

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Industrie- und Handelskammer 14.03.2018	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Teile bisheriger Mischgebiete in allgemeine Wohngebiete "herabgestuft" werden. Begründet wird dies damit, dass "seit Inkrafttreten des Planes ... hier jedoch vorrangig Wohnbebauungen realisiert" worden seien. Dem Plangebiet benachbart liegt ein Lebensmitteldiscounter. Für das Plangebiet spielen - wie es das beigefügte Schallgutachten zeigt - sowohl Straßenlärm (B 415) wie auch die Emissionen des Marktes eine relevante Rolle. Schallschutzmaßnahmen sind hinsichtlich beider Schallquellen erforderlich. Folgende Fragen sind offen und sollten im Planentwurf noch dargelegt und ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sind die Flächen östlich des Plangebietes bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und befinden sich im Plangebiet keine Betriebe, die mit einem allgemeinen Wohngebiet nicht "vereinbar" wären, dann werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. - Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass hinsichtlich des verbleibenden MI-Restbereiches in Nachbarschaft zum Lebensmittelmarkt nicht verfahren wird wie mit den bisherigen MI-Teilen: Laut Begründung sind hier "seit Inkrafttreten des Planes ... vorrangig Wohnbebauungen realisiert" worden, was auch Anlass für die Planänderung ist. Wie wird die Stadt Lahr dies verhindern (können)? Es wird darauf hingewiesen, dass die (verbleibende) Ausweisung als Mischgebiet Teil des 	<p>Zu den gestellten Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Östlich des Plangebietes gilt der B-Plan WITTUMFELD. Er setzt bis auf einen kleinen Dorfgebietsteilbereich die Nutzungsart Reines Wohngebiet fest. Im Plangebiet befinden sich keine Betriebe, die mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet nicht vereinbar sind. - Der verbleibende MI-Bereich bildet gemeinsam mit dem Lebensmittelmarkt das Mischgebiet. Es gibt keine Veranlassung, dies zu ändern – auch, da ansonsten das Grundstück für den Markt als Gewerbegebiet festzusetzen wäre, was mit den dann benachbarten Wohngebieten kaum vereinbar wäre. Es wird daran erinnert, dass der Bebauungsplan für diesen Teilbereich erst 2010 geändert wurde. Sämt- 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Schallschutzkonzeptes und für den ungestörten Betrieb des Marktes unabdingbar ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da in den textlichen Festsetzungen nur auf die entsprechenden Karten des Lärmgutachtens verwiesen wird, wird davon ausgegangen, dass das Lärmgutachten als verbindlich geltende Unterlage dem Plan mit beigefügt wird und in der Satzung als solche auch aufgeführt wird. Alternativ wird angeregt, die relevanten Karten und Abbildungen der besseren Lesbarkeit bzw. geringeren Fehlerwahrscheinlichkeit unmittelbar in die Festsetzungen zu integrieren. - Auf Seite 2 der Festsetzungen ist von "nachfolgender Tabelle" die Rede, die jedoch fehlt. - Offen bleibt, warum der nördlich des Penny-Marktes liegende Bereich (Flurstücks-Nr. 170/13) im Lärmgutachten bzw. in dessen Karten nicht mit analysiert und bewertet worden ist? Dieser Bereich bleibt doch ebenfalls Mischgebiet? - Hinweis: Für die Zukunft wird angeregt, den Planentwürfen die zugehörigen Satzungsentwürfe mit beizufügen. 	<p>liche darin enthaltenen Zielsetzungen gelten weiterhin.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Lärmgutachten wird dem Bebauungsplan beigefügt und in der Satzung aufgeführt. Verbindlich sind die aus dem Gutachten übernommenen Festsetzungen. Es entspricht der Logik der Lahrer Bebauungspläne, dass Hintergrundinformationen zu den Festsetzungen der Begründung oder den Fachgutachten zu entnehmen sind. Dies hat sich bewährt. - Die Formulierung wird angepasst, der Bezug auf die einschlägige DIN 4109 beschränkt. - Die Untersuchung erstreckte sich nur auf den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung. Für die Flächen direkt nördlich des Marktes ändert sich nichts. - Aus Gründen der Verständlichkeit wird der Satzungstext erst zum Satzungsbeschluss beigefügt 	<p>Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Anregung wird gefolgt</p> <p>Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Anregung wird nicht gefolgt</p>
2	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz 15.03.2018	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Offenlage des B-Planes AM GIESENBACH, 2. Änderung keine Bedenken, da erhebliche Beeinträchtigungen auf naturschutzrelevante Bereiche aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten sind. Bei eventuell notwendigen Gehölzrodungen bzw. Gebäudeabrissen sind artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ggf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan.	Kenntnisnahme

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		zu berücksichtigen. Gehölzrodungen können nur von Oktober bis Februar vorgenommen werden.		
3	Regionalverband Südlicher Oberrhein 16.03.2018	Die Planung umfasst ein bereits bebautes Gebiet und sieht im Wesentlichen eine Änderung von MI in WA vor. Es wird davon ausgegangen, dass der "Nutzungsplan" dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung entspricht. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung sowie Baufenster werden nicht neu festgesetzt. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt (siehe Begründung Ziffer 1.3), ist der FNP nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des FNP Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des FNP unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte FNP zuzustellen. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK wird dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte FNP zugestellt.	Kenntnisnahme
4	Landesnaturschutzverband BW 04.04.2018	Diese LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich im Namen der nach § 67 NatSchG anerkannten Naturschutzverbände: AG „Die NaturFreunde“ (NF), Landesfischereiverband (LFV), Landesjagdverband (LJV), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Schwäbischer Albverein (SAV) und Schwarzwaldverein (SWV).		

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Grundsätzlich bestehen keine Einwendungen gegen die Umwandlung von Mischgebiet in reines Wohngebiet. Es wird aber trotzdem auf einige Dinge hingewiesen, die aufgefallen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unter Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen betreffend 4.6 Gewässerrandstreifen sollte dieser auch deutlich sichtbar abgegrenzt sein zu den Bauflächen, eine bienenfreundliche Blümmischung mit sehr später Mahd wäre diesbezüglich gut geeignet. - Unter Punkt 1 <i>Stellplätze und Zufahrten</i> erscheinen uns 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit doch etwas zu tief gegriffen, aus Erfahrung sind 2 – 2,5 Stellplätze je Wohneinheit realistisch. - Bei Punkt 2 sollte darauf hingewiesen werden innerhalb von Wohngebieten keine Giftpflanzen (Pfaffenhütchen, Liguster usw.) zu verwenden. - Was die schalltechnische Untersuchung anbelangt, so stützt sich die Fa. Heine + Jud auf Erhebungszahlen der Stadt Lahr von 2015 aus dem Eingangstext und aus dem Text der Fußzahl vom 31.08.2017. Wenn die Zahl der Prognose Kfz/24 Std. vom 31.08.2017 stammt, wird darauf hingewiesen, dass die Erhebung in den Sommerferien geschah und deshalb weniger Berufsverkehr auf der Straße war, dies sollte Berücksichtigung finden, bevor es zum Problem höherer Schallimmissionen bei späterer Nachmessung kommt. 	<p>Hinweis: Die neue Nutzungsart ist Allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Zu den einzelnen Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gewässerrandstreifen wird als redaktionelle Ergänzung zur besseren Wahrnehmung in die Planzeichnung aufgenommen. In den Textteil wird eine Empfehlung hinsichtlich einer bienenfreundliche Blümmischung mit sehr später Mahd aufgenommen. - 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bedeutet bei Einfamilienhäusern 2 nachzuweisende Stellplätze. Bei Bedarf können individuelle mehr Stellplätze geschaffen werden. - Der Hinweis wird als redaktionelle Ergänzung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. - Verkehrserhebungen werden nicht in den Ferien oder an Wochenenden durchgeführt. Das genannte Datum bezieht sich auf den Zeitpunkt, an dem das Stadtplanungsamt die Daten an das Ingenieurbüro durchgegeben hatte. 	<p>Anregung wird gefolgt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregung wird gefolgt</p>
5	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass in der Anhörung des LGRB als Träger öffentlicher Belange</p>	Die Hinweise zur Rolle des LGRB werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
	<p>Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) 04.04.2018</p>	<p>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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, Lössführende Fließerde) unbekannter Mächtigkeit. Darunter sind Festgesteine des Buntsandsteins zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorheriger Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie 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 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 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Allgemeine Hinweise</p>	<p>Da ein entsprechendes Gutachten für das Plangebiet nicht vorliegt, werden die geotechnischen und die allgemeinen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Anregung wird gefolgt</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>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.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches unter http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>		
6	<p>Landratsamt (LRA) Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 09.04.2018</p>	<p>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung -Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit:</p> <p>Das Gebiet ist bereits größtenteils bebaut. Die Bebauungsplanunterlagen enthalten keine konkreten Angaben zur Entwässerung des Geltungsbereichs.</p> <p>Für Neubauvorhaben wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasser- noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Daher ist bei der weiteren Planung zu prüfen, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung realisiert werden können. Für die naturverträgliche Beseitigung von Niederschlagswasser wird vorausgesetzt, dass keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächer in diesem Gebiet vorhanden sind.</p>	<p>Wie korrekt festgestellt wird, handelt es sich um ein größtenteils bebautes Gebiet. Es ist kein grundlegende Änderung des Entwässerungssystems vorgesehen.</p> <p>Bei Neubauvorhaben erfolgen die Entwässerungsaufgaben weiterhin entsprechend den Vorgaben des Generalentwässerungsplans für den Stadtteil Reichenbach.</p> <p>Als neue Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung gelten nun die mit der Bebauungsplan-Änderung verbundenen Auflagen in den örtlichen Bauvorschriften zu wasserdurchlässigen Stellplätzen und Zufahrten sowie zur Begrünung flacher Garagen- und Carportdächer.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregung wird teilweise gefolgt</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Es wird empfohlen, bei künftigen B-Plänen die untersuchten Entwässerungsmöglichkeiten und das tatsächlich gewählte Entwässerungssystem (i.d.R. modifiziertes Misch- oder Trennsystem) zusammenfassend in einem gesonderten Abschnitt darzustellen.</p> <p>Für die Themen <i>Oberirdische Gewässer, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz</i> sind keine Ergänzungen erforderlich.</p> <p>Hinweis: Im Übrigen wird auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des LRA – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – verwiesen. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist unter: www.ortenaukreis.de zu finden.</p>	Dieser Empfehlung folgt die Stadt Lahr bei der Neuentwicklung von Baugebieten seit vielen Jahren.	Kenntnisnahme
7	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Vermessung und Flurneuordnung 12.04.2018	Die zeichnerische Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Flurstücksnummern fehlen komplett und sollten dargestellt werden.	Die Übereinstimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Flurstücksnummern werden im Bestands- und im Nutzungsplan ergänzt.	Anregung wird gefolgt

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

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin