

Kraichertsweg, Änderung“

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
im Rahmen der Offenlage (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 03.01.2022 – 11.02.2022
(per Anschreiben vom 29.12.2021)

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Gemeinde Löchgau	12.01.2022	nach Einsicht in die von Ihnen zugesandten Unterlagen, hat die Gemeinde Löchgau keine Einwände bezüglich des oben genannten Verfahrens der Stadtverwaltung Sachsenheim.	Kenntnisnahme
2	Stadt Oberriexingen	29.12.2021	vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren. Die Stadt Oberriexingen hat gegen den Bebauungsplan „Kraichertsweg, Änderung“ nichts einzuwenden. Derzeit stehen keine Planungen oder sonstige Maßnahmen der Stadt Oberriexingen an, die für das oben genannte Verfahren der Stadt Sachsenheim bedeutsam sein können.	Kenntnisnahme
3	Gemeinde Sersheim	18.01.2022	von Seiten der Gemeinde Sersheim werden keine Anregungen vorgebracht. Von einer weiteren Beteiligung kann abgesehen werden.	Kenntnisnahme
4	Stadt Vaihingen an der Enz	13.01.2022	die Stadt Vaihingen an der Enz hat hierzu keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
5	Handwerkskammer Region Stuttgart	04.01.2022	Zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme
6	Industrie- und Handelskammer	11.02.2022	vielen Dank für Ihre Informationen zum oben genannten Bebauungsplan. Mit Blick auf die Auswirkungsanalyse und die Tatsache, dass es sich um die Erweiterung eines etablierten Marktes handelt, bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken zu den geplanten Festsetzungen.	Kenntnisnahme
7	Verband Region Stuttgart	09.02.2022	vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens. Nachdem aus regionalplanerischer Sicht eine Konkretisierung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich ist, nehmen wir zum vorliegenden Entwurf aufgrund der Fristsetzung zunächst aus Sicht der Geschäftsstelle Stellung. Eine	

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>abschließende Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage eines Gremienbeschlusses.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden großflächigen Lebensmitteldiscounters und die Realisierung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes soll von rd. 920 m² auf 1.500 m² erweitert werden.</p> <p>Bei der geplanten Einzelhandelsnutzung handelt es sich um großflächigen Einzelhandel. In der Stadt Sachsenheim sind entsprechende Vorhaben nach den Vorgaben des Regionalplans zulässig, wenn sie ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Auswirkungen insbesondere auf die wohnortnahe Versorgung auch in benachbarten Gemeinden zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4).</p> <p>Bei einem Lebensmittelmarkt handelt es sich aufgrund des Sortiments um ein Vorhaben der Grundversorgung, die im Wesentlichen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke) sowie Drogerieartikel umfasst.</p> <p>Im Hinblick auf die weiteren Vorgaben zu Abstimmung auf die Versorgung der Einwohner und Auswirkungen des Vorhabens (Kongruenzgebot bzw. Beeinträchtungsverbot) kommt das vorliegende Einzelhandelsgutachten zum Ergebnis, dass die entsprechenden Vorgaben hierzu eingehalten werden können.</p> <p>Der voraussichtliche Umsatz der geplanten Vorhaben kann danach zu 77 % aus der Stadt Sachsenheim erzielt werden. Der Schwellenwert des Kongruenzgebotes (70 %) wird entsprechend eingehalten. Durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Umsatzverlagerungen erreichen eine Quote von maximal 8 % in Sachsenheim selbst und maximal 4 % in benachbarten Kommunen. Der Schwellenwert des Beeinträchtungsverbots (10 %) kann damit ebenfalls eingehalten werden.</p>	

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Die regionalplanerischen Vorgaben für die Zulässigkeit der Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters können damit insgesamt eingehalten werden. Von der geplanten Realisierung einer Kindertagesstätte werden regionalplanerische Belange nicht berührt. Gegen die im Zuge der Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen bestehen insofern keine Bedenken.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten allerdings bislang keine einzelhandelsbezogenen Festsetzungen. Damit sind auch Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelssortimente zulässig, die über die Grundversorgung im Sinne des Regionalplans hinausgehen. Da es sich um großflächigen Einzelhandel handelt, würde dies Zielen des Regionalplans widersprechen.</p> <p>Durch geeignete Festsetzungen ist daher sicherzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereichs nur Einzelhandel mit Sortimenten der Grundversorgung zulässig ist. Hierfür bieten sich z.B. sortiments- oder betriebstypbezogene Festsetzung auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO an.</p> <p>Der Standort stellt zwar eine Ortsrandlage dar. Er liegt aber unmittelbar zugeordnet zu Wohnbebauung. Im Hinblick auf das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplan handelt es sich aus regionalplanerischer Sicht zumindest um eine teilintegrierte Lage. Darüber hinaus handelt es sich um eine etablierte (Nah-) Versorgungslage für das südliche Stadtgebiet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bieten Ihnen zudem an, den konkretisierten Bebauungsplanentwurf vor Eintritt in weitere formale Verfahrensschritte vorab im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalplans zu prüfen und mit Ihnen abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wurde in den geänderten Textteil übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine weitere Vorabstimmung ist zwischenzeitlich erfolgt.</p>
8	Regierungspräsidium Stuttgart	11.02.2022	das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zur o.g. Planung wie folgt Stellung:	

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>che deutlich mehr als 1.200 m² betragen wird, ist nach § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO deshalb zu vermuten, dass von dem Betrieb Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO ausgehen werden und daher die Festsetzung eines Sonder- bzw. Kerngebietes erforderlich wird.</p> <p>Diese Vermutung kann allerdings nach § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO widerlegt werden über den Nachweis einer städtebaulichen oder betrieblichen Atypik (BVerwG, 09.07.2022, 4 B 14/02).</p> <p>Vorliegend wird eine städtebauliche Atypik geltend gemacht. Die Darlegungslast für den Nachweis einer atypischen Fallgestaltung trägt der Vorhabenträger (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04).</p> <p>Von einer städtebaulichen Atypik kann insbesondere ausgegangen werden bei einem großflächigen Nahversorger in städtebaulich integrierter Lage auf Grundlage der Ziff. 2.3.2 Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels vom 28.09.2017 (im Folgenden „Leitfaden“). Danach ist auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze im Rahmen einer Einzelfallprüfung dann nicht zwingend von negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung und den Verkehr anzunehmen, wenn der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsvorkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.</p> <p>1. Die Vermutung des § 11 Abs. 3 S.3 BauNVO kann auf Grund der folgenden Aspekte i.V.m. des mit den Planunterlagen vorgelegten Gutachtens (Gutachten der GMA „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Sachsenheim, Stadtteil Großsachsenheim) vom 20.02.2020) als widerlegt angesehen werden:</p> <p>a) Nach dem vorgelegten Gutachten liegt der Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortiment bei ca. 90 % und bei nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment bei ca. 10 %. Zudem ist im Zuge der geplanten Erweiterung keine Sortimentserweiterung bzw. –</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>von einer ausreichenden Wohnbevölkerung und Dichte auszugehen (vgl. Ziff. 2.3.2.4 des Leitfadens). Es kann aus den Darstellungen auch gefolgert werden, dass der Umsatz überwiegend aus dem Umfeld generiert wird und genügend Kaufkraft vorhanden ist; auch auf Grund der städtebaulichen Situation. Weiterer (großflächiger) Einzelhandel befindet sich zum einem im von der Wohnbebauung im Süden abgegrenzt im Osten von Großsachsenheim sowie im Westen und Norden, jeweils abgetrennt durch die Bahnlinie, und ist daher auf Grund der Zäsur durch die Bahnlinie und des räumlichen Abstandes nicht mehr dem Nahbereich des geplanten Vorhabens zuordenbar. In ca. 730 m Entfernung befindet sich das Stadtzentrum. Auf Grund der Struktur der Gemeinde, bei der der Großteil der Wohnbebauung sich südlich der Bahnlinie befindet und sich zudem ein weiterer Schwerpunkt der Bevölkerung und Wohnbebauung im Osten befindet, ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung eine Kaufkraftbindung über den Nahversorgungsbereich stattfindet.</p> <p>Der Darstellung einer Atypik kann in diesem Einzelfall unserer Einschätzung nach auf Grund der nachvollziehbaren Darstellung gefolgt werden.</p> <p>2. In einem zweiten Schritt sind daher die Auswirkungen im Einzelfall zu prüfen.</p> <p>Mit negativen Auswirkungen (vgl. Ziff. 2.3.3. i.V.m. Ziff. 2.1 des Leitfadens) im Einzelfall ist auf Grundlage des vorgelegten Verträglichkeitsgutachtens ausgehend von einer Verkaufsfläche von 1.500 m² auf Grund der nachvollziehbaren Darstellung nicht zu rechnen.</p> <p>II. Raumordnung Von der Einhaltung der Voraussetzungen der Einzelhandelsplansätze nach PS 3.3.7 (Z) ff. LEP und den PS 2.4.3.2.2 (Z) ff. Regionalplan Stuttgart 2009 (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) ist auszugehen. Ein zur Einschätzung notwendiges Gutachten (Gutachten der GMA („Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Sachsenheim, Stadtteil Großsachsenheim) vom 20.02.2020) wurde vor-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>gelegt. Das Integrationsgebot ist eingehalten. Der Betriebsstandort grenzt im Süden an landwirtschaftliche Fläche und im Norden, Osten und Süden an weitere Wohnbauflächen. Er ist auch direkt der Wohnbebauung im Norden und Osten zugeordnet. Weiterhin gibt es eine Bushaltestelle und Fuß – und Radwege (s.o.). Nach der Rechtsprechung ist unter einem städtebaulich integrierten Standort im Wesentlichen ein Standort zu verstehen, der in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr liegt. Mit dem Integrationsgebot wird insofern an bestimmte siedlungsstrukturelle Gegebenheiten angeknüpft (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 22.11.2013 – 3 S 3356/11).</p> <p>Die Planung kann aus raumordnerischer Sicht mitgetragen werden, wenn die unter III. genannten Hinweise umgesetzt werden.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird weiterhin darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>III. Hinweise In den textlichen Festsetzungen (Mischgebiet) bzw. über die Aufnahme von Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass der Anteil an nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten sich auf weniger als 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Gleiches gilt für die Festlegung der Sortimente, die als Positiv- bzw. Negativliste festgeschrieben werden sollten und Teil des Antrages und der Baugenehmigung sein sollte (vgl. Ziff. 2.3.2.4 des Leitfadens). Weiterhin ist durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass es nicht zu einer Agglomeration nach PS 2.4.3.2.8 Abs. (2) (Z) Regionalplan kommen kann. Es wird daher empfohlen, ein Sondergebiet mit den entsprechenden Einschränkungen festzusetzen.</p>	<p>Eine entsprechende Festsetzung wurde in den geänderten Textteil übernommen.</p> <p>Weiterhin ist eine Beschränkung der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung denkbar.</p> <p>Auch die Festsetzung eines Sondergebiets ist vorliegend nicht erforderlich und wie bereits im Vorgespräch im Juli 2020 nicht ohne weiteres möglich, da ansonsten die Festsetzung eines Mischgebiets für das Gesamtgebiet nicht mehr möglich wäre. Dies ist aber aufgrund des</p>

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
				<p>angrenzenden Gewerbebetriebes aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.</p> <p>Die Gefahr einer Einzelhandelsagglomeration besteht aus Sicht der Stadt Sachsenheim nicht, da vorliegend eine Überplanung lediglich des Grundstücksbereiches eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters erfolgt. Sollte wider Erwarten aufgrund einer Veränderung der Grundstücksstrukturen die Gefahr des Entstehens einer Agglomeration in der Zukunft eintreten, kann die Gemeinde durch planungsrechtliche Sicherungsmittel (Zurückstellung, Veränderungssperre) einem entsprechenden Bauantrag entgegenzutreten. Da das Entstehen einer Agglomeration aktuell und auch perspektivisch fernliegend erscheint, ist die Festsetzung eines Sondergebiets aktuell städtebaulich nicht erforderlich. Aufgrund der Gesamtstruktur des Bereiches mit einem Nahversorger und umliegenden Wohnnutzungen wird daher an der Festsetzung des Mischgebiets festgehalten.“</p>

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Dieser Erlass wird seit seiner Einführung von der Stadt Sachsenheim bei der Durchführung der Bauleitplanverfahren beachtet.</p> <p>Eine Übersendung des Plans in digitaler Form als pdf-Datei wird zu gegebener Zeit erfolgen.</p> <p>Dies wird erfolgen.</p>
9a	Regierungspräsidium (Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen)	28.02.2022	<p>vielen Dank für die Beteiligung in dem oben genannten Verfahren. Das Regierungspräsidium Stuttgart - Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen, nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung.</p> <p>Dem oben genannten Vorhaben kann aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart zugestimmt werden, wenn nachfolgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich entlang des Verknüpfungsbereichs der L 1141. Hier ist der gesetzliche Anbauabstand von 20 m nach § 22 StrG einzuhalten. In dieser Entfernung, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 1141, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Anbauverbotszone gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p>Da bei den vorhandenen Stellplätzen der gesetzliche Anbauabstand bereits im Bestand unterschritten wird, kann einer weiteren Unterschreitung des Anbauverbots bei den Stellplätzen nicht zugestimmt</p>	<p>Zwischenzeitlich ist eine weitere Abstimmung mit der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Stuttgart erfolgt. Auf die neue Stellungnahme</p>

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>werden.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen sind durch den Antragsteller zu übernehmen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.</p> <p>Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten zur Landesstraße L 1141 angelegt werden.</p> <p>Evtl. vorgesehene Bepflanzungen/Rückhaltesysteme entlang der L 1141 (in Form von Bäumen, starren festen Hindernissen) dürfen erst in einem Abstand gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen und Fahrzeugen - Rückhaltesysteme) vorgesehen werden.</p> <p>Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.</p> <p>Die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart ist am weiteren Planungsprozess zu beteiligen.</p>	<p>vom 30.06.2022 wird verwiesen.</p> <p>Wird beachtet.</p>
9b		30.06.2022	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung.</p> <p>Einer Ausnahme für die Errichtung der zusätzlichen Stellplätze in der Anbauverbotszone kann vom Regierungspräsidium Stuttgart nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:</p> <p>Das Land Baden-Württemberg ist von Ansprüchen jeglicher Art, die sich aus der Ausnahme von den Anbaubeschränkungen des § 22 StrG ergeben, freizustellen.</p> <p>Der künftige Bauherr verzichtet durch eine schriftliche Erklä-</p>	<p>Die Bedingungen werden vom Bauherrn akzeptiert und eine entsprechende Verzichtserklärung unterzeichnet.</p>

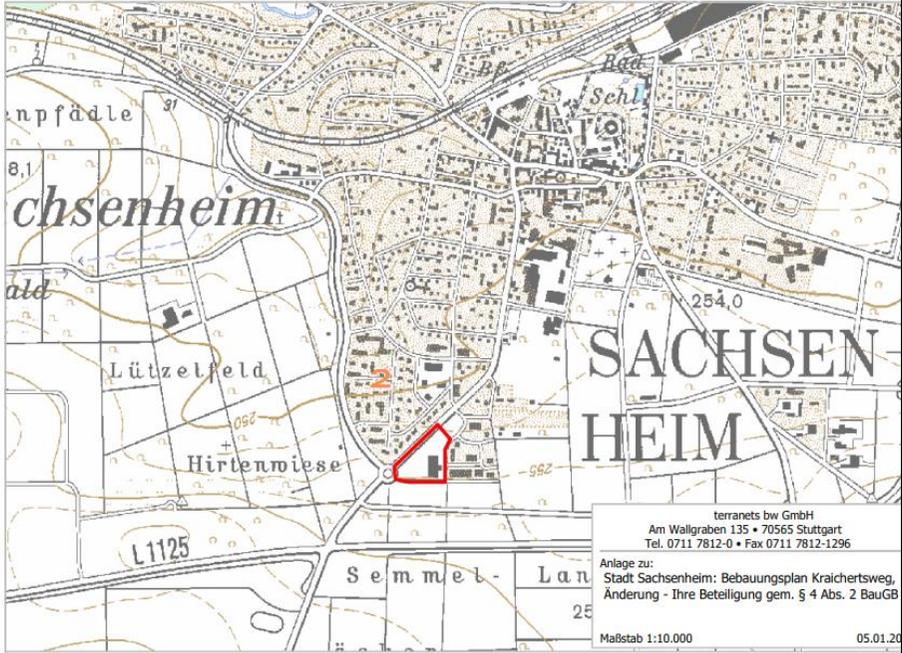
OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>rung auf jegliche Schadensersatzforderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger, die durch Schäden bei Unterhaltungsarbeiten (Schneeräumen, Mäharbeiten, etc.) entstehen können. Die Erklärung ist vor Baubeginn an das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - zu senden.</p> <p>Eine Ausnahmegenehmigung wird „stets widerruflich“ erteilt. Im Hinblick auf mögliche Ausbauabsichten des Straßenbaulastträgers verpflichtet sich der Bauherr, die Stellplätze auf eigene Kosten zurückzubauen, sofern dies durch das Regierungspräsidium Stuttgart als Baulastträger gefordert wird.</p>	<p>Auch diese Verpflichtung wird vom Bauherrn übernommen.</p>
10	Landratsamt Ludwigsburg Bauen und Immissionsschutz	09.02.2022	<p>zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>I. <u>Bauordnungsrecht</u></p> <p>Für die Gebietsausweisung wird das Mischgebiet beibehalten. Da der neue Markt mit einer Verkaufsfläche von 1500 qm geplant wird, ist ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festzusetzen.</p>	<p>Die Festsetzung eines Sondergebiets ist vorliegend nicht erforderlich und wie bereits im Vorgespräch im Juli 2020 nicht ohne weiteres möglich, da ansonsten die Festsetzung eines Mischgebiets für das Gesamtgebiet nicht mehr möglich wäre. Dies ist aber aufgrund des angrenzenden Gewerbebetriebes aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.</p> <p>Die Gefahr einer Einzelhandelsagglomeration besteht aus Sicht der Stadt Sachsenheim nicht, da vorliegend eine Überplanung lediglich des Grundstücksbereiches eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters erfolgt. Sollte wider Erwarten aufgrund einer Veränderung der Grundstücksstrukturen die Gefahr des Entstehens einer Agglomeration in der Zukunft eintreten, kann die Gemeinde durch planungsrechtliche Sicherungsmittel</p>

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Im Textteil, Ziffer 1.3 – 2. Satz kann entfallen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im ersten Satz als nach oben bindend angegeben, im 2. Satz wird eine Abweichung um +/- 30 cm als zulässig bezeichnet. Die beiden Festsetzungen passen nicht zusammen.</p> <p>II. <u>Naturschutz</u></p> <p>Gemäß Ziffer 1.10 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) der Planungsrechtlichen Festsetzungen sollen nur heimische Gehölze Verwendung finden. Dies begrüßen wir naturschutzfachlich ausdrücklich. Die Roteiche, der Sanddorn und die Berg-Johannisbeere sind somit als nicht heimische Arten zu streichen. Die ebenfalls ursprünglich nicht heimi-</p>	<p>(Zurückstellung, Veränderungssperre) einem entsprechenden Bauantrag entgegenzutreten. Da das Entstehen einer Agglomeration aktuell und auch perspektivisch fernliegend erscheint, ist die Festsetzung eines Sondergebiets aktuell städtebaulich nicht erforderlich. Aufgrund der Gesamtstruktur des Bereiches mit einem Nahversorger und umliegenden Wohnnutzungen wird daher an der Festsetzung des Mischgebiets festgehalten.“</p> <p>Satz 2 der Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen widerspricht im Übrigen nicht Satz 1 der Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen. Mit der Abweichungsmöglichkeit wird ein gewisser Spielraum für eine geringfügige Abweichung festgesetzt. Dies widerspricht nicht der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe. Zur Klarstellung wird in der Festsetzung Ziffer 1.3 Satz 2 der Textteil „+/-“ durch das Wort „von“ ersetzt.</p> <p>Die Pflanzenverwendungsliste wurde entsprechend angepasst.</p>

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>schen Baumarten Rosskastanie und Walnuss sollten ebenfalls gestrichen werden. Die Rosskastanie insbesondere wegen des Befalls der Miniermotte und des dadurch erzeugten vorzeitigen Vergilbens der Blätter, aber auch wegen der großen Früchte im Herbst, die dann auf die parkenden Fahrzeuge fallen können. Die Früchte, aber auch der Habitus der Walnuss schränken ebenfalls die Eignung dieses Baums zur Parkplatzbegrünung ein.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Innenbereich keine rechtliche Verpflichtung zur Verwendung einheimischer Gehölzarten besteht.</p> <p>III. <u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer</p> <p>Es liegt kein Entwässerungskonzept vor zu dem eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben werden kann. Nach den § 55 Absatz 2 WHG soll Niederschlagswasser von Grundstücken dezentral durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein Oberflächengewässer beseitigt werden. Wir bitten daher darum, das Entwässerungskonzept frühzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</p> <p>Der Bereich ist nach geologischer Karte aufgebaut aus quartären Deckschichten (Löss, Lösslehm), die über den Keuperschichten liegen. Laut Karte sind hier teilweise noch Reste der Grabfeld-Formation (früher: Gipskeuper) über den Schichten der Erfurt-Formation (früher: Lettenkeuper) vorhanden. Im Bereich von Schichtübergängen kann es oft Stau-/ Grundwasserführungen geben. Um Informationen über die genauen Untergrund- / und Grundwasserverhältnisse zu bekommen wird, wie im Textteil unter den Hinweisen (d) bereits aufgenommen, die Durchführung objektorien-</p>	<p>Die Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.</p>

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>tierter Baugrunderkundungen empfohlen.</p> <p>IV. <u>Immissionsschutz</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>V. <u>Vermessung und Flurneuordnung</u></p> <p><u>Breitband:</u> Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen. Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen. Um die Vollständigkeit des im Landkreis Ludwigsburg geführten Leerrohrmanagements gewährleisten zu können, sind wir darauf angewiesen, dass uns spätestens vier Wochen nach Beendigung der Baumaßnahmen alle Informationen zu den verlegten Leerrohren mitteilen. Hierzu benötigen wir Angaben über Lage, Dimensionierung und Material.</p> <p>VI. <u>Straßen</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 1141. Hier ist der gesetzliche Anbauabstand von 20 m nach § 22 StrG (Landesstraßengesetz) einzuhalten. In dieser Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 1141, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Anbauverbotszone gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw. Mit Zustimmung des Regierungspräsidium Stuttgart</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich ist eine weitere Abstimmung mit der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Stuttgart erfolgt. Auf die neue, zustimmende</p>

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>kann gemäß § 22 Abs. 6 StrG geregelt werden, dass diese Bestimmung in diesem Bebauungsplan nicht gilt.</p> <p>Satzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 GemO der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Sobald das Bebauungsplanverfahren mit der Öffentlichen Bekanntmachung zum Abschluss gebracht wurde, bitten wir um Übersendung von zwei Ausfertigungen des Bebauungsplanes sowie ergänzende Unterlagen zur Anzeige der Rechtskraft.</p>	<p>Stellungnahme des RP vom 30.06.2022 wird verwiesen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Sachsenheim regelmäßig nach Rechtskraft den jeweiligen Bebauungsplan der Rechtsaufsichtsbehörde anzeigt. Dies wird zu gegebener Zeit erfolgen und die entsprechenden Unterlagen in 2-facher Ausfertigung übersandt werden.</p>
11	Netze BW GmbH Stuttgart	29.12.2021	Wir haben Ihre Nachricht erhalten und bestätigen deren Eingang. Zeitnah werden wir uns um die Bearbeitung Ihre Anliegens kümmern.	Kenntnisnahme. Es ging keine weitere Stellungnahme ein.
12	Terranets bw GmbH	10.01.2022	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			 <p>terrannets bw</p>  <p>terrannets bw GmbH Am Wallgraben 135 • 70565 Stuttgart Tel. 0711 7812-0 • Fax 0711 7812-1296</p> <p>Anlage zu: Stadt Sachsenheim: Bebauungsplan Kraichertsweg, Änderung - Ihre Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Maßstab 1:10.000 05.01.2022</p>	
13	Abfallverwertungsgesellschaft AVL	25.01.2022	<p>die AVL hat zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine Einwände.</p> <p>Die Abfallentsorgung kann über das vorhandene Straßennetz erfolgen. Straßen und Wendeflächen die nicht den Vorgaben der BG-Verkehr entsprechen, werden von Müllfahrzeugen nicht befahren.</p> <p>Bitte achten Sie auf ausreichende Stellflächen für die Abfallbehälter.</p> <p>Grundsätzlich bitten wir, die „Hinweise und Anregungen der DGUV Information 214-033 (aktualisierte Fassung vom Mai 2012) der BG Verkehr“ zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
14	Spillmann Omnibusverkehr GmbH	07.01.2022	<p>vielen Dank für die Informationen zum o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Aus Sicht der Fa. Spillmann bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme

OZ	Behörde/ Träger	Eingangsdatum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
15	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	05.01.2022	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
16	Zweckverband Besigheimer Wasserversorgungsgruppe	04.01.2022	In Bereich Aldi Großsachsenheim hat die Besigheimer Wasserversorgungs Gruppe Keine Leitungen und Anlagen, deshalb haben wir keine Einwendungen.	Kenntnisnahme

Folgende Stellen haben **keine** Stellungnahme abgegeben:

1. Gemeinde Freudental
2. Gemeinde Sersheim
3. Stadt Bietigheim - Bissingen
4. Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu
5. Stadt Markgröningen
6. Stadt Vaihingen an der Enz
7. Ev. Pfarramt Großsachsenheim
8. Kath. Pfarramt
9. Lichtensterngymnasium
10. Gemeinschaftsschule am Sonnenfeld
11. Kraichertschule
12. Eichwald-Realschule
13. Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e. V.
14. BUND Kreisverband Ludwigsburg
15. LNV
16. NABU
17. Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz BW (AGF)
18. Deutsche Telekom GmbH TINL SW PTI 21
19. Vodafone NRW GmbH
20. Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH Infrastrukturvertrieb Region Südwest
21. Zweckverband Kreisbreitband Ludwigsburg (KBL)
22. Gigabit Region Stuttgart GmbH
23. MSG-Gruppen (Omnidat GmbH)
24. RBS Regionalcenter Ludwigsburg
25. Schwäbischer Albverein
26. Friedrich Müller Omnibusunternehmen GmbH DB Bus – Region Baden-Württemberg
27. Energie Sachsenheim
28. Stadt Sachsenheim Team 23 – Tiefbauamt
29. Stadt Sachsenheim - Wasserwerk

30. Freiwillige Feuerwehr Sachsenheim

Kraichertsweg, Änderung“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage (§ 4 Abs. 2 BauGB)
vom 03.01.2022 – 11.02.2022

Gelbe Markierung = Stellungnahme Büro Käser vom 07.02.2022

Hellgrüne Markierung = Stellungnahme Aldi, Hr. Dümmel vom 17.02.2022

Graue Markierung = Stellungnahme GMA vom 17.02.2022

OZ	Beteiligter	Ein-gangs-da-tum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Beteiligter Nr. 1	30.01.2022	<p>vielen Dank für Ihre Antwort im Dezember 2021. Nun, da die Pläne öffentlich ausliegen, möchten wir eine Stellungnahme dazu abgeben und mehrere Fragen stellen.</p> <p>Bestimmung der „Atypik“</p> <p>Wir als Laien müssen davon ausgehen, dass die „Atypik“ eine Ausnahme beschreibt, nach der eine Änderung des Planes erlaubt sei. Diese Atypik wird durch die Fa. GMA in einem Gutachten bestätigt. In diesem Gutachten werden jedoch nach unserem Verständnis mehrere Annahmen getroffen, die wir in den anderen Äußerungen nicht wiederfinden. So ist im Gutachten die Rede von</p> <p>a) einem Anbau</p> <p>Der örtlichen Presse und auch der auf <i>sachsenheim.de</i> veröffentlichten Begründung konnten wir entnehmen, dass es sich bei dem Vorhaben der Fa. ALDI eben nicht um einen „Anbau“, sondern um einen kompletten Neubau handelt. Da dies eine Schließung des Marktes von fast einem Jahr zur Folge hat, scheint das Gutachten, das dem Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion zuschreibt, zu irren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie kann hier von einer wichtigen Funktion ausgegangen werden, die für einen langen Zeitraum nicht erfolgen kann? • Oder wird hier auf die anderen Nahversorger (u.a. auch die ALDI Filiale in Kleinsachsenheim) verwiesen, die vorher als „untergeordnet“ bzw. nicht relevant gekennzeichnet wurden? 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ob jemals von einem „Anbau“ die Rede war kann nicht mehr nachvollzogen werden. Eventuell handelt es sich auch nur um eine Missinterpretation des im GMA-Gutachten verwendeten Begriffs „Erweiterung“. Die „Verkaufsflächenerweiterung“ geschieht im vorliegenden Fall durch einen Neubau des Marktgebäudes.</p> <p>Dass ein Markt, der eine wichtige Funktion der örtlichen Nahversorgung übernimmt, zu Um- oder Neubauzwecken temporär geschlossen wird, ist kein Widerspruch.</p> <p>Die Nahversorgungsfunktion kann langfristig nur gesichert werden, wenn eine entsprechende Neuaufstellung derartiger Lebensmittelmärkte ermöglicht wird. Dies ist nur durch einen Neubau mit einer Neuplatzierung des Gebäudes auf dem Grundstück möglich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, die sich auf der Planzeichnung findet (HGP 265,30 m. üNN).</p>

OZ	Beteiligter	Ein- gangsda- tum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>b) Integration in die Wohnbebauung</p> <p>Ebenfalls in der Presse wird auf die Gebäudehöhe hingewiesen (und auch auf bereits erfolgte, ähnliche Vorhaben in der Region) - mit 12m wäre das neue Gebäude nur unwesentlich niedriger als die bereits existierenden höchsten Gebäude in der Umgebung. Die letztlich zu genehmigende Gebäudehöhe ist auch nicht im Plan zu finden, sondern wird lediglich im Textteil erwähnt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Was macht die Abweichung vom bestehenden Bauplan in diesem Punkt tatsächlich erforderlich? <p>Zudem wird es laut Gutachten langfristig von vier Seiten mit Wohnbebauung eingefasst werden - u.a. durch die (Vor-)Planungen zum „Keltenfeld“. Damit wird eine Erfüllung des Integrationsgebots vorausgesetzt die nicht gegeben ist und deren Umsetzung nach einer weiteren Auseinandersetzung mit den Plänen zumindest fraglich erscheint.</p> <p>c) Auswirkung auf den lokalen Einzelhandel</p> <p>Im Gutachten wird die Flächenleistung des bestehenden Marktes fast 30% unter dem Durchschnittswert von ALDI Süd angesetzt. In einem Gebiet, das von der Kaufkraft in den TOP50 Deutschlands zu finden ist, finden wir das unglaublich. Der Menschenverstand sagt, dass eine neue Filiale nicht geplant wird, um die Produktivität zu erhalten oder minimal zu erhöhen, sondern um sie auf unternehmensinternem vergleichbare</p>	<p>Im Hinblick auf die wohnintegrierte Lage ist festzuhalten, dass der Standort bereits heute von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben ist und daher insofern städtebaulich integriert liegt.</p> <p>Das Merkmal einer Umschlossenheit mit Wohnbebauung von vier Seiten ist jedoch für die Annahme einer wohnintegrierten Lage oder einer städtebaulichen Integration nicht erforderlich. Der Stellungnahme ist insofern nicht zu folgen.</p> <p>Im Februar 2020 hat die GMA eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung Ihres Marktes am Standort Südring in Sachsenheim erstellt. Im Zusammenhang mit dem laufenden Verfahren zur B-Plan-Änderung haben Sie uns eine Stellungnahme von Anwohnern zukommen lassen. Darin wird die im Gutachten prognostizierte Flächenleistung, welche rund 30 % unter dem Durchschnittswert der Fa. Aldi Süd liegt, als deutlich zu niedrig eingestuft.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist zum einen darauf hinzuweisen, dass sich die Angabe der durchschnittlichen Flächenproduktivität in der zitierten Quelle (Hahn Retail Estate Report 2019/2020) auf die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Marktes der Fa. Aldi Süd bezieht. Diese lag zu damaligen Zeitpunkt bei 861 m² VK. Der Markt in Sachsenheim soll hingegen auf 1.500 m² erweitert werden. In der Handelswissenschaft</p>

OZ	Beteiligter	Ein- gangsda- tum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Werte anzuheben. Somit setzt das Gutachten auch hier eine Bewertungsgrundlage voraus, die nicht zu halten scheint. Zudem scheinen die für Sachsenheim errechneten „390 m² VK /1000 Einwohner“ willkürlich, da die Quellen nicht nachvollzogen werden können; darüberhinaus wird eine weitere Verschlechterung dieses Verhältnisses durch eine Entwicklung der Bevölkerungszahlen vorausgesehen, die selbst in dem Gutachten zur Entwicklung der Kinderbetreuungsplätze nicht erwähnt wird (DS97-2020 / Stadt Sachsenheim - demografische Entwicklung 2035, Bedarfsplanung 2020ff).</p> <p>Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Atypik unseres Erachtens nur unzureichend begründet ist. Sie umfasst nicht den - anscheinend - tatsächlichen Planungsstand. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete sind gar nicht weiter beleuchtet und werden mit einem „allgemeinen grünen Haken“ dargestellt.</p> <p>Es handelt sich damit aus unserer Sicht um ein Gutachten das ausschließlich dem Zweck der Genehmigungserlangung dient und eine objektive Darstellung auf das absolut notwendige verkürzt. Für uns entsteht dabei der Eindruck, dass hier Belange der unmittelbaren Anwohner nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Unsere nachfolgend aufgeführten Bedenken werden durch das Gutachten nicht behandelt oder näher darauf eingegangen und wir würden Sie um eine Beantwortung der Fragen bitten :</p>	<p>ist unbestritten, dass die Umsatzleistung nicht proportional mit der Verkaufsfläche ansteigt. Die zusätzliche Verkaufsfläche dient überwiegend der Erhöhung des Kundenkomforts, eine im gleichen Verhältnis ansteigende Umsatzleistung ist hiermit nicht verbunden.</p> <p>Zum anderen ergibt sich die unterdurchschnittliche Flächenleistung des erweiterten Aldi-Marktes durch die in Sachsenheim vorhandene Wettbewerbssituation. Insbesondere das Vorhandensein einer zweiten Aldi-Filiale in der Kommune (Standort Kleinsachsenheim) wirkt sich auf die Flächenproduktivität aus. So ist das Vorhandensein von zwei Filialen dieses Anbieters in einer Kommune mit knapp 20.000 Einwohnern überaus ungewöhnlich. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung des erweiterten Aldi-Marktes ist das Erreichen einer für Aldi Süd durchschnittlichen Flächenproduktivität nicht realistisch.</p> <p>In ihrer Stellungnahme stellten die Beteiligten Nr. 1 zudem den von der GMA ermittelten Wert zur Verkaufsflächenausstattung von 390 m² VK / 1.000 EW im Lebensmittelbereich in Frage und bemängelten die fehlende Nachvollziehbarkeit der Quelle. Für die Bewertung der Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Sachsenheim wurde der bundesdeutsche Durchschnittswert von rd. 436 m³ VK / 1.000</p>

