

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Straßenwesen und Verkehr 08.08.2018</p>	<p>Das Teilbebauungsplangebiet befindet sich ca. 5,4 km südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes Lahr und liegt im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Durch die Planungen mit maximaler Gebäudehöhe von 16 m über Grund (190 m ü. NN) werden weder Flugsicherungseinrichtungen gestört noch Hindernisfreiflächen durchdrungen. Aus luftrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Hubschrauber-sonderlandeplatz des Ortenauklinikums Lahr ca. 380 m nördlich vom Baugebiet befindet und mit an- und abfliegenden Rettungshubschraubern gerechnet werden muss. Sollten einzelne Bauvorhaben die geplante Höhe überschreiten, sind uns diese zur Genehmigung vorzulegen. Kranstellungen sind gesondert zu beantragen.</p>	<p>Die Anregung war in leicht abweichender Form bereits als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan enthalten, sie wird im Wortlaut angepasst.</p>	<p>Anregung wird gefolgt.</p>
2	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 09.08.2018</p>	<p>Auf die Stellungnahme vom 06.11.2017 wird verwiesen: Geotechnik - Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichts-/ Baugrundgutachten oder ein geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den B-Plan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Talfüllungen (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener 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.</p>	<p>Die Anregung war in abweichender Form bereits als Hinweis im Bebauungsplan enthalten, sie wird im Wortlaut angepasst.</p>	<p>Anregung wird gefolgt.</p>

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Bei etwaigen 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.</p> <p>Allgemeine Hinweise - 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. Weiter verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches unter http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. Die aktuelle Version des Merkblattes für Planungsträger kann unter folgender Adresse abgerufen werden: http://www.lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrbmerkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf.</p>		
3	bnNETZE GmbH 09.08.2018	<p>Auf die Stellungnahme vom 12.10.2017 wird verwiesen: Die Versorgung des Verfahrensgebiets mit Erdgas und Wasser kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes 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 von der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses</p>	Die Stellungnahme wird an die für Erschließung und Brandschutz zuständigen Stellen weitergegeben und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Anregung wird gefolgt.

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.		
4	Deutsche Telekom Technik GmbH 23.08.2018	<p>Auf die Stellungnahme vom 20.10.2017 wird verwiesen: Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird darum gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen TK-Linien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass sie da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung der Zuführung für das Gebiet lässt sich die Telekom offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme. Es wird darum gebeten, folgende</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die für Erschließung zuständigen Stellen und an die Investoren weitergegeben.</p> <p>Zwischenzeitlich teilte die Deutsche Telekom mit, dass sie im Neubaugebiet Willy-Brandt-Straße die Telekommunikationsversorgung mittels FTTH-Technik, also Glasfaser bis ins Haus, sicherstellen wird.</p>	Kenntnisnahme

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		fachliche Festsetzung in der Planung zu berücksichtigen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.		
5	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz 30.08.2018	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Bedenken, da Schutzflächen und Schutzgüter nicht betroffen sind. Bei Gebäudeabriss und Gehölzrodungen sind jedoch artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen (Prüfen auf Vorkommen von Fledermäusen in Gebäuden, Rodungszeit nur von Oktober bis Februar) und ggf. notwendige Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
6	Polizeipräsidium Offenburg 03.09.2018	Das Polizeipräsidium Offenburg hat zu den vorgelegten Planungen keine grundsätzlichen Bedenken. In Bezug auf die Senkrechtparkstände vor der Kita wird darauf hingewiesen, dass deren Erreichbarkeit durch den morgendlichen Ampelrückstau vor der B 415 im Berufsverkehr temporär eingeschränkt sein kann. Weiterhin ist davon auszugehen, dass seitens der Elternschaft ggf. auf den Parkplatz der Fa. Aldi ausgewichen wird. In der Folge dürfte mit vermehrten Fußgängerquerungen im dortigen Bereich zu rechnen sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
7	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Straßenwesen und Verkehr 03.09.2018	Das B-Plangebiet grenzt an die B 415 innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten. Die Belange der Abteilung Straßenwesen und Verkehr sind daher berührt. Die Erschließung zur B 415 über die bestehende Einmündung der Willy-Brandt-Straße ist so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 415 nicht	Der Knotenpunkt selbst wird baulich nicht verändert. Auch die Anfahrsicht ist weiterhin in ausreichendem Maße gegeben, dies wurde mit Sichtdreiecken überprüft.	Kenntnisnahme

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>nachteilig beeinträchtigt wird. Die Ausgestaltung soll den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)" entsprechen. Der Knotenpunkt ist anhand von entsprechenden Schleppkurven zu überprüfen und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Anfahrtsicht ist mit Sichtdreiecken zu überprüfen. In diesem Zusammenhang ist besonders hinsichtlich bestehender und geplanter Bäume und Bepflanzungen darauf zu achten, dass eine ausreichende Sichtweite bei der Ausfahrt auf die B 415 immer gewährleistet ist.</p> <p>Die Frequentierung der Parkplätze für Bring- und Holverkehr des Kindergartens und der Grundschule wird überwiegend zu Stoßzeiten erfolgen, die sich teilweise mit den Verkehrsspitzen auf der B 415 überschneiden werden. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der B 415 zu gewährleisten, bitten wir Sie zu prüfen, ob die geplanten Stellplatzflächen bzw. Haltebereiche sowie der bestehende Linksabbiegestreifen für die Abfahrt von der B 415 ausreichend bemessen sind. Sollte es im Bereich der Ein- und Ausfahrt zu und von der B 415 zu negativen Auswirkungen im fließenden Verkehr der Bundesstraße kommen, so sind vom Vorhabenträger entsprechende Maßnahmen zur Einmündungsgestaltung vorzunehmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Eingriffe in die B 415 mit dem RP Freiburg als Straßenbaulastträger abzustimmen und durch dieses ggf. zu genehmigen sind.</p>	<p>Die Stadt ist sich bewusst, dass die Verkehrssituation in den Stoßzeiten nicht optimal ist, hält sie aber in der Abwägung mit den Lagevorteilen der neuen Kindereinrichtungen für zumutbar. Die genannten Parkplätze sind zwischen 35 und 60 m von der Einmündung abgerückt, der Linksabbiegestreifen für die Abfahrt von der B 415 ist ca. 70 m lang. Dies wird als ausreichend erachtet, um Beeinträchtigungen der Bundesstraße und dementsprechende Maßnahmen oder bauliche Eingriffe auszuschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
8	<p>Landratsamt Ortenaukreis Vermessung und Flurneuordnung 13.09.2018</p>	<p>Im Bestandsplan wird die Flurstücksnummer 96/18 des tlw. überplanten Flurstücks nicht dargestellt. Es wird empfohlen diese darzustellen. Die Bezeichnung der restlichen Flurstücke im Planungsbereich sowie die zeichnerische Darstellung stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen nicht.</p>	<p>Zwischenzeitlich wurden neue Grundstücke gebildet. Diese sind zusammen mit den Flurstücksnummern im Bestandsplan dargestellt, Flurstück 96/18 wird ergänzt.</p>	<p>Anregung wird gefolgt.</p>
9		<p>Die schalltechnische Untersuchung Büro Fichtner Projekt Nr. 612-2146 vom Juli 2018 schlägt Maßnahmen zur Schalldämmung vor. Diese werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 5 (Nr. 5.1.1 bis 5.2) aufgeführt.</p>		

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
	<p>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht 13.09.2018</p>	<p>Somit bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Hinweis: Die Firma Padberg führt in geringem Umfang zeitweise auch Beschichtungsarbeiten mit lösemittelhaltigen Beschichtungsstoffen durch. Die Absaugung erfolgt soweit ordnungsgemäß über einen Abluftkamin senkrecht nach oben. Eine Geruchsbeeinträchtigung kann deshalb nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In den vorgelegten Unterlagen wird auf diesen Aspekt nicht eingegangen. <u>Ergänzung zur Stellungnahme vom 13.09.2018:</u> Die Firma Padberg erklärte ausdrücklich, dass aufgrund der sehr guten Auftragslage eine Betriebserweiterung erforderlich wird. Mit Verbesserungen im internen Betriebsablauf wird bereits versucht den erhöhten Auftragsbestand zu bewältigen. Die Ausweitung der Betriebszeit am Tag bis 22.00 Uhr wird kommen. Auch das Arbeiten am Samstag ist zu erwarten. Dies wird dann auch zu einer deutlichen Erhöhung der Nutzungszeiten der Beschichtungsanlage führen. Hier korrigieren wir unsere Aussage im laufenden Bauleitplanverfahren, dass nur in geringem Umfang Beschichtungsarbeiten durchgeführt werden. Somit wäre auch das vorliegende Lärmgutachten zu überarbeiten. Ein großes Problem sieht Firma Padberg in der aktuell geplanten Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zur Beschichtungsanlage und der Schleiferei. Abhilfe wäre eine andere Nutzung des entsprechenden Baukörpers (z.B. Parkhaus; Büro; Gastronomie usw.). Der aktuellen Presse zu dem geplanten Vorhaben ist zu entnehmen, dass weitere Gutachten eingeholt werden. Insbesondere soll nun über eine Immissionsbetrachtung Gerüche, Staubniederschlag sowie weitere Luftschadstoffe geprüft werden. Für das weitere Vorgehen schlagen wir deshalb vor, ein gemeinsames Informationsgespräch zur geplanten Bebauungsplanänderung durchzuführen, an dem die Firma Padberg, eventuell weitere betroffene Firmen, die Gewerbeaufsicht und die Stadt Lahr teilnehmen.</p>	<p>Die Untersuchungen zu Lärmschutz und Geruchsimmissionen wurden zwischenzeitlich ergänzt und mit konkreten technischen Lösungsvorschlägen versehen. Sie sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt. Auf dieser Grundlage haben Investor und Beteiligter Nr. 2 vertraglich vereinbart, die Immissionsschutzmaßnahmen vor der Inbetriebnahme der geplanten Sozialeinrichtungen vollständig zu realisieren. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, war als zuständige Fachbehörde in den gesamten Prozess eingebunden. Es stimmt dieser Vorgehensweise sowie den Inhalten und Empfehlungen der genannten Untersuchungen zu.</p>	

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
10	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasser- wirtschaft und Bodenschutz 13.09.2018	<p>I. Oberirdische Gewässer (Siehe Merkblatt „Bebauungsplan“, Kapitel 2) Im südlichen Bereich des Teilbebauungsplanes liegt der „Lahrer Mühlbach“ (Gewässer). Mit der Stadt Lahr (Tiefbauamt) und den Planern fanden im Vorfeld Gespräche statt. Der Gewässerrandstreifen des „Mühlbaches“ umfasst nach § 29 WG im Innenbereich eine Breite von mindestens 5 m ab Böschungsoberkante. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Bei der Erstellung des Gesamtplanes sind entlang des „Lahrer Mühlbaches“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG“ zu kennzeichnen.</p> <p>II. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o.g. Plan Das B-Plangebiet entwässert im Mischsystem (gemäß Antragsunterlagen sowie gemäß dem rechtskräftigen Generalentwässerungsplan der Stadt Lahr aus dem Jahr 2009). Gemäß Antragsunterlagen soll das anfallende Dachflächenwasser über Zisternen und Puffer-speicher zurückgehalten und zeitlich verzögert dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Durch Begrünungen (Tiefgarage und Flachdächer) soll ebenfalls der Rückhalt von Regenwasser erfolgen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Daher sehen wir eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal kritisch, da hierbei unbelastetes Niederschlagswasser wiederum mit Schmutzwasser vermischt und</p>	<p>Mit „Mühlbach“ ist der Gewerbekanal bzw. die Neue Schutter gemeint. Der Gewässerrandstreifen wird in den B-Plan übernommen. Dies trifft jedoch nur für den Streifen nördlich des Gewässers zu, da der Bach selbst und der südliche Randstreifen außerhalb des Geltungsbereich des B-Plans liegen.</p> <p>Wichtige Einzelkomponenten einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind bereits im B-Plan festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die vorgeschriebene extensive Begrünung von Dächern (Substratdicke mindestens 10 cm), die intensive Begrünung der Tiefgarage (Substratdicke mindestens 50 cm) sowie die versickerungsfähige Ausbildung von Parkplätzen und Zufahrten. Weitere Maßnahmen sind im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung zu identifizieren und abzustimmen.</p>	<p>Anregung wird gefolgt</p> <p>Kenntnisnahme</p>

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>entweder zeitverzögert zur Kläranlage abgeleitet oder als relativ weniger stark verdünntes Mischwasser entlastet wird, als dies bei nicht gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal der Fall ist. Aus diesem Grund ist im Zuge der Planung der Grundstückentwässerung vorrangig zu prüfen, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z.B. durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer).</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg).</p> <p>III. Zu den Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p> <p>Hinweis: Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des LRA – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Dessen neuester Stand ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies erfolgt immer nach Abschluss des jeweiligen B-Planverfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
11	<p>Landratsamt Ortenaukreis Gesundheitsamt 13.09.2018</p>	<p>Durch die Lärmeinwirkungen der stark befahrenen B 415, der Willy-Brandt-Straße und des angrenzenden Gewerbegebietes wurde bereits im Juli 2018 durch das Büro Fichtner ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, wird aus städtebaulichen Gründen und aufgrund örtlicher Gegebenheiten auf aktiven Schallschutz verzichtet und geeignete passive Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung, Schalldämmungen etc. empfohlen. Gegen die Aufstellung des B-Planes bestehen aus unserer Sicht, vorbehaltlich der Einhaltung der im Geräuschimmissionsgutachten festgelegten Schalldämmmaßnahmen sowie Betriebsweisen keine Bedenken.</p>	<p>Die Einhaltung der festgelegten Schalldämm-Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
12	Landratsamt Ortenaukreis Straßenbauamt 13.09.2018	<p>Das B-Plangebiet grenzt an die B 415 innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes soll eine Kindertagesstätte errichtet werden. Des Weiteren sind Erweiterungsräume für die Geroldsecker Schule und Horträume sowie Mehrgeschosswohnbauten geplant. Auf der westlichen Teilfläche befindet sich ein Lebensmittel-discounter, der über die B 415 sowie über die Willy-Brandt-Straße erschlossen wird.</p> <p>Bei der neu geplanten Bebauung im östlichen Teilbereich ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der B 415 eine Anbindung der Grundstückszufahrten an die Willy-Brandt-Straße zu bevorzugen. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist das Ausfahren von den Grundstücken auf die B 415 in westlicher Richtung nicht zu befürworten und sollte nicht zugelassen werden. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Willy-Brandt-Straße in die Bundesstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung etc.) in einer Höhe ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Dies gilt auch für die Einfriedung. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der B 415 und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 415 dürfen nicht beeinträchtigt werden. Während Bauarbeiten ist sie von Baumaschinen, Geräten und Materialien freizuhalten. Alle weiteren Einzelheiten sind über den Bauantrag abzustimmen. Darüber hinaus bestehen gegen den B-Plan von unserer Seite keine weiteren Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht.</p>	<p>Es wird ausschließlich Anbindungen an die Willy-Brandt-Straße geben, an die B 415 wird lediglich eine Feuerwehrzufahrt angebunden. Die Sichtdreiecke werden wie bisher gegeben sein, die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.</p>	
13	Landratsamt Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft 13.09.2018	<p>Ergänzend wird darum gebeten nachfolgende Punkte in den schriftlichen Festsetzungen zum B-Plan aufzunehmen: Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge)</p>	<p>Die Stellungnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Anregung wird gefolgt.</p>

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen. Im vorliegenden Fall an der „Geroldsecker Vorstadt“ bzw. „Willy-Brandt-Straße“.</p> <p>Abfallwirtschaftssatzung Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.</p>		
14	<p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein 18.09.2018</p>	<p>Von der IHK Südlicher Oberrhein sind zur Planung der Stadt Lahr derzeit massive Bedenken zu äußern. Dies möchten wir wie folgt begründen: Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wird das Plangebiet auf die vorhandene Gewerbebrache, das ehemalige Gelände der Ölmühle Schmidt beschränkt. Ausgewiesen werden soll nun ein urbanes Gebiet (MU). Auf dem Gelände sind laut Begründung und Gestaltungsplan Kita und Horträume, Erweiterungsflächen für die Geroldsecker Grundschule und mehrere Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Es handelt sich dabei also durchgängig um empfindliche Nutzungen. Gewerbliche Nutzungen sind anscheinend keine vorgesehen. Südöstlich an das Plangebiet grenzt das Firmenareal der Carl Padberg Zentrifugenbau GmbH (im Folgenden "CEPA"), einem Industrieunternehmen und Hersteller von Zentrifugen für die Medizintechnik sowie die Metallbranche, unmittelbar an. Nördlich vom Plangebiet verläuft die verkehrsreiche und lärmintensive B 415. Hier befinden sich noch weitere Gewerbebetriebe wie bspw. die bft-Tankstelle. Nördlich und östlich der Firma CEPA befindet sich ein Areal, welches ebenfalls direkt an das Plangebiet angrenzt und bis vor kurzem ebenfalls gewerblich genutzt worden ist. CEPA bemüht sich seit mehreren Jahren, dieses Gelände zu erwerben, um seinen räumlich stark beengten Betrieb neu strukturieren und erweitern zu können. Die CEPA ist u.E. ein innovativer Industriebetrieb, welcher auch in der Forschung in Zusammenarbeit mit Fraunhofer-Instituten tätig ist. Das Unternehmen möchte - wie uns aktu-</p>	<p>Das Schreiben der IHK entspricht inhaltlich den Anregungen der Firma Padberg (siehe Stellungnahmen der Bürger, Beteiligter Nr. 2) Mit der zwischenzeitlich erreichten Einigung und vertraglichen Vereinbarung zwischen Investor und Fa. Padberg unter Zustimmung des Amtes für Gewerbeaufsicht als zuständige Fachbehörde sind die von der IHK vorgebrachten massiven Bedenken gegenstandslos geworden. Firma Padberg hat ihre Stellungnahme (Bedenken) zurückgezogen. Die in den neu erstellten bzw. ergänzten Fachgutachten zu den Themen Lärm, Luft und Erschütterungen vorgeschlagenen Maßnahmen finden Eingang in den B-Plan bzw. sind Gegenstand der genannten vertraglichen Vereinbarung. Damit sind auch die im Fazit formulierten Forderungen erfüllt.</p>	Zurückweisung

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>ell nochmals versichert - seinen seit vielen Jahrzehnten besetzten Standort in keinem Fall aufgeben, im Gegenteil: Angesichts der seit Jahren guten und weiter wachsenden Auftragslage sowie im Vertrauen auf den Bestandsschutz hat die Firma in den letzten Jahren maßgebliche Investitionen getätigt wie bspw. die Modernisierung der Lackieranlage auf den neuen Stand der Technik. Diverse weitere betriebliche Änderungen sind aktuell vorgesehen und für den Fortbestand des Unternehmens und dessen Zukunftssicherung unabdingbar. Das beigefügte Schallgutachten zeigt deutlich auf, dass gerade im Bereich der (reinen) Wohnnutzung, d.h. v.a. im Bereich des südöstlich platzierten Wohngebäudes mit sehr hohen Schallimmissionen zu rechnen ist. Beide Wohngebäude sind gerade im Süden, wo sich normalerweise Wohnzimmer und Terrassen bzw. Balkone befinden, und die Bewohner sich auch gerne im Außenbereich aufhalten, besonders hoch belastet. Für solche schutzbedürftigen Räume schlägt der Gutachter nicht offenbare Fenster vor, deren Praktikabilität u.E. jedoch in Frage gestellt werden muss. Da laut textlichen Festsetzungen Ausnahmen davon zulässig sein sollen, wird unsererseits befürchtet, dass der Investor, der natürlich attraktive Wohnungen veräußern möchte, entsprechende Wege finden wird.</p> <p>Die Firma betreibt jedoch nicht nur lärmintensive betriebliche Prozesse, auch mit Gerüchen, Aerosolen, Stäuben und Erschütterungen muss im nahen Umfeld gerechnet werden. Dies wurde im Planentwurf weder angesprochen, noch behandelt. Das Unternehmen hat uns zudem mitgeteilt, dass im Lärmgutachten nicht alle lärmintensiven Vorgänge berücksichtigt worden sind. Dies gilt wohl auch für die zeitnah geplante Verlagerung der Zerspanungsprozesse in Richtung Plangebiet. Auch ist damit zu rechnen, dass die Firma in naher Zukunft in zwei Schichten sowie auch samstags arbeiten muss, um der wachsenden Auftragslage gerecht werden zu können. Ohnehin grundsätzlich problematisch für die</p>		

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Firma ist, dass in den vergangenen Jahrzehnten in ihrem räumlichen Umfeld die gewerblichen und sonstigen unempfindlichen Nutzungen kontinuierlich nach und nach in empfindliche Nutzungen, sprich Wohnbebauung umgewandelt worden sind. Mit der vorliegenden Planung würde die bereits vorhandene Gemengelage in relevantem Maße weiter verstärkt. Die Ausweisung eines urbanen Gebietes wird im Plannentwurf nicht näher begründet. Nicht nachvollziehbar ist u.E. zudem, wie ein solches Gebiet rechtlich gesehen ohne jegliche gewerbliche Nutzung umgesetzt werden könnte. Laut § 6a BauNVO dient ein urbanes Gebiet "dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ... Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein." Es könnte vermutet werden, dass dies ggf. nur aus dem Grunde des dann zulässigen höheren Lärmniveaus am Tag so geplant worden ist. Wird wie wohl vorgesehen, nur empfindliche Nutzung auf dem Gelände realisiert, sind u.E. jedoch Beschwerden seitens der neuen Bewohner vorprogrammiert. Das Unternehmen wird von einer Rechtsanwaltskanzlei vertreten. Das von der Kanzlei bereits verfasste Schreiben mit Einwendungen vom 30.8.18 unterstützen wir vollständig. Wir bitten daher dringend um Berücksichtigung des Schreibens und fügen das Schreiben als Anlage nochmals bei.</p> <p><i>Fazit:</i> Angesichts der von der Kanzlei sowie den von uns vorgetragenen Bedenken wird angeregt, die Planung in Abstimmung mit dem unmittelbar betroffenen produzierenden Unternehmen zu überarbeiten. Das Unternehmen möchte eine adäquate Bebauung, mit welcher ihr keine Kosten entstehen, keine Beschwerden zu befürchten sind und mit der ihm noch eine Weiterentwicklung am vorhandenen Standort möglich wäre, nicht verhindern. Bei der Abstimmung könnte dann auch das oben bereits angesprochene "Rappenecker Areal" mit berücksichtigt werden. V.a. das geplante reine Wohngebäude in unmittelbarer Nähe zum Firmenareal ist</p>	<p>Die Festsetzung als Urbanes Gebiet wird unter Ziffer 2.1.1 der Begründung erläutert. Mit den angestrebten bzw. vorhandenen Nutzungen Wohnen, soziale Einrichtungen sowie Gewerbe (Fa. ALDI) und dem Bestreben nach einer der Stadtlage angemessenen Dichteentspricht das Areal vollständig der vom Gesetzgeber verfolgten Zielsetzung für diese neue Baugebietsart.</p>	

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 14. August 2018 bis 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		u.E. so nicht akzeptabel, da Beschwerden - nicht nur wegen Lärm - sehr wahrscheinlich wären und einen normalen Betrieb der Firma CEPA nicht zulassen würden. Bitte berücksichtigen Sie unsere Anmerkungen/Bedenken!		

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

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Bürger 1 30.08.2018 Persönliche Vorsprache	<p>1. Der Bürger gibt zur Kenntnis, dass die geplante Parksituation (Senkrechtparker), Flurstück 5902/2, entlang der Willy-Brandt-Straße die denkbar schlechteste und gefährlichste Lösung an dieser Stelle wäre.</p> <p>2. Bezüglich des Flurstücks 5923, das wohl als Parkplatz genutzt werden soll, gibt der Bürger zu bedenken, dass an diesem Flurstück der einzige Ost-West Radweg, der sehr stark von Radfahrern befahren wird, vorbei führt. Diese Gefahrensituation für Radfahrer bittet der Bürger bei der Planung des Parkplatzes zu berücksichtigen.</p> <p>3. Betreff Feuerwehrzufahrt an der Ostseite des geplanten Gebäuderiegels. Die Durchfahrt müsste so bemessen sein, dass auch zukünftige größte Feuerwehrfahrzeuge (Hubrettungsfahrzeuge mit Drehleiter) die Durchfahrt problemlos nutzen können.</p>	<p>1. Die Parkierung stellt keine Ideallösung dar, ist aber laut Einschätzung des beauftragten Verkehrsplanungsbüros fachlich vertretbar (Tempo 30).</p> <p>2. Der Parkplatz wird maximal 10 Parkstände enthalten und ist für Bewohner reserviert, woraus eine geringe Frequentierung resultiert. Im gesamten Verlauf des östlichen Rosenweges gibt es ein- und ausparkende Fahrzeuge. Das Grundstück liegt außerhalb des Bebauungsplanes.</p> <p>3. Die Bemessung der Durchfahrt erfolgt bedarfsgerecht in Abstimmung mit der Feuerwehr und ist nicht Gegenstand von Festsetzungen eines B-Planes.</p>	Kenntnisnahme und Zurückweisung
2	Bürger 2 30.08.2018 Schreiben von Rechtsanwalt	<p>Zum B-Planentwurf im Stand der Offenlage sind für meine Mandantin folgende Anregungen zu machen, Hinweise zu geben und Einwendungen zu erheben:</p> <p>1. Meine Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke 5900/2 und 5900/5 Gemarkung Lahr. Diese liegen benachbart in einem faktischen Gewerbegebiet entsprechend § 34 Abs. 2 BauGB, § 8 BauNVO. Sie betreibt auf diesen Grundstücken einen bestandsgeschützten sog. störenden Gewerbebetrieb i.S. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO. Es handelt sich um einen metallverarbeitenden Betrieb mit Lackiererei; es werden Zentrifugen hergestellt. Dieser ist sehr lärmintensiv; er emittiert darüber hinaus Aerosole, Gerüche, Stäube und es gibt Erschütterungen durch die Stahlplattenschere und Biegemaschine, die über das Erdreich auf das Planungsgebiet übertragen werden. Der Betrieb hat aufgrund seiner guten Betriebsentwicklung einen größeren Erweiterungs- und Veränderungsbedarf. In naher Zukunft wird es eine Umorganisation im Betriebsablauf geben, die zu weiteren Störungen in Richtung Plangebiet führen werden. So wird in Kürze aus betriebsablauforganisatorischen Gründen ein Umzug der</p>	<p>Die Untersuchungen zu Lärmschutz und Geruchsimmissionen wurden zwischenzeitlich ergänzt und mit konkreten technischen Lösungsvorschlägen versehen. Sie sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt. Auf dieser Grundlage haben Investor und Beteiligter Nr. 2 vertraglich vereinbart, die Immissionsschutzmaßnahmen vor der Inbetriebnahme der geplanten Sozialeinrichtungen vollständig zu realisieren. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, war als zuständige Fachbehörde in den gesamten Prozess eingebunden. Es stimmt dieser Vorgehensweise sowie den Inhalten und Empfehlungen der genannten Untersuchungen zu.</p> <p>Beteiligter Nr. 2 zieht seine Anregungen zurück.</p>	Kenntnisnahme

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Zerspanungsabteilung in den Bereich der Verpackung erfolgen. Dieser liegt dem neuen Baugebiet näher. Der Betrieb arbeitet derzeit in Tagschicht. Wegen der guten Auftragslage und des guten Geschäftsverlaufs ist es nicht ausgeschlossen, dass in naher Zeit auf einen 2-Schicht-Betrieb, also von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, umgestellt wird. Es ist auch zu erwarten, dass des Weiteren auch an Samstagen gearbeitet wird (6-Tagewoche).</p> <p>2. Die Stadt Lahr plant auf den westlich unmittelbar angrenzenden Flächen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung die Ausweisung "Urbanes Gebiet" nach § 6a BauNVO. Dies soll dem Ziel Rechnung tragen, innenstadtnah verdichtetes Wohnen, soziale Einrichtungen und Gewerbe verträglich anzusiedeln.</p> <p>3. Dieses Planungsziel, insbesondere das Wohnen, die Unterbringung eines Kindergartens, einer Grundschule und eines Kinderhorts ist mit den bestandsgeschützten Nutzungen wegen der Nähe zum Betrieb nicht verträglich. Die Zulassung dieser Nutzungen im geplanten B-Plan würde gegen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme verstoßen; es wird das Abstandsgebot gegenüber eines störenden Betriebs nicht eingehalten. Nach der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 Anhang 1, der zwar in BW nicht unmittelbar gilt, aber als antizipierte Sachverständigenbewertung anzusehen ist und in der Bauleitplanung ständig angewendet wird, würde der Betrieb in die Abstandsklasse VII fallen, die einen Mindestabstand von 100 m zum Wohnen und zu den sozialen Einrichtungen fordert.</p> <p>Der metallverarbeitende Betrieb mit Lackiererei ist lärmintensiv und emittiert darüber hinaus Aerosole, Gerüche, Stäube und Bodenerschütterungen, die nur in einem Gewerbegebiet oder in einem Industriegebiet in diesem Ausmaß zulässig sind. Das hat zur Folge, dass insbesondere das Wohnen nur in einem großen Abstand zu diesem Betrieb verträglich untergebracht werden kann. Diesen Anforder-</p>		

