

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage nach § 13a BauGB vom 11.07.-19.08.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Netze Mittelbaden 14.07.2016	Die Stromversorgung der Neubebauung erfolgt über das bestehende Niederspannungskabelnetz, das im nördlichen Gehweg der Kaiserstraße sowie im „Christian-Trampler-Hof“ verlegt ist. Die hierfür notwendigen Neuanschlüsse sind durch die Elektrofachfirma frühzeitig anzumelden. Die Verlegungen der Leitungen sind mit den anderen Versorgungsträgern zu koordinieren.	Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens rechtzeitig erfolgen.	Kenntnisnahme
2	SWEG 12.07.2016 und 19.07.2016	Es wird um Berücksichtigung der bestehenden Haltestelle „Christian-Trampler-Hof“ in diesem Bereich gebeten. Das Haltestellenhäuschen ist aufgrund des Fahrgastaufkommens weiterhin notwendig. Eine neue Positionierung durch Drehen ist denkbar.	In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer werden Haltestelle und Wartehäuschen um ca. 50 m nach Osten verlegt. Die Detailabstimmung wird gemeinsam mit der SWEG erfolgen.	Kenntnisnahme
3	bnNETZE 15.07.2016	Die Erdgas- und Wasserversorgung für die geplante Bebauung kann über die bestehenden Netze in der Kaiserstraße sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.	Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens rechtzeitig erfolgen.	Kenntnisnahme
4	Regierungspräsidium Freiburg Referat 46 Verkehr 14.07.2016	Wie in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt, befindet sich das Plangebiet „AREAL TRAMPLER“ ca. 4,2 km südöstlich des Flugplatzbezugspunkts des Verkehrslandesplatzes Lahr und liegt im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).	Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe 190,5 m über NN betragen darf. Daher ist eine Abstimmung mit der Landesluftfahrtbehörde nicht notwendig.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage nach § 13a BauGB vom 11.07.-19.08.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Der Bebauungsplan soll geändert werden, damit nach dem Abriss des alten Kinos ein Gebäude mit 32 Mietwohnungen und einer Kindertagesstätte und eine Tiefgarage errichtet werden können. Das neue Gebäude soll sich in die bestehenden Gebäude einfügen, deshalb ist davon auszugehen, dass keine luftrechtlichen Belange berührt werden.</p> <p>Sollten Bauwerke 224 m über NN überschreiten, ist dies aufgrund des Bau- und Anlagenschutzbereichs mit der Landesluftfahrtbehörde abzustimmen.</p>		
5	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 21.07.2016	<p>Es wird darum gebeten, einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in die Planunterlagen aufzunehmen bzw. in den Planunterlagen wie folgt zu modifizieren:</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikrest, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	Der Hinweis ist bereits im schriftlichen Teil enthalten.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage nach § 13a BauGB vom 11.07.-19.08.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
6	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht 01.08.2016	Es ergeben sich keine Bedenken und Anregungen unter der Voraussetzung, dass der im schalltechnischen Gutachten der Firma Gerlinger + Merkle Auftr. Nr. 14-132/23 vom 03.02.2016 unter Ziff. 11 aufgeführte „Formulierungsvorschlag für den Bebauungsplan“ vollständig übernommen wird. Ebenso sind die unter Ziff. 10 „Maßnahmen“, insbesondere die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, einzuhalten und durchzuführen.	Der Formulierungsvorschlag ist bereits unter Ziffer 5 in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten. Die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h für den Zeitraum von 7 bis 17 Uhr gilt seit mehreren Jahren.	Kenntnisnahme
7	Deutsche Telekom Technik GmbH 03.08.2016	Das Grundstück ist bereits mit einer Telekommunikationslinie der Telekom versorgt. Für eine erforderliche Änderung / Anpassung der Grundstücksversorgung werden die Bauherren gebeten, sich rechtzeitig mit Bauherrenberatungsbüro der Telekom in Verbindung zu setzen.	Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens rechtzeitig erfolgen.	Kenntnisnahme
8	Landratsamt Ortenaukreis Gesundheitsamt 12.08.2016	Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der stark befahrenen Kaiserstraße, es bestehen bereits hohe Vorbelastungen durch Lärmimmissionen. Bei der Bebauung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Zur Abschätzung der Geräuschimmissionen wurde durch das Ingenieurbüro Gerlinger+ Merkle am 03.02.2016 ein Gutachten erstellt. In diesem wird prognostiziert, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BimSchV im Zeitbereich tags und nachts an mehreren Fassaden des geplanten Gebäudes überschritten werden. Auf Grund der Örtlichkeiten sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, etc.) nicht möglich. Als Maßnahmen wurden u.a. keine schutzbedürftigen Räume an den betroffenen Fassaden einzuplanen, Maßnahmen	Die im Schalltechnischen Gutachten getroffenen Empfehlungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage nach § 13a BauGB vom 11.07.-19.08.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>zur Verkehrsberuhigung (z.B. 30 km/h-Zone), Schallschutzfenster etc. empfohlen. Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes wird grundsätzlich die Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln in Wohngebieten bzw. in Außen- und Innenwohnbereichen empfohlen. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen, vorbehaltlich der festgelegten Schalldämm-Maßnahmen sowie Betriebsweisen, keine Bedenken.</p>		
9	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) 16.08.2016</p>	<p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden holozäne Abschwemmmassen den oberflächennahen Baugrund. Mit Setzungen der bindigen kompressiblen Lockergesteinen sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 darauf erfolgt.</p>	<p>Die im Entwurf des Bebauungsplanes bereits enthaltenen Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme des LGRB ergänzt.</p>	<p>Ergänzung</p>

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage nach § 13a BauGB vom 11.07.-19.08.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
10	Naturschutzbund Deutschland 19.08.2016	<p>Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht eindeutig zu entnehmen, wieviel Laubbäume neu gepflanzt werden sollen. Ohne diese Information ist jedoch eine naturschutzfachliche Beurteilung nicht zu reichend möglich. Auch die Formulierung „Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet verwendet werden“ ist in diesem Zusammenhang zu vage. Es wird darauf Wert gelegt, dass auf die Anpflanzung von Exoten soweit möglich verzichtet wird.</p> <p>Das Areal Trampler liegt im Bereich der Alpenseglerkolonie von Lahr. Deshalb wird es für unbedingt notwendig gehalten, dass über 10 Fassadensteine bei der Neubebauung Brutmöglichkeiten für diese Vogelart geschaffen werden, da die Brutkolonie in Lahr eine herausgehobene Bedeutung hat. Die in den GEMI-Bauten vorhandene stabile Population der Alpensegler kann sich auf diese Weise noch vergrößern.</p>	<p>Im Nutzungsplan sind die Standorte für insgesamt sieben neu zu pflanzende Laubbäume festgesetzt. Die Baumarten werden zwischen dem Bauherrn und der Abteilung öffentliches Grün und Umwelt abgestimmt. Darüber hinaus können weitere Pflanzungen erfolgen, bspw. im Innenhof, soweit die Tiefgaragenkonstruktion dies ermöglicht.</p> <p>Die Formulierung zu den Nadelgehölzen wird seit Jahren gewählt, da ein vollständiger Ausschluss rechtlich nicht zulässig ist und eine prozentuale Festlegung fachlich nicht zu begründen ist.</p> <p>Rund 10 Fassadensteine für Alpensegler sollen in die Bebauung bzw. bei Eignung in die westlich angrenzende hohe Mauer integriert werden. Die entsprechende fachliche Abstimmung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>	Kenntnisnahme, teilweise Berücksichtigung

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

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin