

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage nach § 13a BauGB vom 10.8. – 18.9.2015)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Landratsamt Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft 05.08.2015	<p><b>Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelben Säcke</b> Die Bereitstellung der Abfälle, soweit sie im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Sammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.</p> <p><b>Pflanzen von Bäumen an Erschließungsstraßen</b> Damit dreiachsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil (Regelmaße: 4,50 m Höhe, 3,50 Breite) keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe, Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Bedingungen für die kommunale Abfallabfuhr ändern sich durch den Bebauungsplan nur unwesentlich. Die Abholung ist weiterhin in der geforderten Weise gewährleistet.</p> <p>Bei der Pflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen werden die erforderlichen Lichtraumprofile dauerhaft eingehalten. Die Bäume an der Friedhofstraße werden in einem Abstand von rund 4 m zum Straßenrand gepflanzt.</p>	Kenntnisnahme
2	bn Netze GmbH 11.08.2015	Die Löschwasserversorgung für das Verfahrensgebiet kann aus dem bestehenden Netz sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Plangebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblattes W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.		Kenntnisnahme

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage nach § 13a BauGB vom 10.8. – 18.9.2015)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
3	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein 14.08.2015	Unklar bleibt, warum sich in der Festsetzung Ziffer 1.1 die Ausschlüsse nur auf den Teilbereich 2 beziehen (in der Begründung hingegen wird vom gesamten Mischgebiet gesprochen). Offen bleibt die Frage, warum nur eine GRZ von 0,4 und nicht 0,6, welche für das MI möglich wäre (und dann einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspräche) festgelegt werden soll.	Die Einschränkung „Teilbereich 2“ beruht auf einem Übertragungsfehler und wird aus der Festsetzung herausgenommen.  Die GRZ von 0,4 entspricht auch der angrenzenden Bebauung. Sie gewährleistet eine homogene Baudichte mit einem angemessenen Freiflächenanteil	Teilweise Berücksichtigung
4	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. 17.08.2015	Der LNV erhebt keine Einwände gegen den Bebauungsplan, da die Bebauung ohnehin im Innenbereich der Stadt erfolgt, möchte aber darauf hinweisen, keine giftigen Pflanzen zur Umsäumung o.ä. Zwecke einzubringen und Müll so zu lagern, dass er für Tiere nicht als Nahrungsquelle erschließbar ist.	Die Auswahl der Pflanzen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung zwischen Bauherrn und Stadt. Dabei werden giftige Pflanzen ausgeschlossen. Gleiches gilt für die sachgerechte Mülllagerung.	Kenntnisnahme
5	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Straßenwesen und Verkehr Referat 46 - Landesluftfahrtbehörde- 18.08.2015	Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgeführten Grundstücke befinden sich ca. 4,2 km südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes Lahr und liegen im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das geplante Gebiet befindet sich inmitten bereits bestehender Gebäude und der bestehende Bebauungsplan ändert sich vor allem aufgrund des beabsichtigten Abrisses eines Penny Marktes und die Neuerrichtung. Die geplante maximale Gebäudehöhe beträgt 11,50 m ü Grund. Das Gebiet liegt außerhalb der Anflugsektoren innerhalb eines Bauschutzbereiches auf 179 m ü. NN. Aus § 12 Abs. 3 Nr. 1 b LuftVG ergibt sich daraus eine Bezugshöhe von 224 m ü. NN, welche durch die vorgesehene maximale Gebäudehöhe von 190,5 m ü. NN nicht durchdrungen wird.	Die bereits im Bebauungsplan formulierte nachrichtliche Übernahme wird textlich entsprechend angepasst.	Berücksichtigung

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage nach § 13a BauGB vom 10.8. – 18.9.2015)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		Von Referat 46 werden keine Einwände gegen den Bebauungsplan erhoben. Sollten einzelne Bauvorhaben die geplante Höhe überschreiten, sind Sie aufgrund des Anlagenschutzes zur Genehmigung vorzulegen. Kranstellungen sind gesondert zu beantragen. Aufgrund des Anlagenschutzbereiches müssen alle Kranaufstellungen genehmigt werden gem. § 18 a LuftVG, auch die Kräne unter einer Höhe von 230,00 m ü. NN.		
6	Netze Mittelbaden GmbH 02.09.2015	Die Stromversorgung im Plangebiet muss im Zuge des Bauvorhabens geändert und ausgebaut werden. Die geplante Leitungsverlegung auf dem Areal Penny-Markt wurde mit dem Planungsbüro bereits abgestimmt. Die Kosten sind vom Investor zu tragen, da die vorhandenen Leitungstrassen über bestehende Rechte gesichert sind. Die Weiterführung der Leitungen im öffentlichen Bereich der Berg-/Friedhofstraße sind im Zuge der Neugestaltung zu koordinieren. Die Demontage des alten Hausanschlusses sowie der Neuanschluss des Penny-Marktes müssen vor Beginn der Bauarbeiten abgesprochen werden.		Kenntnisnahme
7	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 02.09.2015	<b>Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung</b> Wie den Antragsunterlagen zu entnehmen ist, wurde das vorhandene Areal im damaligen Generalentwässerungsplan hinsichtlich des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades berücksichtigt. Im Zuge der beabsichtigten Baumaßnahme soll entsprechend den örtlichen Bauvorschriften eine teilweise Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Zisternen für die Bewässerung der Freiflächen und evtl. durch Dachbegrünung erfolgen. Regelungen	Laut Festsetzung im Bebauungsplan sind Flachdächer grundsätzlich zu begrünen. Dies wird auch für den Lebensmittelmarkt so erfolgen. Damit ist für eine Fläche von rund 1.000 m <sup>2</sup> eine Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser gewährleistet.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage nach § 13a BauGB vom 10.8. – 18.9.2015)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>für die Art und Weise der Gestaltung von Parkierungsflächen sind nicht zu entnehmen.  Vorsorglich wird darauf hingewiesen, das im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung bei PKW-Stellplatzflächen (Kundenparkplätze, öffentlicher Bereich) die entsprechenden Maßgaben (wasserdurchlässige PKW-Stellplätze) der Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW zu berücksichtigen sind. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen, einen entsprechenden Hinweis auf diese Arbeitshilfen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine entsprechende textliche Festsetzung zur Gestaltung von Parkierungsflächen (Einsatz von wasserdurchlässigen Flächenbelägen) wird empfohlen.</p> <p><b>Altlasten</b>  Sachstand  Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort „Leichtmetallwarenfabrik Kaiserstr. 89“, Objekt-Nummer 02274. Im Rahmen technischer Untersuchungsmaßnahmen wurden erhöhte LHKW-Gehalte (Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe) im Boden, der Bodenluft und im Sicker- / Kontaktgrundwasser festgestellt. Weitergehende Untersuchungen des Grundwassers im Zu- und Abstrom des Geländes haben jedoch gezeigt, dass ein Grundwasserschaden zwar vorliegt, dieser aber aufgrund geringer Schadstofffrachten und lokal begrenzt erhöhter Schadstoffkonzentrationen toleriert werden kann und damit vorbehaltlich der heutigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.</p>	<p>Für die Kundenparkplätze wurde aufgrund der in diesem Bereich bestehenden Altlastensituation auf die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge verzichtet. Die öffentlichen PKW-Stellplätze entlang der Friedhofstraße werden versickerungsfähig ausgestaltet.</p> <p>Der Hinweis auf die Arbeitshilfe der LUBW wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Berücksichtigung</p>

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage nach § 13a BauGB vom 10.8. – 18.9.2015)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Auf der Basis der Untersuchungsergebnisse wurde die Fläche am 22. Februar 2006 auf Beweisniveau „BN 3“ in „B - Belassen zur Wiedervorlage – Gefahrenlage hinnehmbar“ bewertet.</p> <p><b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können – Vorgaben:</b> Hinsichtlich der Altlastenbearbeitung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Kenntnisse über den Altstandort sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen.</p> <p>Die Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, zu kennzeichnen.</p> <p>Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes ist der unter Ziffer 1.1 aufgeführte Sachstand zu ergänzen. Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Entsprechende Auflagen werden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren formuliert.</p> <p>Hinweis: Der in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 2.3.2 aufgeführte Bericht zur durchgeführten Orientierenden Untersuchung durch das Ing.-Büro Krauss &amp; Partner führt zu keiner abweichenden Einstufung bzw. bestätigt die Notwendigkeit einer gutachterlichen Begleitung von Baumaßnahmen/Eingriffen in den Untergrund.</p>	<p>Die Fläche wird ergänzend zu der bereits in der Begründung formulierten textlichen Darstellung im Nutzungsplan zeichnerisch gekennzeichnet.</p> <p>Eine schriftliche Ergänzung erfolgt unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage nach § 13a BauGB vom 10.8. – 18.9.2015)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
8	Deutsche Telekom Technik GmbH 15.09.2015	<p>Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom – z.B. ihr Eigentum, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – konkret berührt sind, gilt der Vorbehalt, dass ihre Interessen wahrgenommen werden und entsprechend auf das Verfahren eingewirkt wird.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird darum gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Die Grundstücke sind bereits mit Telekommunikationslinien erschlossen. Wenn eine Änderung / Erweiterung eines Anschlusses gewünscht ist, ist diese Maßnahme für den Antragsteller kostenpflichtig. Die Bauherren/Bauträger sollen sich rechtzeitig an den Bauherren-Service der Telekom unter 0800 3301903 wenden.</p>	Die Bau- bzw. Erschließungsarbeiten und damit verbundene Verlegungen von TK-Linien erfolgen in Abstimmung zwischen Investor und Deutscher Telekom. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrswege ermöglichen einen störungsfreien Betrieb der TK-Linien.	Kenntnisnahme
9	badenova WÄRMEPLUS 16.09.2015	Die badenova Wärmeplus hat Interesse daran, das Wärmenetz zu erweitern. Das Blockheizkraftwerk im Mauerfeld wurde im letzten Jahr saniert und hält über die derzeitige Wärmeversorgung hinaus weitere Wärmeleistung bereit. Auch das Gebiet zwischen Kaiser- und Lotzbeckstraße könnte ökonomisch und ökologisch vorteilhafte Wärme aus dem Heizkraftwerk beziehen. Es besteht ein großes Interesse an der Umsetzung der Anbindung des Gebietes an das	Auch die Stadt Lahr hält einen weitgehenden Anschluss an das Wärmenetz für sinnvoll und hat den Kontakt zum Investor (Penny) hergestellt. Allerdings kann das Thema Wärmeversorgung nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage nach § 13a BauGB vom 10.8. – 18.9.2015)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		Bestandsnetz im Mauerfeld. Eine erste grobe Konzeption der Trassenführung, die derzeit geprüft wird, wurde als Plan beigefügt. Es wird um die Einbindung in weitere baulichen Entwicklungen und Prozesse gebeten. In diesem Zusammenhang sind natürlich auch weitere potenzielle Wärmeabnehmer sehr willkommen. Z.B. könnte auch der neu zu errichtende Penny-Markt mit Wärme versorgt werden.		
10	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 17.09.2015	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. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und 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.	Der bereits im Bebauungsplan formulierte Hinweis wird textlich entsprechend angepasst.	Berücksichtigung

Die Verwaltung bittet, die Stellungnahmen zu den während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zu beschließen.

Stefan Löhr  
Dipl.-Ing.