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>derungen genügt der Planentwurf bei Weitem nicht. Der Betrieb mit seinen Emissionen ist vom Bestandsschutz (Art. 14 Grundgesetz) gedeckt. Diese sind aber mit den geplanten Nutzungen Wohnen, Schule, Kindergarten und -hort nicht verträglich, zudem die geplanten Nutzungen gerade auch im Außengelände und im Außenwohnbereich stattfinden sollen. Aus den offengelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, welche Maßnahmen zum Schutz des Wohnens und der Kinder in den soz. Einrichtungen vorgesehen sind. Es kann aber nicht sein und auch nicht hingenommen werden, dass der bestandsgeschützte Betrieb künftighin Maßnahmen zum Schutz der Wohnenden und der Kinder in den sozialen Einrichtungen auf seine Kosten ergreifen muss. Es kann auch nicht sein, dass der Betrieb auf Dauer in seinen Entwicklungen gehemmt wird. Dies würde einen unzulässigen Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb bedeuten (Art. 12 Grundgesetz).</p> <p>4. Wegen der Lärmimmissionen wird zwar auf das im Bebauungsplanverfahren erstellte Lärmgutachten verwiesen, wobei bereits hier anzumerken ist, dass dieses Gutachten in Teilen nicht alle lärmverursachenden Tätigkeiten des Betriebs meiner Mandantin berücksichtigt und bewertet. Einmal ist der Bereich der Schleiferei und Schweißerei nicht richtig wiedergegeben, zum anderen werden bei der Schleiferei keine Exzentrerschleifer verwendet, sondern es sind Flexen im Einsatz. Insoweit ist das Lärmgutachten für dieses Verfahren unvollständig und nicht verwertbar. Es zeigt auch keine Lärmschutzmaßnahmen für die Kinder in den geplanten Einrichtungen auf; insbesondere für die Nutzung des Außengeländes.</p> <p>Die Ausnahmeregelung im B-Plan, dass ausnahmsweise öffenbare Fenster zugelassen werden können, ist nicht nur lärmschutzfachlich sondern auch angesichts der anderen Emissionen nicht vertretbar. Diese Regelung ist aus den textlichen Festsetzungen zu streichen.</p>		

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>5. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass derzeit bei meiner Mandantin die Planung läuft, den Betrieb in naher Zukunft zu erweitern und auch im Betriebsablauf umzuorganisieren. So soll zeitnah zur kostengünstigen Stromgewinnung für die eigene Nutzung eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des bestehenden Betriebsgebäudes errichtet werden. Dies kann zur Blendwirkungen für die nahestehenden geplanten Wohngebäude führen.</p> <p>6. Im vergangenen Jahr wurden über 10 neue Mitarbeiter eingestellt. Die geplante Bebauung und die geplanten Nutzungen hat auf den bestandsgeschützten Betrieb meiner Mandantin auch insoweit Rücksicht zu nehmen, dass Betriebserweiterungen -auch baulicher Art- und Umorganisationen im Betriebsablauf noch möglich sind. Diese Rücksichtnahme ist im B-Planentwurf nicht erkennbar.</p> <p>Meine Mandantin legt Wert darauf festzuhalten, dass sie keinesfalls die geplanten Nutzungen verhindern will. Sie will aber wie oben dargestellt nicht, dass sie in ihrer jetzigen und künftigen gewerblichen Nutzung einschließlich nötiger Erweiterungen Einschränkungen erfährt, die zu Kosten führen, die bislang nicht entstehen würden.</p> <p>Beispielsweise hat es jetzt bereits im laufenden Bauantragsverfahren für die "sozialen Einrichtungen" Hinweise der Gewerbeaufsicht gegeben, dass aufgrund der geplanten sozialen Einrichtungen ein Kamin mit ca. 10m Höhe nötig werden dürfte. Wenn der Investor oder die Stadt Lahr die entsprechend übernimmt, kann darüber gesprochen werden.</p> <p>Das führt dazu, dass das B-Plankonzept so neu zu überarbeiten ist, dass der bestandsgeschützte Betrieb keine kostenintensiven und gravierenden Nachteile, insbesondere Weiterentwicklungsnachteile erfährt.</p>		
3	Bürger 3 12.09.2018 Schreiben von Rechtsanwalt	1. Die Rose Bau GmbH & Co KG ist Eigentümerin des auf Gemarkung Lahr gelegenen Grundstücks Flurstück 5736/1, das mit einem Lebensmittelmarkt nebst Tiefgarage und einem oberirdischen Parkplatz bebaut ist. Der von der ALDI	Zu 1.: Darstellung der aktuellen Situation in Bezug auf den Rechtsstreit Aldi/Stadt Lahr	Kenntnisnahme

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>GmbH & Co. KG Mahlberg betriebene Lebensmittelmarkt verfügt derzeit bei einer Geschossfläche von knapp 1.500 m² über eine Verkaufsfläche von knapp 742 m². In der Tiefgarage sind 47 Stellplätze untergebracht, auf dem oberirdischen Stellplatz befinden sich 33 Stellplätze. Der Parkplatz und die Tiefgarage verfügen über 2 Zu- und Abfahrten, so einmal im nordwestlichen Bereich des Grundstücks mit Anbindung an die B 415 und einmal im südöstlichen Bereich des Grundstücks mit Anbindung an die Willy-Brandt-Straße. Im südöstlichen Bereich des Grundstücks befinden sich auf die Anlieferzone und die Rampe zur Tiefgarage.</p> <p>Dieser Lebensmittelmarkt soll durch die Einbeziehung eines derzeit als Lager genehmigten und genutzten Raums in den Verkaufsraum zur Verkaufsfläche umgenutzt werden, so dass sich die Verkaufsfläche des Marktes unter Beibehaltung von dessen äußerer Kubatur und damit auch unter Beibehaltung von dessen Geschossfläche auf insgesamt knapp 882 m² vergrößern würde. Die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung wurde von Ihrer Seite abgelehnt; dies mit der Begründung, die nähere Umgebung des Grundstücks unserer Mandantin sei als faktisches Mischgebiet einzustufen, in dem ein gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO kern- bzw. sondergebietspflichtiger Einzelhandelsbetrieb seiner Art nach unzulässig sei. Das Regierungspräsidium Freiburg bestätigte Ihre in diesem Rahmen getroffene Annahme, dass man hier nicht von einem im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO atypischen Nahversorgungsbetrieb ausgehen könne, weil "täglich (...) mit 18.000 Fahrzeugen auf der B 415 erhebliche Pendlerströme den Aldi-Markt" passierten. Mit dieser Begründung wurde der Widerspruch mit Bescheid vom 11.08.2014 zurückgewiesen. Die gegen Ihren Ablehnungsbescheid und den Widerspruchsbescheid gerichtete Klage blieb vor dem Verwaltungsgericht Freiburg erfolglos, nachdem von Ihrer Seite in Anknüpfung an die Argumentation des Regierungspräsidiums mit Schriftsatz</p>		

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>vom 16.11.2015 folgendes vorgetragen wurde: "Mit insgesamt 80 Stellplätzen ist das Parkplatzangebot daher groß genug, um jedenfalls an Aktionstagen (Montag und Donnerstag) und am Wochenende durch das hervorge-rufene Verkehrsaufkommen Probleme im öffentlichen Stra-ßenraum zu erzeugen. Dies gerade auch deshalb, da der Markt erhebliche Verkehre aus dem Schuttertal anzieht. Die Probleme entstehen auf der Willy-Brandt-Straße nach dem Verlassen des Parkplatzes und damit im öffentlichen Ver-kehrsraum. Der relativ kurze Verflechtungsbereich bis zur Ampel zur B 415 ist durch die Kunden der Klägerin häufig zugestaut. Ähnliches trifft auf die B 415 zu, wenn wartende Kfz, die aus Richtung Schuttertal kommen, widerrechtlich links auf den ALDI-Parkplatz abbiegen wollen und Rück-stauung verursachen." Diese Ausführungen wurden von Herrn Biendl bei der münd-lichen Verhandlung vor dem VG Freiburg nochmals vertieft. Er beschrieb dabei - wie er klarstellte aus seiner eigenen Anschauung heraus - die insbesondere an Samstagen nicht mehr hinnehmbaren Verkehrsverhältnisse auf der Willy-Brandt-Straße: dort käme es zu Stauungen bis hinter die Zu- und Abfahrt auf das Grundstück unserer Mandantin. Folge wären lange Wartezeiten an der Kreuzung zur B 415 und damit lange Standzeiten im Abschnitt der Willy-Brandt-Straße zwischen der Zu- und Abfahrt zu dem ALDI-Parkplatz und der B 415. Dabei wird durchgängig geltend gemacht, der ALDI-Markt rufe bereits in seinem Bestand hohe Ver-kehrsfrequenzen hervor, weil er sich seiner Wirkung nach gerade nicht auf den Nahbereich beschränke. Vielmehr ha-be er aufgrund seiner Lage unmittelbar an der B 415 einen großen Einzugsbereich, der weit in das Schuttertal reiche. So heißt es hierzu in Ihrem Schriftsatz vom 16.11.2015: "Die gegenteiligen Aussagen im Gutachten der BBE berück-sichtigen eben nicht die erheblichen Pendlerströme und die Anziehungswirkung ins Schuttertal."</p>		

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Nachdem von dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg die Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil zugelassen worden war, weil an dessen Rechtmäßigkeit ernstliche Zweifel bestünden, haben Sie Ihren Vortrag zur verkehrlichen Situation mit Schriftsatz vom 15.05.2017 erneuert, indem sie auf Seite 8 Ihre Ausführungen wortgleich gegenüber dem VGH wiederholt haben.</p> <p>2. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ausweislich der Begründung die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Gebäudekomplexes auf dem ca. 7.000 m² großen Gelände der ehemaligen Ölfabrik Schmidt geschaffen werden, in dem einerseits 45 bis 50 Wohnungen für 90 bis 100 Bewohner untergebracht werden sollen sowie andererseits eine Grundschule, ein Hort und eine Kindertagesstätte. Nach dem zeichnerischen Teil sind im Plangebiet insgesamt drei Baufenster festgesetzt, ein straßenbegleitendes Baufenster entlang der Straße Geroldsecker Vorstadt und der Willy-Brandt-Straße, ein parallel zum Gewerbekanal verlaufendes Baufenster im südlichen Bereich des Plangebiets und ein orthogonal zum Gewerbekanal und der Straße Geroldsecker Vorstadt stehendes Baufenster im östlichen Bereich des Plangebiets. Damit gruppieren sich die Baufenster um eine große Fläche, die eine Art Innenhof bildet, der nach der Begründung begrünt und von jedem Verkehr freigehalten werden soll. Festgesetzt ist ferner ein Baufenster für die Tiefgarage, das eine Anbindung der Tiefgarage an die Willy-Brandt-Straße bedingt. Nördlich der Tiefgaragenzufahrt ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "private Parkfläche" ausgewiesen. Südlich der Tiefgaragenzufahrt ist eine Fläche für einen privaten Müllabstellplatz festgesetzt und für eine Trafostation.</p> <p>Geplant ist die Ausweisung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO. In dem Bebauungsplanverfahren ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Die Fichtner Water & Transportation GmbH geht dabei entgegen dem</p>	<p>Zu 2.:Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für den B-Plan wurde eine Verkehrszählung des Knotens Geroldsecker Vorstadt / Willy-Brandt- / Stefanienstraße durchgeführt. Aussagen zu unterschiedlichen Verkehrsmengen nördlich bzw. südlich der Zufahrt Aldi können hieraus nicht gezogen werden. Für das Bebauungsplanverfahren war auch keine Differenzierung erforderlich. Der Ansatz der vermutlich nördlich höheren Verkehrsmengen führt zu einer tendenziell leicht überschätzten Lärmbelastung, was im Sinne eines ausreichenden Schallschutzes unkritisch ist. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich aus dem Vergleich der Werte auf beiden Seiten einer Einmündung keine Rückschlüsse auf die Abbiegeströme ziehen lassen. Würden beispielsweise in/aus beide(n) Fahrtrichtungen gleich viele Fahrzeuge abbiegen, würden sich auch bei sehr starken Abbiegeströmen die Verkehrsmengen auf beiden Seiten der Einmündung nicht unterscheiden.</p> <p>Der wesentliche Einfluss der auf den Discounter bezogenen Verkehrsströme auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist also selbstverständlich unverändert</p>	<p>Zurückweisung</p>

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Regierungspräsidium Freiburg nicht von 18.000 Fahrzeugen täglich auf der B 415 aus, sondern in deren heutigem Bestand von lediglich 6.840 bzw. 9.020 Fahrzeugen westlich bzw. östlich der Einmündungsbereiche der Stefanien- bzw. der Willy-Brandt-Straße in die B 415. Für die Willy-Brandt-Straße selbst attestiert der Gutachter eine Verkehrsbelastung von 1.800 Fahrzeugen täglich, und zwar sowohl in deren Abschnitt südlich der Zufahrt zu dem ALDI-Markt als auch in deren Abschnitt nördlich der Zufahrt zu dem ALDI-Markt. Entgegen Ihrer Darstellung geht der Gutachter damit davon aus, dass der Abschnitt südlich der Zufahrt zu dem ALDI-Markt keiner höheren Belastung mit Kraftfahrzeugen ausgesetzt ist als der Abschnitt südlich der Zufahrt zu dem ALDI-Markt. Nach dem Befund des Gutachters wird also Ihre Darstellung eines nennenswerten, durch den ALDI-Markt auf der Willy-Brandt-Straße ausgelösten Mehrverkehrs nicht bestätigt. Nicht bestätigt wird aber auch Ihre Behauptung, die Willy-Brandt-Straße sei an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. So wird für die Stefanienstraße, die nördliche Fortsetzung der Willy-Brandt-Straße jenseits der B 415, eine weit höhere Verkehrsbelastung, nämlich eine Verkehrsbelastung von 2.200 Fahrzeugen täglich, angenommen.</p> <p>Neben dem Verkehrslärm betrachtet das Gutachterbüro zwar auch den Gewerbelärm, dies aber nur insofern, als dieser Lärm einmal von der Carl Padberg Zentrifugenbau GmbH und einmal von der Tankstelle jenseits der Straße "Geroldsecker Vorstadt" ausgeht. Der von dem Lebensmittelmarkt unserer Mandantin hervorgerufene Lärm wird dahingegen vollkommen ausgeblendet, obgleich Sie von einem erheblichen Verkehrsgeschehen auf dem Parkplatz des Marktes und auf der Willy-Brandt-Straße ausgehen.</p> <p>Der durch die in dem Plangebiet vorgesehenen Nutzungen neu erzeugte Verkehr wird in dem Gutachten mit insgesamt 517 Fahrten täglich angegeben. Eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen ist ungeachtet dieses zusätzli-</p>	<p>gegeben. Der Verweis auf die höhere Verkehrsbelastung in der Stefanienstraße im Vergleich zur Willy-Brandt-Straße ist nicht nachvollziehbar, da die Leistungsfähigkeit des gesamten Knotenpunktes zu betrachten ist. Dies hängt von den Verhältnissen der jeweiligen Verkehrsströme ab. Insgesamt lässt sich über einen Knotenpunkt nur eine begrenzte Anzahl Fahrzeuge je Zeiteinheit abwickeln. Im Einzelfall sind dabei vor allem die jeweiligen Abbiegeströme zu betrachten, sodass kein pauschaler Vergleich gezogen werden kann. Im Plangebiet werden gut 500 Kzfahrten/24h erzeugt. Die aus früheren Nutzungen des Gebiets erzeugten Fahrten entfallen dafür. In Relation zu den in der Willy-Brandt-Straße bereits heute an Werktagen vorhandenen 3.300 Kfz/24h und den Verkehrsmengen der B 415 (siehe oben) wird unverändert keine Erforderlichkeit eines verkehrstechnischen Nachweises für das aktuelle Bebauungsplanverfahren gesehen. Allerdings ist der Stadt Lahr die angespannte Verkehrssituation auf dem Streckenzug der B 415 und insgesamt im Umfeld der Innenstadt bewusst. Um hierzu nicht nur eine punktuelle Lösung zu erreichen, sondern die Gesamtsituation zu verbessern, wird der in Erarbeitung befindliche Verkehrsentwicklungsplan eine dauerhaft funktionierende Abwicklung der Verkehrsströme auch am Knoten B 415 / Stefanien- / Willy-Brandt-Straße ermitteln. Richtig ist die Darstellung, dass sich die</p>	

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>chen Verkehrsaufkommens und ungeachtet dessen, dass die Willy-Brandt-Straße angeblich nicht in der Lage ist, derartige Mehrverkehre aufzunehmen und abzuwickeln, in dem Bebauungsplanverfahren unterblieben.</p> <p>3. Im Hinblick auf den in der Entstehung begriffenen Bebauungsplan wurde von der Surbeck Koch Grundstücks- und Vermögensbeteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG bereits</p>	<p>Angaben der Verkehrsmengen in den bisherigen Untersuchungen von den Angaben im Bericht der schalltechnischen Untersuchung unterscheiden. Dies ist auf einen fehlerhaften Datenverweis in der schalltechnischen Untersuchung zurückzuführen. Er wurde infolge des Hinweises behoben. Die aktualisierte schalltechnische Untersuchung geht von 15.600 Kfz/24h westlich bzw. 17.500 Kfz/24h östlich der Willy-Brandt-Straße im DTV aus. Das entspricht einem durchschnittlichen werktäglichen Verkehr von 17.300 bzw. 19.400 Kfz, was die bisherigen Grundlagen bestätigt. Für den B-Plan gehen hieraus nur geringe Änderungen hervor, da bereits mit den geringeren Verkehrsmengen Schallschutzmaßnahmen erforderlich waren. Die Lärmeinwirkungen ausgehend vom bestehenden Discounter wurden entgegen der Behauptung bereits in der schalltechnischen Untersuchung (Stand Juli 2018) betrachtet. Ergänzend zu dieser verbalargumentativen Abhandlung wurde in einer Aktualisierung der Untersuchung auch rechnerisch geprüft, wie sich die Lärmeinwirkungen im Plangebiet ausbilden können. Hierbei wurde auch über das heutige vorhandene Maß hinaus eine erweiterte Nutzung unterstellt. Für das im Plangebiet künftig ausgewiesene MU hat sich dabei kein potentieller Lärmkonflikt gezeigt.</p> <p>Zu 3.: Beschreibung der planerischen Konzeption zum Zeitpunkt der Offenlage</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>ein Bauantrag gestellt, der den Neubau einer Kindertagesstätte, einer Grundschule mit Hort und einer Tiefgarage zum Gegenstand hat. Ausweislich der von Seiten der Bauherrenschaft zur Prüfung gestellten Bauvorlagen ist ein dreischenklicher Gebäudekörper geplant, der zum einen aus zwei länglichen Gebäudeteilen besteht, die sich entlang der B 415 bzw. der Willy-Brandt-Straße erstrecken, und zum anderen aus einem quer stehenden, zu dem Einmündungsbereich Willy-Brandt-Straße / B 415 hin orientierten Gebäuderiegel, der die beiden länglichen Gebäudeteile baulich miteinander verbindet. Bestandteil des dreigeschossigen Gebäudes ist im Weiteren eine Tiefgarage, die über eine Zu- und Abfahrt an die Willy-Brandt-Straße angebunden ist, die genau an der Stelle in die öffentliche Straße mündet, an der sich vis-à-vis die Zu- und Abfahrt zu dem ALDI-Parkplatz befindet. Im nördlichen Anschluss an diese Zu- und Abfahrt sind neun Pkw-Stellplätze geplant. Die Zu- und Abfahrt schließt sich unmittelbar an den nördlich hiervon gelegenen Gebäudekörper an. Zwischen der Zu- und Abfahrt und der südlichen Grundstücksgrenze bzw. dem Gewerbekanal sind Aufstellflächen für den Müll und für ein Trafo geplant. Eine Befahrung des Baugrundstücks ist damit von der Willy-Brandt-Straße aus nicht mehr möglich.</p> <p>4. Der Bebauungsplan kann auf Grundlage der vorliegenden Datenlage nicht in rechtmäßiger Weise in Kraft gesetzt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen wären nicht das Ergebnis einer Abwägung, die den Anforderungen von § 1 Abs. 7 BauGB gerecht werden würden.</p> <p>Dies ist schon darum der Fall, weil es an hinreichend gesicherten, fachlich qualifizierten Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen fehlt, die durch die zugelassene Bebauung verursacht werden. Gleiches gilt im Hinblick auf die Lärmimmissionen, die von dem ALDI-Markt auf dem Grundstück unserer Mandantin ausgehen und auf das Plangebiet einwirken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass unsere Man-</p>	<p>Zu 4.: Die Datenlage ist als ausreichend zu betrachten, das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH kommt in einer Abschätzung der Verkehrssituation zum Ergebnis, dass die hinzukommenden Verkehrsmengen zu bewältigen sind. Dabei spielt auch die Tatsache eine Rolle, dass sich die Spitzenzeiten von Lebensmittelmarkt und Sozialnutzung deutlich unterscheiden. Auch die Lärmemissionen, die vom Aldi-Markt ausgehen, sind fachtechnisch untersucht und berücksichtigt.</p>	<p>Zurückweisung</p>

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>dantin die Absicht hat, ihren Markt zu erweitern und in Aussicht nimmt, die Betriebszeiten zu verlängern bis mindestens um 22.00 Uhr.</p> <p>Entscheidend aber ist, dass Ihrer Darstellung nach eine verkehrliche Mehrbelastung der Willy-Brandt-Straße nicht (mehr) möglich ist. Insofern müsste der durch die im Plangebiet vorgesehene Neubebauung erzeugte Mehrverkehr zu erheblichen verkehrlichen Erschwernissen führen. Dies ist für unsere Mandantin nicht zumutbar, da der Betrieb des ALDI-Marktes dadurch beeinträchtigt werden würde. Hinzu kommt, dass im B-Plan keinerlei Vorkehrungen dafür getroffen werden, dass die Verkehre ordnungsgemäß abgewickelt werden, die dadurch entstehen werden, dass Eltern ihre Kinder zu der vorgesehenen Bildungseinrichtung bringen bzw. von dort abholen. Es ist insofern geradezu zwingende Folge der Bebauungsplanung, dass die Eltern das Grundstück unserer Mandantin hierzu in Anspruch nehmen und damit den Betrieb des Lebensmittelmarktes stören werden. Dies ist nicht hinnehmbar. Obgleich der hiermit einhergehende Verkehr nämlich aufgrund der starren Anfangs- bzw. Beendigungszeiten der Kita bzw. der Schule in einem sehr engen zeitlichen Korridor erzeugt werden wird, obgleich mithin in einem kurzen Zeitraum über 150 Fahrten auf der Willy-Brandt-Straße erfolgen werden, gibt es nur die Möglichkeit, auf den 9 Stellplätzen zu halten, um das Kind sicher aus dem Auto zu lassen bzw. sicher in das Auto einsteigen zu lassen, was aber voraussetzt, dass diese Stellplätze überhaupt frei sind. Selbst dies wird aber nicht gewährleistet. Von daher ist es fast unvermeidlich, dass die Eltern von der Willy-Brandt-Straße aus auf das Grundstück unserer Mandantin fahren und dort das Kind ausladen bzw. aufnehmen werden, um dann auf der anderen Seite das Grundstück über die B 415 wieder zu verlassen. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die drohende Inanspruchnahme fremder Grundstücke als Folge eines Vorhabens,</p>	<p>Damit sind die Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung erfüllt. Die schalltechnische Untersuchung geht nicht nur von 150, sondern sogar von 200 Kfz-Fahrbewegungen durch die sozialen Einrichtungen aus. Allerdings bezieht dieser Wert sich auf den gesamten Tag. Dies umfasst Bring- und Holfahrten am Morgen, am Mittag und am Nachmittag. Daneben sind auch Fahrten von Mitarbeitern zu erwarten. 150 Fahrten innerhalb kurzer Zeit werden sicher nicht stattfinden. Die Relation zu den geplanten Stellplätzen (auch an der B 415 und in der Tiefgarage) ist aus Sicht der Stadt ebenfalls ausreichend gegeben. Die Erfahrung zeigt, dass der einzelne Park- bzw. Haltevorgang jeweils nur kurze Zeit in Anspruch nimmt, sodass jeder Stellplatz in einer Spitzenstunde mehrfach belegt und wieder freigegeben wird. Daher ist eine Beeinträchtigung des Betriebes des ALDI-Marktes nicht zu befürchten. Die im Anwaltschreiben angeführte direkte Ausfahrt vom ALDI-Parkplatz auf die B 415 existiert nicht. Es ist allenfalls zu erwarten, dass Eltern, die ihre Kinder bringen oder holen, dies mit einem Einkauf im ALDI-Markt verbinden. Von Rücksichtslosigkeit kann damit ebenso wenig die Rede sein wie von einer nicht vorhandenen Erschließung oder in Sinne von § 15 Abs. 1 BauNVO unzumutbaren Auswirkungen des B-Plans.</p>	

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>das keine hinreichenden Vorkehrungen vorsieht, um den gesamten, durch ihn hervorgerufenen ruhenden Verkehr auf dem Baugrundstück selbst aufzunehmen und dort abzuwickeln, zur Rücksichtslosigkeit des Vorhabens führt. Eben dies ist hier offensichtlich der Fall. Dabei kommt hinzu, dass man mit Ihnen davon auszugehen hat, dass die Willy-Brandt-Straße so und so bereits überlastet ist, sodass eine Nutzung der 9 Stellplätze von vorherein gar nicht möglich ist, da sie durch Autos zugestellt sein werden, die in der Schlange vor der Kreuzung zur B 415 stehen. Die Schlange wird im Weiteren dazu führen, dass Fahrzeuge über das Grundstück unserer Mandantin fahren, um die andere Zufahrt zur B 415 zu benutzen. Unabhängig von der damit bestehenden Rücksichtslosigkeit wäre auch die Erschließung im Sinne von § 34 BauGB nicht gesichert. Auch insofern wäre unsere Mandantin also im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 BauNVO solchen Auswirkungen des beantragten Vorhabens ausgesetzt, die für sie unzumutbar sind.</p> <p>In unverhältnismäßiger Weise würden die Interessen unserer Mandantinnen ferner deshalb zurückgesetzt werden, weil das Vorhaben einen erheblichen Mehrverkehr auf der Willy-Brandt-Straße auslösen wird. Ausweislich des Gutachtens der Fichtner Water & Transportation GmbH ist mit 352 Fahrzeugen täglich zusätzlich zu rechnen, und zwar allein durch diejenigen Nutzungen, die Gegenstand des hier beantragten Bauvorhabens sind. Dabei handelt es sich um weit mehr Fahrten als diejenigen Fahrten, die hinzukommen würden, wenn die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes unserer Mandantin auf ca. 880 m2 bei einer unveränderten Anzahl von Stellplätzen vergrößert werden würde. Wie sich dies bereits in dem Berufungszulassungsbeschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg andeutet, ist davon auszugehen, dass Sie der ALDI GmbH & Co. KG die von ihr beantragte Baugenehmigung werden erteilen müssen. Dies könnte sich unter Zugrundelegung der von Ihnen geltend</p>	<p>Die hier getroffenen Aussagen beziehen sich auf den Bauantrag und das Baugenehmigungsverfahren. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

– Bürger Stellungnahmen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>gemachten Verkehrsverhältnisse unter Berücksichtigung des durch das Vorhaben ausgelösten Mehrverkehrs ändern, wenn Sie das Vorhaben zuließen. Nachdem Sie der ALDI GmbH & Co. KG seit nunmehr über 5 Jahren die Erweiterung ihres Marktes und damit eine verbesserte bauliche Ausnutzung des Grundstücks unserer Mandantin verwehren, obgleich die Baugenehmigung für das Erweiterungsvorhaben auf Grundlage der bisherigen Verkehrsverhältnisse hätte genehmigt werden müssen, können Sie über die Zulassung eines anderen Vorhabens, dessen Genehmigung erst Jahre später beantragt wurde, nicht die Voraussetzungen für die Zulassung des benachbarten Vorhabens so verändert, dass die Gefahr aufkommt, dass hierdurch die verkehrlichen Rahmenbedingungen so verändert werden, dass das zuerst beantragte Vorhaben nachträglich unzulässig wird. Selbstverständlich würde ein solches Verhalten auf der Sekundärebene zu Schadensersatzansprüchen führen. Auf der Primärebene hat der Bauherr, der seinen Bauantrag zuerst eingereicht hat, aber vorrangig einen Anspruch darauf, dass die Schaffung neuer Baurechte, die sein Vorhaben unzulässig machen, unterbleibt. Die faktische Entziehung von Baurechten durch die vorrangige Änderung der bauplanungsrechtlichen Situation wäre abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Kann nach alledem der B-Plan im Allgemeinen und die dort vorgesehenen Festsetzungen im Besonderen nicht das Ergebnis einer nach § 1 Abs. 7 BauGB gerechten Abwägung werden, so kann er auch nicht mit dem hier maßgeblichen Planungsstand beschlossen und bekannt gemacht werden.</p>	<p>Der B-Plan und seine einzelnen Festsetzungen sind Ergebnisse einer gerechten Abwägung, die den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB entspricht.</p>	<p>Zurückweisung</p>

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

Sabine Fink
 Stadtbaudirektorin