



**Bebauungsplan „SB-Markt Ubstadt im Gewann Tiefenweg unterhalb“, 2. Änderung,  
76698 Ubstadt-Weiher, Ortsteil Ubstadt**

Projekt-Nr. 279472

## Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Sternemann und Glup / Beschluss des Gemeinderates
<b>A – Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Ordnungsziffer 1 :</b> <b>Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 14.12.2018</b>	
<p>Das Vorhaben dient der Sicherung der Grundversorgung von Ubstadt-Weiher, so dass die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden kann.</p> <p>Zudem liegt der Standort in direkter Verbindung zu vorhandenen und geplanten Wohngebieten – die Planung entspricht damit dem Integrationsgebot. Die Erweiterung entspricht auch dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtungsverbot. Es sind keine erheblichen negativen überörtlichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Zusammenfassend wird die Feststellung getroffen, dass die zu berücksichtigenden Belange der Raumordnung durch die Planung <b>nicht berührt</b> werden.</p>	<p>Die Planungsinhalte der Bebauungsplan-Änderung wurden im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe sowie mit dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ in Abstimmung gebracht.</p> <p>Sie stehen somit, wie in der Stellungnahme bestätigt, nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Belangen.</p>
<b>Ordnungsziffer 2 :</b> <b>Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 21.11.2018</b>	
Keine Bedenken und Anregungen	---
<b>Ordnungsziffer 3 :</b> <b>Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5 – Umwelt, Schreiben vom 14.11.2018</b>	
<p>Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens die Untere Naturschutzbehörde seitens der Gemeinde beteiligt wurde.</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe wurde am Verfahren beteiligt. Sie hat zu den Planungs-Inhalten weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Umwelt, ist, als Träger öffentlicher Belange, aufgrund der Planungsinhalte formal nicht anzuhören.</p>	
<p><b>Ordnungsziffer 4 :</b>  <b>Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 07.12.2018</b></p>	
<p>Das Landesamt für Geologie und Rohstoffe empfiehlt, Hinweise auf die vor Ort vorhandene Geologie in den Bebauungsplan aufzunehmen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zu einer Lastabtragung geeignet sind, ist lt. der Aussage des Amtes zu rechnen. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Auelehm ein oberflächennahes, saisonales Schwinden (bei Austrocknung), Quellen (bei Wiederbefeuchtung) sowie ein kleinräumig unterschiedliches Setzungsverhalten zur Folge haben kann. Der Gewässerflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Es wird empfohlen, im Zuge der weiteren Planung objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass der Bauherr für die geplante Erweiterung des „SB-Marktes“ eine Baugrund-Untersuchung als Grundlage für die statische Bemessung vornehmen lässt.</p> <p>Der Anregung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen, kann entsprochen werden.</p>
<p>Aus bodenkundlicher, rohstoffbiologischer und bergbehördlicher Sicht besehen keine Einwendungen.</p> <p>Im Plangebiet laufen derzeit keine hydrologischen Maßnahmen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.</p> <p>Im Bereich der Planungsfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>---</p>
<p><b>Ordnungsziffer 5 :</b>  <b>Landkreis Karlsruhe, Baurechtsamt, Schreiben vom 10.12.2018</b></p>	
<p><b>5.1. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Sachgebiete Altlasten/Bodenschutz – Gewässer – Abwasser</b></p>	
<p>Es wird darum gebeten, den Hinweis unter der Nummer 7, auf der Grundlage zwischenzeitlich aktualisierter Regelwerke, redaktionell fortzuschreiben. Es handelt sich hierbei um einen Hinweis auf „Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“.</p> <p>Zum 01.08.2017 wurde die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eingeführt.</p> <p>Hierin werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel und Massekabel-Anlagen gestellt.</p>	<p>Die Nummer 7 der Hinweise entstammt der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes.</p> <p>Wir schlagen vor, im Zuge der Bebauungsplan-Änderung die Aktualisierung vorzunehmen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<b>5.2. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz</b>	
<p>Im Rahmen der früheren Stellungnahmen wurde, zur Vermeidung nächtlicher Lärmimmissionen, die Anlieferung von Gütern in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr untersagt.</p> <p>Sollte hiervon im Rahmen der Vergrößerung der Verkaufsfläche abgewichen werden, ist eine gutachterliche Betrachtung erforderlich.</p> <p>Verwiesen wird auf die unmittelbare Nähe zur geplanten Wohnbaufläche „Tiefe Weg“.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Veränderung der Anlieferungszeiten von Gütern nicht geplant und auch nicht erforderlich.</p> <p>Das Beibehalten der getroffenen Regelung ist umso wichtiger aufgrund der geplanten Ausweitung von Wohngebieten bzw. eines „Urbanes Gebiet“ in unmittelbarer Nähe dieses rechtskräftig ausgewiesenen Sondergebietes.</p>
<b>5.3. sonstige Fachämter</b>	
<p>Folgende Fachämter haben zur Änderung des Bebauungsplanes weder Anregungen, noch Bedenken vorgetragen– dieses sind im Einzelnen :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ das Baurechtsamt</li> <li>▪ das Straßenverkehrsamt</li> <li>▪ das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz</li> <li>▪ das Amt für Straßen</li> <li>▪ der Kreisbrandmeister</li> </ul>	<p>---</p>
<b>Ordnungsziffer 6 : Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“, Karlsruhe, Schreiben vom 14.11.2018</b>	
<p>Das Vorhaben entspricht dem Gesprächs-Ergebnis vom 19.06.2018.</p> <p>Es dient der Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Ubstadt-Weiher. Das Konzentrationsgebot ist eingehalten.</p> <p>Aufgrund der Zuordnung zu Wohngebieten erfüllt die Planung auch das Integrationsgebot.</p> <p>Es werden keine erheblichen negativen, überörtlichen Auswirkungen erwartet.</p> <p>Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsgebot werden jeweils eingehalten.</p> <p>Es wird angeregt, als redaktionelle Ergänzung im zeichnerischen Teil auch für den Drogeriemarkt, neben der Grundfläche, die zulässige Verkaufsfläche darzustellen.</p> <p><b>Der Bebauungsplan-Änderung wird grundsätzlich zugestimmt.</b></p>	<p>Die grundsätzlich zustimmende Stellungnahme des Regionalverbandes „Mittlerer Oberrhein“ ist zu begrüßen.</p> <p>Die zulässige Grundfläche im „Sondergebiet 2“ beträgt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan maximal 600 m<sup>2</sup>. Diese soll im Zuge dieses Verfahrens nicht geändert werden.</p> <p>Wir schlagen vor, dem Wunsch des Regionalverbandes „Mittlerer Oberrhein“ zur Verdeutlichung der Planungsinhalte zu entsprechen und den zeichnerischen Teil redaktionell um diese Angabe zu ergänzen.</p>
<b>Ordnungsziffer 7 : Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, Schreiben vom 07.12.2018</b>	
<p>Nach Durchsicht des Bebauungsplan-Entwurfes ergeben sich aus der Sicht der IHK keine Einwände.</p> <p>Eine westliche Sortiments-Veränderung ist lt. dem Gutachten vorgesehen. Vor dem Hintergrund der sich wandelnden Kundenansprüche und Kundenansprüche kann den vorgebrachten Argumenten grundsätzlich gefolgt werden.</p>	<p>---</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
Die angestrebte Erweiterung kann seitens der IHK mitgetragen werden.	
<b>Ordnungsziffer 8 : Polizeipräsidium Karlsruhe – Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 06.12.2018</b>	
Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu der Bebauungsplan-Änderung keine Bedenken.  Es werden keine weiteren Anregungen vorgetragen,.	---
<b>Ordnungsziffer 9 : Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH, Karlsruhe, Schreiben vom 20.11.2018</b>	
Gegen die Planung bestehen keine Einwände. <b>Dem Vorhaben wird zugestimmt.</b>	---
<b>Ordnungsziffer 10 : Handwerkskammer Karlsruhe, Schreiben vom 20.11.2018</b>	
Seitens der Handwerkskammer Karlsruhe werden keine Anregungen vorgetragen.	---
<b>Ordnungsziffer 11 : Netze BW GmbH, Schreiben vom 2`07.12.2018</b>	
Gegen die Änderung des Bebauungsplanes werden grundsätzlich keine Einwände erhoben.  Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.	Auf dem Flurstück Nr. 7335/1 befindet sich eine der Versorgung des Plangebietes sowie auch benachbarter Bereiche dienende Umspannstation.  Wir schlagen vor, diese nachrichtlich in den Bauungsplan-Entwurf aufzunehmen.  Bis auf Hausanschlussleitungen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Energieversorgungsleitungen. Es liegt somit ausschließlich im Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers, bei einer baulichen Erweiterung vorhandene Kabel zu berücksichtigen bzw. diese zu seinen Lasten verlegen zu lassen.
<b>Ordnungsziffer 12 : Netze Gesellschaft Südwest mbH, Schreiben vom 27.11.2018</b>	
Westlich, innerhalb der neu festgesetzten Baugrenze, befindet sich eine Erdgasanschlussleitung für das Gebäude „Unteröwisheimer Straße Nr. 19“ (derzeitiger ALDI-Markt).  Bei Maßnahmen, die die Gasleitung tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.  Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass, falls geplante Baumanpflanzungen vorgesehen sind, ein Mindestabstand von 2,50 m zur Versorgungsleitung einzuhalten ist. Ansonsten sind mechanische Schutz-Maßnahmen erforderlich.	Die von der Erdgas Südwest gegebenen Hinweise sind durch den Grundstückseigentümer bei Erweiterung des vorhandenen „SB-Marktes“ zu berücksichtigen.  Die Belange sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht planungsrelevant.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<b>Ordnungsziffer 13 : Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 14.11.2018</b>	
<p>Die Deutsche Telekom AG ist von der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen.</p> <p>Das Gebäude „Unteröwisheimer Straße Nr. 19a“ ist bereits an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen.</p>	<p>---</p>
<b>Ordnungsziffer 14 : Unitymedia BW GmbH, Kassel, Schreiben vom 28.11.2018</b>	
<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Neu- und Mitverlegungen sind im Zuge der Baumaßnahme nicht geplant.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Sollten Änderungen am Bestandsnetz notwendig werden, wird um eine Kontaktaufnahme gebeten.</p>	<p>Bei den angesprochenen Versorgungsanlagen kann es sich ausschließlich um Hausanschlussleitungen handeln.</p> <p>Die Belange der Unitymedia sind durch den Bauherrn der Baumaßnahme zu berücksichtigen.</p>
<b>Ordnungsziffer 15 : Stadt Kraichtal, Schreiben vom 05.12.2018</b>	
<p>Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Kraichtaler Stadtteil Unteröwisheim werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorgaben aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p>	<p>---</p>
<b>Ordnungsziffer 16 : Bürgermeisteramt Forst, Schreiben vom 19.11.2018</b>	
<p>Die Belange der Gemeinde Forst sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden hierzu nicht vorgetragen.</p>	<p>---</p>
<b>Ordnungsziffer 17 : Gemeindeverwaltung Bad Schönborn, Schreiben vom 12.11.2018</b>	
<p>Die Belange der Gemeinde Bad Schönborn werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht direkt berührt.</p> <p>Eine nachteilige Entwicklung der Einzelhandels-Situation in der Gemeinde Ubstadt-Weiher durch die mögliche Erweiterung des „SB-Marktes“ wird nicht erwartet.</p> <p>Seitens der Gemeinde Bad Schönborn werden keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes erhoben.</p>	<p>---</p>
<b>Ordnungsziffer 18 : Heimatverein Ubstadt-Weiher e.V., Schreiben vom 09.12.2018</b>	
<p>Der Heimatverein Ubstadt-Weiher erhebt gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände.</p>	<p>---</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<b>B – Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	
<b>Der Entwurf des Bebauungsplanes „SB-Markt Ubstadt im Gewann Tiefenweg unterhalb“, 2. Änderung, lag in der Zeit vom 26.10.2018 bis 29.11.2018 öffentlich aus.</b> <b>Im Zuge dieses Verfahrensschrittes ging bei der Gemeinde Ubstadt-Weiher die nachfolgend genannte Stellungnahme ein :</b>	
<b>Einwender 1</b>	
<p>Der Einwender führt aus, dass am bestehenden „SB-Markt“, in Richtung der Gärten der nord-westlich angrenzenden Grundstücke, Klimageräte an der Außenfassade angebracht wurden, welche in der Vergangenheit immer wieder zu Lärmimmissionen geführt haben.</p> <p>Es wird darum gebeten, diese Klimageräte an die der Wohnbebauung abgewandte Seite zu versetzen oder alternativ eine Lärmschutz-Wand zu errichten.</p>	<p>Durch die Inhalte der Bebauungsplan-Änderung werden letztendlich keine höheren Lärmimmissionen ausgelöst.</p> <p>Die Verkaufsflächen-Erweiterung dient in erster Linie dazu, den Einkaufskomfort für den Kunden durch beispielsweise breitere Gänge oder durch eine großzügigere Warenanordnung zu steigern. Demgegenüber ist eine wesentliche Sortiments-Veränderung nicht vorgesehen.</p> <p>Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens sehen wir daher eine gutachterliche Betrachtung möglicherweise vorhandener Lärmimmissionen rechtlich für „nicht erforderlich“ an.</p> <p>Wir schlagen dennoch vor, außerhalb des Bauleitplanverfahrens den Betreiber des Marktes dazu zu bewegen, die anstehende Umbau-Maßnahme im Zuge der Markt-Erweiterung zu nutzen, um eine Verbesserung der Lärmsituation zu bewirken (ggf. Erneuerung der Kühlaggregate, Änderung der Standorte, Einhausung der Geräte).</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan bei der angrenzenden Bebauung der „Unteröwisheimer Straße Nr. 13 bis Nr. 17“ auch formal um eine „Wohnbaufläche“ handelt und damit in diesem Gebiet die Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts einzuhalten sind.</p>