

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH 22.12.2014	Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber der DB Netz AG keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder anderen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren (vgl. BVerwG NVwZ-RR 2002, 178) bzw. bei einem gestuften Planungsvorgang zum Zeitpunkt der raumordnerischen Bestätigung der Trassenführung (vgl. BVerwG NVwZ 2003 207, 208) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist.	Mit der Bebauungsplanänderung bleibt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) unverändert. Damit gilt das gleiche Schutzniveau wie zuvor.	Kenntnisnahme
2	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 26.01.2015	In diesem Bereich befinden sich die beiden Altstandorte „Lagerschuppen AC A5“, Obj.-Nr. 05376 und „Lagerschuppen AC A9“, Obj.-Nr. 05377. Für die Altstandorte wurde zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. Abschätzung inwieweit evtl. eine Untergrundverunreinigung vorliegt, im Auftrag der Stadt Lahr jeweils eine „Orientierende Untersuchung“ (Gefahrverdachtserkundung) durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine Prüfwertüberschreitungen nutzungsspezifischer Schadstoffe (MKW, PAK, BTXE sowie CKW) festgestellt. Die Flächen wurden am 14. März 2002 (AC A9) bzw. am 10. Dezember 2003 (AC A5) beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweismiveau „BN 2“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ mit „B-Belassen zur Wiedervorlage – Kategorie Entsorgungsrelevanz“ bewertet.  Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.	Die Bebauungsplanänderung enthält lediglich Veränderungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel, eines vergrößerten Baufensters und der Entwässerung. Auf die Gültigkeit aller weiteren Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2011 wird explizit hingewiesen. Dies gilt auch für den Bereich Altlasten, der im Umweltbericht vom 30. Juni 2011 ausführlich behandelt wird. Die erneute Aufnahme der entsprechenden Textpassagen der Fachbehörde ist damit nicht notwendig.	Zurückweisung

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Beim Rückbau der ehem. Mannschaftsbaracke Gebäude A1 wurde ein kleinräumiger Boden- / Grundwasserschaden durch Mineralöl festgestellt. Der Schaden wurde durch Bodenaushub und Austausch des kontaminierten Baugrubenwassers zwischen 25. Juli und 1. September 2011 saniert. Die Baugrube wurde mit unbelastetem Bodenmaterial wiederverfüllt. Die Fläche wurde nach Vorlage der Sanierungsdokumentation am 6. Dezember 2011 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 5“ hinsichtlich als „AC MKW-Schaden bei Gebäude A1“, Obj.-Nr. 06357, mit „B-Belassen zur Wiedervorlage – Kategorie Entsorgungsrelevanz“ bewertet.</p> <p>Dies bedeutet ebenfalls, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.</p> <p>Der unter 1.1 beschriebene Sachstand sowie nachfolgender Hinweis sind in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen:</p> <p>„Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.</p> <p>Bei Baumaßnahmen auf Flächen Ziffer 1.1.2 und 1.1.3 ist eine gutachterliche Begleitung der Tiefbauarbeiten sowie eine fachgerechte Entsorgung (Verwertung / Beseitigung) des anfallenden Bodenmaterials erforderlich.“</p>		

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
3	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein 30.01.2015	<p>Auf die Stellungnahme vom 21.06.2012 wird verwiesen.</p> <p>Gegen die Planung werden massive Bedenken geäußert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch in Lahr sind Lebensmittel als zentrenrelevant eingestuft und somit grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme für dieses zentrenrelevante und gleichzeitig nahversorgungsrelevante Sortiment mit dem Argument der Ausstattung von Arbeitsplätzen zu begründen, ist für die IHK nicht nachvollziehbar und rechtlich fraglich. Die Ausstattung im Bereich Lebensmittel ist in Lahr laut GMA sowohl quantitativ als auch qualitativ als gut und modern einzustufen. Lebensmittelmärkte dienen als Magnetbetriebe und somit als Frequenzbringer für andere Geschäfte und Gemeinden. Wird diesen die ihnen eigentlich zustehende Vor-Ort-Kaufkraft entzogen, wird dies letztendlich nicht nur auf den betroffenen Lebensmittelmarkt negative Auswirkungen haben, sondern auch das weitere Handels- und Dienstleistungsumfeld beeinträchtigen.</li> </ul> <p>Auch wenn der Markt gerade noch kleinflächig ist, könnten mit dessen Verkaufsfläche mehr als 2.000 Menschen im Lebensmittelsegment vollversorgt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Säule des städtischen Einzelhandelskonzeptes ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in Lahr, indem "kein weiterer Ausbau dezentraler, rein autokundenorientierter Lagen" mehr vorgenommen wird. Dies steht im Widerspruch zur geplanten Marktansiedlung: Dessen Standort befindet sich in äußerst peripherer Gewerbelage ohne jeden Zusammenhang mit Wohnbebauung und ist ausschließlich auf Autokunden ausgelegt.</li> </ul>	<p>Die Stadt Lahr hält ihr von Beginn des Konversionsprozesses verfolgtes Ziel aufrecht, in diesem Arbeitsplatzschwerpunkt (rund 10.000 Beschäftigte) und in Nähe zu einem verdichteten Wohngebiet <u>einen</u> nicht großflächigen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Weitere Märkte sind explizit ausgeschlossen. Dies ist auch so mit Regionalverband und Regierungspräsidium abgestimmt. Eine Gefährdung bestehender wohnstandortnaher Märkte befürchten beide nicht.</p> <p>Das städtische Einzelhandelskonzept der GMA sagt für das Flughafenareal aus, dass „eine einzelhandelsbezogene Weiterentwicklung des Standortes auf das aktuell zulässige Maß (Lebensmittel-Discounter) begrenzt bleiben sollte“. Genau dieser Empfehlung folgt die Stadt mit der Bebauungsplanänderung.</p> <p>Der Markt versorgt das nur knapp 1.000 Meter entfernte Wohngebiet um die südliche Flugplatzstraße mit und ist damit nicht nur auf externe Autokunden ausgelegt. Des Weiteren kommt er dem Bedürfnis entgegen, ohne Umwegfahrten, in der Arbeitspause oder nach der Arbeit Waren für den kurzfristigen Bedarf einzukaufen. Er wertet damit die benachbarten Wohn- und Gewerbegebiete auf. Einer reinen „Wegelagererfunktion“ an einer viel befahrenen Straße mit den unerwünschten Effekten für wohnortnahe Lagen wird durch die bewusste Platzierung in zweiter Reihe begegnet.</p>	Zurückweisung

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>- Das Plangebiet sollte für kleinere Gewerbe- u. Handwerksbetriebe vorgehalten werden, was einem bestimmten städtebaulichen Charakter entspricht. Ob mit der Ansiedlung des neuen Marktes das günstige Bodenpreisgefüge erhalten werden kann, muss bezweifelt werden. Auch nimmt der Markt mit seinen notwendigen Parkieranlagen bereits einen großen Flächenanteil des Gesamtgebietes ein.</p> <p>- Als Alternative zum Markt wäre es aus Sicht der IHK vorstellbar, dort Bäckereihandwerk mit Vor-Ort-Verkauf/ Backshop und Café zur Tagesversorgung der Arbeitnehmer anzusiedeln. Auch aus städtebaulicher Sicht hätte dies maßgebliche Vorteile.</p> <p>Im Planentwurf wird nun mit einem „nahe gelegenen großen Wohngebiet“ argumentiert, welches keine eigene Versorgung habe. Das wohl gemeinte Wohngebiet befindet sich nicht in fußläufiger Entfernung zum hier vorliegenden Gewerbestandort und wird unserer Kenntnis nach derzeit bereits von einem großen REAL-Markt sowie einem Lidl-Discounter nahversorgt.</p>	<p>Im Übrigen bestand bis Ende der 90-er Jahre ein vergleichbarer Lebensmittelmarkt im angrenzenden Industriegebiet-West.</p> <p>Die von der IHK als Alternative zum Markt genannte Ansiedlung einer Bäckerei mit Café sieht die Stadt eher als sinnvolle Ergänzung im gastronomischen Bereich. Eine solche Ansiedlung kam bislang jedoch nicht zustande, ist aber planungsrechtlich möglich. Eine Neuan siedlung im Sektor Systemgastronomie ist für 2015 (nördlich der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße) vorgesehen.</p> <p>Die Nahversorgung für das Wohngebiet ist zwar bereits grundsätzlich gegeben. Der zusätzliche Markt steigert jedoch die Attraktivität der Versorgung und damit des gesamten eher peripher gelegenen Wohngebietes, ohne die bestehenden sehr stabilen Märkte in der Offenburger Straße zu gefährden.</p>	
4	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 02.02.2015</p>	<p>Geotechnik</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung enthält lediglich Veränderungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel, eines vergrößerten Baufensters und der Entwässerung. Auf die Gültigkeit aller weiteren Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2011 wird explizit hingewiesen.</p> <p>Nachdem der Hinweistext des Landesamtes seit 2011 jedoch deutlich erweitert wurde, wird er in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.</p>	<p>Aufnahme als Hinweis</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf das Geotop-Kataster, das im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p>		

Die Verwaltung bittet, der vorgeschlagenen Bewertung zuzustimmen.

Sabine Fink  
 Stadtbaudirektorin