

## Anlage 1

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ Stadtplanungsamt 61/621 Sch/ru

(Offenlage Auswertung 2020 12 01.doc)

Stand: 2020 12 15

### **BEBAUUNGSPLAN „BRAIT NEUFASSUNG 2018“, STADTTEIL ENZWEIHINGEN, PLB 2.3 HIER: AUSWERTUNG OFFENLAGE (VOM 22.10.2018 BIS 26.11.2018 2018)**

Stellungnahmen sind vollständig wiedergegeben, ausgenommen Standardformulierungen zur Einleitung und zum Schluss, Datum der Stellungnahme

<b>I. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE STELLUNGNAHMEN</b>	<b>STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG</b>
<p>1. Regierungspräsidium Stuttgart <b>Abteilung 2 Raumordnung, 21.11.2018</b> Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p> <p><b>Abteilung 3 Landwirtschaft</b></p> <p><b>Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, 5.12.2018</b> Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 10. In der Bebauungsplanänderung ist die Planung für die Bundesstraße B 10, Ortsumfahrt (OU) Enzweihingen zu berücksichtigen und die Bauplanänderung an die Ortsumfahrung anzupassen. Die B 10, OU Enzweihingen befindet sich seit Juni 2017 im Planfeststellungsverfahren. Der Planfeststellungsbeschluss liegt noch nicht vor. Vorbehaltlich weiterer Regelungen in dem noch ausstehenden Planfeststellungsbeschluss gilt der Feststellungsentwurf gemäß Auslage vom 19.06.2017 bis 18.07.2017. Bei der Anhörung orientieren wir uns an den straßenrechtlichen Anbauverbots und Anbaubeschränkungen nach § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz). Für den Bereich der Bundesstraße B 10 ist der gesetzliche Anbauabstand gemäß § 9 FStrG einzuhalten. Demzufolge sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 BauNVO, usw. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil der Planung zu übernehmen. Lärmschutz ist Sache des Antragstellers. Der Straßenbaulasträger darf nicht für Lärmschutzmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Es wird darauf</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Es wird auf allgemeine Grundsätze zur Aufstellung von B-Plänen hingewiesen: Erforderlichkeit des B-Planes, Ziele der Raumordnung, nachhaltige städtebauliche Entwicklung (insb. Vorrang der Innenentwicklung), Vorschriften zum Umweltschutz.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Zwischenzeitlich erfolgte am 28.07.2020 der Erörterungstermin durch das RPS.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Zu diesem Thema gab es eine Abstimmung mit dem RPS. Die hier relevanten Festsetzungen können beibehalten werden (textliche Festsetzungen „Zi. 1.3 Überdachte Stellplätze und Garagen“ sowie „1.4 Nebenanlagen“). Die dort getroffenen Einschränkungen entsprechen der Intention des §9 FStrG und der üblichen Befreiungspraxis des RPS Rechnung.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im Rahmen der B-Planänderung erfolgt keine Änderung des Baugebietstyps (Ge-</p>

<p>hingewiesen, dass der Lärmschutzbetrachtung zur Planfeststellung der rechtskräftige Bebauungsplan „Brait 1. Änderung“ vom 23.05.2001 zugrunde liegt. Die Immissionsgrenzwerte von 69 dB (A) tags und 59 dB(A) nachts für das Gewerbegebiet nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden für die bestehenden Gebäude mit Schutzanspruch sichergestellt. Ggf. wäre die Anordnung schützenswerter Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite durch den Antragsteller im relevanten Bereich vorzuschreiben. Jedenfalls muss bei der Bauplanung berücksichtigt werden, dass die Art der baulichen Nutzung so eingeschränkt bleibt, dass die Grenzwerte sichergestellt bleiben.</p> <p>Zusammenfassend sind alle weiteren Planungen sowie geplanten Umgestaltungen in unmittelbarer Nähe oder Anbindung zur Bundesstraße B 10 frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen</p> <p><b>Abteilung 5, Umwelt, 13.11.2018</b>  <b>Wasser/Boden:</b>  <b>Hochwassergefahr</b>  Das bereits bestehende Plangebiet liegt in Teilbereichen innerhalb eines HQ100 - Bereiches, in großen Teilen im HQextrem-Bereich. Dies ist erfreulicherweise im Plan dargestellt. Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage kann im Einzelfall nach §78 Abs. 5 WHG genehmigt werden, wenn die unter §78 Abs. 5 WHG Nr. 1 und 2 genannten Voraussetzungen erfüllt werden können. Bezüglich des verlorengehenden Rückhalteriums weisen wir darauf hin, dass bei Abbruch und Ersatz eines Gebäudes durch ein größeres Gebäude nur das zusätzlich verlorengehende Volumen gegenüber dem Altbestand ausgeglichen werden muss. Die übrigen Voraussetzungen für eine Ausnahmeentscheidung müssen natürlich ebenfalls vorliegen.</p> <p>Für die Bereiche, die erst bei einem Extremhochwasser überflutet sind, gilt §78 WHG zwar nicht, aber eine Gefährdung durch Hochwasser kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Wir empfehlen daher bei Umplanungen oder Neubauten die Bauwilligen auf die Hochwassergefahr hinzuweisen, so dass sie sich bereits im Vorfeld über die Konsequenzen eines HQextrem bewusst werden und entsprechende Eigenvorsorgemaßnahmen betreiben können.</p> <p><b>Gewässer I. Ordnung</b>  Als Unterhaltungspflichtiger für das Gewässer I. Ordnung Enz sind wir nicht betroffen.</p> <p><b>Abteilung 8 Denkmalpflege</b></p>	<p>werbegebiet). Somit ergeben sich dadurch keine höheren Anforderungen an den Lärmschutz seitens des Baugebietes. Durch den Ausschluss des Wohnens im Bereich zwischen Erich Blum Str. und Umgehungsstraße sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen ergibt sich zudem eine Verbesserung gegenüber „Brait 1. Änderung“ hinsichtlich des Lärmschutzes.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b>  HQ 100</p> <p><b>Kenntnisnahme</b>  HQ Extrem</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>2. Landratsamt Ludwigsburg, 6.12.2018</b>  <b>I. Naturschutz</b></p>	

Diese Stellungnahme werden wir sobald als möglich nachreichen.

II. **Wasserwirtschaft und Bodenschutz** , 7.12.2018  
**Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:**  
Laut der Legende zum Bebauungsplan sind sowohl das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) als auch die Ausbreitungsfläche des HQ EXTREM im Plan dargestellt. Unsererseits wurde jedoch nur die HQ100 Linie identifiziert. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Ergänzung.

HQ EXTREM ist das maßgebende Hochwasserereignis für das in § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definierte Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Dieser Sachverhalt sollte nach unserer Auffassung in Text und Plan zum Bebauungsplan angepasst bzw. ergänzt werden.

Wir empfehlen weiterhin, bereits auf die wasserrechtlichen Bestimmungen zum Bauen im Überschwemmungsgebiet gem. § 78 Abs. 5 WHG und zu den sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 78 a WHG sowie auf das Ergreifen geeigneter Hochwasserschutzmaßnahmen gem. der Hochwasserschutzfibel (Fachinformation Bundesbau, Informations- und Wissensmanagement im Bundesbau) im Textteil hinzuweisen.

**Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:**

In der Anlage 2.2 ist der letzte Satz in Ziffer 3.2 „Dieser Teil ist zu streichen, gemäß...“ wiederum zu streichen, da er für diesen Bebauungsplan nicht zutrifft.

**Altlasten:**

Es gibt Hinweise auf altlastverdächtige Flächen im Planbereich. Diese Flächen sind der Stadt Vaihingen/Enz bekannt. Sie sind im Textteil in der Anlage 1 zum Bebauungsplan aufgeführt. Ohne konkrete bauliche Planungen sind aus altlastentechnischer Sicht derzeit keine weiteren Anregungen oder Hinweise erforderlich.

**Bodenschutz:**

Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen:

-Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015). Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

III. **Immissionsschutz**

Seit der frühzeitigen Beteiligung im Jahr' 2011 wurde die Planung insbesondere in Bezug auf die Umfahrung Enzweihingen der B10 angepasst. Der Geltungsbereich der Planung wurde unter Berücksichti-

Nie erfolgt.

**Kenntnisnahme**

Das HQ Extrem ist im Plan dargestellt. Hat auch das RPS festgestellt (s.o.)  
Gleichwohl wird die Grafik überarbeitet.

**Anregung berücksichtigen**

Die Hinweise werden um einen neuen Punkt „3.9 Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen“ ergänzt:  
„Bei Bauvorhaben in hochwassergefährdeten Bereichen sind die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (§§ 78 ff WHG) zu beachten.

Weitergehende Hinweise erfolgen auf Anfrage oder in einem Genehmigungsverfahren.

**Anregung berücksichtigen**

Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler. Zi. 3.2 wird um den letzten Satz gekürzt.

**Kenntnisnahme**

**Anregung berücksichtigen**

Der Hinweis ist bereits unter Ziffer 3.3 im B-Plan enthalten. Dieser wird ergänzt:  
„Siehe Beiblatt 2015 (Begründung Anhang 4)“.  
Das Beiblatt wird als Anhang 4 der Begründung beigelegt.

**Kenntnisnahme**

gung der geplanten Trasse der B10 im Norden deutlich reduziert.

Unsererseits bestehen weiterhin keine Bedenken bzw. Anregungen in Bezug auf die Neufassung des Bebauungsplans.

#### **IV. Straßen**

Es steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, ob die Schwieberdinger Straße nach Inbetriebnahme der Ortsumfahrung Enzweihingen zur Gemeinde- oder Kreisstraße abgestuft wird. Für den Fall, dass die Schwieberdinger Straße künftig Kreisstraße ist, gilt folgendes:

Der Ziffer 1.5 „Ein- und Ausfahrten“ (Anlage 2.2), nach der je eine Grundstückszufahrt (einschließlich Zugang) als Zweiterschließung bis zu einer Breite von 8m zulässig ist, können wir nicht zustimmen.

Damit würde auch die Ziffer 1.7 „Flächen für unterirdische Stützbauwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ entfallen. Hier ist vorgesehen, dass zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützbauwerke sowie Böschungen und Stützmauern zu dulden sind.

Auch der Ziffer 2.3 „Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen“ können wir so nicht zustimmen. Der Mindestabstand von baulichen Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen von 0,5 m ist zu gering und sollte mindestens 1,5 m betragen. Dieser Abstand

#### **Kenntnisnahme**

Zu diesem Thema gab es eine Abstimmung mit dem LRA.

Die Stadt geht davon aus, dass die Schwieberdinger Str. zur Kreisstraße wird. Dies ist sinnvoll, geht man von einem in sich geschlossenen System von Kreisstraßen aus. Die Schwieberdinger Str. wäre dann die "natürliche" Verbindung zwischen K 1688 (Enzweihingen - Riet) und K 1685 (Enzweihingen - Ober- / Unterriexingen) sowie zur K 1648 (Vaihingen).

Gemäß Ziff. 1.5 wird als Voraussetzung für Grundstückszufahrten von der Schwieberdinger Str. die Inbetriebnahme der Umfahrungsstraße genannt. Dies ist insofern unvollständig, da als weitere Voraussetzung eine entsprechende Festlegung des Erschließungsbereiches erforderlich ist. Der Erschließungsbereich endet derzeit auf Höhe des Gebäudes Schwieberdinger Str. 17 und muss erweitert werden - in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger. Die Festsetzung Ziff. 1.5 wird wie folgt ergänzt (*kursiv*): Entlang der Schwieberdinger Straße (B10) ist ausnahmsweise je eine Grundstückszufahrt (einschließlich Zugang) als Zweiterschließung über die Pflanzgebotsfläche Pfg 1.1 bis zu einer Breite von 8m zulässig. Satz 1 tritt erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der B 10 sowie der entsprechenden Verlegung des Erschließungsbereiches nach Osten (bis zur zeichnerischen Festsetzung "Zufahrtsverbot" / Fußweg 559/9) in Kraft (§9 (2) Ziff. 2 BauGB).

Mit der Umfahrungsstraße reduziert sich das Verkehrsaufkommen deutlich: zukünftig ca. 7.000 Kfz / Tag gegenüber aktuell ca. 26.300 Kfz / Tag gem. Verkehrsuntersuchung zur Planfeststellung. Damit ist die Voraussetzung gegeben für eine stärkere Ausrichtung der Bebauung hin zur Straße. Insb. für den Bereich südlich der Schwieberdinger Str. erhöht sich die Eignung für die Innenentwicklung.

#### **Kenntnisnahme**

Im rechtskräftigen B-Plan Brait 1. Änderung gibt es keine "Abstandsregelung für Einfriedigungen". Mit der neuen Regelung wird nun ein Mindestabstand für bauliche Ein-

wird in den Richtlinien für die Anlage von Straßen - Querschnitt gefordert und dient der Einhaltung des Lichtraumprofils, wie der Verkehrssicherheit.	friedigungen aufgenommen. Sie bezieht sich primär auf die innere Erschließung Hans Blum Straße. Für die Schwieberdinger Str. ist diese Regelung auch nicht relevant. Gemäß Zi. 2.2 dürfen Pfg-Flächen nicht eingefriedet werden. Somit ist eine „zukünftige Kreisstraße“ von dieser Festsetzung nicht betroffen, da sich hierdurch Mindestabstände von 5 und 10 m ergeben.
3. <b>Verband Region Stuttgart</b> , 29.10.2018 Im vorliegenden Bebauungsplan werden in den festgesetzten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist der Annehmhandel („Handwerkerprivileg“) mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Den einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplanes wird damit Rechnung getragen. Somit stehen der Planung regionalplanerische Ziele nicht entgegen.	<b>Kenntnisnahme</b>
4. Bürgermeisteramt Eberdingen	
5. <b>Bürgermeisteramt Schwieberdingen</b> , 21.11.2018 Anregungen und Bedenken werden im Verfahren nicht vorgebracht.	<b>Kenntnisnahme</b>
6. Bürgermeisteramt Markgröningen	
7. Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart	
8. <b>Deutsche Telekom</b> , Heilbronn, 13.01.2018 Zu der o Planung haben wir bereits mit dem Schreiben vom 14.04.2011 Stellung genommen. Die damalige Stellung gilt unverändert weiter.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Ausführungen haben keine Bedeutung für den B-Plan.
9. ENBW Regionalzentrum Schwarzwald-Neckar	
10. <b>Unitymedia BW GmbH / Kabel BW</b> , Kassel, Gegen o.a. Planung haben wir keine Einwände. Neu – oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.	<b>Kenntnisnahme</b>
11. <b>Sparkassen Informationstechnologie GmbH</b> Co.KG, Calw, 5.10.2018 In Vaihingen an der Enz, OT Enzweihingen Bereich „Brait“ haben wir weder Kabel noch Leerrohre verlegt. An einer Mitverlegung besteht kein Interesse. Unsere Leitungsauskünfte sind vier Wochen gültig.	<b>Kenntnisnahme</b>
12. <b>Handwerksammer Stuttgart</b> , 16.10.2018 wir begrüßen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und haben keine Bedenken oder Anregungen hierzu.	<b>Kenntnisnahme</b>
13. Kreishandwerkerschaft Ludwigsburg	
14. <b>Industrie- und Handelskammer</b> , Ludwigsburg, 8 11 2018 vielen Dank für Ihre Informationen zum oben genannten Bebauungsplan sowie ergänzenden telefonischen Erläuterungen. Die Anpassungen im Hinblick auf die	<b>Kenntnisnahme</b>

<p>geplante B 10 Umfahrung Enzweihingen sowie das Alter des bisherigen Bebauungsplans sind insgesamt nachvollziehbar. Unsererseits bestehen derzeit keine Anregungen beziehungsweise Bedenken gegen die in der Neufassung vorgesehenen Festsetzungen.</p>	
<p>15. Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Stuttgart</p>	
<p>16. <b>Polizei Ludwigsburg</b>, 09.11.2018  aus kriminalpräventiver Sicht bestehen beim derzeitigen Stand des Bebauungsplanverfahrens keine Einwände.  Zusatz FESt Verkehr:  Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände.  Bei öffentlichen Verkehrswegen ist zu beachten:  - Übersichtliche Wegführung, ausreichende Breite und Einsehbarkeit auf ganzer Länge  - Oberirdische Wegführung / möglichst Verzicht auf Unterführungen bei Fuß-/ Radwegen  - Behinderten- und kindgerechte Gestaltung und Erreichbarkeit  - Vermeidung von hohem Seitenbewuchs in Angsträumen</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

<b>II. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT – STELLUNGNAHMEN</b>	<b>STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG</b>
<p><b>Eigentümer Erich Blum Str. 46</b>, 6.11.2018  wir möchten zu der Änderung der Straßenführung Erich-Blum-Straße - Leinfelder Straße Einspruch einlegen.  Als die Straße für das Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet gebaut wurde war die Straße keine Durchgangstraße, sondern nur für das Gewerbegebiet geplant mit einer Wendepalte vor der Brücke und ein Gehweg zur Brücke. (19.02.1975)  Nach Fertigstellung und Bezahlung aller Anliegerkosten wurde der Gehweg aber als Straße erweitert und alles fuhr nun über die Erich-Blum-Straße zur Brücke und zu den Weinbergen, dem Leinfelder Hof , Ackerflächen und Wiesen. So war das nicht geplant und von uns auch nicht gewünscht.  Weil auf der Bundesstraße 10 immer wieder so schwere Unfälle passiert sind, hat man leider nichts dagegen unternommen. Das war ein Fehler, aber man ist der Enzweihinger Bevölkerung entgegengekommen.  Nach Fertigstellung der B10-Umgehung ist die Unfallgefahr gebannt, somit kann die Bevölkerung über die Landesstraße (vorher B10) und die Hindenburgstraße jederzeit den Leinfelder Hof, die Weinberge erreichen.  Deshalb Einspruch und Bitte, die Verbindung Erich-Blum-Straße zur Leinfelder Straße nur für die im Gewerbegebiet ansässigen Anwohner und Firmen freizugeben. Somit wäre die Straße den Firmen und Gewerbetreibenden zurückgeführt und für die sie einst gebaut wurde und von denen sie auch bezahlt wurde.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Erich Blumstr. ist eine Erschließungsstraße für ein Gewerbegebiet. Das Verkehrsaufkommen ist vergleichsweise gering. Die Aufnahme zusätzlichen Verkehrsaufkommens für landwirtschaftlichen Verkehr über die Brücke Leinfelder Straße war vertretbar. Zumal dieses Verkehrsaufkommen ebenfalls gering ist und teilweise auch direkt über die Leinfelder Str. zur B 10 fährt und somit die Erich Blum Str. gar nicht berührt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Anregung zielt auf eine Verkehrsrechtliche Anordnung („Anlieger frei“). Dies ist keine Regelung in einem B-Plan, sondern Entscheidung der Verkehrsbehörde. Allerdings wird die Notwendigkeit hierfür nicht gesehen. Mit der Neuordnung des Straßennetzes gibt es noch weniger Anlass für</p>

<p>Auch bitten wir die Erich-Blum-Straße im Gewerbegebiet auf 30 km/h zu begrenzen.</p>	<p>Durchgangsverkehr in der Erich-Blum-Str.  <b>Kenntnisnahme</b>  Hier gilt das gleiche wie oben.  Ergänzende Bemerkung: Im Gewerbegebiet gibt es regelmäßig kein Tempo 30.  Für die Erich Blum Str. gibt es keine Notwendigkeit für eine Geschwindigkeitsbegrenzung.</p>
<p>Wirsing, Rechtsanwalt, 15.11.2018</p> <p>Wir vertreten Herrn ... und Herrn ... Vollmachten sind beigefügt. Weiter vertreten wir die Werk 33 GmbH &amp; Co. KG, Erich-Blum-Straße 33, Vollmacht ist beigefügt.</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandanten nehmen wir zum derzeit ausliegenden Entwurf eines Bebauungsplans „Brait Neufassung 2018“ gern. § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Sachverhalt</b></p> <p>Die Herren ... sind seit dem Jahr 2007 Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 502 der Gemarkung Enzweihingen, östliche Erich-Blum-Straße 33. Unsere Mandanten betreiben dort die Werk 33 GmbH &amp; Co. KG, deren Leistungsschwerpunkte auf Messebau, Ladenbau, Innenausbau und Möbelbau liegen.</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 502 hat eine Fläche von 34.631 qm• Es liegt in vollem Umfang innerhalb des Bebauungsplan „Brait“ aus dem Jahr 1975. Das Grundstück ist mit einem Verwaltungsgebäude sowie mehreren Produktions- und Lagergebäuden bebaut. Neben dem Werk 33 wird das Areal vor allem von der Firma O'Neal genutzt, die von dort aus Bekleidung für Motorcross, Mountain-Bikes und Streetwear vertreibt.</p> <p>Die Gliederung des Areals mit Hallen 1-6 ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan Werk 33 (Feuerwehrplan DIN 14095)</p> <p>Gegenstand des derzeit öffentlich ausgelegten Entwurfs eines Bebauungsplans "Brait Neufassung 2018" ist die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans „Brait“ an die Straßenplanung „B 10 Umfahrung Enzweihingen". Diese Ortsumgehung (OU) von Enzweihingen soll parallel zur Enz durch den nördlichen Teil des Gewerbegebiets geführt werden.</p> <p>Dafür soll eine Fläche von 8.060 qm des Grundstücks Flst. Nr. 502 in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus soll das im Nordwesten des Grundstücks Flst. Nr. 502 gelegene unterkellerte Lagergebäude (Halle 5) einschließlich eines Teils der Lackiererei des Straßenbaus wegen abgebrochen werden.</p> <p>Die Straßenplanung hat weiter zur Folge, dass im bereits flächenmäßig erheblich reduzierten Plangebiet die nördliche Baugrenze entsprechend der Abstandsregelung des § 9 FStrG in einem Abstand von 20 m zum südlichen Fahr-</p>	<p>Seit dieser Stellungnahme gab es verschiedene Gespräche und Schriftverkehr mit der Stadt und dem RPS. Insb. wird nun der Geltungsbereich des B-Planes zugunsten des Betriebes erweitert. Insoweit sollten sich die nachfolgenden Bedenken und Anregungen relativieren.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Möglicherweise handelt es sich um eine „Erweiterungsfläche für den Hauptbetrieb“, für den Fall, dass das Betriebsgelände durch die Umgehungsstraße verkleinert wird.</p> <p>Siehe Anhang.</p> <p>Gem. B-Plan sind es eher ca. 8.600 m².</p> <p><u>Die Aussage ist falsch.</u> Der alte B-Plan sah einen Abstand von durchgehend 20m zwischen Baufenster und nördlicher Plan-gebietsgrenze (= Grundstücksgrenze) vor.</p>

bahnrand der geplanten Straße festgesetzt werden soll. Dadurch würden auf dem Grundstück Flst. Nr. 502 weitere ca. 3.700 qm vollwertig nutzbarer, d.h. überbaubarer Gewerbeflächen entfallen. Eine derartige Baugrenze würde zudem die Lager und Produktionshallen (Hallen 1- 4) im nördlichen Bereich durchschneiden. Dies hätte zur Folge, dass die betroffenen Gebäudeteile den aktiven Bestandsschutz verlieren würden, d.h. bei einem Verlust dieser Gebäude etwa wegen eines Brands dürften diese nicht entsprechend dem heutigen Bestand wieder aufgebaut werden.

Die Gebäude könnten nur reduziert bis zur neuen Baugrenze wieder errichtet werden. Dies hätte zur Folge, dass die gesamten Betriebsabläufe neu organisiert und gestaltet werden müssten. Allein dies wäre auch aufgrund des damit verbundenen Produktionsausfalls mit Kosten in siebenstelliger Höhe verbunden.

Ähnliche Folgen ergäben sich auch entlang der Südseite des westlichen Lagergebäudes (Halle 6). Auch hier hätte die geplante Baugrenze zur Folge, dass bei einem Verlust dieses Gebäudes dieses nicht entsprechend dem heutigen Bestand wieder aufgebaut werden dürfte.

Hierzu ist hervorzuheben, dass für diese Festsetzung die Straßenplanung nicht ursächlich ist, d.h. keine Rolle spielt.

## **2. Folgerungen und Forderungen**

Unsere Mandanten lehnen den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form ab. Denn ein solcher Bebauungsplan hätte einen Verlust gewerblich nutzbarer Flächen in einem Umfang von 8.060 qm zur Folge. Darüber hinaus entfielen wegen der geplanten Baugrenzen innerhalb des verbleibenden Gewerbegebiets eine umfassend baulich nutzbare Fläche in einer Größenordnung von 3.700 qm.

Somit sind von den „8.060“ ca. 3.900 m<sup>2</sup> „nicht überbaubare Flächen“.

Diese nicht überbaubare Fläche zwischen Geltungsbereichsgrenze und Baufenster reduziert sich mit dem neuen B-Plan auf ca. 3.300 m<sup>2</sup>, da ein Teil dieser „20 m Zone“ innerhalb der „8.060“ verbleiben (somit öffentliche Fläche).

Gemäß altem B-Plan waren Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit dem neuen B-Plan sind nun außerhalb der überbaubaren Flächen z. B. Stellplätze oder Lagerflächen zulässig. Zudem wurde das Baufenster Richtung Erich Blum Str. etwas ausgedehnt und die nichtüberbaubaren Flächen reduziert. Insofern relativiert sich der Verlust bzgl. „8060 m<sup>2</sup>“. Zudem erhält der Betrieb ca. 500 m<sup>2</sup> (bisher Zufahrtsfläche im Eigentum der Stadt) und weitere ca. 4.000 m<sup>2</sup> durch die Erweiterung des Geltungsbereiches (westliches Bahnhofsareal). Damit ist qualitativ eine Kompensation des Flächenverlustes („8060“) gegeben.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass das bestehende Betriebsgelände teilweise im HQ 100 liegt (nordwestlicher Bereich, ca. 4.000m<sup>2</sup>) und das restliche Betriebsgelände immerhin noch im HQ **extrem** liegt, das Betriebsgelände zukünftig nach Bau der Umgehungsstraße aber nicht mehr vom Hochwasser betroffen sein wird (gem. Planfeststellungsunterlagen).

Für das Szenario „Abbruch und Neubau“ verbessert sich die Situation des Betriebes dadurch, dass er jetzt ein neues Areal von ca. 4.000 m<sup>2</sup> erhält. Damit kann man flexibler hinsichtlich Neubau und Abbruch agieren.

Gem. 1. Entwurf wäre die Baufläche minimal (ca. 180 m<sup>2</sup>) verkleinert worden. Mit Erweiterung des Geltungsbereichs erledigt sich das.

Das ist offensichtlich. Die Festlegung von Baugrenzen folgt i. d. R. einem städtebaulichen Konzept. Diese wird lediglich entlang der zukünftigen Bundesstraße durch das Fachrecht überlagert.

### **Kenntnisnahme**

Die Ablehnung des B-Planes ist unlogisch. Abgelehnt wird offensichtlich die Umgehungsstraße oder die Lage der Straße. Im nördlichen Bereich des Betriebes folgt die Änderung des B-Planes der Straßenplanung.



Zusätzlich entfielen der aktive Bestandsschutz vor allem für den nördlichen Teil der zentralen Lager- und Produktionshallen (Hallen 1 - 4). Dies zusammen stellt einen erheblichen Eingriff in das Grundeigentum unserer Mandanten im Sinne des Art. 14 GG und einem erheblichen Eingriff in den Betrieb des Werks 33 im Sinne des Art. 12 GG dar. Für diesen Eingriff fehlt es derzeit an jeglicher städtebaulichen Begründung. Denn solange es nicht einen Planfeststellungsbeschluss für die OU Enzweihingen im Zuge der B 10 gibt, ist der Bebauungsplan in dem unsere Mandanten betreffenden nördlichen Teil im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich nicht erforderlich. Es fehlt solange an jeglicher Rechtfertigung für die beabsichtigten gravierenden Eingriffe in Eigentum und Betrieb unserer Mandanten.

Wir schlagen daher vor, den Bebauungsplanentwurf dahingehend zu ändern, dass der nördlich der Erich-Slump-Straße gelegene Teil abgetrennt und das Verfahren lediglich für den südlich der Erich-Blum-Straße gelegenen Teil weitergeführt wird. Dies bietet sich auch deshalb an, weil in diesem Bereich die einzigen städtebaulich begründbaren Änderungen vorgesehen sind.

## 2.2 Forderungen

Sollte es zu einem Planfeststellungsbeschluss für die OU Enzweihingen im Zuge der B 10 in der derzeit geplanten Form kommen, müssen im verbleibenden Gewerbegebiet und damit im neuen Bebauungsplan alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die eine Kompensation der durch den Bau der B10 verloren gehenden Grundstücksflächen und der in Folge von Abstandsvorschriften verlorengehenden Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Hierzu ist im Einzelnen folgendes erforderlich:

### 2.2.1 Baugrenze

Die nördliche Baugrenze ist entlang der Nordgrenze der weiter bestehenden Produktions- und Lagergebäude (Hallen 1- 4) festzusetzen.

Im südwestlichen Teil ist die Baugrenze entlang der Südgrenze des dort bestehenden Lagergebäudes (Halle 6) festzusetzen.

### 2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ ist anstelle der derzeit vorgesehenen 0,7 mit 0,8 festzusetzen. Damit könnten die Auswirkungen des Verlustes von rund 25 % der derzeit gewerblich nutzbaren Fläche wenigstens etwas kompensiert werden.

GG Art. 14 (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. etc  
Deshalb Planfeststellung!

Art. 12 (1) freie Berufs-, Arbeitsplatzwahl etc – ein Zusammenhang mit (dieser) B-Planänderung ist nicht ersichtlich.

Mit Offenlagebeschluss ist zum Ausdruck gebracht worden, dass Voraussetzung für diese B-Planänderung ein Planfeststellungsbeschluss ist (DS 237/18 Sachvortrag Ziff. 2).

Zur Klarstellung wird die Begründung ergänzt.

### **Anregung nicht berücksichtigen**

Auch die Änderungen im südlichen Teil hängen von der Umgehungsstraße ab. So wird das Baufenster näher an die Schwieberdinger Straße gelegt (derzeit immer noch B 10 mit 20m Abstandsvorschrift). Und es sollen zukünftig Grundstückszufahrten zugelassen werden, die derzeit wg. der Bundesstraße (und dem Verkehrsaufkommen) noch unzulässig sind.

Es ist zumindest kein städtebauliches Ziel durch eine höhere Baudichte im verbleibenden Gewerbegebiet den Verlust an Gewerbeflächen und Hochbauvolumen auszugleichen. Dieser Ausgleich erfolgt (soweit möglich) im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (insb. durch Entschädigung). Festsetzungen zu Baugrenzen oder dem Maß der baulichen Nutzung folgen einem städtebaulichen Konzept und sind insb. u. a. auf die räumliche Situation abgestimmt. Eine höhere Ausnutzung auf dem verbleibenden Grundstück ließe sich beispielsweise städtebaulich rechtfertigen wenn auf dem abgegangenen Grundstücksteil eine Grünfläche (quasi als – Ausgleich) realisiert werden würde. Zudem wird der Betrieb mit der Erweiterung des Geltungsbereichs Ausgleichsflächen erhalten.

### **Anregung nicht berücksichtigen**

Das würde im Widerspruch zum Straßenrecht stehen. Siehe oben.

Anregung hat sich erledigt mit Erweiterung des Geltungsbereiches.

### **Anregung nicht berücksichtigen**

Es wurde die alte Festsetzung (0,7) übernommen. 0,8 ist (im Regelfall) sowieso die maximal überbaubare Fläche (einschließ-

### 2.2.3 Baumassenzahl (BMZ)

Die BMZ ist mit 8,0 anstelle der vorgesehenen 7,0 festzusetzen. Auch dies kann dazu beitragen, die enormen Verluste vor allem an mit Hochbauten überbaubarer Fläche teilweise zu kompensieren.

### 2.2.4 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (OK) ist auf 214,0 m üNN anstelle der vorgesehenen 212,0 m üNN festzusetzen. Die bestehenden Hallen sind bis zu 15 m hoch. Mit einer dann möglichen Höhe von maximal 14 m könnten zumindest ähnliche Volumina erreicht werden, wie sie derzeit vorhanden und in Betrieb sind.

lich Stellplätzen oder Zufahrten). Bereits eine Grundstücksüberbauung von 70% mit Hochbauten ist ungewöhnlich. Und eher bei kleineren Grundstücken anzutreffen. Eine Festsetzung GRZ 0,7 beinhaltet die regelmäßige Überschreitung bis 0,8 mit sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Stellplätze, Zufahrten etc.).

#### **Anregung nicht berücksichtigen.**

Die BMZ 7,0 entspricht dem alten B-Plan GFZ 2,0. Das Betriebsgelände hat eine Geländehöhe von ca. 200m ü NN. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 212 m üNN ergibt sich bei Ausnutzung der BMZ 7 eine Grundstücksüberbauung (mit Hochbauten) von ca. 58% (= GRZ 0,53). Das ist auch für eine gewerbliche Nutzung sehr hohe Überbauung.

In einem späteren Schreiben (s. u.) wurde immerhin eingeräumt, dass BMZ 7,0 „ausreichen dürfte“. Im Übrigen siehe oben („städtebauliches Ziel“).

#### **Anregung nicht berücksichtigen**

Die Gebäudehöhe war bisher nicht beschränkt. Lediglich indirekt durch die Zahl der Vollgeschosse (IV). Dies kann zu besonders hohen Gebäuden führen. In einem Bereich ergaben sich ca. 15 m hohe Gebäuden (durch Sheddächer). Die im 1. Entwurf vorgesehene Höhenbegrenzung von ca. 10 m (= 210m üNN) wurde in der (kommunalpolitischen) Abwägung zugunsten gewerblicher Belange dann auf 212m (für den B-Plan) angehoben.

Die vorgesehene Begrenzung der Gebäudehöhe soll für ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild sorgen. Schließlich befindet sich das Plangebiet in einem landschaftlich sensiblen Raum. Gerade die o. g. Sheddachbebauung ist aufgrund der Höhe und Dachform ein Negativbeispiel. Trotzdem wird eine angemessene Höhe für gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Zudem schafft die Höhenbegrenzung für die Umgehungsstraßenplanung einen verlässlichen und vernünftigen Planungsparameter für die Lärmberechnung und Di-

### 2.2.5 Fazit

Eine im Hinblick auf eine Nachverdichtung optimierte Plankonzeption ist zwingend geboten, um die mit dem Bebauungsplan verbundenen Verluste von Gewerbeflächen und die massiven Eingriffe in die bestehende gewerbliche Nutzung wenigstens mit den Möglichkeiten, die planungsrechtlich gegeben sind, zu kompensieren. Dazu ist dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf nicht einmal ansatzweise etwas zu entnehmen.

Im Hinblick auf das Erfordernis des § 1 Abs. 7 BauGB einer gerechten Abwägung, hier der Belange unserer Mandanten mit den mit der Planung verfolgten öffentlichen Belangen, ist eine derartige Vorgehensweise zwingend.

Unsere Mandanten haben dies bereits in Ihrem Schreiben an Herrn Oberbürgermeister Maisch vom 26.09.2018 eingehend erläutert. Dieses Schreiben ist beigelegt und wird zum Bestandteil dieser Stellungnahme gemacht.

### Schreiben an OB Maisch vom 26.09.2018

mit großer Verwunderung haben wir zur Kenntnis nehmen müssen, dass unter Drucksache Nr. 237/18 am kommenden Montag über die Neufassung des Bebauungsplans "Brait" entschieden werden soll.

Bereits seit Jahren stehen wir mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als Straßenbaubehörde, aber auch mit der Stadt Vaihingen in Verbindung um über mögliche Auswirkungen der B10 Ortsumfahrung Enzweihingen auf unser Eigentum und unsere betriebliche Zukunft möglichst frühzeitig Klarheit zu erhalten.

Bereits vor über einem Jahr hat sich unser Berater, Herr Striebich mit der Bitte, an die Stadt Vaihingen gewandt, im Zuge des Planfeststellungsverfahrens die möglichen Auswirkungen, aber auch die planerischen Notwendigkeiten, die mit dem Bau der B10 verbunden sind, frühzeitig zu besprechen. Es ist deshalb völlig verwunderlich, durch Zufall von einer völlig ausgearbeiteten Bauleitplanung zu erfahren. Zu keinem Zeitpunkt hat sich die Stadt Vaihingen bemüht, mit uns bzw. unserem Betrieb als Hauptbetroffener im Plangebiet „Brait“ in Verbindung zu treten.

Selbst heute gab es nur mit ganz erheblichen Problemen die komplett ausgearbeiteten Planunterlagen, weil in der Veröffentlichung der Tagesordnung die Anlagen zur Drucksache Nr. 237/18 nicht mit veröffentlicht waren,

Wir haben deshalb zur Kenntnis zu nehmen, dass die Stadt Vaihingen/Enz Teile unseres derzeitigen Betriebsgeländes im Vorfeld des Planfeststellungsbeschlusses in den Bebauungsplan als Straßenbaufläche aufgenommen hat, obwohl

a) das Planfeststellungsverfahren rechtskräftig noch gar nicht abgeschlossen ist.

mensionierung der Lärmschutzmaßnahmen.

### **Kenntnisnahme**

Die Umgehungsstraßenplanung führt zu dem Verlust von Gewerbeflächen. Nicht die B-Planänderung. Hierfür gibt es eine Entschädigung.

### **Kenntnisnahme**

Es wurde lediglich ein Entwurf beschlossen und in die Offenlage gegeben.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gab es keine Äußerung seitens des Betriebes.

Diese waren den Käufern bereits vor dem Kauf grundsätzlich bekannt. Dies wird im Schreiben ja selbst dargelegt.

Auch ein Entwurf ist (i. d. R.) „völlig ausgearbeitet“ und wird dann „zur Diskussion gestellt“ = Offenlage / Bürgerbeteiligung. Und kann gegebenenfalls geändert werden. Der Aufwand ist i. d. R. überschaubar.

Die Unterlagen sind in der Offenlage ganz „problemlos“ zu erhalten.

In der Drucksache war ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass die B-Planänderung erst nach dem Planfeststellungsbeschluss rechtskräftig werden kann.

Die „Folgewirkungen“ sind grundsätzlich

und

b) die notwendigen Verhandlungen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als Baulastträger und der Stadt Vaihingen/Enz hinsichtlich der Folgewirkung auf unser Betriebsgelände noch nicht einmal begonnen haben.

Aus dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass Teile unserer Gebäude, die nach den alten gültigen Bebauungsplänen errichtet wurden nunmehr, außerhalb der Baulinie liegen sollen. Die führt letztendlich dazu, dass im Falle eines zufälligen Unterganges dieser Gebäude eine Wiedererrichtung aufgrund der bauplanerischen Festsetzungen so gar nicht mehr möglich wäre.

Des Weiteren ist bis zum heutigen Tage nicht geklärt, inwieweit die Wiedererrichtung gegen die Mindestabstände nach Bundesfernstraßennetz verstoßen würden, sodass für uns letztendlich nur der Weg übrigbleibt, mit allen rechtlichen Mitteln gegen das Planfeststellungsverfahren, sowie gegen den nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorzugehen.

Wir bedauern dies insbesondere deshalb, weil wir uns seit dem Erwerb der ehemaligen Maschinenfabrik Blum im Wege der Selbstbeschränkung an unsere erteilte mündliche Zusage sowohl an das Regierungspräsidium, als auch an die Stadt Vaihingen gehalten haben, in einem möglichen Trassenverlauf der B10 keine werterhöhenden Investitionen über die normalen Erhaltungsinvestitionen hinaus durchzuführen.

Wir möchten nicht verhehlen, dass wir die Vorgehensweise der Stadt Vaihingen/Enz: in Verbindung mit der jahrelangen Verzögerungstaktik des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Anlass nehmen, unsere seitherige positive Einstellung hinsichtlich der Notwendigkeit der Ortsumgebung Enzweihingen nochmals auf den Prüfstand zu stellen.

Wir wären Ihnen deshalb sehr dankbar, wenn vor einer Beschlussfassung im Gemeinderat zumindest ein gemeinschaftliches Gespräch zwischen Regierungspräsidium und Grundstückseigentümern stattfinden würde, wohlwissend, dass die Stadt Vaihingen/Enz auf ihrer Markung über das alleinige Planungsrecht verfügt.

Wir regen deshalb an, den Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung zu nehmen, bis die entsprechenden Gespräche geführt sind.

### **Anlage**

Schreiben vom 23.07.2018 an das RPS

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident, mit Vertrag vom 02. Mai 2007 haben wir als Gesellschaft bürgerlichen Rechts das ehemalige Betriebsgelände der Maschinenfabrik Blum in 71665 Vaihingen/Enzweihingen mit einer Gesamtfläche von ca. 35.000 qm samt den darauf stehenden Gebäuden erworben.

Bereits im Vorfeld dieses Kaufvertrages suchten wir Kontakt sowohl zur Belegenheitsgemeinde als auch zum Regierungspräsidium Stuttgart.

Bei einem gemeinsamen Erörterungstermin vor Ort zwischen uns und der Straßenverkehrsabteilung des Regie-

absehbar. Sicher nicht im Detail. Aber für ein B-Planverfahren hinreichend. Im Rahmen einer Offenlage kann man dann gegebenenfalls nachsteuern.

Der Eigentümer bringt hier deutlich zum Ausdruck, dass ihm schon vor dem Kauf bewusst war, dass ein Teil seines Betriebsgeländes für eine Umgehungsstraße in Anspruch genommen werden würde. Insofern sind die o. g. Äußerungen hinsichtlich Grundstücksverlust und Gebäudeverlust vollkommen unverständlich.

Die Anlage ist im Schreiben zur Offenlage nicht mehr enthalten. Die nachfolgenden Ausführungen lassen erkennen warum.

### **Kenntnisnahme**

Das Schreiben zeigt eindeutig, dass vor dem Kauf die Auswirkungen auf das Grundstück bekannt war; insb. die zu erwartende Verkleinerung des Betriebsgrundstückes. Es wird nicht geschrieben, dass die vorliegende Umfahrungsplanung nun (unerwartet) stärker eingreifen würde. Im Gegenteil es wird davon gesprochen,

rungspräsidiums wurde uns dringend von dem Erwerb dieser Fläche abgeraten, weil die Ortsumgehung Vaihingen/Enz-Enzweihingen kurz bevorstehen würde, und die vorläufigen Planungen von einer völligen Zerschneidung des Betriebsgeländes ausgehen würden.

In mehreren Gesprächen in der Folgezeit wurde im Vorfeld des Planfeststellungsverfahrens eine mögliche Trasse mit dem Regierungspräsidium abgestimmt, die zum einen die Trassenführung entlang unseres Betriebsgeländes ermöglichen würde, zum anderen aber auch den Erhalt unseres Betriebes „Werk 33“ ermöglichen sollte. Entgegenkommenderweise hatten wir unsere Investitionen so ausgelegt, dass in den später im Zuge des Straßenbaus wegfallenden Gebäude keine Veränderungen durchgeführt wurden, was letztendlich bei uns zu erheblichen Ablaufproblemen geführt hat.

Im Jahre 2017 wurde seitens des Regierungspräsidiums das Planfeststellungsverfahren eingeleitet und die Planunterlagen veröffentlicht.

Am 21.07.2017 haben wir gegen diese Planung Bedenken geltend gemacht, gleichzeitig jedoch das Regierungspräsidium gebeten mit uns in Verbindung zu treten, damit bereits im Vorfeld eines möglichen Planfeststellungsbeschlusses die zukünftige Entwicklung unseres Betriebes, auch unter Berücksichtigung der wegfallenden Gebäude, grundsätzlich besprochen werden kann.

Wir hatten mehrfach mit dem Regierungspräsidium mit dem Ziel Kontakt, bereits vor Ergehen eines Planfeststellungsbeschlusses, ohne Zeitdruck ein Maßnahmenbündel zu besprechen, welches uns in die Lage versetzen würde, die notwendigen baulichen Veränderungen frühzeitig einzuleiten, damit unser Betrieb nicht in seiner Existenz gefährdet wird. Leider blieb unsere Bitte bis zum heutigen Tage unerfüllt.

Aus dem Grunderwerbsverzeichnis zu den Planfeststellungsunterlagen ist ersichtlich, dass annähernd 1/3 unserer Fläche (8.606 qm endgültig und 1.761 qm vorübergehend) durch den Straßenbau in Anspruch genommen werden muss. Durch die untergehenden Gebäude sind bei uns jedoch zur Erhaltung unseres Betriebes erhebliche Ersatzinvestitionen notwendig, damit die vorhandenen 60 Arbeitsplätze unserer Schreinerei erhalten bleiben können.

Es ist deshalb für uns absolut nicht nachvollziehbar warum nicht bereits im Vorfeld eines Planfeststellungsbeschlusses Eckdaten für eine mögliche vertragliche Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung erarbeitet werden können, die uns eine rechtzeitige Zukunftsplanung ermöglichen würden.

Nachdem dies anscheinend vom Regierungspräsidium nicht gewünscht wird sehen wir uns alle gezwungen, unsere seitherige, im Interesse der Allgemeinheit praktizierte Handlungsweise, nämlich keine zusätzlichen Investitionen in die bestehenden abgängigen Gebäude durchzuführen, aufzugeben.

Des Weiteren gehen wir davon aus, dass aufgrund der fehlenden Verhandlungsbereitschaft des Regierungspräsidiums eine vorausschauende gütliche Einigung, nicht

dass „eine mögliche Trasse abgestimmt wurde“.

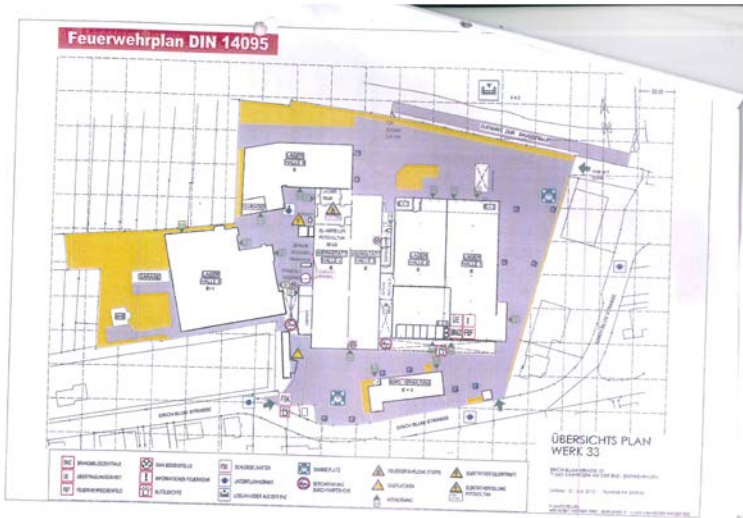
D. b. es wurde ein ca. 35.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück gekauft – mit dem Wissen, dass es sich irgendwann mal zwingend auf ca. 26.000 m<sup>2</sup> verkleinern wird. Entsprechendes gilt für den Gebäudebestand. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass dieses Abstimmungsergebnis die betriebliche Entwicklung zumindest hinreichend berücksichtigt hatte und somit zumindest akzeptabel war. Sonst wäre es vernünftigerweise nicht gekauft worden. D. b. es wurde ein ausreichend großes Grundstück gekauft (unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkleinerung). Wenn nun zwischenzeitlich die betriebliche Entwicklung besser gelaufen sein sollte, als damals von den Inhabern angenommen wurde, ist das im Grunde nichts anderes wie der „Kauf eines zu kleinen Grundstückes“. Dies kann man nicht der Umgehungsstraße anlasten.

Die „notwendigen Baulichen Veränderungen“ im Zuge des Baus der Umgehungsstraße hätten – vernünftigerweise - bereits vor dem Kauf dem Grunde nach geprüft werden müssen und können.

Möglicherweise wurde im damaligen Kaufvertrag sogar die besondere Problematik durch die Umfahrungsstraße kaufpreismindernd berücksichtigt.

Zustandekommen kann sodass uns letztendlich nur der Weg übrigbleibt, unsere Interessen durch die Anfechtung eines möglichen Planfeststellungsbeschlusses durchzusetzen.

Wir haben uns über 10 Jahre an die damaligen Absprachen gehalten. Trotz mehrfacher Aufforderung durch uns hat Ihr Haus es nicht für notwendig befunden in Gespräche zur Erhaltung unserer wirtschaftlichen Basis einzutreten.



Wirsing, Rechtsanwalt, 29.07.2020

ich komme zurück auf Ihre E-Mail vom 08.04.2020. Leider hat unsere Prüfung etwas länger gedauert. Im Ergebnis kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

#### 1. Geplante Festsetzung „GEe“

Wir haben geprüft, ob die aufgrund des Flächenverlusts wegen der geplanten B 10 erforderliche Umstrukturierung des Werks 33 unter Einbeziehung des früheren Bahngeländes in einem GEe realisiert werden kann. Diese Prüfung hat ergeben, dass dies möglich ist, wenn die dafür erforderliche neue Halle für Produktion und Lager entsprechend dem beigefügten Vorentwurf von Architekt Frey vom 22.07.2020 errichtet werden kann.

Dies setzt voraus, dass die Baugrenze im Süden des Plangebiets parallel zur Erich-Blum-Straße entsprechend festgesetzt wird. Weiter setzt dies voraus, dass die neue Halle zweigeschossig mit einer Höhe von 12,8 m errichtet werden kann. Die Zweigeschossigkeit wird wegen des großen Flächenverlusts im Norden notwendig.

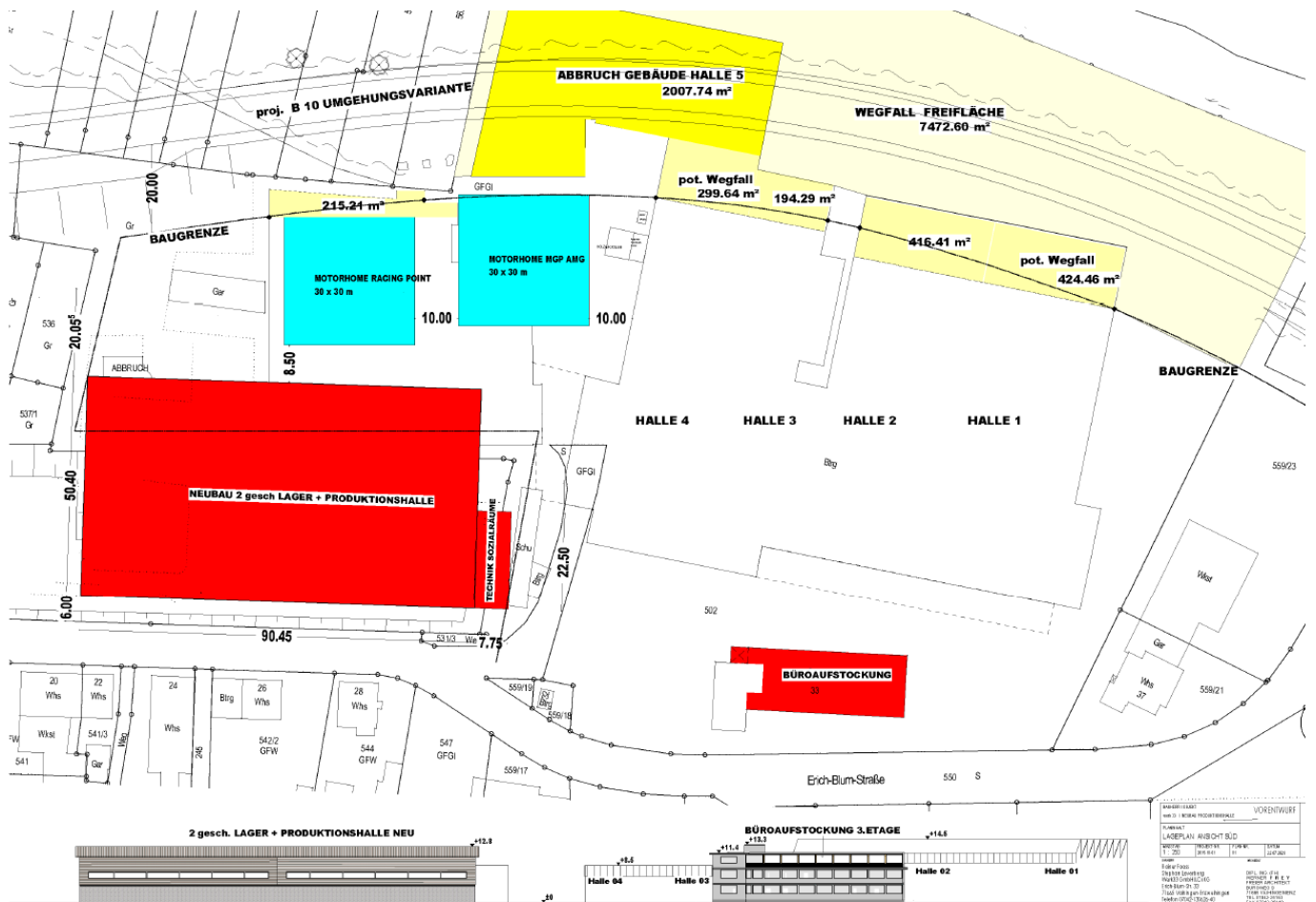
Die geplante Halle wird in dieser Form für die notwendige Abschirmung der südlich der Erich-Blum-Straße gelegenen Bebauung hinsichtlich Produktionslärm und Betriebs-

Die geplante Produktionshalle (Frey / 22.07.2020) passt lagemäßig in die geplante Erweiterung des Baufensters.

Zur Höhe allgemein s. o.  
Ergänzung aufgrund der Planerweiterung. Mit der Einbeziehung eines Teils des Bahnhofes rückt das Gewerbegebiet unmittelbar an die Wohnbebauung Erich Blum Str. 20 – 28 heran. Diese weisen I – II Vollgeschosse + (steiles) Satteldach auf. Auf vergleichsweise kleinen Grundflächen. Diesen Gebäuden kann / wird ein deutlich großflächigeres Gebäude mit einer sehr

<p>lärm sorgen.</p> <p>2. GRZ Das Werk 33 weist beim derzeitigen Bestand eine GRZ von 0,90 auf (s. beigefügte Aufstellung von Architekt Frey vom 25.06.2020). Um diesen Bestand zu halten, wäre nach Verlust der nördlichen Flächen wegen der B 10 unter Berücksichtigung der Erweiterungsfläche im Südwesten eine (theoretische) Kompensation erst bei einer GRZ von 1,03 erreicht (s. Aufstellung Frey). Wir müssen daher, wie im Schreiben an Herrn Bürgermeister Reitze vom 15.11.2018 dargestellt, auf einer Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 bestehen. Denn selbst damit wird es dem Werk 33 nicht möglich sein, die Verluste wegen der B 10 vollständig auszugleichen.</p> <p>3. BMZ Die Aufstellung von Architekt Frey zeigt, dass die geplante BMZ von 7,0 ausreichen dürfte. Die im Schreiben an BM Reitze vom 15.11.2018 geforderte BMZ von 8,0 würde aber aus unserer Sicht sinnvolle Reserven bieten.</p> <p>4. Gebäudehöhe Die maximale Gebäudehöhe sollte wie bereits im Schreiben an BM Reitze vom 15.11.2018 gefordert 214,00 m ü. NN statt der vorgesehenen 212,00 m ü. NN betragen. Damit würde man sowohl dem Bestand gerecht, der eine Höhe von 214,50 m ü. NN aufweist, als auch der Planung für die neue Produktionshalle, die 212,80 m ü. NN erreicht, und der geplanten Aufstockung des Bürogebäudes, die 213,3 m ü. NN erreichen wird.</p> <p>Aus unserer Sicht wird mit den vorgeschlagenen Festsetzungen eine in jeder Hinsicht städtebaulich gute Lösung erreicht werden.</p> <p>Anlage: Entwurf Architekt Frey vom 22.07.2020 + Übersicht Flächen und Nutzungsziffern</p>	<p>großen Gebäudelänge unmittelbar gegenüber stehen. In Verbindung der vorgesehenen Bebauungshöhe (212m über NN bzw. 11m über Straße) wird eine städtebaulich bereits kritische Zuordnung entstehen. Die betroffenen Anwohner können ein solches Gebäude als unangemessen (eventuell sogar als „rücksichtslos“) empfinden.</p> <p>s. o.</p> <p>s. o.</p> <p>s. o.</p>

Anlage: Entwurf Architekt Frey





Grundstück F1St 502  
der Firma werk33  
Erich-Blum-Strasse 33  
71665 Vaihingen an der Enz  
OT.: Enzweihingen

Eigentümer Faas + Leverberg

Ermittlung der Grundflächenzahl GRZ und  
Baumassenzahl BMZ des Bestandes  
entspr aktueller BauNVO

Grundstücksfläche akt	34.631 qm
Grundstücksfläche nach Bau B10	26.500 qm
Grundstücksfläche (Option mit Bahnhofsgelände)	30.500 qm
Bebaute Fläche aktuell	16.356 qm
Befestigte Fläche aktuell	14.925 qm
Grünfläche aktuell	3.350 qm
GRZ B-Plan	0,70
GRZ Bestand	0,90
GRZ B10 notwendig	1,18
GRZ B10 + Bhf notwendig	1,03
BMZ B-Plan	7,0
BMZ Bestand	4,16
BMZ B10 notwendig	5,44
BMZ B10 + Bhf notwendig	4,72

144081,097  
Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 25.06.2020