

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 04.03.2022 insgesamt 14 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 08.04.22 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Von 8 Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Regierungspräsidium Tübingen	Abt. 2 Ref. 21 Raumordnung, Baurecht	Konrad-Adenauer-Straße 20	72072 Tübingen
2.	Regierungspräsidium Freiburg	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Abt. 9 Ref. 91	Albertstraße 5	79104 Freiburg i. Br.
3.	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	Ref. 83.2 Denkmalkunde	Berliner Straße 12	73728 Esslingen am Neckar
4.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben		Hirschgraben 2	88214 Ravensburg
5.	Landratsamt Sigmaringen	Fachbereich Baurecht	Leopoldstraße 4	72488 Sigmaringen
6.	Polizeipräsidium Ravensburg nimmt gemeinsam mit dem LRA Sigmaringen Stellung siehe „Recht und Ordnung“	SG Verkehr	Karlstr. 31/3 Gartenstraße 97	72488 Sigmaringen 88212 Ravensburg
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Südwest	Adolf-Kolping-Str. 2-4	78166 Donaueschingen
8.	Netze-Gesellschaft Südwest mbH		Brunnenbergstraße 27	89597 Munderkingen

0 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

6 Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1.	Regierungspräsidium Stuttgart	Mobilität, Verkehr, Straßen	Postfach 80 07 09	70507 Stuttgart
2.	Stadtwerke Mengen		Wasserstraße 4	88512 Mengen
3.	NABU Mengen Scheer Hohentengen Ostrach	Herr Jörg Joosty	Scheererstraße 12	72516 Scheer-Heudorf
4.	LNV Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.	Frau Helga Hartmann	Breite 15	72488 Oberschmeien
5.	Industrie- und Handelskammer Ravensburg	Bodensee-Oberschwaben	Lindenstraße 2	88250 Weingarten
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Neubau- und Bauträgerbetreuung	Karlstraße 84	72766 Reutlingen

Von 2 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

-
1. Bürger 1
 2. Bürger 2
-

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die folgenden Behörden äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 05.04.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

I. Raumordnung

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Mengen, auf dem ehemaligen Firmengelände der Firma Hepp die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebiets für Einzelhandel zu schaffen. Zwei derzeit noch im Stadtgebiet von Mengen angesiedelte Discounter haben danach ihren Bedarf an Entwicklungsflächen an die Stadt herangetragen.

Verwiesen wird auf die „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse zum Vorhaben an der Beizkofer Straße in Mengen“ (imakomm AKADEMIE, Dezember 2017), welches das Vorhaben befürwortet.

Weiter liegt das Konzept für die künftige planungsrechtliche Einzelhandelssteuerung in der Stadt Mengen im Rahmen der „Standortoffensive Innenstadt Mengen“ der imakomm AKADEMIE GmbH aus dem Jahr 2011 vor. Auf dieses Konzept wird unter Ziffer 2.4 der Begründung hingewiesen. Zu berücksichtigen ist auch die Überarbeitung aus dem Jahr 2016.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet, gegliedert in die Bereiche Sondergebiet 1 (SO1) und Sondergebiet 2 (SO2) sowie ein Urbanes Gebiet, gegliedert in die Bereiche Urbanes Gebiet 1 (MU1) und Urbanes Gebiet 2 (MU2) festgesetzt werden.

Es fällt auf, dass der Bebauungsplan insgesamt mit „Sondergebiet Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“ bezeichnet werden soll, wobei die Urbanen Gebiete gerade keine Sondergebiete für Einzelhandel darstellen, auch wenn sie diese ergänzen sollen. Es wird um Prüfung gebeten, ob die Bezeichnung des Bebauungsplanes dennoch so beibehalten soll.

Beide Sondergebiete dienen der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes. Zulässig ist jeweils ein Einzelhandelsbetrieb mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche maximal 1.200 m² beträgt, im Kernsortiment ausschließlich nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Buchstabe a) der „Mengener Liste“ geführt wird und das Randsortiment, sofern es sich dabei um sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Buchstabe b) der „Mengener Liste“ handelt, maximal 120 m² einnimmt. Im SO2 soll zusätzlich die Unterbringung einer Einrichtung Bäckerei/Gastronomie/Imbiss mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche des Betriebs max. 150 m² beträgt

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 05.04.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

und im Kernsortiment ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel geführt werden, zulässig sein.

In den Urbanen Gebieten sind u.a. Einzelhandelsbetriebe mit der Maßgabe zulässig, dass nur Nutzungen und Anlagen für Nutzungen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) vorsehen mit den “nicht zentrenrelevanten Warengruppen“ gemäß Mengener Liste Buchstabe c), zulässig sind. Ausnahmsweise sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warengruppen nur dann zulässig sein, wenn im Betrieb hergestellte/montierte Waren verkauft werden und die Verkaufsfläche untergeordnet zum eigentlichen Gewerbebetrieb ist und die Verkaufsfläche maximal 800 m² beträgt.

Neben zwei Discountern soll gemäß der Begründung zum Bebauungsplan auch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m², eines Getränkefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 550 m² Verkaufsfläche sowie der genannten Bäckerei/Gastro/Imbiss mit einer Verkaufsfläche von ca. 150 m² ermöglicht werden, die zwar selbst keine Einzelhandelsgroßprojekte sind, jedoch im funktionalen Zusammenhang stehen und somit in der Summe mit zu bewerten sind. Die Ansiedlung des Drogeriemarktes und des Getränkemarktes soll gemäß der Begründung zum Bebauungsplan in den urbanen Gebieten realisiert werden.

Diese Planung steht im Widerspruch zu den textlichen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung der urbanen Gebiete, die Einzelhandel lediglich mit nicht zentrenrelevanten Warengruppen bzw. in bestimmtem Umfang aus Eigenproduktion zulassen. Ohne Zweifel werden in einem Drogeriemarkt und einem Getränkefachmarkt zentrenrelevante Waren vertrieben, die nicht aus eigener Produktion stammen. Um Überprüfung wird gebeten.

Die höhere Raumordnungsbehörde macht im Folgenden den Inhalt der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den SO und MU zur Grundlage der Stellungnahme.

Die höhere Raumordnungsbehörde gibt aus Sicht des Einzelhandels folgende Hinweise:

1. Integrationsgebot, Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot

Auch unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 befindet sich der Planungsstandort in integrierter Lage. Da die Stadt Mengen die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums einnimmt, ist auch das Konzentrationsgebot beachtet. Die Einbeziehung der Orte Hohentengen und Scheer in den Nahbereich / Verflechtungsbereich der Stadt Mengen für die Prüfung des Kongruenzgebotes ist ebenfalls nicht zu beanstanden, da gemäß der Tabelle B 1 im beschlossenen Regionalplanentwurf Bodensee-Oberschwaben auf Seite B 14 diese Gemeinden nach dem Vorschlag des RVBO zum Nahbereich des Unterzent-

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 05.04.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

rum Mengen gehören-

2. Beeinträchtungsverbot

In die Auswirkungsanalyse wurden auch die Vorhaben Drogeriemarkt, Getränkefachmarkt und Bäcker einbezogen (Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bzw. selbständige Prüfung des Sortiments Gesundheit/Körperpflege), obgleich es sich bei diesen Vorhaben um kleinflächige Vorhaben handelt.

Einleitend wird zwar darauf zutreffend hingewiesen, dass im Falle einer Erweiterung eines bestehenden Anbieters von einer hypothetischen Neuansiedlung auszugehen ist. Auch wird bei der Prognose des Planumsatzes im Plangebiet von einer Neuansiedlung aller Anbieter und nicht nur von einer Verlagerung ausgegangen. Dennoch wird bei der Beurteilung der Umsatzverteilungen betont, dass bereits heute durch die Anbieter Aldi-Süd und Norma ca. 3,0 Mio. € der Kaufkraft gebunden und somit nur ca. 1,7 Mio. € innerhalb Mengens umverteilt würden.

Das Beeinträchtungsverbot dient der Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde sowie dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens.

Noch vertretbar erscheint es, den Anbieter Aldi-Süd im Hinblick auf das Beeinträchtungsverbot nur entsprechend der durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche bedingten zusätzlichen Umverteilung zu berücksichtigen, da dieser bereits jetzt zum zentralen Versorgungsbereich in Konkurrenz steht und Kaufkraft abzieht. Voraussetzung hierfür wäre jedoch, dass an dem bisherigen Standort des Aldi-Marktes keine entsprechende Nachfolgenutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufgenommen werden kann.

Der Anbieter Norma hingegen befindet sich derzeit noch im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mengen, wird durch die Verlagerung also neu in vollem Umfang Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich haben. Bei Prüfung des Beeinträchtungsverbots ist es nicht ausreichend, auf die Kaufkraftströme in den Zonen 1 und 2 abzustellen, Schutzgut innerhalb der Zone 1 ist der zentrale Versorgungsbereich, wie er in der mittlerweile als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben definiert ist. Hierauf geht die Auswirkungsanalyse zwar auf Seite 47 ein, erklärt aber nicht, wie die Umverteilung in Höhe von ca. 1.4 Mio. € aus dem zentralen Versorgungsbereich ermittelt wurde. Aufgrund der in der Auswirkungsanalyse vorangegangenen Ausführungen ist zu vermuten, dass der Norma hier ebenfalls nur hinsichtlich der durch die Erweiterung bedingten Umverteilung berücksichtigt wurde. Dies ist jedoch nicht korrekt, da der Norma nun erstmals Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hat. Daher ist der Norma mit der vollen, durch den gesamten Markt bedingten Umverteilung

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 05.04.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

lung im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich in Ansatz zu stellen.

Derzeit sind die bereits als Satzung festgestellten Ziele der Raumordnung nach Ansicht des Regierungspräsidiums als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beurteilen, da mit der Feststellung durch Satzung der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Als solche sind sie gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG in die Abwägungsentscheidung des Bebauungsplanes einzubeziehen.

In diesem Punkt ist die Auswirkungsanalyse daher zu überarbeiten. Weiter ist sicherzustellen, dass der bisherige Standort des Aldi-Marktes nicht erneut von einem Lebensmittelmarkt genutzt werden wird. Sollte die Stadt Mengen eine solche Sicherstellung nicht in Erwägung ziehen, ist auch der Aldi-Markt mit der vollen Verkaufsfläche zu berücksichtigen.

Des Weiteren geht die Auswirkungsanalyse pauschal davon aus, dass bei einer Umverteilungsquote von unter 10% das Beeinträchtungsverbot beachtet ist. Dies ist jedoch nicht korrekt. Die genannten 10% stellen lediglich einen Anhaltswert dar. Es ist durchaus möglich, dass auch bei weniger als 10% im Einzelfall das Beeinträchtungsverbot verletzt ist. Es sollte daher auch noch im Rahmen einer einzelfallbezogenen ergänzenden Begründung erläutert werden, weshalb mit einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Mengen nicht zu rechnen ist.

Das Beeinträchtungsverbot dient zudem, wie bereits ausgeführt, auch dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens. Die Gemeinde Scheer gehört zum Nahbereich/Verflechtungsbereich der Stadt Mengen. Dort soll ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von knapp 1.200 m² errichtet werden.

Auch auf diesen Punkt sollte die Auswirkungsanalyse im Weiteren Verfahren noch eingehen.

Bezüglich des Beeinträchtungsverbotes kann daher aufgrund der o.g. Ausführungen derzeit noch keine abschließende Stellung genommen werden.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 05.04.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

3. Plansatz 2.7.0 Z(8): Agglomeration

Gemäß Plansatz 2.7.0 Z(8) sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Dies betrifft die Planungen für einen Drogeriemarkt, einen Getränkefachmarkt und einen Bäcker/Imbiss im urbanen Gebiet sowie den Verkauf von im Betrieb hergestellten/montierten Waren in untergeordnetem Umfang. Da die Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2017 datiert, geht sie auf die Agglomerationsregelung noch nicht ein.

