

Gemeinde Durmersheim

**Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

**Sachstand**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

**Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):**

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
LRA Rastatt 07.11.2019	<p><b>I. Baurecht</b></p> <p>1. Unter Punkt 1.1.2 sollte klargestellt werden, dass insgesamt nur ein Einzelhandelsbetrieb (und insgesamt ein zusätzlicher untergeordneter Betrieb) auf beiden Grundstücken gemeint ist und nicht jeweils pro Grundstück.</p> <p>2. Ebenso sollte unter Punkt 1.1.2 klargestellt werden, ob die maximale Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> zusätzlich zu der maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> hinzukommen kann, oder in diese inbegriffen sind.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Die aktuelle Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2019 – 4 CN 8/18 -, juris) sagt: <i>„Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt sich nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl der Art nach zulässige Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden.“</i></p> <p>Für die Sondergebietsfläche wird die zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ mit einer Verkaufsflächenzahl festgesetzt (LIDL und EDEKA werden dabei zusammengefasst). Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Sondergebietsfläche zulässig sind.</p>

	<p>3. Unter Ziffer 2 ist die Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhe bezogen auf die Angabe Grundstücksmittle für den Bereich SO zu unbestimmt. Es wird empfohlen die NN-Höhen anzugeben.</p> <p>4. Für die Allgemeinen Wohngebiete fehlen die Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhe im zeichnerischen Teil.</p> <p>5. Unter Punkt 5: Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist nicht klargestellt, ob Mehrfamilienhäusern grundsätzlich nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Mehrfamilienhäuser sind in der Regel als Einzelhäuser konzipiert. Die Formulierung müsste eindeutiger sein.</p> <p>6. Wir empfehlen dringend auf die Festsetzungen der Einfriedungen unter Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften als Verweis auf das Nachbarrecht zu verzichten. Ausnahmsweise könnte man unter Teil D Hinweise darauf hinweisen.</p> <p>7. In Punkt 3 Werbeanlagen der örtlichen Bauvorschriften fehlt bei den freistehenden Werbeanlagen der Hinweis, dass dies zulässig sein soll.</p> <p><b>II. Naturschutz:</b> Die Gemeinde Durmersheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel Nord“ beschlossen. Es ist vorgesehen, dass sich die Verkaufsflächen der Filialen des Vollsortimenters E-Aktiv Markt sowie des Discounters Lidl vergrößern. In diesem Zuge wird die Umnutzung und Ausweisung der betreffenden Teilfläche als „Sondergebiet“ notwendig. Zudem ist geplant die Straßenführung mit Ein- und Ausfahrten auf die Gewerbeflächen abzuändern.</p> <p>Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 13a BauGB. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Ökokonto-Verordnung sind aufgrund der Verfahrensauswahl nicht erforderlich; der Artenschutz ist allerdings zu beachten.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Zur Ermittlung der Höhen wird eine Bezugshöhe festgesetzt.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Für das allgemeine Wohngebiet werden die Bestandshöhen mit einem geringen Puffer als First- und Traufhöhe in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die textliche Festsetzung wird genauer definiert: <i>Im WA 2 sind Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.</i></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Festsetzung zu den Einfriedungen wird in die Hinweise verschoben.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Bauvorschrift zu Werbeanlagen wird redaktionell ergänzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Der Artenschutz wurde untersucht und ein entsprechendes Gutachten erstellt. Die Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und vertraglich gesichert.</p>
--	--	---

	<p>Der Geltungsbereich liegt innerorts, umrandet von dichter Wohnbebauung, angrenzend an die Hauptstraße. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, des Verkehrslärms und den isolierten Grünflächen ist die ökologische Wertigkeit der Fläche des Geltungsbereichs als nicht sehr hochwertig einzustufen. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Eine UVP-Pflicht ist durch eine sachkundige Vorprüfung ausgeschlossen.</p> <p><b>E.9.1.</b> Artenschutz. Hinsichtlich des Artenschutzes kann aktuell nicht ausgeschlossen werden, dass an den bestehenden Gebäuden Quartiere von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vogelarten vorhanden sind. Deshalb sind vor Beginn der Bauarbeiten an der Kubatur der Gebäude der Lebensmittelmärkte die Gebäudefassaden von einem Fachbüro auf das Vorkommen von Nestern nach der Vogelschutzrichtlinie geschützter Vögel sowie auf Quartiere der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Fledermäusen zu begutachten. Das Fachbüro ist der unteren Naturschutzbehörde vor der Begutachtung zu benennen. Ebenso ist die untere Naturschutzbehörde über das Ergebnis der Begutachtung zu unterrichten. Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Vögeln und Fledermäusen gefunden ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Die weiteren Schritte sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Gehölzrodungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.</p> <p><b>B.7.</b> Pflanzgebote. Es wird auch aus Naturschutzsicht ausdrücklich fachlich mitgetragen, dass für die Bepflanzung im Innenbereich klimastabile und trockenheitstolerante Bäume und Gehölze vorgeschlagen werden. Angesichts der siedlungsklimatischen Belastungen ist eine Überbetonung heimischer und autochtoner Arten nicht mehr in jedem Fall zielführend. Die vorgeschlagene Pflanzliste erscheint daher praktikabel und könnte noch durch Platane, Baumhasel und Roteiche ergänzt werden.</p> <p>Auch in bereits bebauten Arealen sollte planerisch versucht werden durch eine kluge Ergänzung der Durchgrünung das Siedlungsklima zu stabilisieren oder zu verbessern. Vor diesem</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Das Plangebiet wurde untersucht und ein Artenschutzgutachten erstellt. Die Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und vertraglich gesichert.</p> <p>Die Anregung ist bereits berücksichtigt (s. Hinweise Ziff. 2).</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Pflanzliste wird entsprechend ergänzt (Platane, Baumhasel und Roteiche).</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	--	--

	<p>Hintergrund wird der Erhalt der Hauptstraße als Baumallee begrüßt (E 11.6.). Die Bäume der Allee haben aufgrund ihres Alters und ihrer Größe einen höheren ökologischen Wert für die lokale Artengemeinschaft. Auch tragen sie maßgeblich zum Ortsbild bei, welches in der Hauptverkehrsstraße eine besonders große Rolle spielt. Während der Bauphase ist durch passende Maßnahmen in der Bauausführung für die Unversehrtheit der Allee-Bäume an der Hauptstraße Sorge zu tragen. Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung. Hinweis: Die Erstellung eines Grünkonzepts wird von Seiten der UNB begrüßt.</p> <p><b>III. Umweltamt:</b>  <b>Immissionsschutz</b>  Ansprechpartner: Herr Kaudel  Telefon: 07222 381 4261  Zu dem Vorhaben wurde ein Gutachten des Büros Dipl. -Ing. Christian Winter vom 13. September 2019 vorgelegt. Die schalltechnische Untersuchung soll die zu erwartenden Schallimmissionen als Planungshilfe für den Bebauungsplan ermitteln. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Berechnungsannahmen sind nicht vollständig. Insbesondere sind die Ein- und Ausfahrten des LKW-Anlieferverkehrs in der Straße „Im Eck“ nicht ausreichend berücksichtigt. Hier sind gerade durch die geplante Toranlage schwierige Rangiervorgänge (LKW mit/ohne Anhänger; Rückfahrwarneinrichtungen am LKW) zu erwarten, die soweit zu berücksichtigen sind, bis die letzte Achse des Fahrzeugs das Gewerbegrundstück verlassen hat. Die Toranlage(n) selbst sind auch geräuschrelevant und entsprechend zu berücksichtigen. Durch die geplante Einhausung müssen leistungsstarke Entlüftungsanlagen errichtet werden (Dieselemissionen), die ebenso emissionsrelevant sind. Die Einhausung soll schalldicht erfolgen, das erforderliche Schalldämmmaß wird jedoch nicht benannt. Die Geräusche des Zulieferverkehrs zum Betriebsgelände auf den öffentlichen Verkehrswegen <b>Im Eck</b> und <b>Mühlburger Straße</b> wurden nicht berücksichtigt, mit dem Argument, dass die Geräuschzunahme weniger als 3 dB(A) betragen würde. Dies wäre noch näher zu begründen bzw. nachzuweisen. U. E.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Die Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr wird im Bebauungsplan festgesetzt und erfolgt nur noch über die Mühlburger Straße.  Ob ein Lkw-Fahrer einen eingehauten Standplatz oder einen freien Standplatz anfährt, ist diesem in der Regel egal, die Zufahrtssituation ist die gleiche, das ist rangiertechnisch kein Unterschied. Die Rangiergeräusche inklusive Rückwärtsfahrwarner sind berücksichtigt, wie zum Beispiel der Seite 17 der Immissionsprognose und auch der Anlage 5 zu entnehmen ist. Die Fahrgeräusche der Lkw sind ebenfalls berücksichtigt, bis die letzte Achse des Kfz das Grundstück verlassen hat. Dies kann der Lage der Linienschallquellen in der Anlage 2 entnommen werden.  Die zusätzliche Dachabluft der Dieselemissionen ist nicht immissionsrelevant, da der Lüfter mit einer Schalleistung von maximal 60 dB(A) bis 65 dB(A) nur kurze Zeit während der Anlieferung (CO2-gesteuert) in Betrieb ist, in unmittelbarer Nähe aber eine</p>
--	---	---

	<p>wird der Verkehr in diesem Bereich wesentlich von den Einkaufsmärkten beeinflusst, ferner tragen die LKWs überproportional zur Geräuschenstehung bei.</p> <p>Die Erweiterung der Einkaufsmärkte in diesem Bereich halten wir grundsätzlich für sehr problematisch.</p> <p><b>Wasserwirtschaft Kommunale Entwässerung</b> Mit Verwirklichung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Erweiterungsflächen sind die bestehenden Entwässerungsnetze zu erweitern bzw. neue Versickerungsanlagen zu errichten. Wir empfehlen eine siedlungswasserwirtschaftliche Studie zu erstellen und diese mit dem Umweltamt abzustimmen, damit die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren rechtzeitig eingeleitet werden können.</p> <p><b>Bodenschutz /Altlasten</b> Ansprechpartnerin: Frau Ebert Telefon: 07222 381 4232</p> <p>Im Teil D ist bei Punkt 4 Bodenbelastung Folgendes zu ergänzen: Auf dem Flurstück 7316 befindet sich der Altstandort <b>Ehemaliges Autohaus mit Tankstelle, Karlsruher Str, 27 a, Obj.-Nr. 04005</b>. Der Standort ist mit dem Handlungsbedarf B (= Belassen) unter dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet und wird im Bodenschutzkataster geführt. Die Lagertanks der ehemaligen Tankstelle befinden sich nach wie vor im Untergrund. Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der ehemaligen Tankstelle sind die Arbeiten daher in Abstimmung mit dem Umweltamt durch ein geeignetes Fachinstitut zu begleiten und zu überwachen.</p> <p><b>IV. Landwirtschaftsamt:</b></p>	<p>Wärmepumpe mit einer Schallleistung von 86 dB(A) im Dauerbetrieb ist. Der gleiche Sachverhalt trifft auch auf die Rollgeräusche des Tores beim Öffnen und Schließen zu. Es werden schallschützende Maßnahmen an die Einhausung der Anlieferung festgesetzt. Es sind schon jetzt Märkte im Bestand vorhanden, es kommt daher mit Sicherheit durch den Neubau keine Verdopplung des bestehenden Verkehrsaufkommens zustande und somit ist nach Nummer 7.4 der TALärm keine Prüfung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße erforderlich</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Die bestehenden Flächen sind bereits an die Kanalisation angeschlossen. Die künftige Versiegelung ist mit dem Rückbau der Karlsruher Straße, Regelungen zu versickerungsaktiven Belägen und Dachbegrünungen geringer und führen somit zu keiner höheren Belastung der Entwässerungssysteme. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und entsprechende Hinweise zur Entwässerung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Der Hinweis Ziff. 4 zu Altlasten wird entsprechend ergänzt.</p>
--	--	---

	<p>Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Auf den Heilberg“, 1. Änderung, die diesen teilweise überarbeitet bzw. ersetzt.</p> <p>Vom geplanten Bebauungsplan sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen. Es sind keine planexterne Ausgleichsmaßnahmen geplant. Daher bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.</p> <p><b>V. Amt für Vermessung und Flurneuordnung</b>  1. Fachbereich Vermessung:  <b>Keine Anregungen und Bedenken</b>  2. Fachbereich Flurneuordnung:  <b>Keine Anregungen und Bedenken</b></p> <p><b>VI. Straßenbauamt:</b>  Gegen o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen von Seiten des Straßenbauamtes keine Bedenken. Vom Vorhaben ist die Kreisstraße 3723 - Hauptstraße durch eine neu anzulegende Zufahrt, welche zur Erschließung des Sondergebietes dient, betroffen. Deshalb ist das Straßenbauamt Rastatt an den weiteren Planungen zu beteiligen.  Vor Baubeginn sind die Ausführungspläne der Zufahrt mit dem Straßenbauamt abzustimmen und rechtzeitig zur technischen Genehmigung einzureichen.</p> <p><b>VII. Kreisbrandmeister / Löschwasserversorgung:</b>  <b>Keine Anregungen und Bedenken</b></p> <p><b>VIII. Abfallwirtschaft:</b>  Soweit die im Bebauungsplan unter Teil D Punkt 10 (Seite 14, „Hinweise Abfallwirtschaftsbetrieb“) formulierten Hinweise berücksichtigt werden, ist eine ausführliche Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebs (AWB) bei diesem Planungsstand nicht erforderlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Das Straßenbauamt wird i.d. weiteren Planung beteiligt. Die Ausführungsplanung für die Zufahrt von der Hauptstraße wird abgestimmt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p>RV Mittlerer Oberrhein  04.11.2019</p>	<p>Vorgesehen ist die Erweiterung der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte von ca. 800 m<sup>2</sup> auf max. 1.000 m<sup>2</sup> bzw. von ca. 1.450 m<sup>2</sup> auf max. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (beim letztgenannten darin inbegriffen ist eine Bäckerei mit Café).</p> <p>Das Vorhaben entspricht dem Ergebnis unserer Abstimmungsgespräche zwischen RVMO, Regierungspräsidium Karlsruhe,</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Mittlerweile haben sich die Planungen weiter konkretisiert: Die Lidl-Filiale verfügt derzeit über eine Verkaufsflächengröße von rd. 800 m<sup>2</sup> und rangiert damit am unteren Ende moderner Discount-Formate. Auf der bestehenden Fläche lässt sich das aktuelle Filial-Konzept von Lidl nur schwer umsetzen.</p>

	<p>Landratsamt Rastatt und Gemeinde Durmersheim sowie des Teilraumgesprächs zur Einzelhandelsentwicklung in der Raumschaft der südlichen Hardt vom 16.01.2019.</p> <p>Bei dem Bestand handelt es sich um eine gewachsene Situation in einem bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich. Im Zuge des neuen Bebauungsplans soll dort ein Sondergebiet „Nahversorgung“ dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend berichtigt werden.</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine bestandsverweiterte Erweiterung. Der Standort liegt in Zuordnung zu Wohngebieten. Die Lagekriterien für großflächige Nahversorgungsmärkte werden an dem Standort erfüllt. Das Integrationsgebot wird eingehalten.</p> <p>Das Vorhaben wurde in der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Durmersheim vom Mai 2019 im Zusammenspiel mit der vorgesehenen Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Südteil von Durmersheim geprüft. Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden eingehalten. Es sind nach unserer Einschätzung keine erheblichen überörtlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Zu den Festsetzungen haben wir folgende Hinweise: Die im Entwurf vorgesehene Gliederung des Sondergebiets kann aufgrund der aktuellen Rechtsprechung nicht aus einer Kombination aus Verkaufsflächenobergrenzen und Bezugnahme auf Flurstücken bestehen. Vielmehr muss eine von Flurstücken unabhängige Untergliederung des Sondergebiets pro Einzelhandelsbetrieb durchgeführt werden (sog. „Knödellinie“).</p>	<p>Der EDEKA-Markt ist in zwei Betriebseinheiten aufgeteilt (EDEKA-Supermarkt, rd. 1.000 m<sup>2</sup> VK; EDEKA-Getränkemarkt, rd. 450 m<sup>2</sup> VK). Der Markt erfüllt in seiner jetzigen Form kaum mehr die Anforderungen an einen modernen Lebensmittelvollsortimenter. Zur Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe sowie zur Erhöhung des Kundenkomforts ist daher die Zusammenlegung der getrennten Betriebseinheiten geplant.</p> <p>Sowohl EDEKA als auch Lidl möchten auf dem Grundstück bleibend ihre bestehenden Marktgebäude komplett zurückbauen und durch einen modernen Neubau (mit Wohnen im Obergeschoss) ersetzen. In diesem Zusammenhang soll eine Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Marktes auf rd. 1.800 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) und des Lidl-Marktes auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> erfolgen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> Die aktuelle Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2019 – 4 CN 8/18 -, juris) sagt: „<i>Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt sich nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl</i>“</p>
--	---	--

	<p>Im Teilsondergebiet für den Lebensmittelvollsortimenter kann in diesem Fall die vorgesehene Bäckerei mit Café weiterhin in deren Rolle als untergeordneter Einzelhandelsbetrieb integriert werden. In diesem Zusammenhang muss klargestellt werden, dass die hierzu vorgesehene Verkaufsfläche in der Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> inbegriffen ist und nicht, wie derzeit im Entwurf, zusätzlich hinzukommt.</p> <p>Zudem muss die Festsetzung, die derzeit einen untergeordneten Einzelhandelsbetrieb mit allen Sortimenten zulässt, auf die vorgesehene Nutzung präzisiert werden. Hinzuweisen ist, dass die für die Bäckerei mit Café vorgesehenen 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus unserer Sicht recht hoch erscheinen. Bei vergleichbaren Projekten haben sich ca. 50 m<sup>2</sup> VK bewährt. Gastronomie- und Sitzbereiche zählen nicht zur Verkaufsfläche.</p> <p>Unter Voraussetzung der o. g. Anpassungen stimmen wir dem Bebauungsplan zu.</p>	<p><i>der Art nach zulässige Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden.“</i></p> <p>Für die Sondergebietsfläche wird die zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ mit einer Verkaufsflächenzahl festgesetzt (LIDL und EDEKA werden dabei zusammengefasst). Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Sondergebietsfläche zulässig sind.</p> <p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> Für die Bäckerei mit Cafe wird im Sondergebiet die Nutzung „die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften“ zugelassen. Die Verkaufsfläche des Bäckers ist in der Verkaufsflächenzahl des Einzelhandelbetriebs mit inbegriffen.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Für das Sondergebiet „ Nahversorgung“ werden folgende Nutzungen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel- und Getränkemarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten) mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,23 (entspricht einer Verkaufsfläche von 3.000 qm). Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Sondergebietsfläche zulässig sind. (*)</li> <li>• der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Lagerflächen, Einkaufswagenboxen.</li> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften</li> </ul> <p>(*) Darüber hinausgehende zentrenrelevante Randsortimente gemäß Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg (Anlage F) werden auf max. 10% der Verkaufsfläche beschränkt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	---	--



<p>RP K'he – Abtlg. 2 Raumordnung 05.11.2019</p>	<p>Die beiden Lebensmittelmärkte im Bereich Mühlburger Straße / Hauptstraße sollen modernisiert und in diesem Zusammenhang erweitert werden. Für den Lebensmitteldiscounter ist eine max. Verkaufsfläche (VK) von 1.000 m<sup>2</sup> (derzeit ca. 800 m<sup>2</sup>) geplant, der Vollsortimenter soll mit integriertem Getränkemarkt auf max. 1.600 m<sup>2</sup> VK erweitert werden (derzeit Getränkemarkt ca. 450 m<sup>2</sup> VK, Vollsortimenter ca. 1.000 m<sup>2</sup>). Zudem ist die Ergänzung um eine Bäckerei mit Café vorgesehen. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan (derzeit gewerbliche Baufläche) ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Es ist eine Sonderbaufläche mit entsprechender Verkaufsfläche auszuweisen.</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung fest. Zur Prüfung der raumordnerischen Vorgaben zur Sicherung der Einzelhandelsstruktur bzw. der zentralen Bereiche in den Städten und Gemeinden wurde das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Durmersheim fortgeschrieben (GMA, 23.05.2019) und darin die Auswirkungen der o. g. Betriebserweiterungen sowie der geplanten Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters (max. 1.400 m<sup>2</sup> VK) im Süden der Gemeinde untersucht. Um die ermittelten Umsatzverteilungseffekte zu minimieren und die Gefährdung vorhandener Anbieter ausschließen zu können, wird eine Reduzierung der Verkaufsfläche empfohlen (zunächst angedacht: Discounter 1.200 m<sup>2</sup> VK, Vollsortimenter 1.900 m<sup>2</sup> VK). Im Ergebnis halten wir das Einzelhandelsgutachten für plausibel, nach erfolgter Verkaufsflächenreduzierung sind keine erheblichen negativen überörtlichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Der vorliegenden Planung stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.</p> <p>Bezüglich der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes weisen wir darauf hin, dass eine flurstückbezogene absolute Verkaufsflächenobergrenze von der Festsetzungssystematik her nicht</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Mittlerweile haben sich die Planungen weiter konkretisiert: Sowohl EDEKA als auch Lidl möchten auf dem Grundstück bleibend ihre bestehenden Marktgebäude komplett zurückbauen und durch einen modernen Neubau (mit Wohnen im Obergeschoss) ersetzen. In diesem Zusammenhang soll eine Verkaufsflächenenerweiterung des EDEKA-Marktes auf rd. 1.800 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) und des Lidl-Marktes auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> erfolgen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde aktualisiert (Stand 28.07.2023) und kommt zu folgendem Ergebnis: Die raumordnerischen Bewertungskriterien (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) werden eingehalten bzw. erfüllt. Die ermittelten Umsatzumlenkungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Mit Marktaustritten einzelner Anbieter ist insofern nicht zu rechnen. In den Umlandkommunen bewegen sich die Umsatzumverteilungswirkungen auf einem geringen (Au am Rhein ca. 4 % an allen anderen untersuchten Standorten &lt; 2 %) bzw. wettbewerblichen Niveau. Eine Gefährdung der Angebotsstrukturen infolge der Umsetzung der Vorhaben ist damit auch im Umland nicht zu befürchten.</p> <p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> Die aktuelle Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2019 – 4 CN 8/18 -, juris) sagt: „Eine Beschränkung der Zahl</p>
--	--	---

