahme.               |
| 8.  | Gemeinde Billigheim               | 15.09.2015       | Keine Einwände zur FNP-Änderung im Parallelverfahren auf der Gemarkung Gundelsheim.                                                                                                                                                                                                                                 | Kenntnisnahme.               |
| 9.  | Stadt Bad Friedrichshall          | 24.08.2015       | Keine Bedenken oder Anregungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kenntnisnahme.               |
| 10. | Stadt Bad Rappenau                | 18.08.2015       | Keine Bedenken oder Anregungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kenntnisnahme.               |
| 11. | Stadt Offenau                     | 24.09.2015       | Keine Bedenken oder Anregungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kenntnisnahme.               |
| 12. | Gemeinde Haßmersheim              | 22.09.2015       | Keine Bedenken oder Anregungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kenntnisnahme.               |
| 13. | Gemeinde Neckarzimmern            | 19.10.2015       | Keine Bedenken oder Anregungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kenntnisnahme.               |



| Nr. | Bürger | Stellungnahme v. | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Behandlungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|--------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |        |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Errichtung von mindestens 2,5 m hohen Seitenwänden an der Sammelbox der Einkaufswagen</li> </ul> <p>Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass auf die Nachbarschaft keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen und die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Sie sind auch im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes zu beachten.</p> |
|     |        |                  | <p><i>Auszug aus dem Internet:</i><br/> <b>Lärmschutz</b> ist das Ziel aller Maßnahmen der Lärmbekämpfung. Es soll das Wohlbefinden von Menschen und Tieren in Bezug auf <u>Lärm</u> sichern. Die Maßnahmen der Lärmbekämpfung betreffen schwerpunktmäßig den Schutz vor <u>Umgebungsärm</u>, <u>Fluglärm</u>, <u>Straßenverkehrslärm</u>, <u>Schienenverkehrslärm</u>, <u>Gewerbelärm</u>, <u>Sportlärm</u>, <u>Freizeitlärm</u> und <u>Ruhestörung</u>.<br/>     Der Begriff <b>Lärmschutz</b> ist nicht gleichbedeutend mit dem Begriff „<u>Schallschutz</u>“. Schall ist eine messbare Größe.<br/>     Lärmschutz ist ein wichtiger Bestandteil des <u>Umwelt-</u> und <u>Arbeitsschutzes</u>. Er soll vor körperlichen, seelischen und materiellen Schäden schützen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• körperlicher <u>Stress</u></li> <li>• körperliche Schäden (Lärmschwerhörigkeit und Schalltraume, Schädigung des Immunsystems, Schädigung des Herz-Kreislauf-Systems)</li> <li>• seelischer Stress</li> <li>• <u>Vermögensschäden</u>.</li> </ul> <p><b>Methoden des Lärmschutzes:</b><br/>     Er umfasst Maßnahmen an der <u>Schallquelle</u>, z.B. <u>Schwingungsisolierung</u>, Nutzung von leiseren Autos, Einsatz von geräuschmindernden Fahrbahnbelägen wie offenporigem Asphalt, geräuschärmeren Leisehäckslern, Dämmung von Industrieanlagen, Errichtung von Lärmschutzwänden und -wällen, Trittschalldämmung durch schallgedämmte Decken und Treppen.<br/>     So kommen auch Lärmschutzzäune bzw. -wände vor allem dort zum Einsatz, wo ein <b>erhöhter Lärmpegel</b> herrscht.<br/>     Gerade an stark befahrenen Straßen und Autobahnen säumen diese zumeist das Straßenbild, aber auch vor Spielplätzen und Industriegeländen sind diese meist vertreten.<br/>     Neben dem <b>Immissionschutzrecht</b> spielen andere Rechtsgebiete eine Rolle wie z.B. das Baurecht, in dem es u.a. um <b>Nachbarschutz</b> geht.</p> | <p>Die allgemeinen Ausführungen zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     |        |                  | <p>Bereits heute gibt es eine erhöhte Lärmbelastung durch die bereits abgebrochenen Gebäude der ehemaligen Konservenfabrik an der Heilbronner Straße Ecke Wörthstraße sowie das Fällen der Bäume an der K 2159. Eine weitere Lärmbelastung wird die Anbindung der B 27 an die K 2159 mit sich bringen. Wir fordern den Bebauungsplan so zu ändern, dass die Anlieferung und die Entladung der LKW direkt an der Heilbronner Straße erfolgen müssen. Ebenso sollen geeignete Lärmbekämpfungsmaßnahmen für die Anwohner Lerchenstraße/Südstraße/ Heimstättenweg/Im See und Am Lohgraben getroffen werden. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Kenntnisnahme. Die Anregung betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.<br/>     Zur Bewertung der sich durch die Planung (Vergrößerung und Verschiebung des Lebensmittelmarktes nach Osten) ergebenden Lärmimmissionen in Richtung der angrenzenden Wohngebiete wurde aufgrund der Anregungen ein schalltechnisches Gutachten mit folgenden Ergebnissen erstellt:</p>                                                                          |





| Nr. | Bürger   | Stellungnahme v. | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Behandlungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |          |                  | Des Weiteren bitten wir, die Belieferungszeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Die Belieferung ist außerhalb der Nachtzeit – 22.00 Uhr - 6.00 Uhr – durchzuführen) in diesen Bebauungsplan aufzunehmen, da die Ruhezeiten bereits schon mehrfach nicht eingehalten wurden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Eine verbindliche Festsetzung von Betriebszeiten im Bebauungsplan ist unzulässig. Gemäß den Ergebnissen des Lärmgutachtens werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beachten sind und zu entsprechenden Auflagen führen (Betriebszeitenbeschränkung, Ausbildung von Lüftungs- und Klimaanlage, etc.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|     |          |                  | Diese intensive Nutzung durch den großflächigen Einzelhandel bedeutet zudem eine wesentliche Wertminderung unserer Immobilie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kenntnisnahme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.  | Bürger B | 13.09.2015       | <p>Nach uns vorliegenden Informationen soll der Bebauungsplan des „Lidl-Areals“ so geändert werden, dass der Lidl-Markt und der LKW-Anlieferungsbereich bis auf 3 m an die Südstraße heranrücken. Folgende Gründe haben uns veranlasst, mit diesem Schreiben unsere Sorgen und Befürchtungen zu äußern:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. erhöhte Lärmbelästigung durch Abbruch der Konservenfabrik und des Kantinengebäudes. Der Verkehr der B 27 ist nun lauter hörbar.</li> <li>2. weitere Lärmbelastung durch das Abholzen der Bäume an der K 2159</li> <li>3. deutlich erhöhter Lärmpegel durch die letzte Lidl-Erweiterung. Bei dieser wurde der Markt schon um mehrere Meter zur Südstraße hin erweitert: die LKW-Anlieferungen sind jetzt so laut zu hören, dass wir morgens aus dem Schlaf geweckt werden. Dies bestätigen auch Bekannte, die bei uns schon öfters übernachtet haben. Besonders störend sind hier das Piepsen, wenn die LKW rückwärts an die Rampe fahren, das Laufenlassen der Motoren, die lauten Kälteaggregate und das laute Poltern der Hubwagen, Dauerbrummen der Lüftungs- und Klimaanlage des Lidl-Marktes, im Sommer, wenn man bei offenen Rolläden schläft, sind die Lichter im Anlieferungsbereich besonders störend, da diese direkt in die Schlafzimmer im 1. Stock leuchten</li> <li>4. die zu erwartende weitere Erhöhung der Lärmbelastung durch die geplante Anbindungsbrücke an die B 27</li> <li>5. Wir befürchten eine massive Erhöhung der Lärmbelastung, wenn der Lidl-Markt und der LKW-Anlieferungsbereich mit nur 3 m Abstand zur Südstraße gebaut werden. Die Ebene des Lidl-Marktes ist ca. 5 m tiefer als die Südstraße. Diese Mauer und die Hauswand des Lidl-Marktes bilden dann ein „Tal“, das den Lärm reflektiert und nach oben in das Wohngebiet trägt. Dabei ist unser Haus direkt betroffen. Dies bringt auch eine Wertminderung unserer Immobilie mit sich.</li> </ol> <p>Wir bitten Sie, diese Aspekte bei den anstehenden Diskussionen und Entscheidungen zu berücksichtigen und entsprechende hohe Anforderungen und Vorgaben zum Lärmschutz zu stellen und festzulegen. Wie allgemein bekannt ist, bereitet Lärm körperlichen und seelischen Stress. Lärm kann krankmachen. Unsere dringenden Bitten sind, geeignete Lärmvermeidungsmaßnahmen zu ermitteln und diese entsprechend umzusetzen, z.B. Anlieferungsbereich an die Heilbronner Straße verlegen.</p> <p>Des Weiteren bitten wir, entsprechende Lärminderungsmaßnahmen zu ermitteln und als Vorgaben festzulegen, z.B. geeignete Lärmschutzmaßnahmen am Anlieferungsbereich, Verwendung besonders leiser</p> | <p>Die Ausführungen zu den Lärmemissionen des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie der Verkehrslärmbelastung durch den Verkehr der B27 bzw. der K 2159 werden zur Kenntnis genommen (Punkt 1-4.). Sie betreffen nicht die Regelungsinhalte des Planänderungsverfahrens</p> <p>Zur Bewertung der sich durch die Planung (Vergrößerung und Verschiebung des Lebensmittelmarktes nach Osten) ergebenden Lärmmissionen in Richtung der angrenzenden Wohngebiete wurde aufgrund der Anregungen ein schalltechnisches Gutachten mit folgenden Ergebnissen erstellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf 3,0 m Höhe über Grund wird ausschließlich an den Gebäuden im Süden des Plangebiets („Am Lohgraben“, „Im See“) tagsüber der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Nachts treten Richtwertüberschreitungen ausschließlich im Norden und Osten des Betriebsgrundstücks auf.</li> <li>▪ Im Süden des Plangebiets sind tagsüber an 4 Gebäuden Richtwertüberschreitungen zu erwarten, wobei der höchste Beurteilungsspiegel mit 59 dB(A) am Gebäude „Am Lohgraben 14“ auftreten wird.</li> <li>▪ Bei Nacht werden im Osten und Norden des Marktgebäudes ebenfalls an 4 Gebäuden Richtwertüberschreitungen erwartet, wobei der höchste Pegel mit 44 db(A) am Gebäude „Drosselweg 9“ auftreten wird.</li> <li>▪ Die Richtwerte der TA Lärm werden damit an den angrenzenden Gebäuden teilweise überschritten.</li> </ul> <p>Auf Basis dieser Ergebnisse wurde ergänzend folgende Festsetzungen und Hinweise in den Planentwurf aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbot der Warenanlieferung im Nachtzeitraum (22-6 Uhr)</li> <li>▪ Beschränkung der Öffnungszeiten auf den Zeitraum 7 – 21 Uhr</li> <li>▪ Asphaltbelag der Fahrgassen</li> <li>▪ Einhausung der Verladerrampe</li> </ul> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme v. | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                       | Behandlungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|--------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |        |                  | <p>Lüftungs- und Klimaanlage, Einhaltung oder Eingrenzung der Belieferungszeiten, blendfreie Beleuchtungen. Bitte helfen Sie, unser Wohlbefinden, unsere Gesundheit und den Wert unserer Immobilie zu schützen und zu erhalten.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Errichtung der Klimageräte in einer Attika auf dem Dach des Marktgebäudes</li> <li>▪ Errichtung der Einkaufswagen-Sammelbox im Eingangsbereich am Marktgebäude</li> <li>▪ Bau einer 50 m langen und zwischen 2,0 und 3,5 m hohen Lärmschutzwand am Südrand des geplanten Parkplatzes</li> <li>▪ Absenkung der Schalleistungspegel der Klimageräte (2 Wärmepumpen, 2 Abwärmeeinheiten) auf dem Dach des Marktgebäudes um mindestens 6 dB(A) im Zeitraum 22-6 Uhr</li> <li>▪ Errichtung von mindestens 2,5 m hohen Seitenwänden an der Sammelbox der Einkaufswagen</li> </ul> <p>Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass auf die Nachbarschaft keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen und die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Sie sind auch im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes zu beachten.</p> <p>Die angeregten Lärminderungsmaßnahmen können nur zum Teil im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. So ist u. a. eine verbindliche Festsetzung von Betriebszeiten im Bebauungsplan ist unzulässig. Gemäß den Ergebnissen des Lärmgutachtens werden aber entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beachten sind und zu entsprechenden Auflagen führen (Betriebszeitenbeschränkung, Ausbildung von Lüftungs- und Klimaanlage, etc.).</p> |