Die Auswirkungsanalyse hat aufgrund des derzeit noch gültigen Regionalplans zwar keine umfassende Agglomerationsprüfung durchgeführt, jedoch bei der Prüfung teilweise neben Aldi-Süd und Norma auch einen dm Drogeriemarkt, einen Getränkefachmarkt und einen Bäcker mit Café berücksichtigt (S. 44). Evtl. Einzelhandel aus Eigenproduktion wird nicht berücksichtigt.

In einem urbanen Gebiet wäre ein Einzelhandelsgroßprojekt bereits nach der Art der baulichen Nutzung unzulässig, zudem würde sich auch hier die Problematik stellen, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mengen grundsätzlich nur im Vorranggebiet zulässig sind (siehe unten Punkt 4). Nicht zuletzt schließen die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den urbanen Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel aus.

Sofern zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht und die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden sollen, ist in der Auswirkungsanalyse noch vertiefter zu prüfen, ob ein Drogeriemarkt, ein Getränkefachmarkt, ein Bäcker/Imbiss und zusätzlich zentrenrelevanter Einzelhandel mit Waren aus eigenem Betrieb in zwar untergeordnetem Umfang, aber bis zu einer Verkaufsfläche von 800m² tatsächlich nicht geeignet sind, eine Agglomeration zu bilden. Die Prüfung ist dabei nicht auf die Grenzen des Plangebiets und insbesondere nicht auf das jeweilige Baufenster zu beschränken, so dass auch die beiden geplanten großflächigen Lebensmittelmärkte zu berücksichtigen sind. Die höhere Raumordnungsbehörde weist bereits an dieser Stelle darauf hin, dass ein funktionaler Zusammenhang zu bejahen sein dürfte.

Die Auswirkungsanalyse stellt selbst fest, dass mit Einhaltung der raumordnerischen Prüfkriterien Mengen die Möglichkeit besitze, in Zukunft zwei zentrale Nahversorgungslagen (den zentralen Versorgungsbereich, das direkte Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs und die Märkte im östlichen Stadtgebiet (umgeben von Wohnbebauung) vorzuhalten. Damit sei eine optimale räumliche, aber auch quantitative Versorgung der Stadt Mengen sichergestellt. Das Entstehen einer Agglome-

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 05.04.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

ration wird damit in der Sache letztlich bereits bestätigt – und wäre in den urbanen Gebieten unzulässig.

Wir regen daher dringend an, die derzeit geplante textliche Festsetzung in den urbanen Gebieten, wonach zentrenrelevanter- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nicht zulässig ist, beizubehalten. Im Hinblick darauf verweisen wir auch auf Seite 29 der Auswirkungsanalyse, wonach die Versorgung mit Produkten der Gesundheit/Körperpflege schon heute überdurchschnittlich ist. Zudem betrüge die Umverteilungsquote bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich gemäß Seite 55 der Auswirkungsanalyse 9-10%.

Zwar ist die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben noch nicht vom zuständigen Ministerium genehmigt. Trotzdem ist im weiteren Verfahren eine Auseinandersetzung mit den zukünftigen Planzielen im Rahmen der Abwägung erforderlich.

4. Plansatz 2.7.1 Z(1) und (4): Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

Weiter dürften vorliegend die Plansätze 2.7.1 Z(1), Z(2) und Z(4) des schon als Satzung beschlossenen Regionalplanentwurfs Bodensee-Oberschwaben betroffen sein, wonach Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern sind. Außerhalb dieser Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Nahversorgung erforderlich sind, sind ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten möglich, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind. Die Standorte müssen städtebaulich integriert und verbrauchernah sein. Sie dürfen keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die wohnungsnaher Versorgung anderer Gemeinden. Das Kongruenzgebot ist zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des für die Stadt Mengen vorgesehenen Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte („Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt“). Nahversorgungsrelevante Sortimente stellen dabei einen Unterfall der zentrenrelevanten Sortimente dar.

Gemäß Plansatz 2.7.1 Z(4) müsste daher noch dargelegt werden (z.B. gutachterliche Ergänzung zur Auswirkungsanalyse), dass die vorgesehenen Einzelhandelsgroßprojekte zur Nahversorgung erforderlich sind.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 05.04.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

5. Planungsrechtliche Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung

Auf Bedenken stößt schließlich bzgl. der Art der baulichen Nutzung der SO1 und SO2 die Formulierung „...dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes..., zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb...“.

Die höhere Raumordnungsbehörde verweist diesbezüglich auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18), wonach die zahlenmäßige Begrenzung von Vorhaben (hier: ein Lebensmittelmarkt) weder eine Festsetzung der Zweckbestimmung, noch der Art der Nutzung und auch nicht des Maßes der Nutzung darstellt und daher unzulässig ist. Sollten sich die Baufenster im SO1 als auch im SO2 jeweils nur auf einem Grundstück befinden, kommt stattdessen jeweils eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung in Betracht, da diese dann einer vorhabenbezogenen Begrenzung gleichkäme. Zu den Möglichkeiten einer rechtskonformen Festsetzung verweisen wir auf das Urteil des BVerwG v. 17.10.2019.

Für diesbezügliche Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

6. Einzelhandelskonzept der Stadt Mengen

Sowohl das das Konzept für die künftige planungsrechtliche Einzelhandelssteuerung in der Stadt Mengen im Rahmen der „Standortoffensive Innenstadt Mengen“ aus dem Jahr 2011 als auch die Standortoffensive Innenstadt Mengen 2.0 aus dem Jahr 2016 richten den Fokus für Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich. Eine zweite Nahversorgungslage auf dem Hepp-Areal wird gerade nicht thematisiert, vielmehr betont, dass u.a. durch die Fokussierung auf den zentralen Versorgungsbereich der Leerstand von Objekten deutlich reduziert werden konnte und insgesamt durch das Konzept der zentrale Versorgungsbereich gestärkt werden konnte.

So ermöglicht Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mengen aus dem Jahr 2011 nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur dann außerhalb der Innenstadt, wenn das Vorhaben nachweislich ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebiets dient (und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist) und einer Einzelfallprüfung unterzogen wird.

Dieser Anforderung wird die Auswirkungsanalyse nicht ausreichend gerecht, da sie jeweils nur auf die Zonen 1, 2a und 2b eingeht, und die Zone 1 (teilweise auch die Zone 2a) insgesamt als Nahbereich erfasst. Den Anforderungen für eine Abgrenzung des „jeweiligen Gebiets“ genügt dies nicht. Entsprechend ist auch nicht nach-

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 05.04.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

gewiesen, dass das Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des Gebiets dient.

Der höheren Raumordnungsbehörde obliegt jedoch nicht die Prüfung der Einhaltung des Einzelhandelskonzepts. Es ist Aufgabe der Stadt Mengen, das Konzept im Rahmen der Abwägung angemessen zu gewichten.

7. Ergebnis

Im Ergebnis kann letztlich noch keine abschließende raumordnerische Stellungnahme abgegeben werden, da es hierfür insbesondere im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot noch weiterer Untersuchungen bedarf.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

II. Straßenwesen

Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.

Einer Reduzierung des Anbauverbots entlang der Landesstraße und den baulichen Veränderungen im Zuge der L 283 kann in der vorgelegten Form aus straßenrechtlicher und verkehrstechnischer Sicht **nicht** zugestimmt werden.

Der Entwurf entspricht nicht dem Ergebnis der Vorabstimmung mit der Stadt am 14.03.2019.

Zur Begründung:

In der Besprechung wurde einer Reduzierung des Anbauverbots entlang der Beizkofer Straße (Verknüpfungsbereich) für Hochbauten auf maximal 15 m und für Fahr- und Stellplatzflächen sowie für den Werbepylon auf maximal 10 m, jeweils gemessen vom bestehenden Fahrbahnrand, zugestimmt. Entlang der Fabrikstraße befindet sich das Plangebiet innerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereiches. Hier beträgt der Schutzstreifen 10 m.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 05.04.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abweichend hiervon beträgt im vorliegenden Entwurf entlang der Beizkofer Straße der Abstand zwischen der Landesstraße und den Baugrenzen 10 m und zu den Fahrwegen 4 m. Entlang der Fabrikstraße wurde die Flächen für Stellplätze in einer Entfernung von 1,80 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße festgesetzt.

Ergänzend wird angemerkt, dass Werbeanlagen jeglicher Art bis zu einer Entfernung von 40 m der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen, unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan. Für den Bereich Fabrikstraße ist der Pylon nur außerhalb des Schutzstreifens zulässig.

Die Planvorlage sieht den Rückbau der bestehenden (nördlichen) Busbucht an der Landesstraße (Beizkofer Straße) vor und damit verbunden die Errichtung eines Bushalts auf der Landesstraße. Entsprechend der Vorabstimmung ist dies nur in Verbindung mit dem Umbau des Knotenpunktes Beizkofer Straße / Fabrikstraße / Zeppelinstraße zu einem Kreisverkehrsplatz möglich.

Die Sichtdreiecke an der Zufahrt Fabrikstraße beziehen sich fälschlicherweise auf den bestehenden und nicht auf den geplanten Fahrbahnrand.

Der Bebauungsplan ist nicht mit den öffentlichen Belangen der Landesstraße vereinbar. Es wird empfohlen, in einem weiteren Abstimmungsgespräch mit dem Referat 42 die vorgenannten Punkte zu klären.

III. Naturschutz

Die von der höheren Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange scheinen nicht betroffen zu sein. Die beigefügten Unterlagen ließen jedoch keine abschließende Einschätzung zu.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Abt. 9 Ref. 91, Albertstr. 5, 79104 Freiburg i.Br. (Stellungnahme vom 29.03.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rheingletscher-Niederterrassen-schottern unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Abt. 9 Ref. 91, Albertstr. 5, 79104 Freiburg i.Br. (Stellungnahme vom 29.03.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Abt. 9 Ref. 91, Albertstr. 5, 79104 Freiburg i.Br.
(Stellungnahme vom 29.03.2022)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 Operative Archäologie, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen (Stellungnahme vom 22.03.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.

2. Archäologische Denkmalpflege

Nördlich des Plangebietes befinden sich zwei Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG „Gräber der Spätbronzezeit. Beim Kiesabbau stieß man im Jahre 1955 auf ein großes Kammergrab der Spätbronzezeit bzw. der frühen Urnenfelderkultur (13. Jahrhundert v. Chr.). Ob damals beim Kiesabbau weitere Gräber unerkannt zerstört wurden, ist nicht bekannt. Möglicherweise handelt es sich bei Listennr. 3 und Listennr. 2 um ein großes bronzezeitliches Gräberfeldareal mit lockerer Belegung oder um mehrere kleinere Bestattungsplätze, die man einzelnen Höfen zuordnen könnte.

Die zugehörige(n) Siedlung(en), die in der Nähe der Gräber gelegen haben müssen, sind bisher ebenfalls nicht bekannt.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bodeneingriffe (Fundamente, Keller, Leitungs- und Straßentrassen), wie sie zur Errichtung und Bebauung eines Neubaugebietes notwendig sind, zerstören im Bereich von archäologischen Kulturdenkmälern deren Substanz. Aus diesem Grunde bedarf es als letztes Mittel, um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, vor Baubeginn fachgerechter Ausgrabungen, in deren Zuge bedrohte Funde und Befunde entsprechend wissenschaftlicher Standards geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahmen ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten (Erhaltungspflicht vgl. § 6 DSchG).

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten daher frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob und in welchem Umfang sich im überplanten Areal Überreste eines Kulturdenkmals erhalten haben und ob es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen ar-

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**3. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 Operative Archäologie, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen
(Stellungnahme vom 22.03.2022)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch vorgeschaltete archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig.

Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch eine private Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger in zumutbarem Rahmen finanziert werden muss.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

4. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Hirschgraben 2, 88214 Ravensburg (Stellungnahme vom 08.04.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Der Regionalverband bringt aus Sicht des Einzelhandels bzgl. des Integrationsgebots, des Konzentrationsgebots und des Kongruenzgebots keine Anregungen oder Bedenken vor.

Wir möchten jedoch bzgl. des in der Auswirkungsanalyse betrachteten Beeinträchtigungsverbots auf Folgendes hinweisen: Bei der Beurteilung der Umsatzverteilungen wird in der Auswirkungsanalyse darauf hingewiesen, dass bereits heute ca. 3,0 Mio. € der Kaufkraft durch die Anbieter Aldi-Süd und Norma gebunden sind und somit nur ca. 1,7 Mio. € der Kaufkraft innerhalb Mengens umverteilt würden. Im Gegensatz zum Aldi-Süd befindet sich der Norma jedoch derzeit noch im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mengen, welcher nach Plansatz 2.7.1 Z (1) des Regionalplanentwurfs (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt ist. Daher ist der Norma mit der vollen, durch den gesamten Markt bedingten Umverteilung und damit auch Auswirkungen im Hinblick auf den o.g. zentralen Versorgungsbereich in Ansatz zu stellen.

Diesbezüglich ist die Auswirkungsanalyse daher zu überarbeiten. Wir gehen zudem davon aus, dass die heutige Fläche des Aldi-Süd zukünftig baurechtlich nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt genutzt werden kann. Auch möchten wir darauf hinweisen, dass bzgl. des Beeinträchtigungsverbots auch der in der Gemeinde Scheer (und damit im Verflechtungsbereich der Stadt Mengen) geplante Verbrauchermarkt an der B 32 berücksichtigt werden sollte.

Abschließend bitten wir um eine gutachterliche Auseinandersetzung mit Plansatz 2.7.1 Z (4) des Regionalplanentwurfs.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**5. Landratsamt Sigmaringen, Sachbereich Baurecht, Leopoldstr. 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 04.04.2022)**

**6. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 04.04.2022 – mit LRA)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz

- Positiv
- Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen
- Negativ
- Nicht betroffen

X Keine Beurteilung möglich

Zum Bebauungsplan kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die Unterlagen nicht vollständig und damit noch nicht aussagekräftig genug sind.

Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im-Verfahren wird gebeten.

WASSERRECHT

Häusliches Abwasser

Mit Blick auf eine gesicherte Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken.

Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen sind § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) und § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**5. Landratsamt Sigmaringen, Sachbereich Baurecht, Leopoldstr. 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 04.04.2022)**

**6. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 04.04.2022 – mit LRA)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Folgende Textstellen sind zu korrigieren:

Auf 8. 20. Kapitel 2.2 der örtlichen Bauvorschriften wird angegeben, dass bei Platzmangel Sickerschächte erstellt werden sollen. Dies ist zu streichen, Sickerschächte sind nicht zulässig.

Des Weiteren wird angegeben, dass Flächen über 1.200 m² eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigen. Dies ist nicht richtig, im gewerblichen Bereich wird für jegliche Versickerung eine Erlaubnis benötigt, die Passage ist zu streichen.

Weiter wird auf das Merkblatt DWA-M 153 verwiesen, dieses findet in Baden-Württemberg keine Anwendung, es gilt die Arbeitshilfen der LUBW (ehemals LfU) „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“.

Auf S. 35. Kapitel 6 wird erneut auf die Erstellung von Sickerschächten verwiesen, dies ist zu streichen. Die Erstellung von Rigolen ist in Form von Mulden-Rigolen zulässig, Voraussetzung ist eine Bodenpassage (mindestens 30 cm mächtiger Oberboden) des Niederschlagswassers.

Beseitigung des gewerblichen Abwassers

Bei der Beseitigung des gewerblichen Abwassers ist zu beachten:

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**5. Landratsamt Sigmaringen, Bachbereich Baurecht, Leopoldstr. 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 04.04.2022)**

**6. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 04.04.2022 – mit LRA)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Hinweis:

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

BODENSCHUTZ

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ausreichend berücksichtigt. Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist bei Verfahren nach §13a BauGB nicht erforderlich. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen /Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten. Die untere Bodenschutzbehörde begrüßt die Nachverdichtungsplanung. Es wird angeregt, für zukünftige Planungen dieser Art zu prüfen, ob Möglichkeiten der Einsparung von Flächen für den ruhenden Verkehr bestehen, indem von den Bauherren gefordert wird, diese auf den Dachflächen und/oder in Parkhäusern unterzubringen.

ABFALL

Vor Abbruch der Bestandsgebäude ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Hinweis:

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**5. Landratsamt Sigmaringen, Bachbereich Baurecht, Leopoldstr. 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 04.04.2022)**

**6. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 04.04.2022 – mit LRA)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

IMMISSIONSSCHUTZ

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros emplan (Projekt-Nr.: 2022 1466, Bearbeitungsstand 01/2022) ist nachvollziehbar und plausibel.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung, insbesondere die Maßnahmen zum Schallschutz, wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und im Teil C begründet.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

NATURSCHUTZ

Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind noch unvollständig.

Die Belange des Naturschutzes, insbesondere des §44 BNatSchG, sind noch nicht ausreichend abgearbeitet.