	<p>zulässig erscheint. Es empfiehlt sich viel mehr eine Unterteilung in Sondergebiet (SO) 1 und SO 2, in denen jeweils ein Lebensmittelmarkt mit der entsprechenden maximalen Verkaufsfläche zulässig ist und deren zeichnerische Abtrennung durch eine sogenannte „Knödellinie“.</p> <p>Zudem sollte der im Zusammenhang mit dem Vollsortimenter geplante „untergeordnete Einzelhandels- oder Handwerksbetrieb“ (gemeint ist vermutlich „Lebensmittelhandwerk“ wie Bäckerei oder Metzgerei) im Sinne des Verbindlichkeitsgrundsatzes auf die konkret geplanten Sortimente, beispielsweise „Bäckerei mit Café“ beschränkt werden. Hierbei erscheint die vorgesehene Verkaufsfläche max. 150 m<sup>2</sup> verhältnismäßig groß. Wir bitten darum diesen Wert zu überprüfen. Eine etablierte Verkaufsflächengröße wären ca. 50 m<sup>2</sup>. Gastronomie bzw. Sitzbereiche sind hierbei nicht Bestandteil der Verkaufsfläche.</p>	<p><i>zulässiger Vorhaben lässt sich nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl der Art nach zulässige Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden.“</i></p> <p>Für die Sondergebietsfläche wird die zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ mit einer Verkaufsflächenzahl festgesetzt (LIDL und EDEKA werden dabei zusammengefasst). Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Sondergebietsfläche zulässig sind.</p> <p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> Für die Bäckerei mit Cafe wird im Sondergebiet die Nutzung „die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften“ zugelassen. Die Verkaufsfläche des Bäckers ist in der Verkaufsflächenzahl des Einzelhandelbetriebs mit inbegriffen.</p>
<p>RP Stuttgart Landesamt f. Denkmalpf. 15.10.2019</p>	<p>Das betroffene Areal liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Siedlung aus der Römerzeit“, das eine römische Siedlung aus dem 1. Bis 4. Jahrhundert n. Chr. beinhaltet, die durch Lesefunde seit 1994 bekannt ist (Listen- Nr. 5, siehe Anlage 1).</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege ist die Baugenehmigung daher mit folgender Auflage zu versehen: Nach vorliegenden Bauunterlagen wird der Abtrag des Oberbodens und die Anlage der Fundamentierung für die vorgesehenen Erweiterungen der Flächen der Einzelhandelsfilialen von LIDL und Edeka von je etwa 800 qm sowie mögliche noch anzulegende Zu-/Ableitungen voraussichtlich zur partiellen Zerstörung der Denkmalsubstanz führen. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, dürfen die Bodeneingriffe (wie die</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Hinweise unter Ziff. 1 werden entsprechend ergänzt.</p>

	<p>Abtragung von bestehenden Parkplätzen und Fahrwegen, Abtragung des Oberbodens, Erdarbeiten bei Abriss oder zur Anlegung von Fundamenten, Anlegung von Kanal-/Kabelschächten) nur unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege stattfinden, damit etwaige angetroffene Siedlungsreste ebenso wie sonstige archäologische Strukturen vor deren Zerstörung durch die Baumaßnahme fachgerecht dokumentiert werden können.</p> <p>Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des überdeckten Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten. Wir bitten dies einzukalkulieren und so frühzeitig wie möglich (jedoch mindestens 4 Wochen) vor Beginn der Erdarbeiten und/oder Abrissarbeiten mit dem Landesamt für Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen, damit die notwendigen Arbeiten geplant und gemeinsam mit dem Bauträger koordiniert werden können. Bitte beachten sie dabei, dass der Personaleinsatz des LAD jedoch nur nach Maßgabe der vorhandenen Kapazitäten erfolgen kann.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Sven Jäger M.A. (Tel: 0721/9264838; E-Mail: sven.jaeger@rps.bwl.de).</p>	
<p>RP Freiburg Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau 28.10.2019</p>	<p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> Keine</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b> Keine</p> <p><b>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b> <b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Eine entsprechende Ergänzung der Hinweise unter Ziff.5 ist erfolgt.</p>

	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Ortenau-Formation unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><b>Grundwasser</b> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><b>Bergbau</b> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><b>Geotopschutz</b> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Eine entsprechende Ergänzung der Hinweise unter Ziff.5 ist erfolgt.</p>
Handwerkskammer K`he 04.10.2019	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>
Industrie- und Handelskammer K`he 13.11.2019	Nach eingehender Prüfung der Unterlagen ergeben sich unsererseits keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan. Lediglich sollte, der Argumentation des Gutachtens der GMA vom 23.05.2019 folgend, über eine Reduzierung der	<b>Kenntnisnahme.</b> Mittlerweile haben sich die Planungen weiter konkretisiert: Sowohl EDEKA als auch Lidl möchten auf dem Grundstück bleibend ihre bestehenden Marktgebäude komplett zurückbauen und durch einen modernen Neubau (mit Wohnen im Oberge-

	ursprünglich angedachten Verkaufsflächen nachgedacht werden, um sicherzustellen, dass dem Beeinträchtigungsverbot im vollen Umfang Folge geleistet wird.	schoss) ersetzen. In diesem Zusammenhang soll eine Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Marktes auf rd. 1.800 m <sup>2</sup> (inkl. Backshop) und des Lidl-Marktes auf rd. 1.200 m <sup>2</sup> erfolgen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde aktualisiert (Stand 28.07.2023) und kommt zu folgendem Ergebnis: Die Raumordnerischen Bewertungskriterien (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) werden eingehalten bzw. erfüllt. Die ermittelten Umsatzumlenkungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Mit Marktaustritten einzelner Anbieter ist insofern nicht zu rechnen. In den Umlandkommunen bewegen sich die Umsatzumverteilungswirkungen auf einem geringen (Au am Rhein ca. 4 % an allen anderen untersuchten Standorten < 2 %) bzw. wettbewerblichen Niveau. Eine Gefährdung der Angebotsstrukturen infolge der Umsetzung der Vorhaben ist damit auch im Umland nicht zu befürchten.
Netze BW 24.10.2019	Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen unsererseits werden wir nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisieren und sind zurzeit nicht geplant. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der NETZE BW GmbH angefordert werden.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH 11.10.2019	Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich keine Einrichtungen der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH. Aus diesem Grund sehen wir von einer Stellungnahme ab.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Nahverkehr Mittelbaden Walz GmbH (NVW) 11.10.2019	Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan " Einzelhandel Nord " die Belange des ÖPNV <u>lediglich bei einem evtl. Ausbau/Verlegung der Haltestelle Durmersheim Hans-Thoma-Straße tangieren würde.</u> Eine evtl. Änderung der Lage/Zufahrt der Haltestelle sollte <u>nur in Absprache</u> mit dem KVV, dem Landkreis Rastatt und der NVW in Betracht gezogen werden. Für den gesetzlich, vorgeschriebenen behinderten gerechten Ausbau der Haltestelle	<b>Kenntnisnahme:</b> Eine Verlegung der Haltestelle ist nicht vorgesehen.

	Durmersheim Hans-Thoma-Straße stehen wir gerne unterstützend zu Verfügung.	
Polizeipräsidium OG 10.10.2019	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>
Stadtwerke KA GmbH 07.10.2019	Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der Schutzgebiete und Zustrombereiche der Wasserwerke der Stadtwerke Karlsruhe GmbH auf der Gemarkung Durmersheim. Aus den uns vorliegenden Unterlagen sind somit keine Konflikte mit der Trinkwassergewinnung der Stadtwerke Karlsruhe GmbH ersichtlich. Die gesetzlichen und allgemein anerkannten technischen Regelungen zum Grundwasserschutz sind beim Vollzug des Bebauungsplans dennoch zu berücksichtigen und ggf. als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Der Hinweis zum Grundwasserschutz wird aufgenommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH 22.10.2019	Im Planbereich der oben genannten Baumaßnahme befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen.  Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten Sie bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen (Störungs-Hotline 0781/838-66 33)) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Ggf. sind die TK-anlagen zu schützen bzw. zu sichern. Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom ist zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass sich die bauausführende Fa. vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren hat. Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.	<b>Kenntnisnahme.</b>  <b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Hinweise zu den Telekommunikationsleitungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
TransnetBW GmbH 29.10.2019	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>
terraneis bw GmbH 25.09.2019	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>
Unitymedia BW GmbH 30.10.2019	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>
Gde. Au am Rhein	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>

22.10.2019		
Gde. Elechesh.-Illingen 26.09.2019	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>
Gde. Bietigheim 21.10.2019	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>

Öffentlichkeit	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Bürger 1 31.10.2019</p>	<p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Einzelhandel Nord“ und der örtlichen Bauvorschriften ein (i. V. m. dem Schallgutachten vom 13.09.2019).</p> <p><b>1. Keine Ausweisung als Sondergebiet lt. Bebauungsplan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da erhöhter Emissionsausstoß</li> <li>- da erhöhter Lärm</li> <li>- erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Straße „Im Eck“</li> <li>- es werden durch den neuen Bebauungsplan "Einzelhandel Nord" gesetzliche Voraussetzungen geschaffen um dieses Gebiet als Sondergebiet auszuweisen. Nur dadurch ist bei Edeka/Getränkhandel und LIDL eine Vergrößerung der Verkaufsflächen möglich. Dies bedeutet eindeutig eine Erhöhung der Emissionen.</li> <li>- Das Sondergebiet Nahversorgung unterscheidet sich dann von einem Allgemeinen Wohngebiet durch die dann zulässige Erhöhung der Verkaufsflächen in einem enormen Ausmaß, auch was die Zulieferung der Ware betrifft, die lt. Bebauungsplan, dann nur noch in unserer Straße „Im Eck“ stattfindet. Die im Bebauungsplan gemachten Aussagen über Immissionen, entsprechen nicht den Tatsachen, zu den Fahrzeuggeräuschen in unserer Straße „Im Eck“, kommen noch Anlagengeräusche hinzu, die bei der Zusatzbelastung auch mit zu erfassen sind.</li> </ul> <p>Weiterhin werden im B-Plan unter „Immissionsschutz“ nur begrenzt die Maßnahmen gegen Lärm der Anwohner geschützt. „Schalldichtes Tor und Einhausung des Zulieferbereiches, die Anwohner müssen genau wissen, wie sie vor dem Lärm geschützt werden.</p> <p>Die Anwohner haben im Baugenehmigungsverfahren kein Anhörungsrecht und somit keinerlei Kenntnis über die baulichen Maßnahmen.</p> <p>Der Immissionsschutz ist das Wichtigste eines Bebauungsplanes, hier muss nochmals genau geprüft werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Planung für den EDEKA/Lidl wurde unter Berücksichtigung der Anregungen überarbeitet (keine Anlieferung bzw. Zufahrt mehr über die Straße „Im Eck“) und die davon ausgehenden Lärmimmissionen ermittelt. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p>



	<p>Der Bebauungsplan der im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung durchgeführt wird, ist meiner Meinung nach, nur dem kommenden Bauvorhaben von Edeka/Getränkemarkt und LIDL dienlich. Was ist mit den Anwohnern der Straße „Im Eck“, die durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen bei Edeka/Getränkehandel und LIDL und einer zusätzlichen Laderampe für den EDEKA/Getränkehandel erheblich durch Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Luftverschmutzung, die alleinige Belastung durch die LKWS tragen?</p> <p><b>2. Widerspruch gegen eine zweite Zufahrt für den Getränke- und Edeka Markt</b>  In unserer Straße „Im Eck“  - da unsere Straße viel zu eng für zwei LKW-Zufahrten ist und zwei LKWS in unserer Straße nicht aneinander vorbei fahren können  - jetzt schon enorme Lärmbelästigung durch LKWS die den Lidl-Markt beliefern.</p> <p><b>Jetzige Situation:</b>  LKWs parken im absoluten Halteverbot gegenüber unseren Garagen, wenn mehr als ein LKW anliefern.  - alle Anwohner können deshalb nicht vor ihren Garagen parken, und ich konnte immer wieder nicht aus meiner Garage herausfahren, weil im absoluten Halteverbot gegenüber ein wartender LKW steht.</p> <p><b>Die aus der Zufahrt zum Lidl herausfahrenden LKWS müssen je grösser sie sind über die Gehsteige fahren.</b>  Der LKW-Verkehr in unserer Straße wird drastisch zunehmen. Dies führt zu einer verstärkten Belastung bzw. Absenkung der Straße und des Gehweges. Was ist mit evtl. Setzrissen in unseren Häusern?  <b>Dies ist ein unzumutbarer Zustand und gefährlich für die Anwohner, die auf dem Gehsteig unterwegs sind.</b></p> <p><b>Folge:</b> beschädigte Garagen, Straßenlaternen angefahren, Beschädigung parkender Autos.  <b>Vorschlag:</b> Zufahrt zu Edeka Markt und Edeka Getränkemarkt über „Hauptstraße“ und/oder wie bisher über „Mühlburger Straße“.</p> <p><b>3. Keine grösseren Verkaufsflächen für Lidl und Edeka-Markt sowie Getränkehandel</b></p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Der Bebauungsplan sichert die bestehende Wohnbebauung und die erforderliche Vergrößerung der Nahversorgung. Es wurden alle erforderlichen Gutachten erstellt und die schützenden Maßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Straße „Im Eck“ wird für den Einzelhandel nicht belastet.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Die neue Planung des EDEKA und Lidl sieht eine gemeinsame Erschließung (Ein- und Ausfahrt für Kunden und Anlieferung) über die Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Die Straße „Im Eck“ wird für den Einzelhandel nicht belastet.</p>
--	--	--

	<p>- da dann ständig alle LKWs (lt. Entwurf) nur noch in unserer Straße durchfahren.</p> <p>- Im Eck alle Märkte (EDEKA, Getränkemarkt und Lidl) nur noch von unserer engen Straße aus beliefert werden</p> <p>- der Lidl Markt noch viel öfters beliefert wird, wenn das Lager verkleinert werden soll und die Verkaufsfläche vergrößert wird.</p> <p><b>Fazit:</b>  Unsere enge Straße Im Eck 1/1 bis 1/33 verträgt nicht noch mehr LKW-Verkehr, noch mehr Lärm (von LKWs mit laufendem Motor und Kühlanlagen), noch mehr Emissionsausstoß, Reifen- und Bremsabrieb, Luftverschmutzung zwei LKWs können nicht nebeneinander vorbeifahren und überqueren die Gehsteige und stoßen an unsere Garagen und Carports an und können Fußgänger verletzen.</p> <p>Wir haben in Treu und Glauben unsere Häuser und Wohnungen nach der alten Bauordnung gekauft und haben mit den benannten Einschränkungen durch die LKW-Zufahrt vom Lidl schon eine enorme Belastung und möchten keinen Werteverfall unserer Immobilien und Immissionsausstöße.</p> <p>Eine weitere Belastung durch die geplante Zufahrt für LKWs zum Edeka Markt und zum Getränkemarkt ist für unser Wohngebiet <b>nicht tragbar.</b></p> <p><b>Erfordernis zur Überprüfung:</b>  Wer bezahlt die Straßenschäden, die entstehen bei diesem hohen Verkehrsaufkommen in unserer Straße?  Durch diese Maßnahme verlieren alle Häuser und Wohnung an Wert.</p> <p>Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird im Neuen Bebauungsplan nicht berücksichtigt :</p> <p>Bisher wurde der EDEKA Markt /Getränkemarkt über die „Mühlburger Straße“ angeliefert. Dies soll auch so bleiben.</p> <p>Überprüfung der Parkplatzsituation der Kunden bei Erweiterung der Märkte (Getränkhandel, Edeka-Markt und Lidl). Es sind zu wenige Parkplätze für die Kunden vorhanden. Außerdem genügt die Verkaufsfläche, da ja noch eine REWE Markt geplant ist.</p> <p>Zufahrt über „Hauptstraße“ und „Mühlburger Straße“ und keine weitere Verkehrs- und Lärmbelästigung in unserer Straße „Im Eck“.</p>	<p>Die Sicherung des baulichen Zustands des Bestands ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen. Nachteilige Auswirkungen gegenüber den angrenzenden Grundstücken werden nicht gesehen, da nachbarschützende Abstände gewahrt bleiben.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Bei der Neuplanung der Märkte sind mehr Kundenstellplätze als baurechtlich gefordert vorgesehen.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p>
--	--	---

	<p>In unseren Nachbargemeinden wurden neue Märkte eröffnet. In Elchesheim-Illingen ersetzte ein großer Edekamarkt (gleicher Betreiber wie in Durmersheim) den ebenfalls wenig frequentierten Treffmarkt, in Au am Rhein wurde ein neuer Netto-Markt eröffnet. Es fallen dadurch die vorher getätigten Einkäufe in Durmersheim weg. In Würmersheim wurde der Penny-Markt enorm vergrößert.</p> <p>Wenn man dies alles in Relation zu unserer Bevölkerung in Durmersheim sieht und auch die umliegenden Gemeinden mit einbezieht, reicht die jetzige Verkaufsfläche zur guten Bedarfsdeckung vollkommen aus.</p> <p>Der neue geplante Rewemarkt in Durmersheim-Süd, liefert darüber hinaus über Jahre genügend Verkaufsflächen und eine vollkommen ausreichende Bedarfsdeckung.</p> <p>Alle diese Einwendungen bitte ich zu berücksichtigen und zu prüfen.</p> <p>Außerdem sollte der Gemeinderat eine örtliche Begehung vornehmen um festzustellen, dass unsere Straße viel zu schmal für dieses Vorhaben ist.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein Bedarfsnachweis wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellt und als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Als Kleinzentrum hat die Gemeinde Durmersheim zunächst „nur“ einen Versorgungsauftrag für die Deckung des Grundbedarfs ihres Nahbereichs (= Durmersheim). Die Gemeinde weist nach der erfolgreichen Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmarktes im Süden an der Alois-Bastian-Straße inzwischen eine gute Ausstattung im Lebensmittelbereich auf. Es besteht ein ausgewogenes Angebot an Betrieben und Betriebstypen aus dem Discount- und Vollsortimentsbereichs. Dementsprechend ist die Versorgung mit Lebensmitteln für die Bewohner vor Ort grundsätzlich erst einmal gewährleistet. Räumlich betrachtet konnte das Ungleichgewicht mit mehreren Lebensmittelmärkten im Norden der Gemeinde und einer größeren Versorgungslücke im Süden inzwischen verbessert werden. Die bestehenden Anbieter im Norden der Gemeinde bleiben allerdings teilweise hinter den Anforderungen der Betreiber an moderne Marktkonzepte zurück, insofern sind hier bestandsorientierte Erweiterungen zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes erforderlich. Die Vorhaben von Lidl und EDEKA sind als Modernisierungen im Bestand zu sehen, die v. a. im Falle des Lidl-Marktes, der aktuell mit rd. 800 m<sup>2</sup> VK kaum mehr dem Standard moderner Lebensmitteldiscounter entspricht, einer Anpassung an aktuelle Kunden- und Markterfordernisse dient. Auch der EDEKA entspricht mit den getrennten Betriebseinheiten (Supermarkt, Getränkemarkt) nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter, insofern sind die angedachten Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung an einem städtebaulich integrierten Standort zu begrüßen.</p> <p>Das Konzentrationsgebot wird i. S. der Ausnahmeregelung am Standort Durmersheim erfüllt. Das Vorhaben dient langfristig der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit von Lidl und EDEKA und damit dem Ziel der Sicherstellung der Nahversorgung im nördlichen Gemeindegebiet.</p> <p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> Eine Erschließung der Märkte über die Straße im Eck wird im Bebauungsplan ausgeschlossen.</p>
--	---	---

<p>Bürger 2 31.10.2019</p>	<p>Gegen den am 25.09.2019 bekanntgegebenen und ab 07.10.2019 bis 08.11.2019 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ mit seinen folgenden Anlagen  Bebauungsplan "Einzelhandel Nord" Entwurf vom 18.09.2019  Bebauungsplan "Einzelhandel Nord" Plan vom 05.09.2019  Bebauungsplan "Einzelhandel Nord" Gutachten mit Anlagen vom 13.09.2019 - Teil 1, Teil 2-1, Teil 2-2  Bebauungsplan "Einzelhandel Nord" Einzelfallprüfung Stand vom 03.09.20019  möchten wir folgende Einwände vorbringen und bitten gleichzeitig um eine Fristverlängerung bis Ende Dezember 2019:</p> <p><b>1. Beschleunigtes Verfahren</b>  Aufgrund der bereits heute angespannten Situation, Lärm und Abgase betreffend, verstärkt durch die unmittelbare Nähe der Kreuzung mit Ampelanlage und hohem Verkehrsaufkommen zu Pendlerzeiten oder z.B. bei Autobahn-Staus, bedarf es einer genaueren Prüfung, um ein ausgewogenes Gesamtkonzept erarbeiten zu können.</p> <p><b>2. Schwerlastverkehr</b>  Das Konzept sollte vorsehen, dass die kürzesten und nicht die weitesten Wege entlang der Wohngebiete gefahren werden müssen. Leider wird bereits heute der öffentliche Raum zum Warten und Rangieren genutzt, das neue vorgesehene Konzept wird mit geringerer Nutzung des Betriebsgeländes und Erhöhung der Anzahl an Liefer-LKWs zu weit mehr Belästigung und Verkehrschaos führen. Aktuell haben wir die Belästigungen einigermaßen auf ein für uns vertretbares Niveau regulieren können. Weitere Kapazitätserhöhungen sind nicht vertretbar.</p> <p><b>3. Falls die vorhandenen Möglichkeiten für zwei konkurrierende Märkte nicht ausreichen, wäre abzuwägen, ob die vorhandenen Möglichkeiten für <u>einen</u> Markt ausreichend wären. Es bestünde damit eher die Möglichkeit, ein vertretbares Konzept zu erarbeiten. Es wäre zwar schade einen der Märkte zu verlieren, oberstes Ziel muss es aber sein, ein für die Anlieger vertretbares Konzept erarbeiten und realisieren zu können.</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Es wurde eine Verkehrsuntersuchung und eine schalltechnische Untersuchung erstellt und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. erforderliche Maßnahmen festgesetzt.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Die zukünftige Erschließung für die Kunden sowie die Anlieferung erfolgt gemeinsam über die Hauptstraße/Mühlburger Straße.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Das Konzept wurde überarbeitet und weiterentwickelt, sodass für beide Märkte auf der vorgesehenen Fläche eine Vergrößerung mithilfe eines Neubaus ermöglicht wird.</p>
--------------------------------	---	--

	<p><b>4</b> Die Verlegung der Anlieferung von Edeka in die Straße „Im Eck“ führt zu einer nicht mehr tragbaren Situation durch Immissionen, die nicht nur die Lebensqualität stark belasten, sondern auch Gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen wird. Dies können wir nicht hinnehmen und bitten um Berücksichtigung.</p> <p><b>5.</b> Kreisverkehr anstatt Ampelkreuzung und Erhalt eines Radweges getrennt von der Hauptstraße. Bei allen Planungen sollte beachtet werden, dass auch in Zukunft die Straße „Im Eck“ keinen Durchgangsverkehr für Kunden oder Lieferverkehr zu oder für die Märkte darstellen darf. Beide Märkte sollten gemeinsame Ein- und Ausfahrten möglichst mit direktem Zugang zur Kreuzung/Kreisel der Hauptstraße erhalten. Eine Ein- und Ausfahrt für Lidl wie aktuell geplant ist aufgrund der Lage und des Verkehrsaufkommens zu Stoßzeiten nicht realistisch. Wir empfehlen den Erhalt eines Radweges parallel zur Hauptstraße und bitten um Berücksichtigung dieser Punkte.</p> <p><b>6.</b> Darüber hinaus schließen wir uns den Widersprüchen der im Folgenden benannten Personen an und verzichten hier auf eine Wiederholung der einzelnen Punkte:  a) Herr ██████████, Im Eck 1/33 vom 31.10.2019 und  b) Frau ██████████ und Herr ██████████, Im Eck 1/11 vom 31.10.2019.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Die Anlieferung sowohl für den EDEKA wie auch für den Lidl ist über die Hauptstraße/Mühlburger Straße vorgesehen.</p> <p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b>  Die Planung des EDEKA und Lidl sieht eine gemeinsame Erschließung (Ein- und Ausfahrt für Kunden und Anlieferung) über die Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Der Radweg entlang der Hauptstraße bleibt erhalten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p>Bürger 3 31.10.2019</p>	<p>hiermit schließen wir uns dem Widerspruch der Familie ██████████, Im Eck 1/9 sowie Familie ██████████, Im Eck 1/33 an. In den Schreiben der beiden HE vom 31.10.2019 werden die einzelnen Widerspruchspunkte konkret aufgeführt, so dass auf eine Wiederholung unsererseits verzichtet werden kann.</p> <p>Was das Schallgutachten anbelangt, entsprechen die Messungen teilweise nicht den Gegebenheiten. Zum Beispiel wurden im Haus Im Eck 1/11 im 1.OG bei offenem Fenster Messungen durchgeführt als ein LKW mit Kühlanlage bei Lidl einparkte und hierbei wurden schon mehr als 70 Dezibel erreicht (schriftliche Messungen vorhanden).</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Der Messwert entspricht dem Wirkpegel der Anlage, hier Kälteaggregat des Lkw, bei der Immissionsprognose wird jedoch der Beurteilungspegel der Anlage mit den Immissionsrichtwerten verglichen. Der Beurteilungspegel ist in der Regel aufgrund der Korrektur durch die Einwirkzeit niedriger als der Wirkpegel. Die beiden Werte können nicht miteinander verglichen werden. Das Schallgutachten wurde gem. der neuen Planung überarbeitet. Die Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

	<p>Weiter haben wir die Befürchtung, dass durch die neue Ein- und Ausfahrt für Lidl-Kunden der Zugangsverkehr von der Hauptstraße über unsere Straße „Im Eck“ geplant wird. Warum kein Kreisell -wie bei Aldi und DM- anstelle der Ampelanlage? Weiter lehnen wir eine zusätzliche Rampe für Edeka in unserer Straße grundsätzlich ab. Wir haben schon jetzt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Lidl-LKW's, die in der Straße warten müssen bis sie an die Rampe fahren können. Es sollte auch berücksichtigt werden, dass die Straße von Kindern als Schulweg benutzt wird und Kinder in der Straße wohnen.</p> <p>Wir haben bezüglich dem Markt Lidl sowieso schon seit Jahren erhebliche Probleme. Es werden nur einige aufgezählt: 1. Wenn umgebaut wird, wer muss den Lärm, Staub und Dreck in Kauf nehmen? Natürlich wir Bewohner, dass zusätzlicher Dreck entsteht interessiert Lidl nicht. Wir müssen ja sauber machen und nicht Lidl. 2. Auf Sauberkeit wird bei Lidl sowieso keinen Wert gelegt. Dementsprechend sieht auch der Parkplatz aus. Picknickplatz, Aschenbecherleerungen, Zigarettenkippen, Kassenbons etc. Da der Parkplatz nicht konsequent jeden Tag gereinigt wird fliegt sehr viel Unrat (speziell Papiertüten, Kassenbons, Zigarettenkippen) auf unsere Grundstücke, so dass wir das Putzkommando für Lidl sind. Der Parkplatz ist auch ein fantastischer Nährboden für Ratten, Mäuse und neuerdings jetzt auch für die Krähen. 3. Parkplatz wird vor unseren Augen von Erwachsenen und Kindern als „Pinkelklo“ benutzt. Wunderschöner Anblick, wenn in der Küche gearbeitet wird. 4. Der Gärtner schneidet die Büsche morgens kurz nach 6.00 Uhr mit drei verschiedenen Benzinmotoren. Mit dem Laubbläser wird das Schnittgut in die Büsche geblasen, ergo landet das Schnittgut bei Wind und Regen bei uns. 5. Ebenso wird im Winter bei Glatteis oder Schnee um 4 Uhr morgens mit Schneeschieber geräumt. Aufgrund dessen ist dann auch nicht mehr an schlafen zu denken. 6. Unsere Straße wird jetzt schon von bequemen Kunden zugeparkt d.h. sie parken entweder vor unseren Stellplätzen oder</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die neue Planung des EDEKA und Lidl sieht eine gemeinsame Erschließung (Ein- und Ausfahrt für Kunden und Anlieferung) über die Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Die Straße „Im Eck“ wird für den Einzelhandel nicht belastet.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Die nebenstehenden Anregungen können außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.</p>
--	--	--

	<p>auf der anderen Seite obwohl Halteverbotsschilder vorhanden sind. Wenn wir was sagen, werden wir noch beschimpft.</p> <p>7. Seit der Lidl eine Backstube betreibt werden wir mit Signal-töne für fertige Ware beschallt, dass man sich wie auf dem Bahnhof fühlt.</p> <p>8. Tagsüber muss man das laute Subwoofergedudel von den Autos der Kunden ertragen und nach Feierabend die Diskussio-nen der Lidl-Angestellten auf dem Parkplatz.</p> <p>Nach 22.00 Uhr ist der Parkplatz auch ein Treffpunkt der Ju-gendlichen. Von der Polizei bekommt man keine Unterstüt-zung. Im Gegenteil die Antwort ist „es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße“, also müssen wir nicht eingreifen.</p> <p>Die aufgeführten Punkte sind nur ein Teil von dem was sich hier immer abspielt.</p> <p>Unsere Frage: Ist die Gemeinde es nicht seinen Bewohnern schuldig sie bei solch tiefgreifenden Maßnahmen – wie der Komplex Einzelhan-del Nord – einzubinden anstatt vor vollendete Tatsachen zu stellen?</p> <p>Ebenso kann es doch nicht sein, dass der Bebauungsplan ein-fach so zu unseren Ungunsten geändert wird, ohne dass man mit uns spricht (wie Farbgestaltung, Außenfassaden, Carports etc.). Durch die von der Gemeinde geplanten Änderungen las-sen wir unseren Rechtsanspruch auf „Wohnen“ mit höheren Schall-, Schmutz-, Abgas- und Feinstaubbelastungen sowie falsche Außenleuchten nicht aushebeln.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Anregungen der Öffentlichkeit wurden berücksichtigt und die Planung überarbeitet. Das Schallgutachten wurde ebenfalls überarbeitet und die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>Bürger 4 02.11.2019</p>	<p>Hiermit legen wir gegen den zur Zeit in öffentlicher Auslage be-findlichen Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ Widerspruch / Einspruch ein und fordern gleichzeitig die Herausnahme unse-res Grundstücks mit der Flurstücknummer 7328/17 (Hausnr. 1/25) aus dem o.g. Bebauungsplan. (Wenn im Text von „Im Eck“ oder „Straße Im Eck“ die Rede ist, so bezieht sich dies auf den Straßenabschnitt Im Eck Hausnummer 1/1 - 1/33).</p> <p>Wir sind der Meinung, dass die unterschiedlichen Interessen der jeweiligen Betroffenen, d.h. der Einzelhandel (EDEKA, LIDL), die Gemeinde Durmersheim und die Grundstückseigen-tümer nicht gleich behandelt wurden. Unsere Einwände, Be-fürchtungen und Bedenken fanden aus unserer Sicht bisher keinerlei Berücksichtigung:</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Heilberg“, 1. Änderung sind die Flurstücke 7328/1 bis 7328/9 sowie 7328/15 bis 7328/21 als private Grünfläche festgesetzt. Dies entspricht nicht der bestehenden Nutzung und wird deshalb im Bebauungs-plan Einzelhandel Nord entsprechend korrigiert und als allgemei-nes Wohngebiet festgesetzt.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wird den Bürgern die Möglichkeit gegeben, Anregungen und Bedenken zu äußern. Diese wurden in der weiteren Planung und im Bebau-ungsplanverfahren berücksichtigt. Die Planung wurde überarbei-tet und der Bebauungsplan wird erneut offengelegt.</p>

	<p>1. <b>Die Straße „Im Eck“ ist für viele Kinder und Jugendliche Teil ihres Schulwegs.</b> Wir selbst haben ein schulpflichtiges Kind und sehen uns regelmäßig mit rangierenden und rückwärts fahrenden LKW konfrontiert, die sich nicht scheuen, auch den Gehweg zu überfahren. Vor allem im Herbst und Winter, wenn es morgens noch dunkel ist, sehen wir darin eine große Gefahr.  <b>Wer haftet denn im Falle, dass hier ein Mensch zu Schaden oder gar zu Tode kommt? Der Einzelhandel oder die Gemeinde?</b></p> <p>2. Die Straße „Im Eck“ weist eine dichte Wohnbebauung auf und dient somit als <b>Rettungszufahrt für Feuerwehr und Krankenwagen.</b> Schon jetzt stellen die hier täglich mehrfach rangierenden und wartenden LKW ein echtes Hindernis dar. So ist es z.B. schon jetzt für uns nicht immer möglich jederzeit aus unserer Garage zu fahren, da regelmäßig morgens gegen 7 Uhr ein LKW unsere Zufahrt blockiert. Die Ausfahrt ist erst nach einer „Bitte“ an den LKW-Fahrer, sein Fahrzeug um zuparken, möglich.  Sollte LIDL tatsächlich seine Lagerfläche verkleinern, ist zu befürchten, dass nach dem „just - in - time„ Prinzip die Zahl der LKW zunehmen könnte. Eine LKW Zufahrt von EDEKA über „Im Eck“ könnte diese Situation dramatisch verschärfen. <b>Wir fragen uns, wer haftet, wenn ein oder mehrere Rettungswagen eine Wohneinheit „Im Eck“ nur verspätet oder gar nicht anfahren können. Wer übernimmt hier die Verantwortung? Der Einzelhandel oder die Gemeinde?</b></p> <p>3. Laut dem Bebauungsplan beigefügten Schallgutachten ist zu befürchten, dass gerade bei uns und in unserer unmittelbaren Nachbarschaft die Schallimmissionen stark zunehmen könnten. Es scheint gleichzeitig so zu sein, dass es in der „Mühlburger Straße“ dagegen zu einer Verringerung der Schallbelastung kommen wird.  Dies können wir so nicht akzeptieren, da hier die Lärmbelastung einseitig auf die Bewohner „Im Eck“ verlagert wird.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Die Anlieferung der beiden Einzelhandelsmärkte erfolgt zukünftig über die Hauptstraße/Mühlburger Straße.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Die Anlieferung erfolgt nicht mehr über die Straße „Im Eck“. Somit wird der LKW Verkehr die Straße „Im Eck“ nicht weiter belasten.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Das Schallgutachten wurde gem. der neuen Planung überarbeitet. Die Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
--	--	--



	<p>Schon jetzt kommt es bei uns bei Anlieferung für LIDL zu Lärmpegeln von fast 70 dB. (Selbstmessung mit entsprechendem Schallpegelmessgerät am 24.10.2019 um 16.25 Uhr bei geöffnetem Badfenster im 1.0G. S. Anhang)  <b>Bei der geplanten „Einhausung“ des jeweiligen Zulieferbereichs, muss im Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben werden, dass die Tore bei jeder Lieferung o.ä. geschlossen sein müssen. Motor und Kühlung der Lieferfahrzeuge müssen dabei abgestellt sein.</b></p> <p>4. Durch Anlieferung für den Einzelhandel (zur Zeit EDEKA und LIDL) muss zeitlich eingeschränkt sein. Es darf keine Lieferungen / Anfahrten zwischen 20.00 Uhr und 7.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen geben.</p> <p><b>5. Durch eine Zunahme des Anlieferverkehrs für EDEKA und LIDL über die Straße „Im Eck“ ist zu befürchten, dass die Fahrbahnoberfläche / der Straßenbelag einer verstärkten Belastung und Verschleiß ausgesetzt wird. Wer kommt hier für zukünftige Sanierungskosten / Instandsetzungskosten o.ä. auf? Übernimmt die Gemeinde diese Kosten oder der Einzelhandel (EDEKA und LIDL)? Wir fordern hier eine schriftliche Garantie der Gemeinde Durmersheim, dass in keinem Falle Sanierungskosten / Instandhaltungskosten o.ä. für die Straße „Im Eck“ für den Straßenbelag o.ä. für die Anwohner / Haus- und Grundstückseigentümer anfallen und diese auch nicht daran beteiligt werden.</b></p> <p>6. Im Bebauungsplan soll vorgeschrieben werden, dass Garagen einen Mindestabstand von 5 Metern von der Grundstücksgrenze aufweisen sollen. Hier fordern wir eine Änderung des Bebauungsplans, die es uns ermöglicht, (trotz evtl. Bestandsschutzes), eine Garage an derselben Stelle mit den gleichen Abmessungen neu zu errichten, sollte durch Alterung, Beschädigung (z.B. durch LKW), höhere Gewalt, o.ä ein Neubau erforderlich sein.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b>  Im Angebotsbebauungsplan können nur Festsetzungen zu Inhalten von §9 BauGB getroffen werden. Schallschützende Maßnahmen werden gem. Schallgutachten festgesetzt.  Der Lkw-Motor ist bei der Entladung aufgrund der Vermeidung unnötigen Lärms schon aufgrund der Vorgaben der TALärm abzustellen.  Die Kühlung muss zur Aufrechterhaltung der Kühlkette ggf. anspringen. Dies wird bei der Immissionsprognose mit einer Laufzeit von insgesamt 60 Minuten bei der Einhausung des Edeka-Marktes und entsprechend einer Laufzeit von bis zu je 15 Minuten je Kühl-Lkw des Lidl-marktes berücksichtigt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b>  Rechtlich sind nach TALärm Lkw-Anlieferungen im Tagzeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. Sollte eine weitere Einschränkung erfolgen, hat dies die Genehmigungsbehörde zu begründen.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b>  Die Zufahrt für die Anlieferung und die Kunden erfolgt nicht mehr über die Straße „Im Eck“, somit wird diese Straße nicht weiter belastet.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Die zulässigen Flächen für Garagen werden in der Planzeichnung festgesetzt und somit der Bestand gesichert. Ein Mindestabstand gilt weiterhin für Carports, hier ist 1 m Abstand zur Verkehrsfläche einzuhalten.</p>
--	--	---

	<p>7. Die bestehende Durchfahrtsbeschränkung für PKW/LKW von Im Eck zur (alten) Karlsruher Straße zur Zeit bestehend aus Pfosten und großen Pflanzkübeln muss erhalten bleiben. Es darf auch künftig keine direkte Zufahrtsmöglichkeit von „Im Eck“ zum Einzelhandelsparkplatz geben.</p> <p>8. Die <b>Bäume neben und hinter dem EDEKA-Getränkemarkt müssen erhalten bleiben</b>, da sie aus unserer Sicht einen wichtigen Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Wohnqualität liefern.</p> <p>9. Da schon jetzt die Lichtemissionen durch Straßenbeleuchtung und Einzelhandel das für uns als Anwohner erträgliche Maß weit übersteigen, fordern wir im Bebauungsplan ein <b>generelles Verbot beleuchteter Werbeflächen, und das Verbot den Einzelhandel nach 22.00 Uhr in irgendeiner Form zu beleuchten</b>, auch nicht kurzzeitig z.B. mittels Bewegungsmelder.</p> <p>10. Wir fordern von der Gemeinde eine Aufklärung über eine Verschlechterung der Luftqualität insbesondere der Feinstaubwerte, verursacht durch LKW-Abgase, Brems- Kuppungs- und Reifenabrieb, die durch An- und Abfahrt von Lieferfahrzeugen zum Einzelhandel (EDEKA und LIDL) verursacht werden.</p> <p>11 Wir fordern eine schriftliche Zusicherung der Gemeinde Durmersheim, dass unser o.g. Grundstück weiterhin Teil eines allgemeinen Wohngebiets bleibt und nicht Teil eines Sondergebiets wird.</p> <p>Abschließend befürchten wir künftig eine Verringerung der Wohnqualität und somit einen Wertverlust unseres Eigentums. Wir fordern daher, dass die Anlieferung bzw. der An- und Abtransport aller Waren auch künftig ausschließlich über die</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Im Bebauungsplan werden keine Verkehrsbeschränkungen geregelt. Eine Regelung erfolgt außerhalb des Verfahrens.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Die Neuplanung der Einzelhandelsmärkte sieht eine städtebaulich optimierte Anordnung und Orientierung der Gebäude vor. Dies kommt auch dem angrenzenden Wohngebiet zugute. Die Bäume können an der ursprünglichen Stelle somit leider nicht erhalten bleiben, es wird aber ein Ausgleich geschaffen und entsprechend ein Pflanzgebot im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Prinzipiell gibt es gesetzliche Regelungen, die einzuhalten sind.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> In der Planzeichnung wird das Flurstück 7328/17 gemäß der aktuellen und geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Sobald der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen und ortsüblich bekanntgegeben wird, ist dieser rechtsgültig und somit eine schriftliche Rechtsgrundlage zu Ihrem Grundstück.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die zukünftige Anlieferung wird über die Hauptstraße/Mühlburger Straße erfolgen und nicht mehr über die Straße „Im Eck“. Eine Wertminderung oder gleichen kann nicht gesehen werden.</p>
--	--	--

	<p>„Mühlburger Straße“ erfolgt und auf keinen Fall, auch nicht abschnittsweise über die Straße „Im Eck“.</p> <p>Einer Zufahrt / Lieferrampe für den Einzelhandel insbesondere EDEKA über „Im Eck“ statt über die „Mühlburger Straße“ erscheint uns schon deshalb unsinnig, da es neben einer erhöhten Belastung des Straßenbelags (s. oben Punkt 5) auch zu höherem Rangieraufkommen und zu verlängerten Wartezeiten für die einzelnen LKW kommen könnte. Ist dies nicht mit dauerhaft höheren Kosten für An- und Abtransport verbunden?</p>	
<p>Bürger 5 06.11.2019</p>	<p>Hiermit legen wir frist- und formgerecht Rechtsmittel (z.B. Einspruch) gegen den Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ in Verbindung mit dem Schallgutachten vom 13.09.2019 ein.</p> <p>Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass es uns auf Grund der vorliegenden, aus unserer Sicht unvollständigen Unterlagen derzeit nur schwer möglich ist, ein Rechtsmittel gegen den o.g. Bebauungsplan und dem Sondergebiet „Nahversorgung“ einzulegen und zu begründen.</p> <p>Insbesondere steht der Standort der einzigen Ein- und Ausfahrt noch nicht fest. Darüber hinaus wissen wir nicht, was Edeka rechtsverbindlich plant und bauen möchte. Bis heute ist auch nur zu erahnen, wo Edeka und Lidl Kühlaggregate und Abluftgeräte aufstellen werden. Außerdem können im Sondergebiet sowohl Lidl als auch Edeka ihre Gebäude um Stockwerke erhöhen. Selbst wenn beide Märkte derzeit keine Absicht haben ihre Gebäude zu erhöhen, steht ihnen zukünftig das Recht zu diese Erhöhung zu bauen. Rechtsmittel können wir dann nicht mehr einlegen. Eine Erhöhung der Gebäude hätte jedoch negative Auswirkungen für uns Nachbarn. Insoweit möchten wir vor Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Ausweisung eines Sondergebietes die konkreten Baupläne zur Verfügung haben. Gerade bei dem geplanten Umfang der Veränderung des Edeka-Marktes sollten die Anwohner eines allgemeinen Wohngebietes rechtzeitig, vor der Ausweisung eines Sondergebietes, in die Planung miteinbezogen werden. Ansonsten besteht für uns die Gefahr, dass zu einem späteren Zeitpunkt auf unsere Belange nicht mehr adäquat eingegangen wird.</p> <p>Aus den uns vorliegenden Plänen ist ersichtlich, dass von derzeit drei Zu- und Abfahrten für beide Märkte auf eine Zu- und Abfahrt reduziert werden soll. Dadurch wird die Belastung von</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> Es handelt sich hier um einen Angebotsbebauungsplan, bei diesem sind keine Vorhaben- und Erschließungspläne gefordert.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p>

	<p>Lärm, Staub und Abgasen konzentriert. Zusätzlicher Verkehr durch LKWs würde für uns eine zusätzliche erhebliche Lärm- und Abgasbelastung bedeuten. Bereits jetzt sind an unseren Fassaden und Dächern, bedingt durch den Verkehr, Einfärbungen erkennbar.</p> <p>Außerdem können wir jedes Wort in unserem Schlafzimmer insbesondere abends, nach Ladenschluss, hören. Gerade im Sommer sind der Parkplatz und der Bereich bei den Einkaufswagen (Lidl) beliebter Treff von Jugendlichen. Das vorliegende Lärmgutachten zeigt, dass wir bereits jetzt durch die Nutzung des Parkplatzes sehr belastet sind. Durch die Vergrößerung des Parkplatzes werden wir noch mehr mit Lärm und Abgasen belastet. Die aktuellen Urteile zeigen, dass unsere Gerichte die Lärmbelastung von Anwohnern sehr ernst nehmen. Insbesondere Waldhof Mannheim und SC Freiburg sind dadurch betroffen. Insoweit sollten auch wir in Durmersheim adäquat von zusätzlichem Lärm geschützt werden. Ansonsten müssten wir dies ebenfalls gerichtlich klären lassen.</p> <p>Außerdem sollte diesbezüglich der Brandschutz beachtet werden, der bei nur einer Ein- und Ausfahrt erschwert wird.</p> <p>Die geplante Ein- und Ausfahrt auf die alte B 36 ist aus unserer Sicht bei dem derzeitigen Verkehr sehr gefährlich. Gerade morgens und abends wird es kaum möglich sein, von dieser Ausfahrt in Richtung Karlsruhe abzubiegen. Eine zweite Ein- und Ausfahrt im Bereich des jetzigen Edeka-Markteingangs könnte diese Verkehrssituation entlasten. Dies hätte auch Vorteile für den Radverkehr. Außerdem befindet sich auf dieser Straßenseite eine Bushaltestelle. Bei der derzeitigen Planung ist der Zugang für Fußgänger ebenfalls nicht geregelt. Der bisherige Radweg fällt durch die Erweiterung des Parkplatzes ersatzlos weg.</p> <p>Die Gemeinde hat uns mitgeteilt, dass diese Einfahrt neu geplant wird. Insoweit ist es uns derzeit nicht möglich, konkret unser Anliegen zu formulieren beziehungsweise Rechtsmittel einzulegen. Wir befürchten insbesondere, dass in Folge dieser Ein- und Ausfahrt wir (Im Eck und Schwimmbadstraße) zu einer</p>	<p>Die beiden Gebäude der Nahversorgung wurden neu geplant und das Erschließungskonzept optimiert. Der Verkehr wird sowohl für die Anlieferung als auch für die Kundenparkplätze direkt von der Hauptstraße Ecke Mühlburger Straße über eine Zu- und Abfahrt geleitet. Somit werden die umliegenden Wohnstraßen weniger belastet.</p> <p>Das Schallgutachten wurde gem. der neuen Planung überarbeitet. Die Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Zufahrt für die Feuerwehr wird im Bebauungsplan sichergestellt. Weitere Brandschutzanforderungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Planung wurde überarbeitet. Auf die alte B36 ist keine Ein- und Ausfahrt mehr geplant. Der Radweg parallel zur Hauptstraße bleibt bestehen.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die neue Planung der Nahversorgungsgebäude wurde so ausgerichtet, dass die Anlieferung beider Märkte gemeinsam mit dem Kundenverkehr über eine Zu- und Ausfahrt an der Ecke</p>
--	---	--

	<p>Durchgangsstraße (bzw. Schleichweg) für Marktbesucher und LKWs werden. Dies verursacht zusätzlichen Lärm, Abgase und Schäden an unseren Häusern und den o.g. Straßen.</p> <p>Bereits jetzt haben wir mit Falschparkern zu kämpfen, die uns die Ausfahrt aus unserem Grundstück erschweren bis unmöglich machen. Durch den erhöhten LKW- Verkehr besteht wieder (wie in den Vorjahren) die Gefahr, dass diese LKWs bei uns auf ihre Abladung warten oder ihre Hänger (mit Kompressor) im Halteverbot abstellen. Dies verursacht nicht nur Lärm und Immissionen. Es stellt auf Grund der Straßenbreite auch Gefahren für Leib und Leben der Fußgänger dar.</p> <p>Bereits jetzt kommt es durch im Halteverbot (auf Höhe des Getränkemarktes) stehende LKWs zu Behinderungen in der Straße "Im Eck". Diese Behinderungen werden durch die Vergrößerungen der Märkte und einer zusätzlich geplanten Rampe Im Eck voraussichtlich erheblich ansteigen.</p> <p>Unsere Straße soll eine zusätzliche Laderampe bekommen. Dadurch wird es insbesondere morgens zu Engpässen kommen, da bereits jetzt regelmäßig zwei LKWs bei Lidl und drei LKWs bei Edeka gleichzeitig abladen möchten. Wo sollen die wartenden LKWs parken, ohne die Straße (wie bereits jetzt von Lidl LKWs) zu blockieren und mit Immissionen (die LKWs warten mit laufendem Motor im Halte verbot) zu belasten? Im Hinblick auf den zu erwartenden Lärm sollte jedoch auch kein LKW die beiden Märkte über die bisher geplante Einfahrt anfahren, um abladen zu können. Dafür sollte eine separate Ein- und Ausfahrt, wie bisher, eingeplant werden.</p> <p>Die im Bebauungsplan gemachten Aussagen über den Beurteilungspegel an Immissionspunkten, dürften in keiner Weise den Tatsachen entsprechen. Die Fahrzeuggeräusche in der besagten Straße „Im Eck“, sowie bei der Ein- und Ausfahrt, sind mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung mit zu erfassen und zu beurteilen. Dies ist nicht geschehen bzw.es wurden nicht die aktuellen Ausgangsdaten zu Grunde gelegt. (z.B. Lidl: Die Öffnungszeiten haben sich inzwischen von 7-21 Uhr verlängert oder beim Zulieferverkehr ist die Zahl von vier LKW täglich zu niedrig angegeben).</p>	<p>Hauptstraße/Mühlburger Straße erfolgt. Somit wird die Wohnstraße „Im Eck“ weniger belastet.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ wurde ein Schallgutachten erstellt. Dieses wurde gemäß der neuen Planung der Märkte überarbeitet. Die Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt.  Der Immissionsprognose werden die Öffnungszeiten des Edeka-Marktes von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr (derzeit 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr ) und die Öffnungszeiten des Lidl-marktes von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr (derzeit 08.00 Uhr bis 21.00 Uhr) einschließlich der Betriebszeiten aller maschinentechnischen Anlagen von 06.00</p>
--	--	--

	<p>Genauso wenig wie die Festlegung der Anlieferungszeiten. Zusammenfassend ist zu sagen, dass es zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte kommen wird. Bisher wurde der Edekamarkt über die „Mühlburger Straße“ angeliefert und der Lidl über die Straße „Im Eck“. Mit dem neuen Bebauungsplan werden die Anwohner der „Mühlburger Str.“ lt. Emissionsgutachten entlastet und hierfür die Anwohner der Straße „Im Eck“ höher belastet. Die einseitige Mehrbelastung der Anwohner "Im Eck" ist weder gerechtfertigt noch nachvollziehbar. Hier müsste eine Abwägung von verschiedenen Varianten erfolgen.</p> <p>Abschließend sollte man erwähnen, dass in unmittelbarer Nähe der geplanten zweiten Rampe Kinder leben, die von den LKWs und deren Abgasen zusätzlich gefährdet werden. Diese Rampen sind auch gegenüber eines von vielen Kindern frequentierten Weges in den Kindergarten „Auf den Heilberg“.</p> <p>Außerdem kann ein zusätzlicher Verkehr „Im Eck“ auch zu Schwierigkeiten bei Notarzteinsätzen etc. führen.</p> <p>Dessen ungeachtet wird nach ca. 20 Jahren der Bebauungsplan zu unseren Ungunsten geändert. Insbesondere der Eingriff in die Farbgestaltung unserer Immobilie, die festgelegte Terrassengröße, Terrassenüberbauung, Carports, die vorgeschriebene Bepflanzung etc. sind für die Zukunft nicht unerheblich. Der „Bestandsschutz“ bringt uns keine Vorteile, da wir zunächst unsere drei Kinder unterstützt und unsere Immobilie abbezahlt haben. Wenn wir zukünftig unsere Immobilie verändern und aufwerten möchten, haben wir baurechtliche Nachteile. Insbesondere sind Wir in unserer Reihe der letzte Eigentümer, der noch keine Terrassenüberbauung hat. In Zukunft wird uns die Möglichkeit durch den neuen Bebauungsplan genommen eine Terrassenüberbauung zu installieren oder, wie in der Nachbarschaft üblich, einen Carport zu erstellen. Außerdem wird unser Dach voraussichtlich in den nächsten Jahren altersbedingt erneuert werden. Eine angemessene Umgestaltung</p>	<p>Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr zugrunde gelegt . Die neue Planung sieht nur noch eine Zu- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr an der Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Somit wird der LKW Verkehr die Straße „Im Eck“ nicht weiter belasten. Die gewerblichen Geräusche sind nach der TALärm zu beurteilen und die Verkehrsgeräusche der Kfz auf der öffentlichen Straße nach der 16. BImSchV. Eine addierende Beurteilung ist immissionsschutzrechtlich nicht vorgesehen. Im Allgemeinen liegt eine nachprüfbare Immissionsprognose vor, die nicht aufgrund einer nicht belegten Meinung korrigiert oder angepasst werden kann.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> In der neuen Planung sind die Laderampen der beiden Märkte so platziert, dass Beide über die Zu- und Abfahrt an der Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße beliefert werden.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Es ist kein zusätzlicher Verkehr über die Straße „Im Eck“ zu erwarten.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Die Festsetzung bezüglich der Farbgestaltung bezieht sich lediglich auf die Helligkeit der Farben, es sind weiterhin alle Farben zulässig, nur die Intensität bzw. Helligkeit wird eingeschränkt. Carports dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, es muss lediglich ein Abstand von 1,00 m zur vorderen Grundstücksgrenze eingehalten werden. Eine zulässige Fläche für Terrassen wird in der Planzeichnung festgesetzt und mit dem Zusatz für zulässige Überdachungen versehen. Eine Einschränkung bei einer Dachsanierung wird nicht gesehen. Es sind weiterhin geneigte Dächer zulässig, es wird nur der maximale Neigungsgrad festgesetzt.</p>
--	---	--

	<p>oder Modernisierung ist durch die Änderung des Bebauungsplanes leider nicht mehr möglich.</p> <p>Dessen ungeachtet haben wir Zweifel an der Feststellung einer Unterversorgung durch den Ist-Bestand unserer Märkte. Neben Edeka und Lidl sind in Gehweite die Märkte Aldi und DM. In der Vergangenheit ist es zu keinen uns bekannten Versorgungsengpässen (leerstehende Regale) gekommen.</p>	<p>Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Schadensersatzansprüche können nicht geltend gemacht werden, da der Bebauungsplan älter als vier Jahre ist. Eine Wertminderung kann nicht gesehen werden.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Ein Bedarfsnachweis wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellt und als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Als Kleinzentrum hat die Gemeinde Durmersheim zunächst „nur“ einen Versorgungsauftrag für die Deckung des Grundbedarfs ihres Nahbereichs (= Durmersheim). Die Gemeinde weist nach der erfolgreichen Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmarktes im Süden an der Alois-Bastian-Straße inzwischen eine gute Ausstattung im Lebensmittelbereich auf. Es besteht ein ausgewogenes Angebot an Betrieben und Betriebstypen aus dem Discount- und Vollsortimentsbereichs. Dementsprechend ist die Versorgung mit Lebensmitteln für die Bewohner vor Ort grundsätzlich erst einmal gewährleistet. Räumlich betrachtet konnte das Ungleichgewicht mit mehreren Lebensmittelmärkten im Norden der Gemeinde und einer größeren Versorgungslücke im Süden inzwischen verbessert werden. Die bestehenden Anbieter im Norden der Gemeinde bleiben allerdings teilweise hinter den Anforderungen der Betreiber an moderne Marktkonzepte zurück, insofern sind hier bestandsorientierte Erweiterungen zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes erforderlich. Die Vorhaben von Lidl und EDEKA sind als Modernisierungen im Bestand zu sehen, die v. a. im Falle des Lidl-Marktes, der aktuell mit rd. 800 m<sup>2</sup> VK kaum mehr dem Standard moderner Lebensmitteldiscounter entspricht, einer Anpassung an aktuelle Kunden- und Markterfordernisse dient. Auch der EDEKA entspricht mit den getrennten Betriebseinheiten (Supermarkt, Getränkemarkt) nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter, insofern sind die angedachten Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung an einem städtebaulich integrierten Standort zu begrüßen.</p> <p>Das Konzentrationsgebot wird i. S. der Ausnahmeregelung am Standort Durmersheim erfüllt. Das Vorhaben dient langfristig der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit von Lidl und EDEKA und damit dem Ziel der Sicherstellung der Nahversorgung im nördlichen Gemeindegebiet.</p>
--	--	---

	<p>Der Wegfall des „Ihre Kette-Markt Ganz“ an der Gemeinschafts- und Realschule hat für die Wohngebiete im Norden keine oder nur geringe Auswirkungen. Vielmehr wird durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche der Märkte Lidl und Edeka eine gewisse Verdichtung hergestellt. Im südlichen Gemeindebereich wird diese Verdichtung durch den Rewe-Markt noch verstärkt. Im Zentrum der Gemeinde wäre eine Ansiedlung von Märkten sinnvoller und insbesondere für Gehbehinderte oder ältere Menschen etc. hilfreicher. Außerdem kann man Edeka und Lidl schon jetzt nicht (an den Wochenenden) oder nur schlecht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen.</p> <p>Des Weiteren stellt die Vergrößerung der Marktfläche auch eine Gefahr für die bestehenden Bäcker, Metzger und Feinkostgeschäfte im Gemeindegebiet dar. Dadurch gefährden wir eine Nahversorgung von Bürgern innerhalb der Gemeinde. Dies kann nicht im Interesse der Gemeindeverwaltung sein. Vielmehr sollte die Gemeinde Anreize setzen, um leerstehende Einzelhandelsgeschäfte durch eine Nahversorgung mit Lebensmitteln im Zentrum der Gemeinde wieder zu beleben. Insbesondere wäre vielleicht auch ein CAP- Markt oder ähnliche Projekte zu überdenken. In Bad Bergzabern wurde zum Beispiel am -Ende der Fußgängerzone ein kleiner Lebensmittelmarkt etabliert, der im Ort eine Nahversorgung erleichtert. Dieser Markt wird vom Betreiber des örtlichen Edeka-Marktes betrieben und von der Verbandsgemeinde gestützt.</p> <p>Auch wenn es sich nicht um geschützte Baumarten handelt, wäre es doch sehr bedauerlich um die mindestens fünf zu fällenden Exemplare in der Straße "Im Eck". Jeder Grundstückseigentümer muss heute die Verantwortung für den Erhalt unserer Natur übernehmen, daher sollte man der Umwelt höhere Beachtung schenken als bisher nicht nachgewiesenen wirtschaftlichen Interessen.</p> <p>Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass wir bereits jetzt durch die beiden Märkte und den Straßenlärm belastet sind. Es ist unbestritten, dass Lärm bei Menschen Krankheiten verursacht. Durch den zusätzlichen zu erwarteten Lärm werden wir Anwohner in einem Wohngebiet nicht unerheblich in unserer Gesundheit gefährdet.</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde aktualisiert (Stand 28.07.2023) und kommt zu folgendem Ergebnis: Die Raumordnerischen Bewertungskriterien (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) werden eingehalten bzw. erfüllt. Die ermittelten Umsatzumlenkungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Mit Marktaustritten einzelner Anbieter ist insofern nicht zu rechnen. In den Umlandkommunen bewegen sich die Umsatzumverteilungswirkungen auf einem geringen (Au am Rhein ca. 4 % an allen anderen untersuchten Standorten &lt; 2 %) bzw. wettbewerblichen Niveau. Eine Gefährdung der Angebotsstrukturen infolge der Umsetzung der Vorhaben ist damit auch im Umland nicht zu befürchten.</p> <p><b>Die Einschätzung wird geteilt:</b> Für eine ausreichende Begründung wird im Bebauungsplan Sorge getragen. Es werden sowohl zu erhaltende Bäume als auch Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><b>Die Eischätzung wird geteilt:</b> Gemäß der neuen Planung der Lebensmittelmärkte wurde das Schallgutachten überarbeitet und angepasst. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
--	--	--



	<p>In Zeiten, in denen dem Klimaschutz höchste Priorität gelten muss, sind durch den vorliegenden Bebauungsplan erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte. Dadurch sind erhebliche Auswirkungen in Bezug auf den Menschen, Tiere, Pflanzen zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf den Lärmpegel können selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um im genannten Sondergebiet „Nahversorgung“ eine erhebliche Erhöhung der Emission, in Bezug auf Lärm, Licht, Verkehr und Staub zuzulassen. Das ist auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu mehreren Wohngebieten nicht hinnehmbar.</p> <p>Wir fordern daher die Wohneinheiten der Straße „Im Eck“ entsprechend dem Bestand als reines Wohngebiet auszuweisen.</p> <p>Damit kein falscher Eindruck entsteht, wir wünschen uns auch eine funktionierende und bürgerfreundliche Nahversorgung, nur sollte diese nicht uns Anwohner über das heutige Limit hinaus belasten.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Die festgesetzte Nutzung als „reines Wohngebiet“ wäre an dieser Stelle nicht zukunftsorientiert und würde gewünschte Nutzungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausschließen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p>Bürger 6 06.11.2019</p>	<p>Wir erheben hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ i.V.m. dem Schallgutachten vom 13.09.2019 und den damit vorgesehenen Maßnahmen und schließen uns den Widerspruchsschreiben der anderen Eigentümer (die Ihnen bereits schriftlich vorliegen) an.</p> <p>Ergänzend zu den unten aufgeführten Einwände der anderen Eigentümer bitten wir noch zu beachten, dass im Falle eines Notfalls es nicht gewährleistet ist, dass der Einsatz von Krankenwagen bzw. der Feuerwehr durch die parkenden LKW 's nicht durchgeführt werden kann, da die Straße „Im Eck“ viel zu schmal ist. Heute schon kommen LKW 's nur aneinander vorbei, wenn der Gehweg benutzt wird, was zu einer erheblichen Gefährdung der Fußgänger und der durchfahrenden Schüler führt. Die Eigentümer der Häuser werden heute schon des öfteren von den Lkw-Fahrern durch Hupen beim Einfahren in die</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Anlieferung der Märkte erfolgt nicht mehr über die Straße „Im Eck“. Somit wird der LKW Verkehr die Straße „Im Eck“ nicht weiter belasten.</p>

	<p>Straße Im Eck genötigt, auch wenn man nur kurz etwas be- oder entlädt sofort die Straße zu räumen. Umgekehrt muss man zeitweise jeden Tag die Fahrer der parkenden LKWs bitten, vor oder zurückzufahren, damit man aus seinem Stellplatz oder der eigenen Garage ein oder ausfahren kann. Rettungsdienste könnten Schwierigkeiten haben durchzukommen durch die im Eck vorgesehen Maßnahmen.</p> <p><b>1. Planerfordernis</b>  § 1 (3) BauGB „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ i.V.m. § 1 (5) BauGB „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen (....). Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“</p> <p>Das Planerfordernis wurde in der Weise begründet, dass eine Stärkung des Standortes mit einer Erhöhung der Verkaufsflächen und sonstigen Erweiterungsmöglichkeiten erforderlich ist. Im Grunde handelt es sich hier um ein rein wirtschaftliches Erfordernis. Soziale und umweltschützende Anforderungen bleiben unbeachtet.</p> <p>Laut Definition zeichnet sich ein Sondergebiet "Nahversorgung" durch Erhöhung der Verkaufsflächen und den Emissionswerte, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung (wie Lärm, Staub, Geruch und Licht (Blendung etc., auch durch die neue Straßenbeleuchtung und deren vermutlichen Erweiterungen)) produzieren, und darum von Wohngebieten ferngehalten werden sollten. Die Rechtfertigung für die Änderung des Bebauungsplans ist der Wegfall des Ihre Ketten-Markts Ganz.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG vom September 2019 ergab, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB möglich ist. Umweltschützende Maßnahmen wurden bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben, die Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und vertraglich gesichert. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ und außerhalb des Planungsgebietes wurde der Betrieb der beiden Einkaufsmärkte Lidl und Edeka im Istzustand und für den Prognosefall untersucht.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Aufgrund der geplanten Verkaufsflächengröße von deutlich mehr als 800 m² fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel), nach dem eine Prüfung der vorhabeninduzierten städtebaulichen und versorgungsinfrastrukturellen Auswirkungen zu erfolgen hat.</p>
--	--	---

	<p>Dieser Wegfall rechtfertigt mit Sicherheit nicht die Verkaufsflächenerweiterung von Lidl und Edeka. Er wird mehr als vollumfänglich vom neuen REWE - Markt im Süden von Durmersheim kompensiert. Zumal die Ganz-Verkaufsfläche keine sonderlich große Kundenfrequenz hatte und somit nicht als Grundversorger zu sehen war.</p> <p>In der Vergangenheit ist es zu keinen uns bekannten Versorgungsengepässen (leerstehende Regale) gekommen. Dieses wäre jedoch die Grundlage der Erforderlichkeit dieses B-Plans. Im derzeitigen Zustand des Allgemeinen Wohngebietes des rechtskräftigen B-Planes "Auf den Heilberg" sind nur Verkaufsflächen bis max. 800 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>Die voraussichtlichen Bauvorhaben bzw. Erweiterungen der Verkaufsflächen von "Edeka" und "Lidl" auf über 800 m<sup>2</sup> sind nur zulässig in einem Sondergebiet.</p> <p>Der neue Bebauungsplan zielt auf die voraussichtlichen Bauvorhaben mit der Erweiterung ab, welcher nur dann so zulässig ist, wenn eine Unterversorgung vorliegt. Es liegt keine Gefährdung der Nahversorgung vor und daher besteht keine wirtschaftliche Erforderlichkeit.</p> <p>Der Bebauungsplan hat als Erforderlichkeit die Sicherung der städtebaulichen Ordnung, welche hier nicht beachtet wurde. Die bestehenden Nutzungskonflikte werden durch den Bebauungsplan nicht gelöst, es werden durch das Sondergebiet Möglichkeiten geschaffen, die eine Verschärfung der Konflikte zur Folge hat.</p> <p><b>2. Planungsziele</b>  § 1 (6) BauGB „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:  1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,  2 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“</p>	<p>Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellte eine Auswirkungsanalyse die mit dem Gesamtvorhaben einhergehenden Wirkungen insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche in Durmersheim und im Einzugsgebiet, aber auch auf die Nahversorgungsstrukturen ermittelt und darlegt. Siehe Anlage zum Bebauungsplan „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes“ Stand 28.07.2023</p> <p>Der EDEKA Markt nimmt zusammen mit Lidl seit vielen Jahren eine bedeutende Versorgungsfunktion im nördlichen Durmersheim ein, während mit dem neuen Rewe-Markt inzwischen auch im Süden ein gutes Angebot geschaffen wurde. Demnach kommt der Modernisierung des Standortes zur langfristigen Sicherung der Nahversorgungslage eine entscheidende Bedeutung zu. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung der beiden Lebensmittelmärkte an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Durch den geplanten Abriss und Neubau wird ein moderner und leistungsfähiger Nahversorgungsstandort im nördlichen Siedlungsgebiet von Durmersheim gebildet und die Nahversorgung langfristig gesichert.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Im Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Untersuchungen und Gutachten erstellt und entsprechend schützende Maßnahmen für die Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	--	---

	<p>Keinesfalls kann hier von „gesunden Wohnverhältnissen“ ausgegangen werden, wie im Bebauungsplan unter Ziffer 9.2 Immissionsschutz auch aufgezeigt wird. (.....) deutliche Überschreitung des Immissionsschutzrichtwertes (.....).</p> <p>Wir fordern die Einstellung des Bebauungsplans mit diesen Planungszielen.</p> <p>2.1 Negative Umweltauswirkungen / Schutzbedürfnis für vorhandene Wohnungen</p> <p>§ 1 (6) Ziffer 7 BauGB „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Lichtverschmutzung und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.“</p> <p>In Zeiten in denen dem Klimaschutz höchste Priorität gelten muss, sind durch den vorliegenden Bebauungsplan doch erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf den Lärmpegel können selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um im genannten Sondergebiet "Nahversorgung" eine erhebliche Erhöhung der Emissionen, in Bezug auf Lärm, Licht, Verkehr und Staub zuzulassen. Das ist auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu mehreren Wohngebieten nicht hinnehmbar.</p> <p>Wir fordern daher die Wohneinheiten der Straße Im Eck entsprechend dem Bestand als reines Wohngebiet auszuweisen.</p> <p>2.2 Anlieferung mit Verkehrslärm und Mängel bei der Erstellung des Gutachtens</p> <p>Durch die geplante Erweiterung und Umgestaltung werden die Lärm-, Verkehrs-, Licht- und Staubbelastungen signifikant erhöht. Die heutige Ausleuchtung des Lidl-Marktes wird heute</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Das Schallgutachten wurde gemäß der neu geplanten Einkaufsmärkte angepasst und überarbeitet. Die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und somit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Die festgesetzte Nutzung als „reines Wohngebiet“ wäre an dieser Stelle nicht zukunftsorientiert und würde gewünschte Nutzungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausschließen.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ wurde ein Schallgutachten erstellt. Dieses wurde gemäß der neuen Planung der Märkte</p>
--	---	---

	<p>schon als extrem störend wahrgenommen. Die im Bebauungsplan gemachten Aussagen, über den Beurteilungspegel an Immissionspunkten, dürften in keiner Weise den Tatsachen entsprechen. Die Fahrzeuggeräusche in der besagten Straße "Im Eck", sowie bei der Ein- und Ausfahrt, sind mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung mit zu erfassen und zu beurteilen. Dies ist nicht geschehen bzw. es wurden nicht die aktuellen Ausgangsdaten zu Grunde gelegt (z.B. Lidl: Die Öffnungszeiten haben sich inzwischen von 7-21 Uhr verlängert oder beim Zulieferverkehr ist die Zahl von 4 LKW täglich zu niedrig angegeben). Genauso wenig wie die Festlegung der Anlieferungszeiten. Zusammenfassend ist zu sagen, dass es zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte kommt.</p> <p>Bisher wurde der Edeka Markt über die „Mühlburger Straße“ angeliefert und der Lidl über die Straße „Im Eck“. Mit dem neuen Bebauungsplan werden die Anwohner der „Mühlburger Str.“ lt. Emissionsgutachten entlastet und hierfür die Anwohner der Straße „Im Eck“ umso höher belastet.</p> <p>Die einseitige Mehrbelastung der Anwohner "Im Eck" ist weder gerechtfertigt noch nachvollziehbar. Hier müsste eine Abwägung von verschiedenen Varianten erfolgen. Realistisch können wir uns eigentlich nicht vorstellen, wie die Anlieferung von zwei (eigentlich drei: Lidl, Edeka und dessen Getränkemarkt) Märkten neben zwei neben einander liegenden Rampen durch die Straße „Im Eck“ überhaupt reibungslos und ohne die Anwohner massiv in ihrer Bewegungsfreiheit einzuschränken, funktionieren soll. Die Märkte tun sich 100%ig für ihre Nachschublogistik und Abfallentsorgung keinen Gefallen.</p> <p>Des Weiteren werden im textlichen Teil des B-Plans unter dem Punkt "Immissionsschutz" nur begrenzt die Maßnahmen gegen</p>	<p>überarbeitet. Die Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Der Immissionsprognose werden die Öffnungszeiten des Edeka-Marktes von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr (derzeit 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr ) und die Öffnungszeiten des Lidl-marktes von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr (derzeit 08.00 Uhr bis 21.00 Uhr) einschließlich der Betriebszeiten aller maschinentechnischen Anlagen von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr zugrunde gelegt .</p> <p>Die neue Planung sieht nur noch eine Zu- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr an der Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Somit wird der LKW Verkehr die Straße „Im Eck“ nicht weiter belasten.</p> <p>Die gewerblichen Geräusche sind nach der TALärm zu beurteilen und die Verkehrsgeräusche der Kfz auf der öffentlichen Straße nach der 16. BImSchV.</p> <p>Eine addierende Beurteilung ist immissionsschutzrechtlich nicht vorgesehen.</p> <p>Im Allgemeinen liegt eine nachprüfbare Immissionsprognose vor, die nicht aufgrund einer nicht belegten Meinung korrigiert oder angepasst werden kann.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>Die neue Planung sieht nur noch eine Zu- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr an der Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Somit wird der LKW Verkehr die Straße „Im Eck“ nicht weiter belasten.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p>
--	--	--

	<p>Lärm und den anderen Faktoren erläutert und somit der Immissionschutz der Anwohner nicht berücksichtigt. Hier liegen zu viele nicht bestimmte Begriffe vor.</p> <p>Der Zulieferbereich wird nicht genau bestimmt, d.h. er könnte im ganzen B-Plan platziert werden. Bei einem späteren Bauantrag, hätten die Anwohner kein Mitspracherecht mehr.</p> <p>Nach § 55 LBO wird der Gemeinde die Möglichkeit "[...] sonstige Nachbarn, deren Belange beeinträchtigt werden können, zu benachrichtigen [...]." Beim Bauantrag von "Lidl" ist dies nicht der Fall gewesen. Wir fordern diese Anhörung nachzuholen und bei weiteren Bauanträgen angehört zu werden.</p> <p>Hinzu kommt, dass weder der Begriff "schalldichtes Tor" noch die "Einhausung" des Zulieferbereiches hinreichend bestimmt sind. Es wird bezweifelt, dass ein Schallschutztor überhaupt eingebaut werden kann, da die Einfahrt schon für die großen Lkw's bereits heute zu kurz ist (das Tor kann unseres Erachtens nach Einfahren des Lkw's nicht geschlossen werden, weil der Platz nicht ausreicht). Wie vorher schon aufgezeigt, bleiben die Anwohner hier im Unklaren, wie genau sie vor dem Lärm und den anderen hinzukommenden Faktoren geschützt werden sollen.</p> <p>Nach ihrer Aussage ist beim Be- und Entladen darauf zu achten, dass die Rolltore geschlossen sind. Es ist nicht nur darauf zu achten, sondern unabdinglich, dass die Tore geschlossen sind.</p> <p>Die Nachweise sollen Ihnen zur Folge erst im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen sein. Gegen dies spricht die Wichtigkeit des Immissionsschutzes, da in den Genehmigungsverfahren die Anwohner nicht angehört werden und somit weder Kenntnis noch ein Mitspracherecht über die Maßnahmen erhalten.</p> <p>Da der Immissionsschutz das grundlegende Kernelement dieses Bebauungsplanes darstellt, muss hier nachgearbeitet werden. Der Bebauungsplan scheint, wie oben schon genannt,</p>	<p>Das Schallgutachten wurde gemäß der neuen Planung überarbeitet und aktualisiert. Im Bebauungsplan werden die schallschützenden Maßnahmen verbindlich festgesetzt. Das gesamte Gutachten wird als Anlage zum Bebauungsplan ausgelegt und ist somit auch Bestandteil dessen.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Ein- und Ausfahrt sowohl für die Anlieferung als auch den Kundenverkehr wird in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Eine Infoveranstaltung zu den neu geplanten Einkaufsmärkten soll den Anwohnern die Möglichkeit geben sich über die Planung zu informieren.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Die schallschützenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind somit zwingend einzuhalten. Der Lkw-Motor ist bei der Entladung des Lkw aufgrund der Vermeidung unnötigen Lärms schon aufgrund der Vorgaben der TALärm abzustellen. Die Kühlung muss zur Aufrechterhaltung der Kühlkette ggf. anspringen, was bei der Immissionsprognose mit einer Laufzeit von insgesamt 60 Minuten bei der Einhausung des Edeka-Marktes und entsprechend einer Laufzeit von bis zu je 15 Minuten je Kühl-Lkw des Lidl-marktes berücksichtigt wird. Es werden schallschützende Maßnahmen an die Einhausung der Anlieferung festgesetzt.</p> <p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> Das Schallgutachten wurde überarbeitet und entsprechend der neuen Planung angepasst.</p>
--	---	--

	<p>eher dem kommenden Bauvorhaben der Lebensmittelmärkte „Lidl“ und „Edeka“ zu dienen.</p> <p>3. Kosten für die Instandhaltung öffentlicher Verkehrsflächen Durch die Zunahme des LKW-Verkehrs ist mit einer verstärkten Belastung/ Absenkung der Straße und des angrenzenden Gehwegs (die LKW 's der Lidl-Anlieferung nutzen heute schon aufgrund der geringen Breite der Straße "Im Eck" den Gehweg bei Ein- und Ausfahrt und beim Rangieren mit!) zu rechnen. Hier wollen wir als Eigentümer der Wohneinheiten Im Eck nicht für eventuelle Kosten für Erneuerung der Fahrbahn oder der Gehwege, die durch die Mehrbelastung anfallen, aufkommen. Dieses muss im Vorfeld gewährleistet und schriftlich festgehalten sein.</p> <p>4. Sachbeschädigung durch LKW's und Beeinträchtigung des ruhenden Verkehrs in der Straße „Im Eck“. Da es in der Vergangenheit in der Straße immer wieder zu Beschädigungen an den angrenzenden Häusern, Garagen, Carports, Laternenmasten und PKWs durch die Zuliefer-LKW's kam, kann man davon ausgehen, dass durch die Erhöhung dieses Verkehrs mit einer Zunahme zu rechnen ist. Die Straße ist heute schon zu schmal, wenn man als Eigentümer korrekt vor seinem Haus parkt und ein LKW Ware für den Lidl anliefern (dies wurde bisher in einem Prozess der Rücksichtnahme der Anwohner geregelt!). Nun soll auch noch die gesamte Anlieferung des EDEKA Marktes in dieser Straße durch eine zusätzliche Zufahrt erfolgen.</p> <p>5. Verkehrssicherheit Aus täglicher Beobachtung weisen wir darauf hin, dass es sich bei der Straße "Im Eck" um einen beliebten Schulweg speziell für Kinder mit Fahrrädern aus dem Wohngebiet "Auf den Heilberg" handelt. Außerdem müssen Fußgänger häufig zwischen den parkenden und rausfahrenden Lkw's hindurch laufen. Wir wünschen uns, dass hier insbesondere keine Kinder, durch rangierende und wartende LKW's zukünftig zu Schaden kommen. Die jetzt schon zu bestimmten Zeiten (Weihnachten, Silvester oder sonstigen Feiertage) angespannte Parksituation (Parken im absoluten Halteverbot auf der „Mühlburger Str.“ und auf der</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die neue Planung sieht nur noch eine Zu- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr an der Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Somit wird die Straße „Im Eck“ nicht weiter belasten.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Die neue Planung sieht nur noch eine Zu- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr an der Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Somit wird die Straße „Im Eck“ nicht weiter belasten.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Straße „Im Eck“ wird nicht mehr als Erschließungsstraße für die LKW Anlieferung genutzt.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p>
--	--	--

	<p>Im Eck) sowohl von PKWs und LKWs der Zulieferer, wird durch die Verbauung, Erweiterung der Verkaufsfläche des Ede-kamarktes und dadurch bedingten Wegfall der vorhandenen Parkfläche, drastisch verschärft. Dieses geht zu Lasten der an-grenzenden Anwohner.</p> <p>6. Bestandsschutz und Beeinträchtigung durch Sichtfenster Die bestehenden Bauten genießen nach altem Bebauungsplan Bestandsschutz. Hier handelt es sich um Einfriedungen, Ter-rassenerweiterungen, Fassadenfarben nicht eingetragenen Sicht-fenster, etc. Auf der Seite kommend „Grenzstr.“ Richtung „Mühlburger Str. / Haupstr.“ Einmündung „Schwimmbadstr.“ und Einmün-dung "Im Eck" wurde im neuen Bebauungsplan ein Sichtfen-ster eingetragen. Diese Sichtfenster sind willkürlich ohne jegli-che Begründung der Notwendigkeit erstellt worden. Andere Sichtfenster auf der gegenüberliegenden Seite wurden nicht eingetragen. Durch geltenden Bestandsschutz ist das Sichtfenster seitens Eigentümer nicht umsetzbar. Die Festsetzung verliert somit seine Notwendigkeit, in den Bebauungsplan mitaufgenommen zu werden und wir fordern den Verzicht dieser.</p> <p>7. Entschädigung und Wertminderung § 43 (3) BauGB "liegen die Voraussetzungen der §§ 40 und 41 Abs. 1 vor, ist eine Entschädigung nur nach diesen Vorschriften zu gewähren. In den Fällen der §§ 40 und 41 sind solche Wert-minderungen nicht zu berücksichtigen, die bei Anwendung des § 42 nicht zu entschädigen wären." Die Festsetzung des Sichtfensters schränkt nach der Rechts-kräflichkeit des neuen Bebauungsplans die Nutzung des Eigen-tümers über sein Grundstück „Im Eck 1/33“ ein. (* ) Hierfür wird eine Entschädigung nach oben aufgeführten Pa-ragraphen gefordert. Da es sich bei unseren Häusern um die am meisten betroffenen Anlieger handelt, sind die Entschädi-gungszahlungen für die nicht unerhebliche Wertminderung un-serer Grundstücke und Häuser im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten anzuwenden und diese finanziell auszugleichen. <b>*Anmerkung: dies gilt auch für die in der Liste ausgeführ-ten Eigentümer im Schreiben von 1/33 aber auch für 1/17!</b></p>	<p>Stellplätze für sonst. Nutzungen regeln sich nach der Stellplatz-verordnung (z.B. für gewerbliche Nutzungen). Hier gibt es keine Möglichkeit der Regelung durch die Gemeinde. Bei der Neuplanung der Märkte sind mehr Kundenstellplätze als baurechtlich gefordert vorgesehen.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Aufgrund der geänderten Zufahrtssituation werden die Sichtfel-der an den festgesetzten Stellen (Stand 2019) nicht mehr benö-tigt und entsprechend entfernt.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Die freizuhaltenden Sichtfelder werden entfernt. Eine Wertmin-derung wird nicht gesehen.</p>
--	---	--



	<p>8. Baumfällung Auch wenn es sich nicht um geschützte Baumarten handelt, wäre es doch sehr bedauerlich um die mindestens fünf zu fällenden Exemplare in der Straße "Im Eck". Jeder Grundstückseigentümer muss heute die Verantwortung für den Erhalt unserer Natur übernehmen, daher sollte man der Umwelt höhere Beachtung schenken als bisher nicht nachgewiesenen wirtschaftlichen Interessen.</p> <p>9. Abwägungsmaterial und Abwägungsfehlgewichtung Die zur Abwägung benötigten <b>Materialien</b> sind unvollständig, da eine Bestandsaufnahme nicht vorgenommen worden ist. Hierbei wäre herausgekommen, dass der Gebietscharakter als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO verkannt wurde. Das Schallgutachten für das bevorstehende Bauvorhaben für "Lidl" und "Edeka" bildet nicht die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes ab. Dieses zeigt nur eine der möglichen Varianten auf und ist nicht aussagekräftig. Die in Ziffer 1 - 8 gemachte Gegenüberstellung zeigt, dass die Abwägung zwischen wirtschaftlichen Vorteilen und den Nachteilen für die Anwohner nur zu Lasten der Anwohner geht, was eine Abwägungsfehlgewichtung darstellt.</p> <p>Damit kein falscher Eindruck entsteht, wir wünschen uns auch eine funktionierende und bürgerfreundliche Nahversorgung, nur sollte diese nicht uns Anwohner über das heutige Limit hinaus belasten.</p> <p>Unsere getätigten Aussagen müssen bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen, sachlich diskutiert und bewertet werden. Im Übrigen erwarten wir, von den Verantwortlichen, eine örtliche Begehung mit den betroffenen Eigentümern, um sich direkt vor Ort ein Bild von der <b>jetzigen</b> Situation zu machen.</p>	<p><b>Die Einschätzung wird geteilt:</b> Für eine ausreichende Begrünung wird im Bebauungsplan Sorge getragen. Es werden sowohl zu erhaltende Bäume als auch Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><b>Die Einschätzung wird teilweise geteilt:</b> Die festgesetzte Nutzung als „reines Wohngebiet“ wäre an dieser Stelle nicht zukunftsorientiert und würde gewünschte Nutzungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausschließen. Der Bebauungsplan wird enger an die neue Planung der Einzelhandelsmärkte orientiert, sodass keine weiteren Varianten möglich sind und somit das Schallgutachten aussagekräftig ist.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im weiteren Planungsprozess wurden die Stellungnahmen berücksichtigt und der Bebauungsplan entsprechend angepasst. Die Planung des Einzelhandels wurde ebenfalls überarbeitet. Zusätzlich wurden weitere Gutachten erstellt und die entsprechend schützenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>Bürger 7 06.11.2019</p>	<p>Ich komme zurück auf unser freundliches Gespräch vom Donnerstag, 24. 10.2019 bei Ihnen im Rathaus Durmersheim in der Sache SO Sondergebiet „Nahversorgung“ <b>Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ öffentliche Auslegung gem. § 3 (2)</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

	<p><b>BauGB</b> und der damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterungen der Einzelhandelsgeschäfte Edeka auf 1.600 m<sup>2</sup> nebst einem zusätzlichen untergeordneten Einzelhandels- oder Handwerksbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm und Lidl auf 1.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Diesem Vorhaben widersprechen wir hiermit ausdrücklich und behalten uns auch rechtliche Schritte vor.</p> <p>Als Anlagen fügen wir unser Schreiben „Einwendungen zum neuen SO Sondergebiet „Nahversorgung“ mit Verkaufsflächenvergrößerung Lidl und Edeka“ nebst einem Protokoll der Anlieferungen der beiden Einzelhandelsgeschäfte mit dokumentierenden Fotos bei.</p> <p>Wir möchte Sie bitten unser Schreiben nebst Anlagen auch an den Planungsausschuss sowie an die Verwaltung der Gemeinde Durmersheim weiterzugeben.</p> <p><b>Einwendung zum neuen SO Sondergebiet „Nahversorgung“ mit Verkaufsflächenvergrößerung LIDL und Edeka</b></p> <p>Zum von der Gemeinde Durmersheim beauftragten Schallschutz-Gutachten:</p> <p>Wurden beim Schallgutachten die neuen Bauhöhen und -breiten entsprechend berücksichtigt da diese ja einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Lärm- und Abgasemissionen in der „Mühlburger Str.“ haben werden?</p> <p>Dies ist unter dem Aspekt der dann möglichen Traufhöhe von 7,5 m und Firsthöhe von 11 m zu sehen. Die Traufhöhe des jetzigen Edeka-Getränkemarkts beträgt ca. 4 m (entlang „Mühlburger Str.“), die Firsthöhe ca. 5,20 m (entlang Im Eck).</p> <p>Und außerdem müssten wir als Anwohner der „Mühlburger Str.“ und „Im Eck“ nicht nur eine doppelt so hohe Betonwand, sondern nach der zu erwartenden Bauplanung auch in der „Mühlburger Str.“ auf eine mindestens 2 bis 2,5 mal so lange Betonwand schauen müssen.</p> <p>Eine größere Schallreflektion des Straßen-, Anliefer- und Entsorgungsverkehrs wird die Folge sein.</p> <p>Eine Begrünung mit Bäumen wie bisher ist scheinbar auch nicht mehr vorgesehen. Diese Begrünung auf den Randflächen durch Bäume vor der Getränkemarktfassade beim Edeka</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Das Schallgutachten wurde gemäß der neuen Planung der Einzelhandelsmärkte überarbeitet und die entsprechend geänderten Höhen berücksichtigt.</p> <p>Gebäude, Schallquellen, Immissionsorte u. a. Objekte, die die Schallausbreitung in Bezug auf die gewählten Immissionsorte beeinflussen, werden in das dreidimensionale, digitalisierte Geländemodell in Höhe und Ausdehnung eingefügt.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p> <p>Durch die Neuplanung ändert sich die Ansicht der Gebäude Kubaturen. Die Gestaltung der Fassaden wird nicht im Bebauungsplan geregelt.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p> <p>Sowohl die Anlieferung als auch der Kundenverkehr erfolgt über eine Zu- und Abfahrt an der Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße.</p> <p>Die Neuplanung der Einzelhandelsmärkte sieht eine städtebaulich optimierte Anordnung und Orientierung der Gebäude vor.</p>
--	---	---

	<p>wurde seinerseits auch vorgeschrieben um den Reflektionslärm zu dämmen.</p> <p><b>Lidl:</b> Die Öffnungszeiten haben sich inzwischen auf 7-21 Uhr verlängert s.S.12 5 Ausgangsdaten. Die Anlieferungen werden wohl noch früher erfolgen, damit alle Waren um 7Uhr vorrätig sind.</p> <p>In der Vergangenheit hat es dauernd Probleme mit Anfahrten und Anlieferung vor 7Uhr gegeben, die heute immer noch bestehen. Nachdem die Gemeinde Durmersheim nie erfolgreich dagegen vorgegangen ist, haben wir mehrfach die Umweltbehörde des Landkreises Rastatt gebeten die Firma Lidl zur Einhaltung dieser Zeiten anzuhalten (frühere Mitarbeiterin Frau Lux, zur Zeit Frau Hartwig). Leider ist das meist nur kurzfristig von Erfolg gekrönt. Auch erfolgen Anlieferungen oft bis 21Uhr. Im Lärmgutachten wird von einem Zulieferverkehr von 7-18 Uhr ausgegangen.</p> <p>Beim Zulieferverkehr ist die Zahl von 4 LKW täglich bestimmt zu niedrig angegeben. Täglich frühmorgens kommt die Fa. Merkurfrucht mit einem ca. 20m langen Auflieger nebst weiteren 1-2 LKW von Lidl beauftragen Transportunternehmen. Im Laufe des Nachmittags u. Abends sind es weitere LKWs die anliefern.</p>	<p>Dies kommt auch dem angrenzenden Wohngebiet zugute. Die Bäume entlang der Straße „Im Eck“ können an der ursprünglichen Stelle somit leider nicht erhalten bleiben, es wird aber ein Ausgleich geschaffen und entsprechend ein Pflanzgebot im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Rechtlich sind nach TALärm Lkw-Anlieferungen im Tagzeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. Sollte eine weitere Einschränkung erfolgen, hat dies die Genehmigungsbehörde zu begründen.</p> <p>Das Schallgutachten wurde gemäß der neuen Planung überarbeitet bzw. angepasst.</p> <p>Die der Immissionsprognose zu Grunde liegenden Geräuschemissionen der zu beurteilenden Anlage werden in ein digitales, dreidimensionales Geländemodell eingegeben. Mit diesem werden die von der Geräuschquelle ausgehenden Schallemissionen auf die umliegende Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen prognostiziert . Der Immissionsprognose werden die Öffnungszeiten des Edeka-Marktes von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr (derzeit 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr ) und die Öffnungszeiten des Lidl-marktes von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr (derzeit 08.00 Uhr bis 21.00 Uhr) einschließlich der Betriebszeiten aller maschinentechnischen Anlagen von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeit raum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr zugrunde gelegt.</p> <p>Die Anzahl der anliefernden Lkw wird bei der Immissionsprognose in Absprache mit dem Auftraggeber und dem Marktbetreiber aufgrund von Zahlung der Lkw über eine übliche Woche bei entsprechenden Märkten angesetzt , wobei der Immissionsprognose der Spitzentag der Woche zugrunde liegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belieferung mit bis zu 11 Lkw über 7,5 t im Tagzeit raum von 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr , 2 Lkw in der Zeit erhöhter Empfindlichkeit , einer mit Kühlung</li> <li>- Von den 11 Lkw sind bis zu 4 Lkw mit einem Kühlaggregat ausgestattet.</li> </ul> <p>Zusätzlichen werden bis zu 12 Sprinteranlieferungen/Tag bei der Immissionsprognose mit einer Anlieferung im Bereich der Rampe berücksichtigt .</p>
--	--	---

	<p>Dabei wurde auch der Entsorgungsverkehr vollkommen außeracht gelassen, u.a. täglich „Die Tafel“, Containerdienste usw. (betrifft ebenso Edeka). Auch die Abladezeiten sind relevant, da ja voraussichtlich nur eine Rampe zur Verfügung steht und die weiteren Liefer-LKWs ja nur auf der Straße auf ihre Be- oder Entladung warten können. Des Weiteren müssen auch Altpapier- / Kartonagencontainer abgeholt und leere bereitgestellt werden. Vorgehensweise ist folgende: Leerer Container wird mit Getöse ins „Absolute Halteverbot“ in der „Mühlburger Str.“ vor den Edeka-Getränkemarkt gestellt. Dann wird der volle Container von seinem Standplatz aufgenommen und daneben vor der LKW-Anlieferungsrampe abgesetzt. Anschließend der Leercontainer mit weiterem Getöse wieder in der „Mühlburger Str.“ aufgenommen und auf dem Containerstellplatz neben der LKW-Anlieferungsrampe abgesetzt. Zum Schluss der volle Container aufgenommen und abtransportiert (s. Anlage Foto. Die Vorgehensweise ist beim Edekamarkt die gleiche). Wenn man von einer Verkaufsflächenvergrößerung ausgeht, wird sicherlich auch das Sortiment erweitert und man kann von einer steigenden Belieferung ausgehen. Diese Verkaufsflächenvergrößerung wird durch eine Reduzierung der jetzigen Lagerfläche erreicht. Bei weniger Lagerraum wird die Bevorratung verkleinert, schnell zusätzliche Ersatzbelieferungen werden notwendig sein.</p> <p><b>Edeka:</b> Die Anlieferung für den Markt erfolgt ab 6 Uhr, die Bäckerei wird regelmäßig schon früher angefahren. Dies ist vom Geschäftsablauf nicht zwingend notwendig, da der Verkauf der Backwaren erst um 7.00Uhr beginnt und somit die Anlieferungszeit schon ab 5.30Uhr eigentlich nicht notwendig ist. Die Anlieferung der Lebensmittel ist mit 4 LKWs täglich ist ebenfalls viel zu niedrig angegeben. Täglich kommen der Edeka Fleischtransport, diversen Edeka-Lebensmittellieferung meist nach Warengruppen getrennt (Obst/Gemüse, Tiefkühlkost, Molkereiwaren, Trockenwaren, Fisch usw.). Zudem wird</p>	<p>Weiterhin wird zusätzlich ein Lkw berücksichtigt , der die Backwaren in der Zeit erhöhter Empfindlichkeit von 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr vor dem Haupteingang anliefert . Die Be- und Entladung erfolgt mit bis zu 3 Rollcontainern über die Lkw-eigene Ladebordwand im Norden des Marktgebäudes.</p> <p>Im Schallgutachten wurden folgende Annahmen und Vorgaben für die Immissionsprognose berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkieren Pkw</li> <li>- Anlieferung Lkw</li> <li>- Entladen und Beladen Lkw</li> <li>- Maschinentechnische Einrichtungen</li> <li>- Einkaufswagen</li> <li>- Freisitz Backshop</li> <li>- Gewerbelärm Lidl – Lebensmittelmarkt</li> <li>- Parkieren Kunden-Pkw</li> <li>- Anlieferung Lkw</li> <li>- Entladen und Beladen Waren</li> <li>- Maschinentechnische Einrichtungen</li> <li>- Leerung Müllcontainer</li> <li>- Einkaufswagen</li> <li>- Lage der Schallquellen</li> </ul> <p>Das Aufnehmen und Absetzen eines Rollcontainers ist der einschlägigen Literatur entnommen, siehe auch Nummer 4.2.7 der Immissionsprognose. Die Anzahl der Ladevorgänge wurde vom jeweiligen Betreiber mitgeteilt.</p> <p>Das Schallgutachten wurde für Edeka und Lidl erstellt. Siehe Abwägungsvorschläge Lidl. Die Anlieferung mit Backwaren ist in der Immissionsprognose nach 06.00 Uhr angesetzt. Die Anlieferung des Edeka-Marktes wird mit 11 Lkw/Tag, davon 4 mit Kühlaggregat angesetzt, siehe Seite 17 der Immissionsprognose. Der Altkleidercontainer ist nicht Bestandteil der gewerblichen Nutzung des Marktes.</p>
--	--	---

	<p>Edeka von vielen Lebensmittelzulieferern wie Wurstwaren (u.a. Krug), Teigwarenlieferanten, Blumen und Pflanzen, Kurzwaren und einigen mehr regelmäßig direkt beliefert. Weiterhin sind auf die auf dem Gelände befindlichen Altkleidercontainer müssen ja auch geleert werden. Geschah früher schon morgens gegen 3 Uhr.</p> <p>Die Anlieferung der Getränke mit täglich 2 LKW ist stark untertrieben. Teilweise sind schon morgens zwischen 7 und 8 Uhr 3-4 Lieferanten vor Ort. Nahezu täglich kommt ein LKW mit Anhänger der Firma Kempf mit Lieferkapazität von 32 bis 36 Paletten Vollgut. Nach der Entladung wird entsprechend Leergut aufgeladen. Ladevorgang 1,5 bis 2 Stunden. Weiterhin wird von mehreren Brauereien, mindestens 4-5 direkt beliefert, ebenso LKW-Züge von diversen Mineralbrunnen, Saftlieferanten (z.B. Kumpf), Winzergenossenschaften usw.</p> <p>Hier, wie bei der Firma Lidl wirft sich die Frage auf, wenn jeweils die eine vorhandene Laderampe belegt ist (teilweise länger als eine Stunde vom gleichen Fahrzeug), wo warten dann die weiteren LKWs für die Anlieferung? Am Mittwoch, 23.10.19 waren morgens gegen 8Uhr 4 LKWs auf dem Edekaparkplatz. Der erste LKW benötigte ca. 1,5 Stunden zur Entladung die anderen 3 Fahrzeuge (Hoepfner/Hatz-Moninger/ Neutrales Lebensmittel s. Anlieferprotokoll) hätten also sehr lange Wartezeiten bis zu ihrer Entladung. Warteplatz wäre in Ermangelung anderer Möglichkeiten, wie heute schon üblich, „Im Eck“ und auf der mit Häusern bebauten Straßenseite der „Mühlburger Str.“ meist mit laufenden Motoren und noch schlimmer mit Nonstoplaufenden Kühlaggregaten. Wurden dieser Verkehrslärm und die Abgasemissionen in obigem Gutachten berücksichtigt?</p> <p>Zudem werden die Hof- und Parkplatzzufahrten der angrenzenden Häuser in der „Mühlburger Str.“ noch mehr zugestellt, wie schon heute.</p> <p>Die Zufahrt zu den Laderampen „Im Eck“ sind viel zu eng für die großen LKWs. (z.B. Straßenlaterne schon mehrfach beschädigt, ebenso wie ordnungsgemäß abgestellte Fahrzeuge der Anwohner). Wird die Zufahrt zur neuen Laderampe der Fa. Edeka genauso gestaltet/kurz und eng???</p> <p>Eine Alternative wäre die Anlieferung für beide Märkte von der Parkplatzseite „Karlsruher Str. / Hauptstr.“ aus. Dort ist die Lärmbelästigung am geringsten, da die Anwohner weiter weg</p>	<p>Es werden im Tagzeitraum die Be- und Entladung von 148 Rollcontainern und 67 Europaletten angesetzt, siehe Seite 19 der Immissionsprognose.</p> <p>Die Geräuschemissionen außerhalb des Betriebsgrundstücks von ggf. wartenden Lkw sind dem öffentlichen Verkehrsgeräuschen zuzurechnen und demnach nicht Bestandteil der Beurteilung des Gewerbelärms nach TALärm.</p> <p>Es sollte aber dahingehend die Anlieferung zeitverzögert erfolgen, um unnötigen Verkehrslärm, der ebenfalls nach STVO zu vermeiden ist zu minimieren.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>Die Laderampen wurden bei der neuen Planung in ihrer Platzierung und Anordnung sowie der Ausrichtung für das angrenzende Wohngebiet optimiert und schallschützend verbessert.</p> <p>Die maschinentechnischen Einrichtungen wurden im neuen Schallgutachten berücksichtigt.</p> <p>Die Laufzeiten der technischen Anlagen, sind gemäß den Vorgaben des Betreibers auch im nachtzeitraum berücksichtigt, wie auch der Anlage 5 zu der Immissionsprognose zu entnehmen ist.</p>
--	---	---

	<p>sind, die LKWs hätten Warteplätze auf den PKW-Parkplätzen, zumindest frühmorgens ist die Kundenfrequenz nicht so hoch. Wurden die Lärmemissionen der direkt an der „Mühlburger Str.“ geplanten Be- und Entlüftungs- und Kälteanlagen beim Gutachten berücksichtigt. Diese Aggregate laufen nicht nur tagsüber sondern auch in der Nacht. Eine solche Lärmbelastung ist unbedingt zu berücksichtigen und kann den Anwohnern nicht auch noch zugemutet werden.</p> <p><b>Weitere noch offene Fragen zum Sachstand:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Je 1 LKW-Laderampe für Lidl und Edeka im Zugang von Edeka?</li> <li>2. Abstand Neubebauung zum Gehweg „Mühlburger Str.“ bzw. Straße „Im Eck“?</li> <li>3. Wo wird das Getränkeleergut gelagert? Wird es über die Laderampe entsorgt?</li> <li>4. Abfallentsorgung, wo stehen die Container?</li> <li>5. Wie ist die Zufahrt für Kunden-PKWs geplant?</li> <li>6. Bleibt die jetzige Parksituation in der „Mühlburger Str.“ entlang des Edeka-Marktes und gegenüber?</li> <li>7. Bleibt die „Karlsruher Str.“ entlang den Märkten erhalten und die Durchfahrt (Poller) gesperrt oder entstehen dort zusätzliche Parkplätze wie angedeutet?</li> </ol> <p><b>Baurechtliche Vorschriften für das Wohngebiet:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gebäudefarbe! Es gibt sicherlich keine Notwendigkeit hier Fassadenfarben vorzuschreiben. Es gibt hier keine einheitliche Gebäude mit gleichen Fassaden (z.B. Backsteinhäuser) oder gar denkmalgeschützte Häuser o.ä. und bevor</li> </ol>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Es handelt sich hier um einen Angebotsbebauungsplan, bei diesem sind keine Vorhaben- und Erschließungspläne gefordert. Im Angebotsbebauungsplan können Inhalte gemäß § 9 BauGB festgesetzt werden.</p> <p>Zu 1. Die genaue Position der Laderampe kann im Angebotsbebauungsplan nicht geregelt werden. Jedoch sieht die Neuplanung der Einzelhandelsbetriebe eine Anordnung der Zulieferung zur Parkplatz orientierten Seite vor.</p> <p>Zu 2. In der Planzeichnung setzen die Baugrenzen die zulässige überbaubare Grundstücksfläche fest und geben somit den Mindestabstand zur Straße an.</p> <p>Zu 3. Die genaue Position und Entsorgung des Getränkeleerguts kann im Angebotsbebauungsplan nicht geregelt werden. Jedoch ist in der Planung vorgesehen, das Leergut im Lager zu lagern und über die Laderampe zu entsorgen.</p> <p>Zu 4. Die genaue Position und Entsorgung der Container und des Abfalls kann im Angebotsbebauungsplan nicht geregelt werden. In der Planung stehen die Container in der Anlieferung.</p> <p>Zu 5. Die Zu- und Einfahrt wird in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Zu 6. Die Ausformulierung der Straße obliegt der Gemeinde. Im BP wird lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, ohne genaue Ausdifferenzierung.</p> <p>Zu 7. Die Karlsruher Straße bleibt nicht erhalten. Parallel zur Hauptstraße ist ein Radweg geplant.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p> <p>Zu 1. Die Festsetzung bezüglich der Farbgestaltung bezieht sich lediglich auf die Helligkeit der Farben, es sind weiterhin alle Farben zulässig, nur die Intensität bzw. Helligkeit wird eingeschränkt.</p>
--	---	---

	<p>man solche Dinge vorschreibt, sollte man sich erst mal fragen, wie optisch störend ein Einkaufskoloss umrahmt von Wohnhäusern wirkt. (Gilt auch für die Punkte 2, 3 und 4).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Terrasse/Fenster usw. Bestandsschutz</li> <li>3. Neue Dachfenster/Dachgauben Vorschriften</li> <li>4. Eingrenzung der Grundstücke (Art, Höhe usw.)</li> </ol> <p><b>Die Rechtfertigung der Änderung des Bebauungsplans</b>  Einzig der Wegfall der Verkaufsfläche des Ihre Kette-Markts Ganz rechtfertigt mit Sicherheit nicht eine Änderung des bisherigen Bebauungsplans in ein Sondergebiet „Nahversorgung“ und der damit ermöglichten Verkaufsflächenerweiterung von Lidl und Edeka in erheblichem Umfang. Der Wegfall der Ihre Kette-Verkaufsfläche in der Größe von <b>800m<sup>2</sup></b> wird ja mehr als vollumfänglich vom geplanten neuen Rewe-Markt mit <b>1.900m<sup>2</sup></b> Verkaufsfläche, im Süden von Durmersheim kompensiert. Zumal der Ihre-Kette-Markt ja bekanntlich keine sonderlich große Kundenfrequenz hatte.</p> <p>Weiterhin wurden in diesem Jahr neue LEH-Märkte in Nachbargemeinden eröffnet, in Elchesheim- Illingen ersetzte ein großer Edekamarkt (gleicher Betreiber wie in Durmersheim) einen wenig frequentierten Treffmarkt, in Au am Rhein ein neuer Netto-Markt (zuvor gab es nur einen kleinen Familienmarkt). Auch hier werden viele vorher in Durmersheim getätigte Einkäufe wegfallen, da es ja jetzt dort vor Ort ein reichhaltiges Angebot gibt. In Würmersheim wurde der Penny-Markt vor einiger Zeit neu gebaut und dabei die Verkaufsfläche ebenfalls vergrößert.</p> <p>Setzt man dies alles in Relation zur Einwohnerzahl Durmersheims und zum erwartenden Bevölkerungszuwachs in Durmersheim und den umliegenden Gemeinden reicht die heutige Verkaufsfläche unter Einschluss des neuen Rewe-Markts über viele Jahre hinaus aus.</p>	<p>Zu 2. Für die Gebäude gilt der Bestandschutz. Eine zulässige Fläche für Terrassen wird in der Planzeichnung festgesetzt und mit dem Zusatz für zulässige Überdachungen versehen. Die Anordnung und Größe der Fenster werden im BP nicht festgesetzt.</p> <p>Zu 3. Als Dachaufbauten und Anbauten sind nur Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig ab einer Neigung von 35°. Die Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.</p> <p>Zu 4. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Höhen werden mit maximal zulässigen First- und Traufhöhen geregelt.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b>  Aufgrund der geplanten Verkaufsflächengröße von deutlich mehr als 800 m<sup>2</sup> fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel), nach dem eine Prüfung der vorhabeninduzierten städtebaulichen und versorgungsinfrastrukturellen Auswirkungen zu erfolgen hat. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellte eine Auswirkungsanalyse die mit dem Gesamtvorhaben einhergehenden Wirkungen insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche in Durmersheim und im Einzugsgebiet, aber auch auf die Nahversorgungsstrukturen ermittelt und darlegt. Siehe Anlage zum Bebauungsplan „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes“ Stand 28.07.2023</p> <p>Der EDEKA Markt nimmt zusammen mit Lidl seit vielen Jahren eine bedeutende Versorgungsfunktion im nördlichen Durmersheim ein, während mit dem neuen Rewe-Markt inzwischen auch im Süden ein gutes Angebot geschaffen wurde. Demnach kommt der Modernisierung des Standortes zur langfristigen Sicherung der Nahversorgungslage eine entscheidende Bedeutung zu. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung der beiden Lebensmittelmärkte an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Durch den geplanten Abriss und Neubau wird ein moderner und leistungsfähiger Nahversorgungsstandort im nördlichen Siedlungsgebiet von Durmersheim gebildet und die Nahversorgung langfristig gesichert.</p>
--	---	--

