# Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn Bebauungsplan "Südlich der B 42"

- Teil II -

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis zum 07.11.2011) eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.

Weiterstadt und Linden, den 09.10.2014

## Stellungnahmen mit Anregungen Öffentlichkeit

- GEHE Pharma Handel GmbH, vertreten durch Celesio AG, Neckartalstraße 155, 70376 Stuttgart (11.11.2011)
- Herr Alexander Körner und Frau Sibille Budweg, Feldstraße 8 und Herr Gerhard Körner, Feldstraße 12 Weiterstadt, vertreten durch RAe Raimund Volpert, Dr. Tim Uschkereit, Noerr LLP, Brienner Straße 28, 80333 München (07.11.2011)
- Herr Metz Joachim, Kölle Zoo Management Services GmbH, Talstraße 5, 70825 Korntal-Münchingen (27.10.2011)
- ILG Fonds GmbH, Landsberger Straße 439, 81241 München (07.11.2011)
- Warner Chilcott Deutschland GmbH, Dr.-Otto-Röhm-Straße 2-4, 64331 Weiterstadt (06.12.2012)

celesio

Celesio AG - Postfach 50 0240 - 70332 Stuttgarr - Deutschland

Vorab per Fax: 06150 / 400 31 09 Stadt Weiterstadt Fachbereich Technische Verwaltung Herrn Latocha Riedbahnstraße 6 64331 Weiterstadt

Celesio AG Neckartalstraße 155 70376 Stullgart Deutschland Telefon +49 (0) 711,50 01 -00 service@celesio.com www.celesio.com

11.11.2011 Corporate Legal Philipp Freudenberg Tel. 0711 5001-465 Fax 0711 5001-590 philipp.freudenberg@celesio.com

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt hier: Widerspruch gegen den Bebauungsplan "Südlich der B42" Ihr Schreiben vom 13. Oktober 2011, Gz.: III/2610-10 wil

Sehr geehrter Herr Latocha, sehr geehrte Damen und Herren.

namens und in Vollmacht unserer Tochtergesellschaft GEHE Pharma Handel GmbH (nachfolgend "GEHE") nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 13.10.2011 in oben näher bezeichneter Angelegenheit. Wie bei unserem Telefonat vom 26.10.2011 angekündigt, möchten wir von der Möglichkeit Gebrauch machen zum Bebauungsplan "Südlich der B42" (nachfolgend "Bebauungsplan") Stellung zu nehmen.

2. Die GEHE betreibt einen vollsortierten Pharmagroßhandel und erfüllt damit einen öffentlichen Versorgungsauftrag (§ 52b AMG). Sie ist daher qua Gesetz dazu verpflichtet, im Rahmen ihrer Verantwortlichkeit eine bedarfsgerechte und kontinuierliche Belieferung vollversorgender Arzneimittelgroßhandlungen zu gewährleisten. Die davon umfassten Tätigkeiten erfordern mithin eine verzögerungsfreie, täglich mehrfache Belieferung ihrer Kunden, also Apotheken und Krankenhäuser. Um diesem zeitkritischen Versorgungsauftrag in angemessener Weise nachkommen zu können, unterhält die GEHE zwanzig über das gesamte Bundesgebiet verteilte Niederlassungen; eine davon ist die Niederlassung Weiterstadt, die in dem Gebiet des Bebauungsplans belegen ist.

> Vorstand: Supplier Borchert, Dr. Christian Holzherr, the Adiabased Lauranet Modforgrap Addler

Aufsichtsratt Prof. Dr. Jürgen Kluge Varsitzender

Deutsche Bank AG, Stuttgart BIC DEUTDESSXXX IBAN DE03 6007 0070 0017 0027 02 Kennin Nr. 0170027 02 017 000 700 70 100 HALL DE 011220470

AG Stuttgart HRB 9517

Celesio AG, Neckartalstraße 155, 70376 Stuttgart (11.11.2011)

### Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2

# celesio

II.

- 3. Wie aus den Unterlagen zum Bebauungsplan hervorgeht, soll das Grundstück der GEHE (Flurstück Nr. 138/1) zukünftig auf einer Seite (Friedrich-Schaefer-Strasse) zugunsten einer Verbreiterung der Strassen- bzw. Fahrrad-/Gehsteigfläche um einen 1,5 m breiten Streifen beschnitten werden, der bei einem Verkauf des Flurstücks im Rahmen eines Vorkaufsrechts von der Gemeinde Weiterstadt erworben werden könnte.
- 4. Dies ist eine für die GEHE völlig Inakzeptable Lösung. Die zahlreichen ein- und ausfahrenden Lkw, Transporter und Pkw müssen im laufenden Geschäftsverkehr ausreichend Rangier- und Wendemöglichkeiten haben. Für die zeitkritische Belieferung der Kunden muss eine ungehinderte Zu- und Abfahrt des Grundstücks rund um die Uhr gewährleistet sein. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist die Grundstücksfläche, die dem Lleferverkehr zur Verfügung steht, ausgesprochen knapp bemessen, sodass sich die Niederlassung durch die hohe Frequenz von Lieferanten und Spediteuren schon heute mit massiven Platznöten konfrontiert sieht. Durch die Beschneidung des Grundstücks um den geplanten 1,5 m breiten Streifen würde sich der aktuelle Zustand weiter zuspitzen. Betroffen ist gerade die Längsseite des Grundstücks, auf der sich der Lieferverkehr in weiten Teilen abspleit.
- 5. Wenngleich die Baumaßnahmen erst für die unbestimmte Zukunft geplant sind, für bereits bestehende Gebäude der Bestandsschutz greift und es derzeit lediglich für den Verkaufsfall um die Einräumung eines Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Weiterstadt geht, wie Sie, Herr Latocha, am Telefon erläuterten, so müssen wir dem Bebauungsplan dennoch mit Nachdruck entgegentreten.
- 6. Schließlich h\u00e4te die Stadt Weiterstadt auch bei einem konzerninternen Verkauf des Grundst\u00fccks die M\u00f6glichkeit von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, was aus unserer Sicht einen untragbaren Zustand darstellt.
- 7. Durch die unmittelbar wirksam werdende Verlegung der Baugrenze um 1,5 m wird die GEHE darin gehindert zukünftige Bauvorhaben unter optimaler Nutzung des Grundstücks durchzuführen. Geplante Projekte, wie z. B. eine Erweiterung der bestehenden Gebäude, wären auf dem

#### Zu 3 bis 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereitete, geringfügige Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird in dem angesprochenen Bereich der GEHE Pharma Handel GmbH weiterhin festgehalten, da hiermit ausschließlich ein Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll. Die Stadt Weiterstadt strebt jedoch diesbezüglich eine einvernehmliche Lösung mit der GEHE Pharma Handel GmbH an, die nicht einseitig zulasten des ansässigen Unternehmens geht.

3

## celesio

Flurstück zudem nicht mehr uneingeschränkt umsetzbar. Hinzu kommt, dass durch die entsprechenden Maßnahmen eine anderweitige Nutzung des Gebäudes zusehends erschwert würde. Das schon jetzt bestehende Missverhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche würde weiter vergrößert und der Weiterverkaufswert des bebauten Grundstücks würde in nachteiliger Weise von den Maßnahmen belastet.

- 8. Auch würden die Bauarbeiten sowie dadurch bedingte Verkehrsbehinderungen während der Stoßzeiten den Betrieb der GEHE für lange Zeit stark einschränken. Eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt auf bzw. von dem Grundstück wäre nicht in angemessener Weise gewährleistet. Die Umsetzung des Bebauungsplans hätte damit voraussichtlich einen Wegzug der GEHE aus der Gemeinde Weiterstadt zur Folge. Dies obgleich die GEHE einen Wegzug tunlichst zu vermeiden sucht.
- 9. Die Verwaltung der Stadt Weiterstadt hatte der GEHE in Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufszentrums "Loop 5" zudem die Zusage erteilt, dass durch den zu erwartenden Anstieg des Verkehrsaufkommens keine weiteren baulichen Veränderungen zu erwarten sind. Da der derzeitige Verkehrsfluss eine entsprechende Maßnahme aus unserer Sicht tatsächlich auch nicht erforderlich macht, erachten wir dle Maßnahme im Hinblick auf den baurechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz sowie aus kommunalrechtlicher und fiskalischer Sicht für unzulässig. Es scheint auch wohl kaum interessengerecht, dass die benötigte Fläche ausschließlich den Anrainern der einen Straßenseite aufgebürdet wird, während die Gegenseite von der Maßnahme gänzlich ausgespart wird. Dem Gebot der baurechtlichen Lastenverteilung ist damit ebenso wenig Genüge getan wie dem Gebot der Rücksichtnahme.
- Alles in allem fehlt es nach alledem an der materiellen Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans "Südlich der B42".

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung wird jedoch nicht geteilt.

Ein Fehlen der materiellen Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes kann selbst unter Beibehaltung der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan vorbereiteten geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen nicht festgestellt werden.

11. In der Kürze der Zeit war eine Prüfung aller relevanten Aspekte geradezu unmöglich, weshalb wir uns hiermit ausdrücklich vorbehalten, bei Bekanntwerden weiterer Punkte, insbesondere solcher die eine formelle Rechtmäßigkeit entfallen lassen, auch diese noch nachträglich vorzubringen.

> Mit freundlichen Grüßen Celesio AG

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nearr LLP | Postfach 10 11 21 | #Dods München Stadt Weiterstadt Bürgermeister Peter Rohrbach Riedbahnstraße 6 64331 Weiterstadt



Raimund Volner Dr. Tim Uschkereit Rechtsanwillte

Noerr LLP Brienner Str. 28 80333 München Deutschland www.nperr.com

München, den 07.11.2011

#### Bebauungsplanverfahren "Südlich der B 42" - Gemarkung Weiterstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir zeigen an, dass wir in vorbezeichneter Angelegenheit Frau Sibille Budweg und Herrn Alexander Körner als Eigentümer der Grundstücke Feldstraße 8 (FINr. 88/2 der Gemarkung Weiterstadt) und Feldstraße 14 (FlNr. 82/9) sowie Herrn Gerd Körner als Eigentümer der Grundstücke Feldstraße 12 (FlNr. 84/3 und 84/4 der Gemarkung Weiterstadt), Feldstraße 10 (FINr. 85/6) und Feldstraße 14a (FlNr. 82/5) anwaltlich vertreten. Auf uns lautende Vollmachten im Original werden wir nachreichen.

> Namens and im Auftrag unserer Mandanton nehmen wir in vorbezeichneter Sache im Rahmen des laufenden Verfahrens zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu den ausgelegten Entwurfsunterlagen innerhalb der Stellungnahmefrist wie folgt Stellung:

#### 2. A. Unzureichende Bekanntmachung der öffentlichen Aus-

Gerügt wird zunächst, dass gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, wel-

Nperr LLP | M-7777-2011, 4949266\_1, 07.11.2011

Sekrerariat Verena Hoss T +49 89 28628285 Y -- 49 89 286280 (Zentrale) F +49 89 280110 Raimund.Volpert@noorr.com Tim Uschkerelt@noerr.com

Unser Zeichen: M-7777-2011 RVO/TUI/jek

ALICANTE BRATISLAVA BUDAPEST BUKAREST DRESDEN DÜSSELDORE FRANKFURT/M LONDON MOSKAU MÜNCHEN NEW YORK WARSCHAU

> Noon LLP lat eline climited Liability Partnership mit Sitz in Tower 42, 25 Old Broad Street, Gearlischuft ict im Bartourschaftsvanister des

Frau Sibille Budwig und Herr Alexander Körner, Feldstraße 8, Herr Gerhard Körner, Feldstraße 12, Weiterstadt vertr. d. RAe Noerr LLP, Brienner Straße 28, 80333 München (07.11.2011)

#### Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die erfolgte Bekanntmachung der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs als Beiblatt im Wochen Kurier entspricht jedoch den Anforderungen an die ortsübliche Bekanntmachung und auch der durch die Hauptsatzung der Stadt Weiterstadt festgelegten Vorgehensweise, sodass die Auffassung einer (zit.) "unzureichenden Bekanntmachung" im Ergebnis nicht geteilt wird.

che Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nicht ausreichend ortsüblich bekannt gemacht wurden. Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit müssen in geeigneter Weise erfolgen, wozu die Gemeinde dafür Sorge zu tragen hat, dass die gebotene Information in einer Weise zur Verfügung gestellt wird, die generell geeignet ist, die zu Unterrichtenden zu erreichen (Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielen-berg/Krautzberger, BauGB, 100. Ergänzungslieferung 2011, § 3 Rn. 17).

Vorliegend erfolgte die Veröffentlichung im WOCHEN-KURIER der Stadt Weiterstadt. Hierbei handelt es sich um eine Zeitung, die jeden Donnerstag kostenlos ausgetragen, jedoch nicht käuflich erworben werden kann. Tatsächlich wird der WOCHEN-KURIER, was der Stadt Weiterstadt auch bekannt ist, im Stadtgebiet nur sehr unregelmäßig verteilt. Hierauf hat unser Mandant, Herr Gerd Körner, die Stadt Weiterstadt bereits mehrmals hingewiesen.

Damit wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Südlich der B 42" unseren Mandanten nicht in einer Weise zur Verfügung gestellt, die generell geeignet ist, die zu Unterrichtenden auch zu erreichen. Auch tatsächlich haben unsere Mandanten von der Auslegung des Bebauungsplans nicht über den WO-CHEN-KURIER, sondern rein zufällig von einem Mieter erfahren.

Ausweisung einer Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Bereich des Gewerbegebiets GE.

> Gefordert wird, die bisher als einheitliche Parzelle eines Gewerbegebiets GEo ausgewiesene Fläche zu trennen und entsprechend der Abbildung 2 auf Seite 9 des Umweltberichts im südwestlichen Bereich der Fläche GEo eine Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" auszuweisen.

> Im Umweltbericht wird in Abbildung 2 (Beschriebene Biotopstrukturen im Luftbild) auf der Seite 9 der südwestliche Bereich des Gewerbegebiets GE 9 als "frische Ruderalflur mit Gehölzen bezeichnet".

> Nur durch eine gesonderte Ausweisung als Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" kann gewährleistet werden, dass die sich in diesem Bereich schützenswerten Arten der Wiesen-Schafgarbe, Wiesen-Glatthafer, Land-Reitgras, Gänsefuß, Besenginster,

> > Noerr LLP | M-7777-2011, 4949266\_1, 07.11.2011

## Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan wird in dem angesprochenen Bereich zunächst an die Planungen der DB ProjektBau GmbH zur Neubaustrecke Rhein/Main – Rhein/Neckar sowie an den geplanten fünfspurigen Ausbau der Bundesautobahn BAB A 5 angepasst. Demnach erfolgt teilräumlich die Ausweisung von Flächen für Bahnanlagen. Um dem Grundstückseigentümer in den übrigen Bereichen eine zweckentsprechende Nutzung seines Gewerbegrundstückes zu ermöglichen, wird weiterhin von der Festsetzungen einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abgesehen und an der bislang gewählten Ausweisung eines Gewerbegebietes grundsätzlich festgehalten. Zudem stehen auch die im Umweltbericht dargelegten Ergebnisse der Umweltprüfung aus naturschutzfachlicher Sicht der gewählten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nicht entgegen.

ROM Stadt Weiterstadt Technische Verwaltung 2011-NOV-07 19:35

4.

(TUE) NOV 15 2011 8:47/ST. 8:45/No. 8410586106

+48 88 280 110

T-897 P.003/004 F-352

Wiesen-Knäulgras usw. (vgl. Seite 10 des Umweltberichts) erhalten werden können.

#### Teilung des eingeschränkten Gewerbegebiets GEell in ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet

Gefordert wird weiter, dass das eingeschränkte Gewerbegebiet GE ell aufgeteilt und entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BlmSchG entlang der Riedstaße und der Fläche Ecke Ried/Waldstraße sowie südlich bis zur Eisenbahn ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird.

Nur durch eine Trennung und Ausweisung eines zwischengeschalteten Mischgebietes können die Gewerbegebietflächen entlang der Feldstraße und Waldstraße im Sinne des Trennungsgrundsatzes 8 50 BImschG wirksam von den WA- und MI-Bercichen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und nördlich der Riedstraße getrennt werden.

Aus Seite 13 der Begründung des Bebauungsplans und Seite 6 des Umweltberichts ergibt sich, dass durch einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zum Mischgebiet der Immissionsschutz in Richtung der angrenzenden und schutzbedürstigen Wohnnutzungen sichergestellt werden soll. Hierfür bedarf es der Festsetzung zwischengeschalteten Mischgebiets entlang der Riedstaße und der Fläche Ecke Ried/Waldstraße sowie südlich bis zur Eisenbahn. Allein durch die Ausweisung eines einheilichen eingeschränkten Gewerbegebiets GEell kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BlmschG nicht angemessen Rechnung getragen werden.

#### D. Ermittlung und Bewertung der Lärmemissionen der 8-spurig ausgebauten Autobahn A5

Gefordert wird ferner, dass ermittelt und bewertet wird, welche Lärmemissionen von der 8-spurig ausgebauten Autobahn A5 ausgehen und wie dieser Verkehrslärm im Hinblick auf den Schutzanspruch der im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. südlich außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wohnnutzungen zu bewerten ist.

Nperr LLP | M-7777-2011, 4949266\_1, 07.11.2011

#### Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen. schädliche dass Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (sog. Trennungsgrundsatz). Mit der bislang vorgesehen Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet. eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BlmSchG – entgegen der vorgebrachten Auffassung – entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in Richtung der angrenzenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zu Mischgebiet vorsieht. Durch die textliche Festsetzung 2.1.2.1 wird in diesem Sinne gewährleistet, dass sich innerhalb des zur Ausweisung gelangenden eingeschränkten Gewerbegebietes nur "nicht störende Gewerbebetriebe" niederlassen können, wie dies auch in einem Mischgebiet möglich ist. Mithin werden immissionsträchtige gewerbliche Nutzungen, die mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht verträglich in Einklang gebracht werden können sowie zugleich auch Wohnnutzungen, die über das sog. betriebsgebundene Wohnen hinausgehen, ausgeschlossen. Der Ausweisung eines (zit.) "zwischengeschalteten" Mischgebietes bedarf es daher nicht zwingend, vielmehr ist ein Nebeneinander von nicht störendem Gewerbe und Wohnnutzungen städtebaulich ohne weiteres möglich.

#### Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Innerhalb der Bereiche des Plangebietes für den der Bebauungsplan Gewerbegebiet festsetzt, gilt das Wohnnutzungen hier i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur als sog. betriebsgebundenes Wohnen ausnahmsweise zugelassen werden können. Da nunmehr auch von der zunächst vorgesehenen teilräumlichen Festsetzung eines Mischgebiets im Bereich nördlich der Riedstraße und somit im Nahbereich zur A 5 abgesehen wurde, werden im Zuge des Bebauungsplanes keine weitergehenden schutzbedürftigen Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet oder zugelassen, die eine im Bebauungsplan zu lösende Konfliktsituation schaffen würden.

Darstellung und Ermittlung der Auswirkungen der Bundesbahnausbautrasse für die ICE-Strecke Frankfurt - Mannheim

> Zudem wird gefordert, dass die aktuellen Planungen entsprechenden Bundesbahnausbautrasse für die ICE-Strecke Frankfurt - Mannheim im Bebauungsplan dargestellt und ihre Auswirkungen berücksichtigt werden.

#### 7. F. Verkehrsführung

Schließlich wird gerügt die in den Planunterlagen dargestellte Verkehrsführung insgesamt, weil sie nicht mehr den aktuellen planerischen und tatsächlichen Vorstellungen und Erfordernissen der Stadt Weiterstadt entspricht. Die gilt insbesondere für die Trassenführung der Straßenbahn.

Ohne Berücksichtigung der geltend gemachten Stellungnahmen genügt der ausgelegte Planentwurf nicht den Anforderungen des Gebots einer gerechten Abwägung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB. Wir bitten daher darum, die geltend gemachten Stellungnahmen einzuarbeiten und zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen Noerr LLP

Rechtsanwalt

Mithin ist eine Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen jedenfalls im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erkennen. Auch wurden seitens der im bisherigen Bauleitplanverfahren beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

#### Zu 6: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Der Bebauungsplan berücksichtigt im Zuge der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen die Baufreihaltezone in Richtung der Bundesautobahn BAB A 5 und bereitet diesbezüglich keine Bebauung vor, die der Realisierung des geplanten fünfspurigen Ausbaus der A 5 einschließlich der Errichtung des geplanten Seitenstreifens entgegensteht. Für die Flächen der in Planung befindlichen Neubaustrecke der DB AG werden im Bebauungsplan nunmehr Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen, sodass auch hierdurch keine Konfliktsituationen zwischen den Planungen der DB ProjektBau GmbH zur Neubaustrecke Rhein/Main -Rhein/Neckar gemäß den Planfeststellungsunterlagen und künftigem Bauplanungsrecht entstehen werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

DIE, US, NOV. 2011 15:42

ILG Fonds GmbH

FAX Nr. :+49 89 88969811

\$.003

Von: Metz, Joachim [mailto:J.Metz@koelle-zoo.de]
Gesendet: Donnerstag, 27. Oktober 2011 13:44
An: ILG -sicher beteiligt- J.Mühlbauer
Cc: I-Folz, Jürgen; Schwarz, Jürgen
Betrefff: AW: Grundstück Weiterstadt, Robert-Koch-Str. 1 - Leys/Kölle Zoo/Shell/Eurowash - Flurstück

Sehr geehrter Herr Mühlbauer,

- 1. Ihre E-Mail haben wir erhalten und den Sachverhalt geprüft. Allerdings sehen wir erhebliche Probleme bei der Umsetzung des Radweges entlang der Robert Koch Strasse sowie der Dr. Otto- Röhm Strasse im Bereich der Kölle- Zoo Filiale, bei einer geplanten Verbreiterung für einen Radweg von 1, 5 m.
- Folgende Einwände haben wir bezüglich des geplanten Vorhabens vorzubringen:
  - Entlang der Robert- Koch Strasse, wurde unsere Klimaanlage samt Einhausung platziert. Diese Einhausung kann aus Platzgründen für die Wartungsgrbeiten nicht zurückgebaut werden. (Siehe Anhana)
  - 2) An der Ecke Robert-Koch Strasse / Dr. Otto-Röhm Strasse, wurde unser Außenverkauf mit einem Aussenteich errichtet. (Siehe Anhang) Ein Rückbau wäre nur mit einem nicht unerheblichen Kostenaufwand verbunden.
- Deshalb müssen wir für das geplante Vorhaben momentan unsere Bedenken anmelden. Allerdings möchten wir uns dem Radweg nicht gänzlich verschließen und würden daher einen Besichtigungstermin Vorort, vorschlagen.

Für eine entsprechende Rückmeldung, bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Metz Facility Management

Telefon: +49 (711) 88 77 09-32 Telefax: +49 (711) 88 77 09-632 E-Mail: <u>J.Metz@koelle-zoo.de</u> Internet: http://www.koelle-zoo.de

Kölle-Zoo Management Services GmbH Talstraße 5 D 70825 Korntal-Münchingen Geschäftsführer: Matthias Pohl Sitz der Gesellschaft: 70825 Korntal-Münchingen Amlsgericht Stuttgarl HRB 204764

Diese E-Mail einschließlich eventuell angehängter Dateien enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der fichtige Adressot sind und diese E-Mail kriffmlich erhalten haben, dürfen Sie eweder den Inhalt dieser E-Mail kriffmlich erhalten haben, dürfen Sie die weder den Inhalt dieser E-Mail kriffmlich erhalten som wellte sollen haben der vertreiten betreiten. Bilt evertreiten Sie den Absender und löschen Sie diese E-Mail und eventuell angehängte Dateien umgehend. Vielen Dank!

Kölle-Zoo Management Services GmbH, Joachim Metz (27.10.2011)

#### <u>Beschlussempfehlungen</u>

#### Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten, geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird in dem angesprochenen Bereich der Kölle-Zoo-Filiale jedoch weiterhin festgehalten, da hiermit ausschließlich ein Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll.

#### Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Weiterstadt strebt ebenfalls eine einvernehmliche Lösung mit der Kölle-Zoo Management Services GmbH an, die nicht einseitig zulasten des ansässigen Unternehmens geht.

FROM Stadt Weiterstadt Technische Verwaltung DIE. US. NOV. 2011 15:42 ILG Fonds GmbH

(WED) NOV 9 2011 16:25/ST. 16:25/No. 9410586090 P 2

FAX Nr. :+49 89 88969811 S. 001

#### Beteiligungsobjekt Weiterstadt

Im Namen und im Auftrag der Beteiligungsobiekt Weiterstadt GmbH & Co. KG



ILG Fonds GmbH Landsberger Straße 439 81241 München Tel. 089 88 96 98-0 Fax 089 88 96 98-11 www.ilg-fonds.de

ILG Fonds GmbH - Landsberger Straße 439 - 81241 München

Stadt Weiterstadt Fachbereich Technische Verwaltung Herrn Georg Latocha Riedbahnstr. 6 64331 Weiterstadt

Kontakt: Josef Mühlbauer

E-Mail: j.muehlbauer@ilg-fonds.de Telefon: 089 88 96 98-44 Datum: 07.11.2011

vorab per Fax: 06150 / 400-3109

Objekt: Weiterstadt, Robert-Koch-Str. 1 (Leys/Kölle Zoo/Shell/Eurowasch) Hier: Bebauungsplan Südlich der B42, Radweg Robert-Koch-Straße

Sehr geehrter Herr Latocha.

nachfolgend nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben v. 13.10,2011 hinsichtlich des geplanten Radwegs in der Robert-Koch-Straße. Von Ihrem geplanten Bauvorhaben sind insbesondere unsere Mieter Kölle Zoo sowie Shell betroffen.

#### 2. Kölle Zoo

Im Falle des Bauvorhabens Kölle Zoo wurde im Jahr 2007 die Baugenehmigung für die Außenanlage und die Lüftungseinhausung entlang der Robert-Koch-Straße erteilt und bis zum Jahr 2009 baulich umgesetzt. Für uns ist daher nicht nachvollziehbar, dass Sie nach so kurzer Zeit Planungen vornehmen, die das von Ihnen genehmigte Bauvorhaben auf unserem Grundstück verändern sollen.

Insbesondere die Veränderung der Lüftungsanlagen ist aufwendig und mit Kosten im oberen 5-stelligen Bereich verbunden, Sollte die Lüftungsanlage z.B. altemativ am Dach angebracht werden müssen, ist die Statik des Gebäudes neu zu berechnen. Die Stellungnahme unseres Mieters erhalten Sie anbei.

#### 3. Shell

Hinsichtlich der betroffenen Shell-Tankstelle in der Robert-Koch-Straße sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Die Tankstelle wurde wie üblich direkt an die Straße gebaut. Es ist zu beachten. dass die Zufahrt zur Tankstelle weiterhin wie bisher von beiden Seiten möglich bleibt und auch die Anzahl der Tankplätze und Zapfsäulen nicht verringert wird. Andernfalls ist dem Mieter der entsprechende Schadenersatz auszugleichen.
- Die Lage der unterirdischen Mineralöl-Tanks ist bei der Planung und den Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Wir gehen davon aus, dass eine Umplanung in diesem Bereich kostenintensiv und aufwendig ist.

Ihr Bauvorhaben wird derzeit von Shell detailliert geprüft. Die Stellungnahme unseres Mieters werden wir Ihnen umgehend nachreichen.

ILG Fonds GmbH, Landsberger Straße 439, 81241 München (07.11.2011)

#### Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten, geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird in dem angesprochenen Bereich der Kölle-Zoo-Filiale jedoch weiterhin festgehalten, da hiermit ausschließlich ein Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll.

#### Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird sinngemäß auf die vorgenannten Ausführungen zu Ziffer 2.

FAX Nr. :+49 89 88969811

Seite 2 von 2 zum Schreiben vom 07.11.2011

- Unter Berücksichtigung der o.g. Feststellungen bitten wir Sie nochmals zu prüfen, ob es tatsächlich notwendig ist, den Radweg auf "unserer" Seite der Straße zu führen, oder ob ein zweiseitig befahrbarer Radweg auf der anderen Straßenseite nicht die bessere Variante ist, da die Bebauungssituation hier wesentlich entspannter scheint. (siehe Bilder anbei).
- Wir bitten Sie, uns über den fortschreitenden Planungsstand weiterhin in Kenntnis zu 5. setzen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

ILG Fonds GmbH

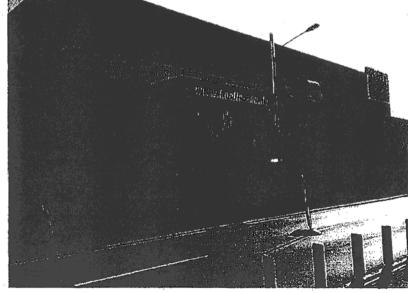
Anlagen: wie erwähnt

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; an der Planung wird jedoch weiterhin festgehalten.

Zu 5: Der Anregung wird gefolgt.

Die ILG Fonds GmbH wird weiterhin an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.







Commercial Operations Warner Chilcott Deutschland GmbH Mornewegstraße 30, 64293 Darmstadt Postfach 10 15 41, 64215 Darmstadt Tel.: 0 61 51 / 8 77-0, Fax: 0 61 51 / 4 60 48 90

Herstellung, Vertrieb und Rechnungsanschrift Warner Chilcott Deutschland GmbH Dr.-Otto-Röhm-Straße 2-4, 64331 Weiterstadt Postfach 10 01 61, 64201 Darmstadt Tel.: 061 51 / 8 77-0, Fax: 061 51 / 89 55 94

Stadt Weiterstadt Herrn Dipl. Geogr. Georg Latocha Fachdienstleiter Hochbau, Umwelt, Planung Stadt Weiterstadt Riedbahnstrasse 6 64331 Weiterstadt

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen BRi/OKä

Durchwahl-Ruf-Nr. 06151 877 242

Datum 06.12.2012

Antrag auf Veränderung der festgesetzten Gebäudehöhe

Sehr geehrter Herr Latocha,

- Bezug nehmend auf Ihren Gesprächstermin mit Herrn Filz von NNE Pharmaplan am 29.11.2011 stellen wir hiermit einen Antrag auf Veränderung der festgesetzten Gebäudehöhe von 12,00 m auf 19,00 im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf für das Plangebiet mit der Flurstücksnummer 151/7
- Produktionsbedingt beträgt die Regelgeschosshöhe des Erweiterungsbaus 6,00 m. In naher Zukunft wird ein Bauantrag für den Erweiterungsbau mit einer Gebäudehöhe von ca. 13 m., der sich aus 2 Vollgeschossen mit ie 6,00 m Geschosshöhe und einer Attika von schätzungsweise 1,00 m zusammensetzt, gestellt. Es ist beabsichtigt, perspektivisch eine Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Geschoss zu beantragen. Die Aufstockung wurde bereits in der Tragwerksplanung und im Brandschutzkonzept, also bei der Auslegung der Flucht- und Rettungswege, berücksichtigt.

Für Rückfragen oder weitere Informationen stehen wir und unser Architekt von NNE Phermaplan, Herr Filz, Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir bedanken uns im Voraus für Ihre Unterstützung. und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Thorsten Weber Geschäftsführer Oliver Kärst Technical Systems Manager Warner Chilcott Deutschland GmbH. Dr.-Otto-Röhm-Straße 2-4, 64331 Weiterstadt

#### Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Anregung wird entsprochen.

Die in diesem Bereich bislang festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wurde entsprechend angepasst.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.