Das Büro Lars Consult hatte mit der unteren Naturschutzbehörde am 24.11.2021 abgestimmt, dass Begehungen im Gelände durchgeführt werden, um zu prüfen, ob Lebensstätten betroffen sind, oder alternativ mit einem Worst Case Szenario gerechnet wird, um das Vorhaben rechtlich abzusichern. Dies steht noch aus.

Zur gutachterlichen Aussage, dass „bei Fällung und Rodung der weiteren Bäume diese als Ersatz für frei brütende Vogelarten eins zu eine zu ersetzen“ sind, ergibt sich die Frage, welche Vorkommen wertgebender Arten festgestellt oder welches Worst Case Szenario angenommen wurde. Weiterhin wäre dann auch darzustellen, wo

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**5. Landratsamt Sigmaringen, Sachbereich Baurecht, Leopoldstr. 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 04.04.2022)**

**6. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 04.04.2022 – mit LRA)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

die CEF Maßnahmenfläche liegt.

Die etwaige Betroffenheit des §44 BNatSchG ist noch nicht geklärt.

Bezüglich der insektenfreundlichen Beleuchtung wäre eine detailliertere Beschreibung zur Gestaltung wünschenswert.

In der Pflanzliste in Kap. 2.8 sind teilweise giftige Sträucher angegeben (Seidelbast, Pfaffenhütchen). Es wäre sinnvoll, in der belebten Umgebung keine giftigen Sträucher zu pflanzen.

Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

Hinweise:

Aufgrund von höchstrichterlicher Entscheidung (VGH Mannheim, Urteil vom 12.06.2012, Nr. 8 S 1337/10, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2012, Nr. 4 CN 3.12) sind folgende Positionen im Bauleitplanverfahren zu beachten: § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorgenannten Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Erforderlich ist eine Kurzfassung der vorhandenen Informationen. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich halten und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Verstöße gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Ein pauschaler Hinweis auf den anhängenden Umweltbericht sowie eine bloße Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen genügt diesen Anforderungen nicht. Nach Auffassung der Rechtsprechung ist die zu planende Gemeinde auf der „sicheren Seite“, wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortartigen, aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus der Sicht der zum Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen.

Die Pflicht einer schlagwortartigen Zusammenfassung und Charakterisierung von Umweltinformationen gilt nur im Regelverfahren. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und im beschleunigten Verfahren, in denen von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird, entfällt auch die Pflicht zur Angabe, welche Arten

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**5. Landratsamt Sigmaringen, Sachbereich Baurecht, Leopoldstr. 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 04.04.2022)**

**6. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 04.04.2022 – mit LRA)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Fachbereich Landwirtschaft

- Positiv
- Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen
- Negativ
- X Nicht betroffen
- Keine Beurteilung möglich

Landwirtschaftliche Belange sind von dem innenbereichsvorhaben nicht betroffen.

Fachbereich Forst

- Positiv
- Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen
- Negativ
- X Nicht betroffen
- Keine Beurteilung möglich

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**5. Landratsamt Sigmaringen, Sachbereich Baurecht, Leopoldstr. 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 04.04.2022)**

**6. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 04.04.2022 – mit LRA)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Forstliche Belange sind nicht berührt.

Fachbereich Straßenbau

Positiv '

Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen

Negativ

X Nicht betroffen

Keine Beurteilung möglich

Das Plangebiet liegt an der L 283. Die Belange des Fachbereichs Straßenbau sind nicht betroffen. Zur Beurteilung von straßenrechtlichen und straßenbaulichen Belangen ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42 anzuhören.

Stabsstelle Straßenbauprojekt

Positiv '

Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen

Negativ

X Nicht betroffen

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

5. Landratsamt Sigmaringen, Sachbereich Baurecht, Leopoldstr. 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 04.04.2022)

6. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 04.04.2022 – mit LRA)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Keine Beurteilung möglich

Fachbereich Recht und Ordnung

Straßenverkehrsbehörde

Positiv

Positiv unter Beachtung von **Auflagen** und Hinweisen

X Negativ

Nicht betroffen

Keine Beurteilung möglich

Zum Bebauungsplan wird aus verkehrsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Der Planung kann in der vorgelegten Form derzeit nicht zugestimmt werden, unter anderem wegen folgender Punkte:

- Das Sichtdreieck an der Zufahrt Fabrikstraße ist nicht fachgerecht eingezeichnet (3 Meter Abstand zum neuen Fahrbahnrand).
- Die westliche Zufahrt ist bisher ohne sog. „Tropfen“ ausgebildet, bzw. sehr breit ausgestaltet. Dadurch könnte es zu Doppelaufstellungen bei der Ausfahrt kommen, was wegen der gegenseitigen Sichtbehinderung verhindert werden sollte.
- Die Linksabbiegespur an der westlichen Zufahrt weist möglicherweise zu kurze Verziehungslängen auf, bzw. Aufweitung an der westlichen Zufahrt (Schlepp-

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**5. Landratsamt Sigmaringen, Sachbereich Baurecht, Leopoldstr. 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 04.04.2022)**

**6. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 04.04.2022 – mit LRA)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

kurven).

- Es werden aus verkehrspolizeilicher und verkehrsrechtlicher Sicht zwingend sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger als notwendig erachtet. Diese fehlen in der bisherigen Planung, wären aber aus unserer Sicht bereits jetzt zu berücksichtigen.
- Es sollte geprüft werden, inwieweit die zu erwartenden Verkehrsflüsse auch an der Einmündung zur Paul-Keller-Straße eine Linksabbiegespur notwendig machen. Eine solche ist in der dargelegten Planung nicht enthalten. Der südöstliche Anschluss an die L 283 ist bisher nur schematisch dargestellt (Linksabbiegespur, „Tropfen“, Fußgängerquerungen usw.?)
- Unklar ist auch was mit der Bushaltestelle Kapellenösch geschehen soll. Nach den Planunterlagen soll die Busbucht wohl entfallen. Wir bitten hierzu um Mitteilung.
- Die Plangrundlage bildet ein KVP (Kreisverkehrsplatz) mit Änderung der L 283 sowie die zwei Anschlüsse mit Linksabbiegespuren. Die Planung erscheint noch nicht funktionsfähig (Schleppkurven, Fußgängerführung, Radverkehrsführung, Bushaltestellen etc.) bzw. ist nicht abschließend mit Straßenbaulastträger, Verkehrsbehörde und Polizei geklärt. Eine funktionierende Planung ist aber als wesentliche Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Plangebiets anzusehen.

Zur Klärung der genannten Punkte regen wir einen gemeinsamen Ortstermin der Verkehrsschaukommission mit der Stadt Mengen u. den Planern an.

Fachbereich Vermessung und Flurneuordnung

- Positiv
- Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen
- Negativ

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**5. Landratsamt Sigmaringen, Sachbereich Baurecht, Leopoldstr. 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 04.04.2022)**

**6. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 04.04.2022 – mit LRA)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

X Nicht betroffen

Keine Beurteilung möglich

Die Belange der unteren Vermessungsbehörde sind nicht berührt.

Fachbereich Abfallwirtschaft

Positiv

X Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen

Negativ

Nicht betroffen

Keine Beurteilung möglich

Auf die Überlassungspflicht nach § 7 Absatz 1 Gewerbeabfallverordnung und die Vorhaltung mindestens eines Behälters gemäß § 7 Absatz 2 Gewerbeabfallverordnung wird hingewiesen. Die Grundstücke sind an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung anzuschließen und die auf den Grundstücken anfallenden Abfälle, die nicht verwertet werden, der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Auf die jeweils aktuell gültige Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises wird verwiesen.

Hinweis:

Auf die Getrennthaltungspflicht von Abfällen gemäß §3 Gewerbeabfallverordnung wird hingewiesen. Es wird empfohlen auch für zukünftige Anforderungen an die getrennte Erfassung und Verwertung von Abfallfraktionen Reserveflächen vorzusehen.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**5. Landratsamt Sigmaringen, Sachbereich Baurecht, Leopoldstr. 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 04.04.2022)**

**6. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 04.04.2022 – mit LRA)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Dies ist eine koordinierte Stellungnahme der vorgenannten Fachbereiche. Die Angaben wurden auf Plausibilität geprüft. Eine vorweggezogene Abwägung hat nicht stattgefunden. Eine Abarbeitung und Abwägung im kommunalen Gremium ist zu jeder einzelnen Position notwendig.

Ich darf Sie bitten, nach Beratung der öffentlich-rechtlichen Belange dem Fachbereich Baurecht und dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz in jedem Fall je ein Abwägungsprotokoll zu übersenden.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Südwest, Strukturplanung BB1, Sauterleutestr. 36, 88250 Weingargen
(Stellungnahme vom 07.04.2022)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren „Beizkofer Straße“ in Mengen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan/Flächennutzungsplan haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei uns unter Planauskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden.

Da es sich hierbei ausschließlich um die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan handelt, bitten wir darum, uns zu einem späteren Zeitpunkt nochmal den genauen Zeitpunkt der Erschließung mitzuteilen, sobald dieser dann feststeht.

Die Telekom wird daraufhin die Wirtschaftlichkeit des Ausbaugbietes prüfen und eine Ausbauentscheidung treffen.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrn bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten:

Tel. +49 800 3301903

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

8. Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen (Stellungnahme vom 08.03.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o.g. Bebauungsplanverfahren.

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Fabrikstraße / Paul-Keller-Straße / Verbindung Königsberger Straße – Im Kapellenösch), sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Weiterhin sind zu folgenden Gebäuden Erdgas-Hausanschlussleitungen vorhanden:

- Fabrikstr. 19
- Fabrikstr. 27

Auch diese Leitungen sind in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt worden. Die entsprechenden Planunterlagen zum Leitungsbestand erhalten Sie bei Bedarf über folgende Adresse: planauskunft@netze-suedwest.de.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TOW, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen, Tel.: 07393-958-115, E-Mail: OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**8. Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen
(Stellungnahme vom 08.03.2022)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 17.03.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

In den Stadtnachrichten vom 24.02.2022 wurde der Bebauungsplanentwurf „Hepp-Areal“ öffentlich ausgelegt und es wurde die Möglichkeit eröffnet Einwendungen zu erheben. Als direkt betroffene Eigentümer des Nachbargrundstückes Fl.-St.Nr. 461, Gemarkung Mengen, erheben wir folgende Einwendungen:

In dem Plangebiet befindet sich derzeit neben unserem Wohngebäude, lediglich das Verwaltungsgebäude der Firma Hepp. Außer dem vorhandenen Verkehrslärm sind aus dem Gebiet keine relevanten immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen vorhanden

Nach dem offenliegenden Planentwurf ist südlich unseres Wohnhauses ein Urbanes Gebiet „MU2“ vorgesehen. Das geplante Urbane Gebiet lässt sehr viel Interpretationsspielraum über die tatsächlich gewollte Art der baulichen Nutzung und steht in keinem Zusammenhang mit den bisherigen Bestrebungen in dem Gebiet einen Getränkefachmarkt anzusiedeln.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass die Lage des Baufensters in südlicher Verlängerung unseres Wohngebäudes direkt vor einem Schafzimmer- und Wohnzimmerfenster, nicht mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar ist. Aufgrund der vorgesehenen Staffelung der Wandhöhen ist davon auszugehen, dass in dem direkt angrenzenden Bereich mit der Wandhöhe von 3,50 m ein Leergutlager vorgesehen ist. Dies ist im Schallgutachten nicht berücksichtigt. Leergutlager sind meist nicht eingehaust und werden auch außerhalb der Öffnungszeiten betrieben. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt für das Gebiet „MU2“ lediglich die Schallquelle eines Lieferverkehrs in der Ruhezeit und nicht den Betrieb eines Leergutlagers o.ä.

Eine andere Nutzung in dem Bereich, wie die eines offenen Lagers, ist nicht vorstellbar, zumal in einem Urbanen Gebiet eine horizontale Gliederung der Art der baulichen Nutzung stattfinden soll und bei einer faktischen Eingeschossigkeit diese Gliederung nicht möglich ist.

Soweit in der Begründung zu den Abstandsflächen darauf verwiesen wird, dass die Abstandsflächen des Sondergebiets gemäß der LBO gelten, ist die Gebietsart MU auch deshalb zu hinterfragen.

Wir regen deshalb an, den absehbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu unserem Gebäude in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen bzw. auf die Ausweisung von Baugrenzen vor unserem Gebäude ganz zu verzichten.

Wir bitten um Mitteilung, ob in dem Gebiet lärmproduzierende Kälteanlagen ausgeschlossen sind, da diese in der schalltechnischen Untersuchung nicht erwähnt

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1

(Stellungnahme vom 17.03.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

werden.

Weiter bitten wir Sie um Mitteilung, wie sich die Anlieferung beim NORMA-Markt auf unsere Wohnbebauung auswirkt, wenn das Gebiet MU2 nicht realisiert werden sollte. Lärmkonflikte wurden nur für die Wohngebäude südlich der Beizkofer Straße berücksichtigt, nicht aber für diesen Fall.

Wir begrüßen sehr die Planung des Kreisverkehrs in der Beizkofer Straße. Gleichzeitig befürchten wir jedoch, dass durch das o.g. Baufenster die erforderlichen Sichtbeziehungen den Kreisverkehr in seiner Funktionsfähigkeit behindern und ggf. nicht mehr realisierbar machen.

Über eine Antwort und Berücksichtigung unserer Belange würden wir uns freuen.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Bürger 2

(Stellungnahme vom 07.04.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Wie Ihnen bekannt ist, sehen wir die oben genannte angestrebte städtebauliche Entwicklung auf dem Hepp-Areal kritisch, da hierdurch eine deutliche Beeinträchtigung der Mengener Innenstadt zu erwarten ist. Neben den Größenordnungen der geplanten Discounter Aldi und Norma gibt vor allem auch die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in einem der urbanen Gebiete Anlass zur Sorge. Diesbezüglich hatten wir uns bereits im Juli 2019 mit einem Schreiben an die Verwaltung sowie die Ratsfraktionen gewandt, das bis heute leider unbeantwortet geblieben ist.

Erst vor wenigen Jahren haben unsere Unternehmen in enger Abstimmung mit der Stadt die innerstädtischen Filialen in der Reiserstraße eröffnet und – trotz der teilweise schwierigen städtebaulichen wie verkehrlichen Rahmenbedingungen – umfassend in diesen Standort investiert. Der Rewe-Partnerkaufmann Thomas Dau und seine Mitarbeiter sowie die Mitarbeiter des Müller-Drogeriemarktes bieten dort gemeinsam ein qualitativvolles Versorgungsangebot für die Bürger der Stadt Mengen an. Diese Märkte stellen bedeutende Bausteine für ein attraktives Gesamtangebot und Frequenzerzeuger für den Innenstadthandel dar.

Die geplante Verlagerung der Discounter Norma und Aldi ist aus städtebaulicher wie betrieblicher Sicht zwar grundsätzlich nachvollziehbar, die geplante neue Größe dieser Märkte sowie vor allem die zusätzlich möglichen Angebote (v.a. Drogeriemarkt) würden jedoch die zuletzt positive Innenstadtentwicklung unseres Erachtens empfindlich stören, da das geplante Angebot massiv Kaufkraft aus dem Zentrum umlenken wird.

Im Jahr 2019 lag hierzu ein Gutachten des Büros Imakomm vor. Dieses ging jedoch bei der fachlichen Beurteilung teilweise von unplausiblen oder gar fehlerhaften Annahmen aus, wie ein von uns damals vorgelegtes Gutachten des Gutachterbüros Stadt + Handel aufzeigen konnte. Den aktuellen Planunterlagen sind erstaunlicherweise keinerlei Aussagen zur Verträglichkeit für die Innenstadt beigefügt, ein diesbezügliches Gutachten fehlt in den Offenlagedokumenten.

Es ist nach wie vor anzunehmen, dass die deutliche Erweiterung der Discounter sowie insbesondere die Neuansiedlung zusätzlicher Angebote weniger zu einer räumlichen Verbesserung der Versorgungssituation bzw. einer zusätzlichen Kaufkraftbindung, sondern vor allem zu einer Umverteilung der Kaufkraft zu Lasten des Mengener Stadtzentrums beiträgt.

Wir wiederholen daher unseren Vorschlag, hinsichtlich der zu verlagernden Discounter eine innenstadtverträgliche Größenordnung von max. 800 m² Verkaufsfläche festzusetzen (wie es sich auch aus dem gültigen Einzelhandelserlass ergibt) sowie auf zusätzliche zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere einen Drogeriemarkt, auf dem Areal zu verzichten und mit entsprechenden Festsetzungen auszuschließen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang nochmals auf den von uns im Umfeld betriebenen Penny-Markt, für den im Zuge des Ansiedlungsverfahrens ebenfalls eine

Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Bürger 2

(Stellungnahme vom 07.04.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

maximal mögliche Verkaufsfläche von 800 m² festgelegt wurde. Wir gehen davon aus, dass die Wettbewerber in Mengen diesbezüglich gleichbehandelt werden.

Des Weiteren sei die Anmerkung gestattet, dass die Bekanntmachung der Offenlage in den Stadtnachrichten vom 24.02.2022 an einem formalen Mangel leidet, da eine konkrete Auflistung der vorliegenden umweltrelevanten Informationen fehlt. Die Offenlage ist daher zu wiederholen. Zudem ist auch die Wahl des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB aufgrund der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen fragwürdig. Weiterführende juristische Schritte behalten wir uns daher ausdrücklich vor.