OZ	Beteiligter	Ein- gangsda- tum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
				<p>EW herangezogen. Dieser Wert basiert auf den Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitutes (EHI). Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand der Lebensmittelmärkte in Deutschland. Spezialgeschäfte (z. B. kleine Bioläden, Feinkostgeschäfte, Getränkemärkte etc.) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (z. B. Bäckereien, Metzgereien) werden darin nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche wird dabei inklusive Non-Food-Verkaufsflächen erfasst. Durch die Gegenüberstellung der Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich mit den Einwohnerzahlen in Deutschland errechnet sich der bundesdeutsche Durchschnittswert.</p> <p>Im Gutachten wird dargelegt, dass selbst nach der Erweiterung des Aldi-Marktes die Verkaufsflächenausstattung in Sachsenheim noch immer unter dem Bundesdurchschnitt liegen wird. Auch in Zukunft ist von einem weiteren Bevölkerungswachstum auszugehen, wodurch die Verkaufsflächenausstattung in den nächsten Jahren wieder leicht sinken wird.</p> <p>In ihrer Stellungnahme bezweifeln die Beteiligten Nr. 1 eine weiterhin wachsende Bevölkerung und berufen sich auf ein Gutachten zur Entwicklung der Kinderbetreuungsplätze. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Stadt Sachsenheim seit Erstellung des Gutachtens bereits zahlreiche Einwohner hinzugewonnen hat.</p>

OZ	Beteiligter	Ein- gangsda- tum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
				<p>Während im Jahr 2019 noch 18.895 Personen in Sachsenheim lebten, waren es 2021 bereits 19.144 Personen.¹ Auch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner Bevölkerungsvorausrechnung für Sachsenheim auch von einem Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren aus. Die für das Jahr 2021 prognostizierten Zahlen wurden bereits deutlich übertroffen.²</p> <p>Aufgrund der geplanten Neubaugebiete in Großsachsenheim, Kleinsachsenheim, Ochsenbach und Häfnerhaslach³ ist auch in den kommenden Jahren mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.</p> <p>Fußnoten: ¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils 30.06. ² Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat für das Jahr 2021 in Sachsenheim eine Einwohnerzahl von 18.902 Personen prognostiziert. Am 30.06.2021 wurden jedoch schon 19.144 Einwohner gezählt. Für 2035 geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg von 19.297 Einwohnern aus (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausrechnung, Hauptvariante sowie Bevölkerungsstand zum 30.06.2021). ³ Konkret handelt es sich um die Bebauungspläne Bissinger Straße I (Großsachsenheim), „Birkenfeld“</p>

OZ	Beteiligter	Ein- gangsda- tum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p><i>Emissionen</i></p> <p>Ein um zwei Drittel vergrößerter Markt wird als - in allen Belangen - gleichwertig zum bisherigen eingeschätzt, nur eben auf größerer Fläche. Das scheint unrealistisch, da allein die Erfordernisse einer veränderten Marktstruktur und der internen Organisation die Fa. ALDI nicht zu einem Neubau veranlassen würde. Im Gutachten selbst ist eine Umsatzsteigerung von rund 48% Prozent berechnet - da jedoch nicht anzunehmen ist, dass sich der durchschnittliche Warenkorb durch den Neubau verändert, bedeutet das auch eine im gleichen Maße gesteigerte Kunden-, Liefer- und Entsorgungsfrequenz - den Einspruch, dass erhöhte Fläche auch erhöhte Lagerfläche bedeutet lassen wir nicht gelten, da es nicht im Interesse von ALDI sein kann, verderbliche Waren (deren Umsatzanteil weit über dem Non-Food angesiedelt ist) einzulagern.</p> <p>Dies aber findet keinerlei Niederschrift - und wir zweifeln die beschriebene Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur im Rahmen dieser Steigerung an. So wird es naturgemäß durch höheren Umschlag und höhere Frequenz zu steigenden Emissionen kommen. Die Anlieferung des ALDI Marktes erfolgt bereits jetzt zu unterschiedlichsten Tageszeiten (z.T. auch ausserhalb der Öffnungszeiten und regelmässig gegen Geschäftsschluss) - im Rahmen der Erweiterung ist hier unseres Erachtens mit einer mindestens täglichen Anlieferung zu rechnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist mit der Änderung des Bebauungsplanes bereits die Grundlage zur erlaubten Erhöhung der Emissionen genehmigt? • Werden diese später ggf. noch in Einzelmaßnahmen behandelt und veröffentlicht? • Wird es weitergehende Lärmschutzmaßnahmen geben, die über die bereits eingezeichneten Flächen hinausgehen? 	<p>(Kleinsachsenheim), „In den Gärten“ (Ochsenbach) und „Talaue“ (Häfnerhaslach), die sich derzeit im laufenden Bebauungsplanverfahren befinden bzw. abgeschlossen wurden.</p> <p>Emissionen Kenntnisnahme Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest. Die geplante Nutzung darf die in einem Mischgebiet geltenden Obergrenzen für Lärmimmissionen nicht überschreiten. Da bereits bisher ein Mischgebiet festgesetzt war, bleiben die geltenden Grenzwerte für Lärmimmissionen bestehen.</p> <p>Insofern wurde mit dem Schallgutachten lediglich ermittelt, ob eine entsprechende Neuaufstellung des ALDI-Marktes schalltechnisch grundsätzlich möglich ist. Dabei wurden in dem zugrundeliegenden Schallgutachten insbesondere auch die zu erwartenden Betriebsvorgänge des ALDI-Marktes als auch der KiTa detailliert zugrunde gelegt. U. a. wurden zur Absicherung bspw. 2 LKW-Anlieferungen mit LKWs, die über ein Kühlaggregat verfügen, pro Tag berücksichtigt, um eine schalltechnische Begutachtung „auf der sicheren Seite“ zu gewährleisten. Zudem wurden auf aktuellen Daten basierende Kundenbewegungen für die Schallberechnungen zugrunde gelegt. Das Gutachten geht insofern von 1.200 Kunden aus, vgl. Seite 20 der</p>

OZ	Beteiligter	Ein- gangsda- tum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p><i>Verkehr</i></p> <p>Die Ansiedlung eines Kindergartens wird in weiterer Folge noch zusätzliche Verkehrslast im „Gebiet Kraichertsweg“ erzeugen - die direkt angrenzende Adolph-Kolping-Strasse ist ohne Bürgersteig jedoch bereits heute für Fußgänger und insbesondere Kinder gefährlich. Auch eine im Gutachten genannte Nutzung für fußläufige „Anlieferung“ von Kindergarten-Kindern halten wir für nahezu ausgeschlossen, da es weder ein Neubaugebiet noch eine vernünftige Anbindung in den Bereich der „Innenstadt“ gibt.</p> <p>Da nur 9 Stellplätze für die Mitarbeiter der Kindertagesstätte und den Hol-/Bringverkehr gerechnet sind, ist davon auszugehen, dass sich die Betreuer des Kindergartens im angrenzenden Gebiet einen Parkplatz suchen werden; hier ist jedoch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze bereits für die Anwohner zu gering.</p> <p>Erhöhte Sorge macht uns, dass es über den Kraichertsweg selbst eine direkte „Schleichwegsanbindung“ zu den (dann) bestehenden Kindergärten Mobile, Klopferle und Pfiffikus gibt - dies ist allerdings auch der Schulweg für die Kinder im Wohngebiet und würde den ohnehin engen Verkehrsraum noch weiter eingrenzen. Leider beweist der Anlieferverkehr an der Schule bereits heute die Rücksichtslosigkeit einiger Eltern - und es nicht zu erwarten, dass auf dem Kraichertsweg selbst anders gehandelt wird.</p> <p>Die „Leistungsfähigkeit“ der Anbindung wird im Übrigen durch die Anwohner der bestehenden Wohngebiete</p>	<p>Geräuschimmissionsprognose. Die Schallimmissionsprognose beruht also auf konkreten, für das Neubauvorhaben ermittelten Werten, aus denen sodann die Schallbelastung anhand der als schutzbedürftig identifizierten Immissionsorte berechnet und ermittelt wurde, ob das Vorhaben schalltechnisch unbedenklich ist. Damit ist dem planerischen Gebot der Konfliktbewältigung vorliegend genügt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch die Bauaufsichtsbehörde anhand des mit dem Bauantrag vorzulegenden Schallgutachtens für den konkreten Betrieb zu prüfen, ob dieser die schalltechnischen Anforderungen einhält oder ggf. Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Dies ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><i>Verkehr</i></p> <p>Die Ansiedlung der KiTa ist verkehrstechnisch unbedenklich, da der An- und Abfahrtsverkehr insbesondere über die Stellplatzanlage des ALDI-Marktes abgewickelt werden kann, sodass es nicht zu Gefährdungssituationen kommen wird. Insofern ist auch eine hinreichend sichere Anfahrt über den Südring sowie eine hinreichend sichere fußläufige Erreichbarkeit über die Fußgängerverbindungen gewährleistet. Auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Aldi</p>

OZ	Beteiligter	Ein- gangsda- tum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>kompensiert - insbesondere die bestehende Ausfahrt aus dem Grundstück des Marktes ist Gegenstand regelmässiger gefährlicher Situationen, da die ausfahrenden Kunden die Vorfahrtsregelungen (wahrscheinlich wegen tiefgefrorener Waren und der damit verbundenen Eile) ignorieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie sieht hier die Planung der Gemeinde aus? • Wird dies billigend in Kauf genommen oder gibt es bereits (unbekannte) Konzepte zur Einbindung des neuen Kindergartenstandorts? <p><i>Integration</i></p> <p>Wir verstehen, dass die gewünschte Nutzung nicht auf gleicher Fläche stattfinden kann, dennoch ist die geplante zulässige Gebäudehöhe ein erheblicher Eingriff in das bestehende Bild, der in unserer Wahrnehmung nicht einfach durch eine nur schwach geführte Begründung einer behaupteten Atypik durch das Gutachten erfolgen darf.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wird es - im Falle einer Genehmigung - eine Beteiligung der Gemeinde und der Bürger an der Aussen-gestaltung geben? 	<p>stehen neben den 9 geplanten Mitarbeiterparkplätzen weitere über 100 Stellplätze zur Verfügung, die kurzfristig auch für den Hol- und Bringverkehr genutzt werden können. Eine Ausweichen auf die angrenzende Wohnbebauung wird daher nicht gesehen.</p> <p>Die Stadt Sachsenheim sieht hier keinen weiteren Regelungsbedarf. Eine Häufung von Gefahrensituationen oder gar Unfällen ist uns nicht bekannt.</p> <p><i>Integration</i></p> <p>Im Hinblick auf die Planung ist insbesondere durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe sichergestellt, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht über Gebühr durch einen zu hohen Baukörper negativ belastet wird. Zielsetzung des vorhandenen Baufensters und der Höhenfestsetzung ist es u.a., durch entsprechende Maximalwerte zum einen das Ortsbild nicht negativ zu belasten und zum anderen durch Erhalt der Gebäudekörperstellung auch die schallschützende Wirkung des ALDI-Gebäudekörpers gegenüber dem Wohngebiet im Verhältnis zur Straße Oberriexinger Straße zu erhalten. Dabei verändert sich das Ortsbild zu dem Bestandsbaukörper des vorhandenen ALDI-Markts vergleichsweise wenig. Zudem wird mit der Errichtung der KiTa benötigter Tagesstättenbedarf für Kinder erfüllt und</p>

OZ	Beteiligter	Ein- gangsda- tum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Einzelhandelsfläche im „FNP Grosssachsenheim“</p> <p>Warum wird der Aufwand einer Bauplanänderung eingegangen, wenn sich in unmittelbarer Nähe ein mindestens ebenso geeigneter, möglicher Bauplatz für die Fa. ALDI befände?</p> <p>Auf dem FNP ist ein Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen, das sogar noch attraktiver für ALDI sein könnte, da hier zusätzlich zum Kindergarten/-tagesstätte noch ganz andere, zukunftsweisende Projekte etabliert werden könnten - z.B. eine „Stromtankstelle“ direkt an einer vielbefahrenen Strasse.</p> <p>Darüberhinaus könnte mit einem „parallelen“ Aufbau der neuen Filiale sowohl die Nahversorgerfunktion - als auch die rentable Fortführung des Altmarkts erfolgen. Die „alte“ Liegenschaft könnte dann attraktiv weitergenutzt werden - ein Ideenwettbewerb würde hier mit Sicherheit ein Lösung für alle Interessensgruppen hervorbringen. Eine „innovative“ Idee könnte z.B. dies sein : für das Keltenfeld (<i>Kraichertsweg II ?</i>) wurde ein Kaffee angeregt - auch eine solche Nutzung wäre auf rund 800m² in Verbindung mit einer „Click&Collect-Station“ für den lokalen Einzelhandel möglich und würde sogar noch der Verkehrsbelastung des Sachsenheimer Innenbereichs dienen.</p> <p>Allerdings gibt es eine Überschneidung auf zwei Grundstücken (3340 und 3341) zwischen dem Sondergebiet und dem „Keltenfeld“.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welche Planung hat hier Vorrang? • Ergibt sich daraus evtl. sogar eine „Unmöglichkeit“ des Integrationsgebotes? • Die Möglichkeit dieser Nutzung wird in dem Gutachten gar nicht erwähnt - gibt es hier Hinderungsgründe? 	<p>damit ebenfalls im Sinne einer wohnortnahen Versorgung mit KiTa-Plätzen einem wichtigen städtebaupolitischen Anliegen der Stadt Sachsenheim Rechnung getragen.</p> <p>Die Gestaltung wird im Übrigen durch die mit dem Bebauungsplan erlassenen örtlichen Bauvorschriften (vgl. Ziffer 2 des Bebauungsplanes) gesteuert.</p> <p>Ziel der Stadt Sachsenheim ist es mit der aktuellen Planung zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden. Das ist so nicht zutreffend, da das dargestellte Sondergebiet im Flächennutzungsplan von der Genehmigung ausgenommen wurde (rote Schraffur) und damit nicht rechtskräftig ist..</p> <p>Auch das § 13 b Gebiet „Keltenfeld“ fand im Gemeinderat keine Mehrheit und wird aktuell nicht weiter verfolgt.</p>

OZ	Beteiligter	Ein- gangsda- tum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten</p> <p>In der Presse ist von 4 Gruppen (d.h. rund 70-90 zusätzlichen Betreuungsplätzen) die Rede, die durch die Maßnahme etabliert werden sollen. Wir verstehen die Begeisterung der Verwaltung, auf diese Weise den vermeintlichen Bedarf decken zu können, sehen aber dennoch keine Verbindung zu den vorhandenen Planungen. Im unmittelbaren, fußläufigen Nahbereich erkennen wir keinen Anlass der einen zusätzlichen Bedarf erzeugen würde - weder durch aktuelle noch durch zukünftige Entwicklungen. Das Baugebiet Sonnenfeld ist bis zur Inbetriebnahme bereits 5-6 Jahre alt und würde zudem nicht fußläufig erschlossen sein (s.o.). Selbst das von der Verwaltung in Auftrag gegebene Gutachten (s.o.) zeigt nicht, dass ein langfristig hoher Bedarf (auch unter Berücksichtigung der Wohnbauentwicklungen) besteht. Hier sehen wir als Bürger der Gemeinde eine finanzielle Gefahr, da bereits jetzt von langfristigen Mietverträgen die Rede ist und diese ggf. noch gelten, wenn der Bedarf bereits überdeckt ist. Zudem ist die Klimaneutralität angeblich eines der übergeordneten Ziele (s. „Ideenmelder“) - und haben Sorge, dass hier mit „alten“ Gedanken auch „alte“ Strukturen geschaffen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie sind hier die Strategien und Entscheidungswege der Gemeinde? <p>Abschließend möchten wir betonen, dass wir diese Initiative des „Public-Corporate-Partnership“ prinzipiell begrüßen und verstehen auch die Attraktivität für die Gemeinde, aber wir können uns nicht des Eindrucks erwehren, dass hier die „gefühlte Not“ für die Kinderbetreuung zum Anlass genommen wird, ein Investmentobjekt eines globalen Konzerns an einem eher ungeeigneten Standort im Eiltempo durchzuwinken - im Vertrauen darauf, dass ein Privatunternehmen ein solches Bauvorhaben mit hoher Geschwindigkeit umsetzen kann und nicht in die Fallstricke der öffentlichen Ausschreibungen gerät.</p> <p>Wir sind selbst regelmässige Kunden von ALDI und freuen uns darüber, dass wir in direkter Nähe einen Markt haben - dennoch würden wir uns wünschen, wenn hier auf „Augenhöhe“ zwischen Gemeinde, Anwohnern und Unternehmen gesprochen wird. Am Ende sollen doch alle davon profitieren - und im Moment fühlt es sich an, als ob diese Augenhöhe nicht erreicht ist.</p> <p>Da die Änderung des Bebauungsplanes nur der Genehmigung eines größeren Marktes dient, ist es gänzlich unverständlich, warum nicht alle verfügbaren Planungen und Absichten der Fa. ALDI bereits zu diesem Zeitpunkt veröffentlicht werden; um eine größtmögliche Transparenz und Akzeptanz zu erreichen und um alle betroffenen Gruppen und Anwohner mitzunehmen wäre das eine sehr geeignete Maßnahme und könnte dazu beitragen, Befürchtungen zu minimieren. Es ist klar, dass hier verschiedene verwaltungsrechtliche Schritte vorliegen und auch absolviert werden müssen - dennoch birgt sich im „Stück für Stück“ das Potential unschöner, zum Zeitpunkt der Bekanntgabe jedoch auch unumkehrbarer Überraschungen.</p>	<p>Am benannten Standort ist eine viergruppige Einrichtung geplant, die bei Vollbelegung 50 Betreuungsplätze (1x20, 3x10) vorhält. Bedient werden Familien mit Kindern im Krippenalter sowie Familien mit einem nachgewiesenen Bedarf an Ganztagesbetreuung auch für Kinder im Alter von 3 Jahren bis zum Schuleintritt. In diesen Betreuungsformen weist die Kindergartenbedarfsplanung für die nächsten zehn Jahre ein gesamtstädtisches Platzdefizit von 10 Gruppen aus, dem – neben anderen Maßnahmen – mit der geplanten Einrichtung effektiv entgegen gewirkt wird. Aufgrund der gesellschaftlichen und bildungspolitischen Entwicklungen ist künftig noch mit einer stärkeren Inanspruchnahme von Krippen- und Ganztagesbetreuungsangeboten zu rechnen. Die Bedarfsplanung wird entsprechend fortgeschrieben. Der Rechtsanspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz bezieht sich auf das gesamte Angebot innerhalb einer Kommune und nicht auf einzelne Wunschrichtungen. Insofern kommt die Stadt mit der Schaffung zusätzlicher Betreuungsmöglichkeiten auf Gemeindegebiet ihrer rechtlichen Verpflichtung nach. Innerhalb Sachsenheims gelten die Wegstrecken zu den Kindertageseinrichtungen grundsätzlich als zumutbar.</p>