



# Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 31. Juli 2019 bis einschließlich 2. September 2019)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>offenkundig unwirksam. Für sie fehlt es an „besonderen Umständen“ im Sinne von § 17 (2) BauGB. Dies haben wir im Normenkontrollantrag gegen die zweite Verlängerung der Veränderungssperre ausführlich dargelegt. Darauf nehmen wir Bezug.</p> <p>2. Das Erweiterungsvorhaben unserer Mandantin ist planungsrechtlich ohne Weiteres auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig. An der Art der baulichen Nutzung ändert sich durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche nichts. Schon der bestehende Lebensmittelmarkt ist mit einer Verkaufsfläche von 822 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 1.352 m<sup>2</sup> als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) Nr. 2 BauNVO einzustufen und prägt das Baugrundstück und seine Umgebung. Andere Merkmale aus § 34 Abs. 1 BauGB sind von der Nutzungsänderung nicht betroffen.</p> <p>Auch ein Verstoß gegen § 34 (3) BauGB ist ausgeschlossen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Dies haben wir ebenfalls in der Vergangenheit ausführlich dargelegt.</p> <p>Unserer Mandantin steht daher derzeit ein Anspruch auf Erlass des beantragten Bauvorbescheides zu. Die Veränderungssperre kann diesem Anspruch derzeit nicht mehr entgegen gehalten werden.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes „Areal Heim West“ beschränkt seinen Geltungsbereich auf das Grundstück unserer Mandantin. Der Bebauungsplan soll nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung treffen. Geplant ist die Festsetzung eines urbanen Gebiets nach § 6 a BauGB. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen. Ausgenommen davon wird nicht großflächiger Le-</p>	<p>dargelegt. Es wird davon ausgegangen, dass sie auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten werden.</p> <p>Zu 2. Die Stadt Lahr geht davon aus, dass das Erweiterungsvorhaben auch schon vor Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB unzulässig war, weil von dem beantragten großflächigen Einzelhandelsvorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Stadt ist weiter der Auffassung, dass durch den Bebauungsplan insgesamt nicht in unverhältnismäßiger Weise Rechte oder Interessen des Grundstückseigentümers tangiert werden: Soweit der vorhandene Einzelhandelsbetrieb bereits heute über der Schwelle der Großflächigkeit liegt, genießt er Bestandsschutz. Bei künftigen genehmigungspflichtigen Änderungen greifen dagegen die Vorgaben des Bebauungsplans, der Einzelhandelsvorhaben nur noch nach den näheren Vorgaben der textlichen Festsetzungen zulässt (v.a. Sortimentsbeschränkung hinsichtlich bestimmter zentrenrelevanter Sortimente auch bei nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben). Die Stadt hält diese Vorgaben für städtebaulich erforderlich. Sie geht im Rahmen der Abwägung davon aus, dass das öffentliche Interesse am Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere aber der Lahrer Innenstadt (etwaige) entgegenstehende Erweiterungs- und Änderungsabsichten des Grund-</p>	<p>Zurückweisung</p>

# Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 31. Juli 2019 bis einschließlich 2. September 2019)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>bensmitteleinzelhandel. Diese Festsetzungen führen dazu, dass unserer Mandantin ihr Anspruch auf Erteilung des Bauvorbescheides für die Erweiterung der Verkaufsfläche entzogen wird. Da ihr der Bauvorbescheid mangels einer wirksamen Veränderungssperre derzeit rechtswidrig vorenthalten wird, stehen ihr gegen die Stadt Lahr Schadensersatzansprüche aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung zu. Der ihr entstehende Schaden wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv erhöht. Er schlägt von einem Verzögerungsschaden in einen Schaden in der Form des entgangenen Gewinns aus der Verkaufsflächenerweiterung um. Er wird angesichts der Nutzungszeit des Erweiterungsvorhabens und der Ertragsstärke unserer Mandantin eine beträchtliche Größenordnung erreichen. Schon aus Gründen der Schadensminderung sollte das Bebauungsplanverfahren deshalb eingestellt werden.</p> <p>3. Die Festsetzung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO verstößt zudem gegen § 1 (3) BauGB. Nach dieser Bestimmung haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Was im Sinne von § 1 (3) BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde jeweils setzt, liegt grundsätzlich in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwGE 133, 310). Der Gemeinde kommt dabei ein weiter planerischer Gestaltungsspielraum zu. Er umfasst auch die Befug-</p>	<p>stückseigentümers überwiegen. Daher wird das Bebauungsplanverfahren nicht eingestellt, sondern soll kurzfristig zum Abschluss gebracht werden.</p> <p>Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, beurteilt sich die Zulässigkeit der beantragten Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs <i>nach Inkrafttreten des Bebauungsplans</i> hinsichtlich der Art der Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 30 Absätze 1, 3 BauGB), im Übrigen nach § 34 BauGB. Nach diesen rechtlichen Maßstäben ist das beantragte Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung auch künftig unzulässig.</p> <p>Zu 3. Die Stadt hält dieses Ziel für durchaus realistisch und erreichbar. Sie befindet sich derzeit in Verhandlungen mit dem Betreiber des Lebensmittelmarktes, die auch eine Kombination mit Wohnnutzung bei einem mehrgeschossigen gemischt genutzten Neubau sowie sozialen Nutzungen für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude als Optionen beinhalten.</p> <p>Da sich die Offenburger Straße in einer Entfernung von drei Kilometern befindet, sind die von ihr ausgehenden Lärmimmissionen hier nicht relevant. Sollte die Geroldsecker Vorstadt gemeint sein, so wäre das Vorhaben einer auf den Einzelfall bezogenen Untersuchung zu unterziehen.</p>	<p>Zurückweisung</p>

## Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 31. Juli 2019 bis einschließlich 2. September 2019)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>nis zu einer Planung für einen künftigen Bedarf. Die Gemeinde kann im Vorgriff auf künftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann.</p> <p>Unwirksam ist eine solche Angebotsplanung aber, wenn sie auf unabsehbare Zeit aus tatsächlichen Gründen keine Aussicht auf Verwirklichung bietet oder ihr unüberwindliche rechtliche Hindernisse im Weg stehen und der Bebauungsplan damit den gestalten den Auftrag der Bauleitplanung verfehlt (BVerwG, NVwZ 2005, 324). Dieser Grundsatz hat bei der Festsetzung von Mischgebieten besondere Bedeutung. Setzt der Plangeber ein Mischgebiet fest, muss er das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe auch wollen oder zumindest als sicher voraussehen, dass sich eine solche Mischung auch einstellt. Wenn er eine Durchmischung gar nicht anstrebt oder eine solche wegen der vorhandenen Bebauung faktisch nicht zu erreichen ist, stellt die Festsetzung des Mischgebiets einen „Etikettenschwindel“ dar und ist städtebaulich nicht gerechtfertigt (VGH Mannheim, VBIBW 2014, 194, 195; BayVGH, Urteil vom 03.04.2007 - 25 N 03.1282 - juris, m. w. N.; OVG Münster, Urteil vom 16.09.2002 - 7 a D 118/00.NE - juris). Dies ist auch dann der Fall, wenn schon im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses feststeht, dass die für das festgesetzte Baugebiet vorgegebene Mischung von Nutzungsarten faktisch nicht erreicht werden kann. Es kommt maßgeblich auf die Möglichkeit an, das Gebiet zukünftig in dem ausgewiesenen Sinn zu entwickeln. Danach ist die Festsetzung von Mischgebieten fehlerhaft, wenn sie nicht vollzogen werden können (VGH</p>	<p>In der Vergangenheit gab es mehrfach Gespräche zwischen der Stadt und der Firma Lidl mit dem Ziel, im denkmalgeschützten Gebäude eine Kindertagesstätte einzurichten. Lidl war bereit, dafür auf bestehende Stellplätze zu verzichten, um einen Außenspielbereich schaffen zu können. Die Verhandlungen scheiterten an den hohen Preisvorstellungen von Lidl, stattdessen steht das Gebäude seitdem leer. Eine Wohnnutzung wäre selbstverständlich im Denkmal möglich, nach Abstimmung und Berücksichtigung entsprechender Auflagen zum größtmöglichen Erhalt der Bausubstanz. Eine Denkmalnutzung zu Wohnzwecken findet in vergleichbaren Fällen in großem Umfang ohne Probleme statt, wenn entsprechend rücksichtsvoll bei der Planung vorgegangen wird.</p> <p>Mit den genannten Optionen ist die als Angebotsplanung erfolgte Festsetzung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO durchaus in der vom Gesetzgeber vorgesehenen Weise umsetzbar; das Bebauungsplanverfahren wird fortgesetzt und durch Satzungsbeschluss abgeschlossen.</p>	

## Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 31. Juli 2019 bis einschließlich 2. September 2019)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Mannheim, VBIBW 2014, 194, 195). Dies gilt gleichermaßen für urbane Gebiete im Sinne von § 6a BauNVO. Nach § 6a (1) BauNVO sind sie ebenfalls auf die Durchmischung der dort vorgesehenen drei Hauptnutzungsarten gerichtet. Neben Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zählen dazu auch soziale und kulturelle Einrichtungen. Wenn § 6a Abs. 1 BauNVO auch keine gleichgewichtige Nutzungsmischung verlangt, darf keine der Hauptnutzungsarten Übergewichtig in Erscheinung treten.</p> <p>Dieses Ziel ist aufgrund der Nutzungsstruktur im Plangebiet nicht erreichbar. Es wird vor allem durch den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb geprägt. Selbst wenn er nicht erweitert werden sollte, ist auf absehbare Zeit nicht ersichtlich, dass an seine Stelle eine andere Nutzung treten könnte. Hinzu kommen die dem Lebensmittelmarkt zugeordneten Stellplätze, die mit Ausnahme der Fläche des denkmalgeschützten Gebäudes die Restfläche des Plangebietes einnehmen. Auch wenn sie über die Zahl der notwendigen Stellplätze hinausgehen, ist mit ihrer Aufgabe nicht zu rechnen. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht sind sie für den Betrieb des Lebensmittelmarktes unabdingbar.</p> <p>Danach verbleibt nur das seit mehr als 20 Jahren leerstehende Gebäude für andere Nutzungen. Für eine Wohnnutzung eignet es sich schon aufgrund der von der Offenburger Straße ausgehenden Lärmimmissionen nicht. Hinzu kommt, dass für eine Wohnnutzung Änderungen an der Substanz des Gebäudes vorgenommen werden müssten, für die nach § 7 DSchG notwendige denkmalrechtliche Genehmigung nicht erteilt werden kann. Eine Wohnnutzung auf dem Lebensmittelmarkt scheidet ebenfalls aus. Statisch ist das vorhandene Gebäude nicht auf eine Aufstockung</p>		

## Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 31. Juli 2019 bis einschließlich 2. September 2019)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		ausgelegt. Zudem könnten die für eine solche Nutzung notwendigen Stellplätze neben den für den Lebensmittelmarkt erforderlichen Stellplätzen nicht geschaffen werden. Mangels Vollziehbarkeit verstößt die Festsetzung des urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO deshalb gegen § 1 (3) BauGB. Wir beantragen daher, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.		

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

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin

# Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 31. Juli – 2. September 2019)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	bnNETZE GmbH 06.08.2019	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 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. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.	Kenntnisnahme
2	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein 08.08.2019	Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Auf dem Areal befindet sich ein Lebensmittel-Discounter mit Erweiterungsabsichten. Bei dem Plan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, mit welchem ausschließlich als Art der Nutzung ein urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO festgesetzt wird. Folglich werden auch die dort gelisteten allgemeinen Zulässigkeiten gelten. Damit werden bspw. auch Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art bis zur Großflächigkeit, so auch der ansässige Betrieb, planungsrechtlich zulässig sein. Die Stadt Lahr ist mit Lebensmitteleinzelhandel bereits reichlich ausgestattet. Mit der angestrebten Erweiterung des Discounters würde sich zudem die räumliche Nahversorgungssituation für die Lahrer	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  Mit dem Bebauungsplan verbleiben dem Betrieb Spielräume für Modernisierungsmaßnahmen, jedoch momentan nicht für Verkaufsfächenerweiterungen. Die derzeit gültige	Kenntnisnahme

# Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 31. Juli – 2. September 2019)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Bürger nicht weiter verbessern. Eine relevante. Erweiterung des Discounters würde der beschlossenen Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes aus 2017 und den hier formulierten Steuerungsgrundsätzen widersprechen. Mit dem Bebauungsplan wie vorgelegt verblieben dem Betrieb unserer Kenntnis nach jedoch noch Spielräume für Modernisierungsmaßnahmen mit kleineren Verkaufsflächenerweiterungen bis hin zur Großflächigkeit.</p> <p>Mit Festsetzung eines MU ohne weitere Konkretisierung wäre allerdings auch sonstiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Plangebiet, d.h. außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Lahr zulässig. Bei Aufgabe des Discounters könnten sich (und würden sich sicherlich auch gerne) an diesem attraktiven Standort bspw. Fachmärkte wie Drogeriemarkt, Schuhmarkt oder Sportartikelmarkt ansiedeln. Dies würde u.E. dem Lahrer Einzelhandelskonzept widersprechen.</p>	<p>Grenze zur Großflächigkeit ist bereits erreicht. Erst wenn sie sich durch Gesetzgebung oder Rechtsprechung ändern würde, wären neue Spielräume vorhanden.</p> <p>Die Festsetzung enthält die Konkretisierung, dass zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Lahrer Sortimentsliste nicht zulässig ist, lediglich nicht großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - dem Bestand entsprechend. Weitere Einschränkungen betreffen zentrenrelevante Randsortimente und Aktionsware.</p>	Zurückweisung
3	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden- Württemberg 20.08.2019</p>	<p><b>Geotechnik</b> - Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange 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 in den Bebauungsplan: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden quartäre Lockergesteine (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.</p>	Kenntnisnahme

# Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 31. Juli – 2. September 2019)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>auszuschließen. 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. Da sich das Plangebiet im Bereich der Grabenrandverwerfung des Oberrheingrabens befindet, ist das Auftreten ggf. auch verkarstungsfähiger Gesteinsformationen im tieferen Untergrund nicht auszuschließen. 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> - Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten unserer Homepage (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches unter <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>		
4	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege 27.08.2019</p>	<p>Im Plangebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geroldsecker Vorstadt 2 - Begründungstext: Das zweigeschossige Gebäude wird geprägt von dem lang gestreckten mit Satteldach gedeckten Baukörper mit seiner schlichten stereometrischen Grundform sowie von außerordentlich qualitativollen steinernen Fenstergewänden und reichen Portalrahmungen. Sie stammen von den Barockbauten des Klosters Ettenheimmünster, einer Klosteranlage, die nach der Säku-</li> </ul>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bisher schon unter Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen enthaltenen „Nachrichtlichen Übernahmen ...“ werden entsprechend ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme Ergänzung</p>

## Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 31. Juli – 2. September 2019)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>larisierung bis 1828 noch verschiedene Manufakturbetriebe beherbergte, dann aber — wie viele andere Klöster — auf Abbruch verkauft wurde. Das Gebäude in der Geroldsecker Vorstadt entstand wohl relativ bald danach, also im 2. Drittel des 19. Jahrhunderts. Die Architekturteile sind nicht willkürlich wieder verwendet worden, sondern es wird, offenbar aufgrund sorgfältiger Planung, die Gliederung und Gestaltung barocker Klosterarchitektur rekonstruiert. Dies zeigt sich bereits in der lang gestreckten Form des Baukörpers, aber auch in der gleichmäßigen Reihung der Achsen, der ausponderierten Lage der Portale, welche die im übrigen gleichmäßig durchlaufende Gliederung drei Teilen und rhythmisieren, und in der korrekten Verwendung der größeren Gewände im Erdgeschoss und der kleineren im Obergeschoss.</p> <p>Der Bau erhält seine Bedeutung somit nicht nur aus der künstlerischen Qualität und geschichtlichen Aussagekraft der barocken Bauteile, sondern auch als Beleg für die gleichsam denkmalpflegerische Wertschätzung, die diesen Bauteilen Mitte des 19. Jahrhunderts entgegengebracht wurde, und die an der adäquaten Wiederverwendung ablesbar ist.</p> <p>Die Erhaltung des Kulturdenkmals in seinem überlieferten Erscheinungsbild liegt somit aus künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse. Wir regen an, die Festsetzungen im Bereich des o. g. Objekts, eng am Bestand zu orientieren bzw. im Textteil darauf hinzuweisen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p>		

# Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 31. Juli – 2. September 2019)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
5	Landratsamt Ortenaukreis Gesundheitsamt 30.08.2019	Der Geltungsbereich liegt 600 m östlich der Stadtmitte und grenzt an die stark befahrene Geroldsecker Vorstadt (B415). Die davon ausgehenden Lärmemissionen sind so hoch, dass an einer hier vorgesehenen Bebauung die Orientierungswerte nach der 16. BImSchV überschritten werden können. Auf Grund örtlicher Gegebenheiten wird aber auf aktiven Schallschutz verzichtet und geeignete passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Aus gesundheitspräventiver Sicht sind aber aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven vorzuziehen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Areal Heim West bestehen aus unserer Sicht, vorbehaltlich der Einhaltung gesundheitsverträglicher Lärmpegel, keine Bedenken.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine baulichen aktiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zu. Etwaige großräumige aktive Maßnahmen wie Tempolimits oder LKW-Fahrverbote können die Lärmsituation erheblich verändern. Dementsprechend und der gemäß der baulichen und nutzungsbezogenen Konzeption sind gemäß der Ziffern 2.1 bis 2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens passgenaue passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.	Kenntnisnahme
6	Landratsamt Ortenaukreis (LRA) Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 02.09.2019	<b>I. Oberirdische Fließgewässer</b> Siehe Merkblatt „Bauleitplanung“, Kapitel 2 1. Gewässerrandstreifen (GWS) GWS umfassen nach § 29 Wassergesetz im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschungsoberkante. Entsprechend den Antragsunterlagen wird durch die geplante Fläche der GWS des Lahrer Mühlbach (oder Gewerbekanal) berührt. Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Entlang des Lahrer Mühlbach sind gemäß § 9 (6) BauGB beidseitig GWS mit einer Breite von mindestens 5 m im Planteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V. mit § 29 WG“ zu kennzeichnen. Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 (4) WHG i.V. mit § 29 WG verboten: 1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können, 2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anla-	Zu I. Der Gewerbekanal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist hier teilweise verrohrt und überbaut. Sein nördlicher Gewässerrandstreifen ragt jedoch in das Plangebiet hinein. Dementsprechend wird er in den Nutzungsplan mit der genannten textlichen Kennzeichnung nachrichtlich übernommen.	Übernahme

# Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 31. Juli – 2. September 2019)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>gen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),</p> <p>3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,</p> <p>4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich,</p> <p>5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.</p> <p>Die Stadt Lahr kann im Innenbereich im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung gemäß § 29 (1) Satz 3 Nr. 2 WG schmalere Gewässerrandstreifen festsetzen.</p> <p><b>II. Grundwasserschutz</b> (Wir verweisen auf die Vorgaben unseres Merkblattes „BAULEITPLANUNG“, Kapitel 1)</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Bauen im Grundwasser - Art der Vorgabe: Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (LRA Ortenaukreis) zu beantragen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher aus-</p>	<p>Zu II. Die unter Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen enthaltenen „Nachrichtlichen Übernahmen ...“ werden entsprechend ergänzt.</p>	<p>Übernahme</p>

## Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 31. Juli – 2. September 2019)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>zuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.</p> <p><b>III. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</b>            Sofern der betreffende Geltungsbereich im Mischsystem entwässert wird, möchten wir darauf hinweisen, dass neben der hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems wesentlich die Thematik bzgl. der Schmutzfracht zu betrachten ist und verweisen auf die in diesem Zusammenhang geführten Gespräche mit der Abt. Tiefbau der Stadt Lahr sowie die ergänzenden Bestimmungen in der wasserrechtlichen Erlaubnis zum Generalentwässerungsplan für die Kernstadt Lahr (Stichwort: naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, modifizierte Entwässerungssysteme).</p> <p>Hinweis:            Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist unter <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.</p>	<p>Zu III. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die zuständige Abteilung Tiefbau weitergeleitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

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

Sabine Fink  
 Stadtbaudirektorin