	<p>Ein Sondergebiet „Nahversorgung“ setzt eine entsprechende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr voraus. Bei dem geplanten Sondergebiet besteht zwar Busverbindung mit überwiegend stündlichen Fahrtmöglichkeiten, am einkaufsstarken Samstag gibt es aber weder eine Bus- noch eine Rufbusverbindung. Die Busverbindung wird überwiegend vom Berufsverkehr genutzt auch um in die umliegenden Gemeinden zu kommen, die keine Bahnanbindung haben, für die Nahversorgung spielt sie keine besondere Rolle.</p> <p>Wenn man aber aufgrund der Sortimentserweiterung von einer entsprechenden Umsatzsteigerung bzw. erhöhten Kundenfrequenz ausgeht, dann sind die vorhandenen Parkplätze, selbst mit eventuell zusätzlich geplanten Stellplätzen bei weitem nicht ausreichend. Prognose laut Gutachten bei Lidl 11 Stellplätze mehr, Prognose bei Edeka Fehlanzeige. Unsere Prognose nach Begehung des Edekageländes auf Grund der vorgesehenen großflächigen baulichen Erweiterung ca. 20-25 Parkplätze weniger.</p> <p>An den umsatzstarken Samstagen und besonders vor den Feiertagen (Weihnachten, Neujahr, Ostern usw.) reichen die vorhandenen Parkplätze nicht annähernd aus. Dann wird das ganze Viertel zugeparkt, absolutes Halteverbot, Hofzufahrten und „Anlieger frei“ interessiert niemanden mehr, es herrscht Chaos und eine nicht mehr zu ertragende Lärm- und sonstiger Emissionsbelästigung. Der zusätzliche Lieferverkehr tut ein Übriges.</p> <p>Die Bürger von Durmersheim sind auch ohne die Änderung des Bebauungsplans in ein Sondergebiet „Nahversorgung“ ausreichend versorgt. Nur wenige Meter nördlich gibt es einen großen Aldimarkt und mit dem Drogeriemarkt DM weitere gute Einkaufsmöglichkeiten. Der im Süden von Durmersheim neu entstehende REWE-Markt mit zusätzlicher großer Verkaufsfläche verbessert die Versorgung in Durmersheim mehr als ausreichend.</p> <p>In der Gemeinde Durmersheim sollte vielleicht einmal darüber nachdacht werden, ob bei diesem Sondergebiet „Nahversorgung“ nur die wirtschaftlichen Interessen der Betreiber, besonders in Bezug zum riesigen neuen Rewe-Markt im Süden, berücksichtigt werden sollen, vielleicht auch Mehreinnahmen der</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Stellplätze für sonst. Nutzungen regeln sich nach der Stellplatzverordnung (z.B. für gewerbliche Nutzungen). Hier gibt es keine Möglichkeit der Regelung durch die Gemeinde. Bei der Neuplanung der Märkte sind mehr Kundenstellplätze als baurechtlich gefordert vorgesehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein Bedarfsnachweis wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellt und als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen. Als Kleinzentrum hat die Gemeinde Durmersheim zunächst „nur“ einen Versorgungsauftrag für die Deckung des Grundbedarfs ihres Nahbereichs (= Durmersheim). Die Gemeinde weist nach der erfolgreichen Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmarktes im Süden an der Alois-Bastian-Straße inzwischen eine gute Ausstattung im Lebensmittelbereich auf. Es besteht ein ausgewogenes Angebot an Betrieben und Betriebstypen aus dem Discount- und Vollsortimentsbereichs. Dementsprechend ist die Versorgung mit Lebensmitteln für die Bewohner vor Ort grundsätzlich erst einmal</p>
--	---	--



	<p>Gemeinde Durmersheim? Dem Ganzen steht aber der Verlust der Lebensqualität und der Zufriedenheit von vielen betroffenen Anwohnern im Umfeld dieser Märkte gegenüber. Es gilt abzuwägen, ob es das wert ist.</p> <p>Eine allgemeine Wohnnutzung ist in unmittelbarer Nähe eines Sondergebiets für Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen, da den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht genügt wird.</p> <p><u>Anlage Anlieferungsprotokoll Edeka Donnerstag, 24.10.2019</u>          Beginn der Aufzeichnung 06:45 Uhr davor anliefernde LKWs wurden nicht erfasst, ebenso die Bäckereianlieferungen. Weitere Lieferfahrzeuge zwischen den protokollierten Anlieferun-</p>	<p>gewährleistet. Räumlich betrachtet konnte das Ungleichgewicht mit mehreren Lebensmittelmärkten im Norden der Gemeinde und einer größeren Versorgungslücke im Süden inzwischen verbessert werden. Die bestehenden Anbieter im Norden der Gemeinde bleiben allerdings teilweise hinter den Anforderungen der Betreiber an moderne Marktkonzepte zurück, insofern sind hier bestandsorientierte Erweiterungen zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes erforderlich. Die Vorhaben von Lidl und EDEKA sind als Modernisierungen im Bestand zu sehen, die v. a. im Falle des Lidl-Marktes, der aktuell mit rd. 800 m<sup>2</sup> VK kaum mehr dem Standard moderner Lebensmitteldiscounter entspricht, einer Anpassung an aktuelle Kunden- und Markterfordernisse dient. Auch der EDEKA entspricht mit den getrennten Betriebseinheiten (Supermarkt, Getränkemarkt) nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter, insofern sind die angedachten Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung an einem städtebaulich integrierten Standort zu begrüßen.</p> <p>Das Konzentrationsgebot wird i. S. der Ausnahmeregelung am Standort Durmersheim erfüllt. Das Vorhaben dient langfristig der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit von Lidl und EDEKA und damit dem Ziel der Sicherstellung der Nahversorgung im nördlichen Gemeindegebiet.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>          Die angrenzenden Flächen in der Nachbarschaft des geplanten Bauvorhabens werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO bei der Immissionsprognose berücksichtigt. Die ggf. erforderlichen Zuschläge für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (Kurgebiete, Reines und Allgemeines Wohngebiet) werden programmintern nach TA Lärm berücksichtigt. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sind für die Geräusche, die durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes, insbesondere durch die auf dem Gelände fahrenden und parkenden Pkw und Ladeaktivitäten entstehen, einzuhalten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	---	--

gen sind möglich, da keine lückenfreie Dokumentation aufgrund von Abwesenheitszeiten möglich war. In der Zeit von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr sind aufgrund Abwesenheit keine Anlieferungen protokolliert.

06:45 Uhr Edeka-Kühl-LKW „Fleisch“  
06:55 Uhr Kühl-LKW Abladevorgang um 07:12 Uhr beendet  
07:02 Uhr Edeka-LKW mit Hänger Abfahrt 07:45 Uhr (Bei einer Rampe hätte das Fahrzeug 10 Minuten bis zur Entladung warten müssen)  
Gegen 7:00 Uhr Abholung „Die Tafel“  
08:35 Uhr LKW Metzgerei Krug Gaggenau  
08:40 Uhr LKW Lebensmittelentsorgung  
10:10 Uhr neutrale Liefer-LKW  
10:45 Uhr LKW „Intime“  
12:00 Uhr LKW Auflieger Spedition Nagel  
12:45 Uhr LKW Blumen  
13:00 - 17:30 Uhr keine Aufzeichnung wegen Abwesenheit  
17:45 Uhr Edeka Kühl-LKW

Danach keine weiteren Aufzeichnungen wegen Abwesenheit. Gerade im Sommerhalbjahr sind durch den saisonalen Mehrverbrauch u.a. an Getränken deutlich mehr Anlieferungen notwendig.

Generelle Situation bei Lidl:  
Mindestens 4 Liefer-LKWs täglich, im Sommer ebenfalls mehr Anlieferung. Entsorgung-LKWs täglich.  
„Die Tafel“. Morgens gegen 7 Uhr meist 2-3 LKWs gleichzeitig, somit Wartezeiten bis zur Entladung. Angegebener Anlieferungszeitraum von 7-18 Uhr wird nicht eingehalten. Immer wieder Anlieferungen vor 7 Uhr und bis nach 21 Uhr abends.

Leider ist es uns, da die ganze Familie tagsüber arbeitet, nicht möglich die Anlieferungen und Entsorgungen des Lidl- und des Edeka-Marktes über einen längeren zusammenhängenden Zeitraum genau zu protokollieren. Wir wohnen seit 1993 in der Mühlburger Str. 21 und damals gab es hier nur einen kleinen Pfannkuch- und später einen Eurosparmarkt. Später kam der Lidlmarkt dazu und dann der Edeka-Getränkemarkt. Die Lärmbelästigungen nahmen dadurch weiter zu und wurden immer unerträglicher. Nachdem der Edeka-Getränkemarkt direkt unserem Haus gegenüber gebaut wurde, haben wir unser Schlafzimmer von der Ostseite unseres Hauses (Edekaseite) auf die Westseite (Lidlseite) verlegt, um etwas Ruhe zu finden.

	<p>Wenn nun die ganze Anlieferung über „Im Eck“ stattfinden sollte und die auf die Entladung wartenden LKWs von den Rampen dort bis weit in Richtung „Hauptstr.“ in der „Mühlburger Str.“ in der Warteschlange stehen, gibt es für uns keine Ausweichmöglichkeit mehr.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Laderampe sowie die Zufahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr wurde bei der Neuplanung der Einzelhandelsmärkte zugunsten der Anwohner so ausgerichtet, dass der Verkehr nicht mehr über die Straße „Im Eck“ läuft.</p>
<p>Bürger 8 06.11.2019</p>	<p>Geplant ist eine Vergrößerung des Lebensmittelmarktes LIDL von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 1000 m<sup>2</sup>, eine Zusammenlegung des Getränkemarktes mit dem EDEKA Markt und eine Vergrößerung deren gesamten Verkaufsfläche von 1450 m<sup>2</sup> auf 1600 m<sup>2</sup>. Weiterhin soll die Parkplatzfläche in Richtung „Hauptstraße“ vergrößert werden, wobei die Zufahrtsstraße parallel der „Hauptstraße“ wegfallen soll. Die Zufahrt zum LIDL Markt soll direkt über die „Hauptstraße“ erfolgen.</p> <p>Hierzu wird Folgendes angemerkt: 1) <u>Wegfall der „Karlsruher Straße“ zwischen „Im Eck“ und „Mühlburger Straße“:</u> Dieser beschriebene Straßenabschnitt dient neben der Anfahrt zum LIDL Markt dem Nord - Süd - Fahrradverkehr. Mit Wegfall dieser Fahrradverbindung müsste der gesamte Fahrradverkehr ostseits der „Hauptstraße“ auf die „Hansjakobstraße“ verlegt werden. Dies würde zu einer erheblichen Verschlechterung und Verzögerung der Fahrradverbindung insbesondere von Karlsruhe / Rheinstetten in Richtung Ortsmitte führen. Fahrradfahrer mit dem Ziel Ortsmitte müssten spätestens an der Ampelkreuzung „Hans-Thoma-Str.“ die „Hauptstraße“ queren. Wegen der Ampelanlage führt dies zu einer erheblichen Verzögerung. Mit dem Ziel Ortsmitte müssten die Fahrradfahrer dann nochmals die „Hauptstraße“ queren. Entweder bei der Kreuzung „Hebelstraße“ oder bei der ESSO Tankstelle mittels der Fußgängerampel (was bei ordnungsgemäßer Nutzung ohne Diagonalfahrt zwei Ampelphasen benötigen würde). Ein Wegfall dieser Fahrradverbindung ohne einen gleichwertigen Ersatz auf der Westseite der „Hauptstraße“ ist abzulehnen. Nachdem eine Verlängerung der Stadtbahn von Rheinstetten nach Durmersheim vom Gemeinderat im Jahr 2004 abgelehnt wurde sowie mittlerweile alle Möglichkeiten für eine Verlängerung beseitigt wurden (Bau Pflegeheim Bahnhof - Wegfall Wendeschleife), entgegen aller Zusicherung der Busverkehr weder verbessert, vielmehr erheblich eingeschränkt wurde, ist eine</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Planung wurde überarbeitet und entspricht nicht mehr den Angaben.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Zu- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr wird gemeinsam auf die Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße gelegt. Die ehemalige Karlsruher Straße wird mit einem parallel zur Hauptstraße verlaufenden Radweg überplant.</p>

	<p>weitere Einschränkung für einen umweltfreundlichen Verkehr, und zwar dem Fahrradverkehr, nicht hinzunehmen.  Viele Berufspendler aus Durmersheim fahren mit dem Fahrrad zur Haltestelle Mörsch Merkurstraße und benutzen ab dort die Stadtbahn. Darüber hinaus fahren viele Berufspendler mit dem Fahrrad nach Rheinstetten oder gar nach Karlsruhe. In Zeiten des Klimawandels sollten eher bessere Bedingungen für den Fahrradverkehr geschaffen werden, anstatt die bisherigen Bedingungen zu verschlechtern.</p> <p><b><u>2. Ausfahrt LIDL Markt direkt auf die Hauptstraße:</u></b>  Die geplante Ausfahrt vom LIDL Markt direkt auf die „Hauptstraße“ führt zu verschiedenen zusätzlichen Gefahrenpunkten und ist daher abzulehnen.</p> <p>Auf der Höhe „Schwimmbadstraße“ beginnt auf der „Hauptstraße“ die Linksabbiegerspur. Diese müsste erheblich verkürzt werden, was zu einer höheren Belastung auf der verbleibenden Fahrbahn führen würde.  Die geplante Ausfahrt grenzt unmittelbar an die Bushaltestelle an. Dies führt ebenfalls zu einem zusätzlichen Gefährdungspotential.</p> <p>Bei den Berufspendler Stoßzeiten zwischen 15 Uhr und 18 Uhr staut sich der Fahrzeugverkehr in Richtung Süden ab Kirche Bickesheim manchmal sogar bis zur Ampelanlage „Hans-Thema-Straße“. Eine zusätzliche Ausfahrt in diesem Staubebereich vergrößert das Verkehrschaos. Es ist zu beachten, dass im Tiefgestade derzeit weitere Baugebiete entstehen, die zu einer Verkehrszunahme auf der „Hauptstr“ führen werden.  Für die geplante Ausfahrt müssen 3 gesunde große Allee-bäume gefällt werden. Dies bedeutet für die nächsten 20 Jahre eine Verschlechterung der Ökobilanz.</p> <p><b><u>3. Vergrößerung der Verkaufsfläche:</u></b>  Als Grund für die Vergrößerung der Verkaufsflächen wird u.a. angeführt, dass diese notwendig sei, da der Markt „Ihre Kette“ in der „Schulstraße“ mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschlossen worden sei. Hierzu sei angemerkt, dass dieser Markt zwar die genannte Grundfläche besaß, in den letzten Jahren jedoch erheblich weniger Verkaufsfläche tatsächlich genutzt wurde.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Die Ausfahrt direkt auf die Hauptstraße wird in der neuen Planung der Einzelhandelsmärkte entfernt.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b>  Ein Bedarfsnachweis wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellt und als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen.  Als Kleinzentrum hat die Gemeinde Durmersheim zunächst „nur“ einen Versorgungsauftrag für die Deckung des Grundbedarfs ihres Nahbereichs (= Durmersheim). Die Gemeinde weist nach der</p>
--	--	---

	<p>Mit der Verwirklichung eines Einkaufsmarktes in Durmersheim Süd wird sich die Einkaufssituation in Durmersheim erheblich entzerren. Hinzu kommt die Neueröffnung eines NETTO Marktes von Würmersheim kommend vor der Gemeinde Au am Rhein. Dieser Standort wird ebenfalls von Einwohnern aus Durmersheim genutzt werden. Mit den Märkten NETTO, PENNY, ALDI, LIDL, EDEKA und REWE wird Durmersheim optimal versorgt sein. Eine Vergrößerung der Märkte LIDL und EDEKA ist absolut nicht notwendig. Vielmehr notwendig wäre in Durmersheim die Errichtung eines BIO-Marktes. Ich hoffe, dass die vorgebrachte Stellungnahme bei der Entscheidung über den Planentwurf Berücksichtigung findet.</p>	<p>erfolgreichen Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmarktes im Süden an der Alois-Bastian-Straße inzwischen eine gute Ausstattung im Lebensmittelbereich auf. Es besteht ein ausgewogenes Angebot an Betrieben und Betriebstypen aus dem Discount- und Vollsortimentsbereichs. Dementsprechend ist die Versorgung mit Lebensmitteln für die Bewohner vor Ort grundsätzlich erst einmal gewährleistet. Räumlich betrachtet konnte das Ungleichgewicht mit mehreren Lebensmittelmärkten im Norden der Gemeinde und einer größeren Versorgungslücke im Süden inzwischen verbessert werden. Die bestehenden Anbieter im Norden der Gemeinde bleiben allerdings teilweise hinter den Anforderungen der Betreiber an moderne Marktkonzepte zurück, insofern sind hier bestandsorientierte Erweiterungen zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes erforderlich. Die Vorhaben von Lidl und EDEKA sind als Modernisierungen im Bestand zu sehen, die v. a. im Falle des Lidl-Marktes, der aktuell mit rd. 800 m<sup>2</sup> VK kaum mehr dem Standard moderner Lebensmitteldiscounter entspricht, einer Anpassung an aktuelle Kunden- und Markterfordernisse dient. Auch der EDEKA entspricht mit den getrennten Betriebseinheiten (Supermarkt, Getränkemarkt) nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter, insofern sind die angedachten Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung an einem städtebaulich integrierten Standort zu begrüßen. Das Konzentrationsgebot wird i. S. der Ausnahmeregelung am Standort Durmersheim erfüllt. Das Vorhaben dient langfristig der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit von Lidl und EDEKA und damit dem Ziel der Sicherstellung der Nahversorgung im nördlichen Gemeindegebiet.</p>
<p>Bürger 9 (ohne Datumsangabe)</p>	<p>Hiermit erheben wir, die unten separat aufgeführten Eigentümer der Straße "Im Eck" Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ i.V.m. dem Schallgutachten vom 13.09.2019 ein. 1. Planerfordernis § 1 (3) BauGB "Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." i.V.m. § 1 (5) BauGB "Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen [...]. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

	<p>Das Planerfordernis wurde in der Weise begründet, dass eine Stärkung des Standortes mit einer Erhöhung der Verkaufsflächen und sonstigen Erweiterungsmöglichkeiten erforderlich ist. Im Grunde handelt es sich hier um ein rein wirtschaftliches Erfordernis. Soziale und umweltschützende Anforderungen bleiben unbeachtet.</p> <p>Laut Definition zeichnet sich ein Sondergebiet "Nahversorgung" durch Erhöhung der Verkaufsflächen und den Emissionswerten, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung (wie Lärm, Staub, Geruch und Licht) produzieren, und darum von Wohngebieten ferngehalten werden sollten. Die Rechtfertigung für die Änderung des Bebauungsplans ist der Wegfall des Ihre Ketten-Markts Ganz. Dieser Wegfall rechtfertigt mit Sicherheit nicht die Verkaufsflächenerweiterung von Lidl und Edeka. Er Wird mehr als vollumfänglich vom neuen Rewe-Markt im Süden von Durmersheim kompensiert. Zumal die Ganz-Verkaufsfläche keine sonderlich große Kundenfrequenz hatte und somit nicht als Grundversorger zu sehen war. In der Vergangenheit ist es zu keinen uns bekannten Versorgungsempässen (leerstehende Regale) gekommen. Dieses wäre jedoch die Grundlage der Erforderlichkeit dieses B-Plans.</p> <p>Im derzeitigen Zustand des Allgemeinen Wohngebietes des rechtskräftigen B-Planes "Auf den Heilberg" sind nur Verkaufsflächen bis max. 800 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>Die voraussichtlichen Bauvorhaben bzw. Erweiterungen der Verkaufsflächen von "Edeka" und "Lidl" auf über 800 m<sup>2</sup> sind nur zulässig in einem Sondergebiet.</p> <p>Der neue Bebauungsplan zielt auf die voraussichtlichen Bauvorhaben mit der Erweiterung ab, welcher nur dann so zulässig</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG vom September 2019 ergab, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB möglich ist.</p> <p>Umweltschützende Maßnahmen wurden bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben, die Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und vertraglich gesichert.</p> <p>Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ und außerhalb des Planungsgebietes wurde der Betrieb der beiden Einkaufsmärkte Lidl und Edeka im Istzustand und für den Prognosefall untersucht.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Aufgrund der geplanten Verkaufsflächengröße von deutlich mehr als 800 m<sup>2</sup> fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel), nach dem eine Prüfung der vorhabeninduzierten städtebaulichen und versorgungsinfrastrukturellen Auswirkungen zu erfolgen hat.</p> <p>Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellte eine Auswirkungsanalyse die mit dem Gesamtvorhaben einhergehenden Wirkungen insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche in Durmersheim und im Einzugsgebiet, aber auch auf die Nahversorgungsstrukturen ermittelt und darlegt. Siehe Anlage zum Bebauungsplan „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes“ Stand 28.07.2023</p> <p>Der EDEKA Markt nimmt zusammen mit Lidl seit vielen Jahren eine bedeutende Versorgungsfunktion im nördlichen Durmersheim ein, während mit dem neuen Rewe-Markt inzwischen auch im Süden ein gutes Angebot geschaffen wurde. Demnach kommt der Modernisierung des Standortes zur langfristigen Sicherung der Nahversorgungslage eine entscheidende Bedeutung zu.</p> <p>Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung der beiden Lebensmittelmärkte an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Durch den geplanten Abriss und Neubau wird ein moderner und leistungsfähiger Nahversorgungsstandort im nördlichen Siedlungsgebiet von Durmersheim gebildet und die Nahversorgung langfristig gesichert.</p>
--	---	---

	<p>ist, wenn eine Unterversorgung vorliegt. Es liegt keinen Gefährdung der Nahversorgung vor und daher besteht keine wirtschaftliche Erforderlichkeit.</p> <p>Der Bebauungsplan hat als Erforderlichkeit die Sicherung der städtebaulichen Ordnung, welche hier nicht beachtet wurde. Die bestehenden Nutzungskonflikte werden durch den Bebauungsplan nicht gelöst, es werden sondern durch das Sondergebiet Möglichkeiten geschaffen, die eine Verschärfung der Konflikte zur Folge hat.</p> <p>2. Planungsziele  § 1 (6) BauGB "Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,</li> <li>2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung"</li> </ol> <p>Keinen falls kann hier von "gesunden Wohnverhältnissen" ausgegangen werden, wie im Bebauungsplan unter Ziffer 9.2 Immissionsschutz auch aufgezeigt wird ([...] deutliche Überschreitungen des Immissionsschutzrichtwertes [...]).  Wir fordern die Einstellung des Bebauungsplans mit diesen Planungszielen.</p> <p>2.1 Negative Umweltauswirkungen / Schutzbedürfnis für vorhandene Wohnungen  § 1 (6) Ziffer 7 BauGB "Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:  die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt"</li> </ol> <p>In Zeiten in denen dem Klimaschutz höchste Priorität gelten muss, sind durch den vorliegenden Bebauungsplan doch erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu signifikanten</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Im Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Untersuchungen und Gutachten erstellt und entsprechend schützende Maßnahmen für die Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Das Schallgutachten wurde gemäß der neu geplanten Einkaufsmärkte angepasst und überarbeitet. Die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und somit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.</p>
--	---	--

	<p>Erhöhungen der Emissionswerte. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf den Lärmpegel können selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um im genannten Sondergebiet "Nahversorgung" eine erhebliche Erhöhung der Emissionen, in Bezug auf Lärm, Licht, Verkehr und Staub zuzulassen. Das ist auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu mehreren Wohngebieten nicht hinnehmbar.</p> <p>Wir fordern daher die Wohneinheiten der Straße Im Eck entsprechend dem Bestand als reines Wohngebiet auszuweisen.</p> <p>2.2 Anlieferung mit Verkehrslärm und Mängel bei der Erstellung des Gutachten  Durch die geplante Erweiterung und Umgestaltung werden die Lärm-, Verkehrs-, Licht- und Staubbelastungen signifikant erhöht. Die heutige Ausleuchtung des Lidl-Marktes wird heute schon als extrem störend wahrgenommen. Die im Bebauungsplan gemachten Aussagen, über den Beurteilungspegel an Immissionspunkten, dürften in keiner Weise den Tatsachen entsprechen. Die Fahrzeuggeräusche in der besagten Straße "Im Eck", sowie bei der Ein- und Ausfahrt, sind mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung mit zu erfassen und zu beurteilen. Dies ist nicht geschehen bzw. es wurden nicht die aktuellen Ausgangsdaten zu Grunde gelegt (z.B. Lidl: Die Öffnungszeiten haben sich inzwischen von 7-21 Uhr verlängert oder beim Zulieferverkehr ist die Zahl von 4 LKW täglich zu niedrig angegeben). Genauso wenig wie die Festlegung der Anlieferungszeiten. Zusammenfassend ist zu sagen, dass es zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte kommt.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b>  Die festgesetzte Nutzung als „reines Wohngebiet“ wäre an dieser Stelle nicht zukunftsorientiert und würde gewünschte Nutzungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausschließen.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ wurde ein Schallgutachten erstellt. Dieses wurde gemäß der neuen Planung der Märkte überarbeitet. Die Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt.  Der Immissionsprognose werden die Öffnungszeiten des Edeka-Marktes von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr (derzeit 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr) und die Öffnungszeiten des Lidl-marktes von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr (derzeit 08.00 Uhr bis 21.00 Uhr) einschließlich der Betriebszeiten aller maschinentechnischen Anlagen von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr zugrunde gelegt.  Die neue Planung sieht nur noch eine Zu- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr an der Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Somit wird der LKW Verkehr die Straße „Im Eck“ nicht weiter belasten.  Die gewerblichen Geräusche sind nach der TALärm zu beurteilen und die Verkehrsgerausche der Kfz auf der öffentlichen Straße nach der 16. BImSchV.  Eine addierende Beurteilung ist immissionsschutzrechtlich nicht vorgesehen.</p>
--	---	---



	<p>Bisher wurde der Edekamarkt über die „Mühlburger Straße“ angeliefert und der Lidl über die Straße „Im Eck“. Mit dem neuen Bebauungsplan werden die Anwohner der „Mühlburger Str.“ lt. Emissionsgutachten entlastet und hierfür die Anwohner der Straße „Im Eck“ umso höher belastet.</p> <p>Die einseitige Mehrbelastung der Anwohner "Im Eck" ist weder gerechtfertigt noch nachvollziehbar. Hier müsste eine Abwägung von verschiedenen Varianten erfolgen. Realistisch können wir uns eigentlich nicht vorstellen, wie die Anlieferung von zwei (eigentlich drei: Lidl, Edeka und dessen Getränkemarkt) Märkten neben zwei neben einander liegenden Rampen durch die Straße „Im Eck“ überhaupt reibungslos und ohne die Anwohner massiv in ihrer Bewegungsfreiheit einzuschränken, funktionieren soll. Die Märkte tun sich 100%ig für ihre Nachschublogistik und Abfallentsorgung keinen Gefallen.</p> <p>Des Weiteren werden im textlichen Teil des B-Plans unter dem Punkt "Immissionsschutz" nur begrenzt die Maßnahmen gegen Lärm und den anderen Faktoren erläutert und somit der Immissionsschutz der Anwohner nicht berücksichtigt. Hier liegen zu viele nicht bestimmte Begriffe vor.</p> <p>Der Zulieferbereich wird nicht genau bestimmt, d.h. er könnte im ganzen B-Plan platziert werden. Bei einem späteren Bauantrag, hätten die Anwohner kein Mitspracherecht mehr.</p> <p>Nach § 55 LBO wird der Gemeinde die Möglichkeit "[...] sonstige Nachbarn, deren Belange beeinträchtigt werden können, zu benachrichtigen [...]." Beim Bauantrag von "Lidl" ist dies nicht der Fall gewesen. Wir fordern diese Anhörung nachzuholen und bei weiteren Bauanträgen angehört zu werden.</p> <p>Hinzu kommt, dass weder der Begriff "schalldichtes Tor" noch die "Einhausung" des Zulieferbereiches hinreichend bestimmt sind. Wie vorher schon aufgezeigt, bleiben die Anwohner hier</p>	<p>Im Allgemeinen liegt eine nachprüfbare Immissionsprognose vor, die nicht aufgrund einer nicht belegten Meinung korrigiert oder angepasst werden kann.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die neue Planung sieht nur noch eine Zu- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr an der Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Somit wird der LKW Verkehr die Straße „Im Eck“ nicht weiter belasten.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Das Schallgutachten wurde gemäß der neuen Planung überarbeitet und aktualisiert. Im Bebauungsplan werden die schallschützenden Maßnahmen verbindlich festgesetzt. Das gesamte Gutachten wird als Anlage zum Bebauungsplan ausgelegt und ist somit auch Bestandteil dessen.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Ein- und Ausfahrt sowohl für die Anlieferung als auch den Kundenverkehr wird in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Eine Infoveranstaltung zu den neu geplanten Einkaufsmärkten soll den Anwohnern die Möglichkeit geben sich über die Planung zu informieren.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Die schallschützenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind somit zwingend einzuhalten.</p>
--	--	--

	<p>im Unklaren, wie genau sie vor dem Lärm und den anderen hinzukommenden Faktoren geschützt werden sollen. Nach ihrer Aussage ist beim Be- und Entladen darauf zu achten, dass die Rolltore geschlossen sind. Es ist nicht nur darauf zu achten, sondern unabdinglich, dass die Tore geschlossen sind.</p> <p>Die Nachweise sollen Ihnen zur Folge erst im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen sein. Gegen dies spricht die Wichtigkeit des Immissionsschutzes, da in den Genehmigungsverfahren die Anwohner nicht angehört werden und somit weder Kenntnis noch ein Mitspracherecht über die Maßnahmen erhalten.</p> <p>Da der Immissionsschutz das grundlegende Kernelement dieses Bebauungsplanes darstellt, muss hier nachgearbeitet werden. Der Bebauungsplan scheint, wie oben schon genannt, eher dem kommenden Bauvorhaben der Lebensmittelmärkte "Lidl" und "Edeka" zu dienen.</p> <p>3. Kosten für die Instandhaltung öffentlicher Verkehrsflächen Durch die Zunahme des LKW-Verkehrs ist mit einer verstärkten Belastung / Absenkung der Straße und des angrenzenden Gehwegs (die LKW's der Lidl-Anlieferung nutzen heute schon aufgrund der geringen Breite der Straße "Im Eck" den Gehweg bei Ein- und Ausfahrt und beim Rangieren mit!) zu rechnen. Hier wollen wir als Eigentümer der Wohneinheiten „Im Eck“ nicht für eventuelle Kosten, die durch die Mehrbelastung anfallen, aufkommen. Dieses muss im Vorfeld gewährleistet und schriftlich festgehalten sein.</p> <p>4. Sachbeschädigung durch LKW's und Beeinträchtigung des ruhenden Verkehrs in der Straße „Im Eck“. Da es in der Vergangenheit in der Straße immer wieder zu Beschädigungen an den angrenzenden Häusern, Garagen, Carports, Laternenmasten und PKWs durch die Zulieferlkw's kam, kann man davon ausgehen, dass durch die Erhöhung dieses Verkehrs mit einer Zunahme zu rechnen ist. Die Straße ist</p>	<p>Der Lkw-Motor ist bei der Entladung des Lkw aufgrund der Vermeidung unnötigen Lärms schon aufgrund der Vorgaben der TALärm abzustellen. Die Kühlung muss zur Aufrechterhaltung der Kühlkette ggf. anspringen, was bei der Immissionsprognose mit einer Laufzeit von insgesamt 60 Minuten bei der Einhausung des Edeka-Marktes und entsprechend einer Laufzeit von bis zu je 15 Minuten je Kühl-Lkw des Lidl-marktes berücksichtigt wird. Es werden schallschützende Maßnahmen an die Einhausung der Anlieferung festgesetzt.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Das Schallgutachten wurde überarbeitet und entsprechend der neuen Planung angepasst. Die schallschützenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind somit zwingend einzuhalten.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die neue Planung sieht nur noch eine Zu- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr an der Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Somit wird die Straße „Im Eck“ nicht weiter belasten.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Die neue Planung sieht nur noch eine Zu- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr an der Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Somit wird die Straße „Im Eck“ nicht weiter belasten.</p>
--	---	--

	<p>heute schon zu schmal, wenn man als Eigentümer korrekt vor seinem Haus parkt und ein LKW Ware für den Lidl anliefern (dies wurde bisher in einem Prozess der Rücksichtnahme der Anwohner geregelt!). Nun soll auch noch die gesamte Anlieferung des EDEKA Marktes in dieser Straße durch eine zusätzliche Zufahrt erfolgen</p> <p>5. Verkehrssicherheit Aus täglicher Beobachtung weisen wir darauf hin, dass es sich bei der Straße "Im Eck" um einen beliebten Schulweg speziell für Kinder mit Fahrrädern aus dem Wohngebiet "Auf den Heilberg" handelt. Wir wünschen uns, dass hier insbesondere keine Kinder, durch rangierende und wartende LKW's zukünftig zu Schaden kommen.</p> <p>Die jetzt schon zu bestimmten Zeiten (Weihnachten, Silvester oder sonstigen Feiertage) angespannte Parksituation (Parken im absoluten Halteverbot auf der „Mühlburger Str.“ und auf der „m Eck“) sowohl von PKWs und LKW's der Zulieferer, wird durch die Verbauung, Erweiterung der Verkaufsfläche des Ede-kamarktes und dadurch bedingten Wegfall der vorhandenen Parkfläche, drastisch verschärft. Dieses geht zu Lasten der an-grenzenden Anwohner.</p> <p>6. Bestandsschutz und Beeinträchtigung durch Sichtfenster Die bestehenden Bauten genießen nach altem Bebauungsplan Bestandsschutz. Hier handelt es sich um Einfriedungen, Terrassenerweiterungen, Fassadenfarben, nicht eingetragene Sichtfenster, etc. Auf der Seite kommend „Grenzstr.“ Richtung „Mühlburger Str. / Hauptstr.“ Einmündung „Schwimmbadstr.“ und Einmündung "Im Eck" wurde im neuen Bebauungsplan ein Sichtfenster ein- getragen. Diese Sichtfenster sind willkürlich ohne jegliche Be- gründung der Notwendigkeit erstellt worden. Andere Sichtfen- ster auf der gegenüberliegenden Seite wurden nicht eingetra- gen. Durch geltenden Bestandsschutz ist das Sichtfenster seitens Eigentümer nicht umsetzbar. Die Festsetzung verliert somit seine Notwendigkeit, in den Bebauungsplan mitaufgenommen zu werden und wir fordern den Verzicht dieser.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Straße „Im Eck“ wird nicht mehr als Erschließungsstraße für die LKW Anlieferung genutzt.</p> <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Bei der Neuplanung der Märkte sind mehr Kundenstellplätze als baurechtlich gefordert vorgesehen.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Aufgrund der geänderten Zufahrtssituation werden die Sichtfel- der an den festgesetzten Stellen (Stand 2019) nicht mehr benö- tigt und entsprechend entfernt.</p>
--	---	--

	<p>7. Entschädigung und Wertminderung  § 43 (3) BauGB "liegen die Voraussetzungen der §§ 40 und 41 Abs. 1 vor, ist eine Entschädigung nur nach diesen Vorschriften zu gewähren. In den Fällen der §§ 40 und 41 sind solche Wertminderungen nicht zu berücksichtigen, die bei Anwendung des § 42 nicht zu entschädigen wären."  Die Festsetzung des Sichtfensters schränkt nach der Rechtskräftigkeit des neuen Bebauungsplans die Nutzung des Eigentümers über sein Grundstück "Im Eck 1/33" ein.  Hierfür wird eine Entschädigung nach oben aufgeführten Paragraphen gefordert.  Da es sich bei unseren Häusern um die am meist betroffenen Anlieger handelt, sind die Entschädigungszahlungen für die nicht unerhebliche Wertminderung unserer Grundstücke und Häuser im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten anzuwenden und diese finanziell auszugleichen.</p> <p>8. Baumfällung  Auch wenn es sich nicht um geschützte Baumarten handelt, wäre es doch sehr bedauerlich um die mindestens fünf zu fällenden Exemplare in der Straße "Im Eck". Jeder Grundstückseigentümer muss heute die Verantwortung für den Erhalt unserer Natur übernehmen, daher sollte man der Umwelt höhere Beachtung schenken als bisher nicht nachgewiesenen wirtschaftlichen Interessen.</p> <p>9. Abwägungsmaterial und Abwägungsfehlgewichtung  Die zur Abwägung benötigten Materialien sind unvollständig, da eine Bestandsaufnahme nicht vorgenommen worden ist. Hierbei wäre herausgekommen, dass der Gebietscharakter als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO verkannt wurde.  Das Schallgutachten für das bevorstehende Bauvorhaben für "Lidl" und "Edeka" bildet nicht die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes ab. Dieses zeigt nur eine der möglichen Varianten auf und ist nicht aussagekräftig.  Die in Ziffer 1 - 8 gemachte Gegenüberstellung zeigt, dass die Abwägung zwischen wirtschaftlichen Vorteilen und den Nachteilen für die Anwohner nur zu Lasten der Anwohner geht, was eine Abwägungsfehlgewichtung darstellt.</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Die freizuhaltenden Sichtfelder werden entfernt. Eine Wertminderung wird nicht gesehen.</p> <p><b>Die Einschätzung wird geteilt:</b>  Für eine ausreichende Begrünung wird im Bebauungsplan Sorge getragen. Es werden sowohl zu erhaltende Bäume als auch Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><b>Die Einschätzung wird teilweise geteilt:</b>  Die festgesetzte Nutzung als „reines Wohngebiet“ wäre an dieser Stelle nicht zukunftsorientiert und würde gewünschte Nutzungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausschließen.  Der Bebauungsplan wird enger an die neue Planung der Einzelhandelsmärkte gestrickt, sodass keine weiteren schallschützend relevanten Varianten möglich sind und somit das Schallgutachten aussagekräftig ist.</p>
--	--	--

	<p>Damit kein falscher Eindruck entsteht, wir wünschen uns auch eine funktionierende und bürgerfreundliche Nahversorgung, nur sollte diese nicht uns Anwohner über das heutige Limit hinaus belasten.</p> <p>Unsere getätigten Aussagen müssen bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen, sachlich diskutiert und bewertet werden. Im Übrigen erwarten wir, von den Verantwortlichen, eine örtliche Begehung mit den betroffenen Eigentümern, um sich direkt vor Ort ein Bild von der jetzigen Situation zu machen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im weiteren Planungsprozess wurden die Stellungnahmen berücksichtigt und der Bebauungsplan entsprechend angepasst. Die Planung des Einzelhandels wurde ebenfalls überarbeitet. Zusätzlich wurden weitere Gutachten erstellt und die entsprechend schützenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>Bürger 10 18.11.2019</p>	<p>Zu oben genanntem Bebauungsplan möchte ich folgende Stellungnahme abgeben: Grundsätzlich ist es sinnvoll, die Märkte Edeka und Lidl im Wettbewerb mit den bereits vorhandenen und noch hinzukommenden Märkten im Ortsgebiet Würmersheim und Durmersheim Süd, zu stärken.</p> <p>Wie jedoch zu erwarten ist, wird es zu einer Kundenverteilung auf die Märkte geben, was laut der letzten Analyse eine Umsatzeinbuße von ca. 11 Prozent zur Folge haben wird. Aus diesem Grund sehe ich keinen Bedarf darin, die Parkfläche im geplanten Umfang zu vergrößern, sondern gehe davon aus, dass die Fläche durch die Zusammenlegung der Parkplätze für die Kunden ausreichend ist und sich durch eine durchdachte Verkehrsführung eine gleichmäßigere Verteilung der PKW's zu erreichen wäre. Schon jetzt sieht man einen Parkplatzüberschuß auf der Lidlseite selbst bei Stoßzeiten am Freitag oder Samstag.</p> <p>Zum Beispiel könnte eine gemeinsame Zufahrt von Nord und eine gemeinsame Ausfahrt über die bisherige Lidlausfahrt dafür sorgen, dass die Bäume auf dem Lidlparkplatz und die Alleebäume erhalten bleiben können.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Stellplätze für sonst. Nutzungen regeln sich nach der Stellplatzverordnung (z.B. für gewerbliche Nutzungen). Hier gibt es keine Möglichkeit der Regelung durch die Gemeinde.</p> <p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> Die neue Planung sieht nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt über die Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße vor. Die neue Anordnung bzw. Orientierung der Gebäude und des Parkplatzes wurde zugunsten der Anwohner optimiert. Für eine ausreichende Begrünung wird im Bebauungsplan Sorge getragen. Es werden sowohl zu erhaltende Bäume als auch Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

	<p>Damit kann auch der bisherige Fahrradweg bestehen bleiben und müsste nicht verlegt werden. Das würde einige Kosten sparen, die in einen neu anzulegenden Kreisverkehr fließen könnten.</p> <p>Da die Märkte die Hauptnutznießer dieser Maßnahmen sind, halte ich eine Beteiligung der Märkte an den Kosten für den Kreisverkehr für angebracht.</p> <p>Eine gesonderte Ein- und Ausfahrt zur Hauptstraße hin halte ich nicht für praktikabel, da es zu einem unnötigen Rückstau durch Linksabbieger kommen würde. Zudem müsste ein durchgehender Radweg auf der anderen Hauptstraßenseite neu geschaffen werden, was zu weiteren Kosten, die bisher noch nicht einkalkuliert wurden, führt.</p> <p>Mein Fazit: Die beste Lösung für alle Beteiligten wäre die Schaffung eines Kreisverkehrs um die Verkehrssituation zu entschärfen, Lärm und Emissionen zu minimieren und Radweg sowie Alleebäume zu erhalten.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Ein Fahrradweg parallel zur Hauptstraße ist geplant.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die neue Planung sieht nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt über die Ecke Hauptstraße/Mühlburger Straße vor.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	--	---

Karlsruhe, den 18.10.2023

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten