

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	<p>Eisenbahn-Bundesamt</p> <p>11.08.2020</p>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</p> <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf, da keine Eisenbahnanlagen betroffen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
2	bnNETZE GmbH 18.08.2020	<p>Stellungnahme vom 18.08.2020 Die Versorgung des Verfahrensgebiets mit Erdgas und Wasser kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.</p> <p>Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 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 seitens der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.</p> <p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt.</p> <p>Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungslei-</p>	<p>Die grundsätzlichen Aussagen werden in gekürzter Form als Hinweise unter Punkt 14.10 Versorgung mit Erdgas und Wasser und unter Punkt 14.11 Versorgung mit Löschwasser in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Erschließungsplanung rechtzeitig erfolgen.</p>	Anregung wird in den Bebauungsplan aufgenommen

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>tung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p> <p>Ergänzende Stellungnahme vom 24.08.2020 Das Schreiben bestätigt, dass der Grundschutz für das angefragte Objekt [Am Stadtpark 1-3, Lahr/Schwarzwald] gemäß Regelwerk DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit 96 m³/h für die Löschdauer von zwei Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden kann.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass über das öffentliche Trinkwassernetz keine Bereitstellung von Löschwassermengen für den Objektschutz erfolgt und keine Zustimmung für die Errichtung von Hydranten in Privatgrundstücken vorliegt. Die Nutzung der Hausanschlüsse im städtischen Trinkwassernetz ist nur für den Trinkwasserbedarf vorgesehen.</p>		
3	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein</p> <p>21.08.2020</p>	<p>Die Nachnutzung des brachgefallenen Nestler-Fabrik-Areals westlich der Innenstadt wird begrüßt.</p> <p>Der Bezug der Anzahl der Wohneinheiten (Baugebiet oder Gebäude) sollte auch aus dem zeichnerischen Teil unmissverständlich hervorgehen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.</p>	<p>Die Anregung wird zu Kenntnis genommen und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans angepasst.</p> <p>So wird in den Nutzungsschablonen zu WA 2 und WA 3 bei der Anzahl der Wohneinheiten „pro Gebäude“ ergänzt und bei WA 1 „im Baugebiet“.</p>	<p>Anregung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
4	Vodafone BW GmbH 26.08.2020	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern wird im Zuge der Erschließungsplanung rechtzeitig erfolgen.	Kenntnisnahme
5	Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr 26.08.2020	<p>Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 3,8 km südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Sonderlandeplatzes Lahr und liegt im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).</p> <p>Gemäß § 12 Abs. 3 LuftVG ist in der weiteren Umgebung eines Flughafens die Zustimmung der</p>	<p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird unter Punkt 14.13 Bauschutzbereich für Flugverkehr folgender Hinweis ergänzt:</p> <p>Gemäß § 12 Abs. 3 LuftVG ist in der weiteren Umgebung eines Flughafens die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforder-</p>	Anregung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke bzw. Kräne im Umkreis von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt), überschreiten sollen. Nach § 31 Abs. 3 LuftVG sind wir in diesem Fall verpflichtet, die deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) zu beteiligen und um ein technisches Gutachten zu bitten.</p> <p>Des Weiteren ist zu prüfen, ob aufgrund des Anlagenschutzbereichs Flugsicherungsanlagen gestört werden. Hierzu kann eine Beteiligung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) erforderlich werden.</p> <p>Nach gutachterlicher Stellungnahme der DFS bestehen aus Hindernisgründen gegen das Vorhaben mit einer max. Höhe von 200,00 m ü. NN (24,00 m ü. G) keine Einwendungen.</p> <p>Die einzelnen Bauvorhaben sowie Kräne und Baugeräte sind aufgrund des Bau- und Anlagenschutzbereichs gesondert zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Aussage in den planungsrechtlichen Festsetzungen, Punkt Nr. 14.8, welche pauschal aussagt, dass Kräne unter einer Höhe von 30 m keiner luftrechtlichen Genehmigung</p>	<p>derlich, wenn die Bauwerke bzw. Kräne im Umkreis von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt), überschreiten sollten.</p> <p>Die einzelnen Bauvorhaben sowie Kräne und Baugeräte sind aufgrund des Bau- und Anlagenschutzbereichs gesondert zur Prüfung vorzulegen.</p>	

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		bedürfen, gesetzlich nicht richtig ist. Wir bitten daher darum, diesen Absatz aus den Festsetzungen zu entfernen bzw. richtig zu stellen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.		
6	Polizeipräsidium Offenburg, Führungs- und Einsatzstab – Sachgebiet Verkehr 27.08.2020	Das Polizeipräsidium Offenburg hat zu den aufgestellten Planungen folgenden Hinweis: An den Ausfahrten aus dem Planungsgebiet (inkl. Tiefgarage) sind die erforderlichen Sichtdreiecke von Bebauungen, Bepflanzungen und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen frei zu halten. Ansonsten bestehen keine Hinweise oder Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt. Eine Information an den Bauherren ist erfolgt.	Kenntnisnahme
7	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) 02.09.2020	Geotechnik 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: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der	Die Anregungen werden als Hinweise	Anregung wird in den

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <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><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse</p>	<p>unter Punkt 14.14 Geotechnik in den planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst und ergänzt.</p>	<p>Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.		
8	Handwerkskammer Freiburg 08.09.2020	Die Umwandlung des Quartiers zum Wohngebiet ist aus Sicht der Wohnungssuchenden vernünftig, dennoch gehen hierdurch Flächen für unsere Gewerbetreibenden verloren! Dies sollte durch Ersatzflächen ausgeglichen werden. Welche Ersatzflächen können Sie unseren Handwerksbetrieben zur Verfügung stellen?	Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Weiterhin können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Vor der Offenlage wurden die im Geltungsbereich bestehenden Betriebe auf ihre Zulässigkeit innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets überprüft. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets werden keine Flächen für Handwerksbetriebe reduziert oder eingeschränkt. Im Gewerbegebiet Langenwinkel stehen Bauflächen für Handwerksbetriebe zur Verfügung.	Zurückweisung
9	Überlandwerk Mittelbaden 15.09.2020	Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen in diesem Gebiet verkabelt werden. Eine technische Voraussetzung für die Kabelverlegung ist ein geklärter Grenzverlauf, aus dem die Straßen- und Gehwegführung ersichtlich ist und die Übergabe des Bebauungsplans in digitaler Form (DXF oder DWG, georeferenziert) für die Netzplanung. Zur Sicherung der Kabeltrasse benötigen wir die im Plan eingetragenen Leitungsrechte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Erschließungsplanung rechtzeitig erfolgen. Weiterhin wird der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss von der Stadt Lahr zur Verfügung gestellt, wie dies grund-	Kenntnisnahme

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Zur Versorgung des geplanten Wohngebietes sind ab der im Plan eingetragenen Netzstation „Pumpwerk“ (Standort Ecke: Am Stadtpark/ Lindenbergsstraße) Niederspannungskabel neu zu verlegen. Eine zusätzliche Transformatorenstation ist nicht erforderlich.</p> <p>Wir bitten Sie, aufgrund unserer Interessen, uns an der weiteren Bauleitplanung zu beteiligen; vielen Dank.</p>	sätzlich bei jedem Verfahren passiert.	
10	<p>IHK Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</p> <p>15.09.2020</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf sieht einen innerstädtischen Bereich von ca. 3, 1 Hektar vor, in dem durchgängig ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.</p> <p>Das Plangebiet gliedert sich in einen Bereich mit Bestandsbebauung (mit unterschiedlicher Charakteristik) sowie einen Bereich (v.a.) im Innern des Plangebietes, welcher das ehemalige Betriebsgelände der Firma Nestler-Wellpappe umfasst. Zur vorgesehenen Nachnutzung der Gewerbebrache mit verdichtetem, auch gefördertem Geschosswohnungsbau mit knapp 200 Wohnungen an diesem Standort sind keinerlei grundsätzliche Bedenken zu äußern.</p> <p>Dies gilt auch für die Zielrichtung des Planes, im restlichen Plangebiet Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.</p> <p>Entlang der Dinglinger Straße „orientieren sich die Gebäude (laut Begründung) stark an einer innerstädtischen, dichten Bebauung mit unter-</p>		

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>schiedlichen Nutzungen aus Gewerbe, Handwerk, Gastronomie und Wohnen". Dort sind die Flächen im FNP wohl auch als gemischte Baufläche dargestellt. Leider ist keine Darstellung des geltenden FNP's beigefügt. Bislang dürfte es sich um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handeln?</p> <p>Hier befinden sich wohl auch noch aktive Betriebe, die nun durch eine rechtlich bindende Ausweisung als allgemeines Wohngebiet in ihrer jetzigen Betriebsweise sowie in ihrer künftigen Entwicklung beeinträchtigt werden können. Es wird dringend um Thematisierung dieses Aspektes gebeten.</p> <p>Eine Ausweisung als Mischgebiet würde das Problem unmittelbar beheben.</p>	<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan bestand bisher für diesen Bereich nicht. Es handelte sich demnach um einen ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Vor der Offenlage wurden die im Geltungsbereich bestehenden Betriebe auf ihre Zulässigkeit innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets überprüft. Die jetzt dort ansässigen Betriebe entsprechen der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets und werden nicht in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Weiterhin können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Es wird an der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets festgehalten. Das Plangebiet ist im Bestand geprägt durch überwiegende Wohnnutzung, diese Nutzung wird durch die neuen Wohngebäude noch verstärkt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zurückweisung</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Das beigefügte Schallgutachten ist u.E. hinsichtlich des „irgendwie wohl behandelten“ Aspektes Gewerbelärm nicht verständlich. Dies beginnt bereits bei der auf S. 3 formulierten Aufgabenstellung. Es wird darum gebeten, Ziffer 7 verständlich sowie auch räumlich nachvollziehbar darzustellen.</p> <p><u>Weitere Anregungen:</u> Es wird angeregt, die Nutzungsschablonenvorlage und die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 2. durchgängig so zu formulieren, dass unmittelbar daraus hervorgeht, dass es sich jeweils um maximal zulässige Werte handelt.</p> <p>Weiter wird angeregt, in der Planzeichnung sowie Ziffer 16. der planungsrechtlichen Festsetzungen die Bezugsgröße für die maximale Anzahl an Wohneinheiten noch mit anzugeben.</p>	<p>Der Anteil von Wohnnutzung wäre für ein Mischgebiet zu hoch.</p> <p>Die betrachteten gewerblichen Anlagen befinden sich alle außerhalb des Geltungsbereichs. Aufgrund der vorliegenden Abstände kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sowie die identischen Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden. Die Abarbeitung des Themas erfolgte durch ein Fachbüro nach den anerkannten Regeln der Technik. Die am stärksten einwirkende Lärmquelle ist der Straßenverkehr.</p> <p>Bei der festgesetzten GRZ und GFZ handelt es sich um Obergrenzen nach der Tabelle § 17 Abs.1 BauNVO. Demnach muss nicht extra in der Nutzungsschablone und den Planungsrechtlichen Festsetzungen erwähnt werden, dass es sich hierbei um maximal zulässige Werte handelt.</p> <p>In den Nutzungsschablonen im Nutzungsplan sowie unter Punkt 16 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hinzugefügt, dass es sich um die maxima-</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Anregung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		Es wird angeregt, für den Teilbereich des WA 1 zu prüfen, ob im Inneren nicht auch „maßvoll höhere“ Gebäude ebenfalls städtebaulich verträglich wären und so noch mehr Wohnungen realisiert werden könnten. Eine 3D-Darstellung wäre hierzu hilfreich.	<p>le Zahl der Vollgeschosse und die maximale Anzahl der Wohneinheiten handelt. Weiterhin wird in der Nutzungsschablone zu WA 2 und WA 3 bei der Anzahl der Wohneinheiten „pro Gebäude“ ergänzt und bei WA 1 „im Baugebiet“.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan soll eine verträgliche Nachverdichtung und eine Neubebauung des ehemaligen Fabrikgeländes ermöglicht werden. Die Bebauung im WA1 nimmt hierbei die Gebäudehöhen der bisherigen Hallen auf und ist an die gewachsene Struktur der Umgebungsbebauung angeglichen. Aus städtebaulichen Gründen wird eine weitere Erhöhung der Gebäude im Inneren als nicht sinnvoll erachtet. Weiterhin ergeben sich auch Grenzen der Nachverdichtung durch den ruhenden Verkehr, diese sind hier erreicht.</p>	Zurückweisung
11	<p>RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege</p> <p>17.09.2020</p>	<p>1) Darstellung des Schutzgutes, fachliche Erläuterung der archäologischen Sachlage Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier am Stadtpark“ in der Gemeinde Lahr, Gemarkung Lahr (Ortenaukreis) liegt zum Teil innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG BW, hier Listen-Nr. 12 (ADAB-Id: 99568424): Gräberfeld der Urnenfelderkultur (späte Bronzezeit). 1937 wurden bei Kanalarbeiten an der Einmündung der Straße</p>		

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>„Am Stadtpark“ in die gleichnamige Straße in 2,50 m Tiefe mehrere Gefäße eines urnenfelderzeitlichen Brandgrabes gefunden. Auf den noch nicht überbauten/unterkellerten Flächen des Geltungsbereichs sind weitere Bestattungen zu erwarten. Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG – zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden.</p> <p>2) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die Denkmaleigenschaft eines Prüffalles – hier der Bereich außerhalb der ausgewiesenen Fläche gemäß § 2 DSchG BW – kann erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, müssten frühzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart auf Kosten des Planungsträgers durchgeführt werden. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung an. Hierzu ist vorab zwingend eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und</p>	<p>Die Planung im WA 1 sieht vor die Bestandgebäude der ehemaligen Fabrik abzureißen und 8 Wohngebäude und eine Tiefgarage zu errichten. Da diese im Bereich der bereits überbauten und unterkellerten Fläche errichtet werden, ist davon auszugehen, dass keine weiteren Bestattungen zu erwarten sind und eine archäologische Voruntersuchung nicht notwendig ist. Es wird der Bereich genutzt, der bereits heute vollumfänglich baulich ge-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>ausführende Baufirmen) notwendig.</p> <p>Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, die archäologische Befundsituation zu klären und festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.</p> <p>Für Rettungsgrabungen zur Sicherung der Funde und Befunde ist – je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen – ein Zeitraum von bis zu mehreren Wochen einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologische Rettungsmaßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Rettungsgrabung und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</p> <p>Darüber hinaus wird allgemein auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfär-</p>	<p>nutzt wird. Ein tiefergehender Eingriff in den Untergrund findet im WA 1 nicht statt.</p> <p>Das archäologische Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW, hier Listen-Nr. 12 (ADAB-Id: 99568424) ist bereits nachrichtlich in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 14.1.1 aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zur Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auf unbebauten und nicht unterkel-</p>	<p>Anregung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>bungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werkta- ges nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbe- hörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist ein- verstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungs- widrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologi- scher Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. Das Landesamt für Denkmal- pflege im Regierungspräsidium Stuttgart ist ge- nerell auch an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.</p>	<p>lerten Flächen werden unter Punkt 14.1.2 in den planungsrechtlichen Festsetzun- gen nachrichtlich ergänzt.</p>	
12	<p>Landratsamt Or- tenaukreis Amt für Gewerbe- aufsicht, Immissi- onsschutz und Abfallrecht</p> <p>18.09.2020</p>	<p>Aus Sicht des Amtes für Gewerbeaufsicht, Im- missionsschutz und Abfallrecht ist besonderes Augenmerk auf den Sachverhalt zu richten, dass durch den Verkehrslärm im Plangebiet nicht nur die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sondern auch die Immis- sionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverord- nung (16. BImSchV) teilweise drastisch über- schritten werden. In dem straßennahen Areal entlang der Dinglin- ger Hauptstraße liegen die Beurteilungspegel „nachts“ um 10 dB(A) über dem Grenzwert! Um einer sachgerechten Abwägung standhaltenden Argumente für die Neuplanung eines allgemei-</p>		

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>nen Wohngebietes an diesem Standort liefern zu können, braucht es gemäß den Ausführungen der städtebaulichen Lärmfibel eine besondere Begründung.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die unter Ziffer 9 „Schallschutz gegen Außenlärm, Passive Schallschutzmaßnahmen“ aufgeführten Anforderungen gemäß DIN 4109 an den Schutz gegen Außenlärm (Bau-Schalldämm-Maß) beachtet und eingehalten werden.</p> <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen werden unsererseits bevorzugt und sollten, wenn irgendwie möglich auch angewendet werden. Nach den vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine vorgesehen. Somit ist mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen die erforderliche Lärmreduzierung, sowie die erforderliche Be- und Entlüftung für die schutzbedürftigen Räume sicherzustellen.</p> <p>In den Planunterlagen gibt es keine immissionschutzfachlichen Ausführungen zu möglichen Außenwohnbereichen der Gebäude, wie Gärten, Terrassen und Balkone. Dies muss ggf. ergänzt werden, da sie ebenfalls schutzbedürftig und abwägungsrelevant sind.</p>	<p>Aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles, sind nicht möglich, da die Bestandsgebäude in unmittelbarer Nähe zur „Dinglinger Hauptstraße“ errichtet sind. Somit ist keine ausreichende Fläche vorhanden, um einen aktiven Schallschutz zu errichten. Durch eine Bebauung in erster Reihe entlang der „Dinglinger Hauptstraße“ können die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes weitgehend vor Emissionen geschützt werden.</p> <p>Es sind passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Lärmschutzfenster, ausreichende Schalldämmung der Außenwände) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans an den betroffenen Gebäuden festgesetzt, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.</p>	Kenntnisnahme
13	<p>Landratsamt Ortenaukreis Gesundheitsamt</p> <p>18.09.2020</p>	<p>Ein umfangreiches schallschutztechnisches Gutachten liegt vom 13.12.2019 vor.</p> <p>Aufgrund der Geräuschimmissionen im Bereich Dinglinger Hauptstraße/ Am Stadtpark werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohnge-</p>	<p>Aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles, sind nicht möglich. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Lärmschutzfenster, aus-</p>	Kenntnisnahme

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>biete überschritten. Daher sind Schallschutzmaßnahmen entlang der o.g. Straßen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind den passiven Maßnahmen vorzuziehen. Sollten aktive Maßnahmen nicht umsetzbar sein, werden für schutzbedürftige Räume (Schlaf-/ Kinderzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen empfohlen.</p>	<p>reichende Schalldämmung der Außenwände) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.</p>	
14	<p>Landratsamt Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p> <p>18.09.2020</p>	<p>Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Ergänzend bitten wir nachfolgende Punkte in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Hinweise“ aufzunehmen: Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Ergänzender Hinweis hierzu: Bei der Bereitstellung könnten aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuell Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor / an deren Grundstücken die Abfallbehälter zur Abholung bereitgestellt und entleert werden.</p> <p>Die Einplanung und Kennzeichnung von öffentlichen Bereitstellungsplätzen/Sammelplätzen wird</p>	<p>Der allgemeine Hinweis zur Bereitstellung der Abfallbehälter/ Gelbe Säcke wird unter Punkt 14.8 in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Dies ist nicht notwendig und auch nicht möglich, da keine öffentlichen Flächen zur</p>	<p>Anregung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zurückweisung</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>unsererseits empfohlen.</p> <p>Abfallwirtschaftssatzung Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>Des Weiteren weisen wir auf folgendes hin:</p> <p>Erdaushub Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Planungsgebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden. Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann über-</p>	<p>Verfügung stehen. Auf dem privaten Grundstück der Baufläche WA 1 können die Abfallbehälter am Abholtag aufgestellt werden.</p> <p>Der grundsätzliche Hinweis zum Erdaushub/ Bodenaushub wird in den Hinweisen unter Punkt 14.9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die weiteren Ausführungen treffen auf das Plangebiet nicht zu. Im WA 1 wird die Gebäudesubstanz entfernt, weiterer Bodenaushub fällt nicht an. Die Erschlie-</p>	<p>Anregung wird teilweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>schüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen.</p>	<p>ßungsstraßen sind bereits vorhanden, Höhenlagen sind aufzunehmen. Im weiteren Geltungsbereich werden eher kleinere Bauvorhaben in Zukunft folgen, eine Betrachtung zum heutigen Zeitpunkt macht keinen Sinn, da es sich um zahlreiche private Einzelbaumaßnahmen handeln wird.</p>	
15	<p>NABU- Gruppe Lahr Mit Fristverlängerung 29.09.2020</p>	<p>Grundsätzliches Die Umwidmung der Industriefläche „Areal Wellpappe-Nestler“ in ein Wohngebiet können wir von Seiten des Naturschutzes grundsätzlich befürworten, weil bei dieser Maßnahme in einem ohnehin schon verdichteten und zersiedelten innenstädtischen Bereich die Eingriffe in die Natur überschaubar bleiben. Wir gehen davon aus, dass dieses Projekt einen Beitrag dafür leistet, dass in Zukunft Neuerschließungen von Baugebieten auf ökologisch wertvollen Flächen (siehe Hosenmatten II und Altenberg) unterbleiben können.</p> <p><u>Artenschutz</u> Haussperling Da Brutplätze des gefährdeten Haussperlings wegfallen, ist die Anbringung von künstlichen Nisthilfen als Ersatz - wie vorgesehen - dringend geboten. Für die WA2 und WA3 soll bei zukünftigen Neubauten und Sanierungen je Gebäude die Anbringung einer Nisthilfe für Gebäudebrüter im Be-</p>	<p>Die Anbringung von Nisthilfen für den Haussperling wird vertraglich gesichert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>bauungsplan vorgeschrieben werden. Diese Artenschutzmaßnahme begrüßen wir ausdrücklich.</p> <p>Fledermäuse Da Fledermauskästen allgemein nicht besonders gut von den Tieren angenommen werden, sind fünf Kästen aus naturschutzfachlicher Sicht kein adäquater Ausgleich für den Wegfall der Zwischenquartiere, zumal die stark gefährdeten Langohren betroffen sind. Wir halten die Anbringung von mindestens 10 Fledermauskästen für geboten. Außerdem ist durch Auflagen die Kontrolle und Pflege der Kästen langfristig sicherzustellen.</p> <p>Mauersegler Die in WA1 vorgesehenen mehrgeschossigen Häuser eignen sich ideal für die Ansiedlung von Mauerseglern. Wir bitten deshalb die Stadt Lahr,</p>	<p>Bei den akustischen Erfassungen gelangen Nachweise der Zwergfledermaus sowie des Großen Abendseglers. Für beide Arten ist davon auszugehen, dass sie den Geltungsbereich als Teil ihres Jagdgebiets oder zum Überflug nutzen. Hinweise auf eine Quartiernutzung durch beispielsweise ein erhöhtes Schwärmen an Gebäuden ergaben sich bei den Erfassungen nicht.</p> <p>Auch der Nachweis von Fledermauskot der Gattung der Langohren lässt nicht auf eine regelmäßige Quartiernutzung schließen, da es sich lediglich um eine geringe Menge älteren Kots handelte.</p> <p>Regelmäßig genutzte Tagesquartiere, Wochenstuben oder Winterquartiere, die für Fledermäuse essenziell sind, können ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wird eine vorsorgliche Anbringung von fünf Fledermauskästen als ausreichend erachtet.</p> <p>Es ist richtig, dass diese Maßnahme hier durchgeführt werden könnte und aus Sicht des Artenschutzes wünschenswert</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Zurückweisung</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>für diese Häuser mit städtischen Mitteln Mauerseglerkästen zu finanzieren und den Projektträger um die Anbringung im Zuge der Baumaßnahme zu bitten.</p> <p>Der NABU Lahr ist gerne bereit, fachliche Beratung zu leisten. Im Zuge der Neugestaltung des Gebietes könnte die Stadt Lahr mit den Mauerseglerkästen eine vorbildliche Artenschutzmaßnahme verwirklichen. An Gebäuden der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft sind solche Nistkästen für Mauersegler bereits angebracht worden.</p> <p><u>Dachbegrünung</u> Es ist aus Sicht des Naturschutzes sehr zu begrüßen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Begrünung von Flachdächern, Garagen und Carports vorgeschrieben werden soll. Wir haben jedoch in der Vergangenheit schon mehrfach ausgeführt, dass die Kontrolle hinsichtlich der Umsetzung dieser Maßnahme von ausschlaggebender Bedeutung ist!</p> <p><u>Grünfläche</u> Wir bitten darum, im Interesse der Natur und insbesondere der Insekten zusätzlich zum Kinderspielplatz eine im Eigentum der öffentlichen Hand stehende Grünfläche mit Blumenwiese vorzusehen. Jede einzelne Blühfläche leistet einen wichtigen Beitrag gegen das Insektensterben. Da der Investor dieses Projekt realisieren</p>	<p>ist. Es besteht keine rechtliche Verpflichtung. Heute erscheint es einfach, dies umzusetzen, da aber ein Verkauf von Wohnungen wahrscheinlich ist, ist die Kontinuität der Maßnahme nicht gewährleistet. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Stadtverwaltung davon Abstand zu nehmen und vorbildliche Maßnahmen dort zu realisieren, wo dauerhaft ein Partner beteiligt ist.</p> <p>Der Hinweis zur Kontrolle hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan erfolgen die Festsetzungen, die Kontrolle erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ist im Rahmen des gesamten Arbeitsaufkommens im Hinblick auf die Personalkapazität zu priorisieren.</p> <p>Da es sich um eine innerstädtische Nachverdichtung handelt, die überwiegend auf privaten Flächen erfolgt, sind keine weiteren Flächen als öffentliche Grünfläche mit z.B. Blühstreifen möglich. Nach Möglichkeit wird dies auf den neu entstehenden begrünten Dachflächen verwirklicht. Die in</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zurückweisung</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>will, dürfte die Ausweisung eines zweiten Grünbereichs nicht an seinem Widerstand scheitern!</p> <p>Baumbestand und Neupflanzungen Aus den Unterlagen ist nicht genau genug ersichtlich, welchen Baumbestand es zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplans geben wird und wie viele Neupflanzungen vorgesehen sind. Wir bitten deshalb darum, dem Gemeinderat für den Entscheidungsprozess verbesserte Unterlagen zur Verfügung zu stellen, aus denen ersichtlich ist, ob und in welchem Umfang sich im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans eine Verbesserung bezüglich des Baumbestands ergeben wird. Genügend Bäume gerade in Stadtquartieren sind im Hinblick auf das Kleinklima von großer Bedeutung.</p>	<p>den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 1.5 festgelegte Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten</p> <p>Für den Geltungsbereich wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen 3 Pflanzgebote festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zum einen sind im WA 1 auf den privaten Flächen 20 klein- bzw. mittelkronige Laubbäume zu pflanzen sowie 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. – Auf den privaten Grundstücken in WA2 und WA3 ist je volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein klein- bzw. mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. – Weiterhin sind bei Parkplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen je 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum der Stellplatzfläche zugeordnet zu pflanzen. <p>Die genauen Standorte für die Baumpflanzungen sind nicht festgesetzt, um bei der weiteren Planung mehr Spielraum bei der Wahl der Baumstandorte zu haben. Aus diesem Grund kann nicht aufgezeigt</p>	Zurückweisung

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
			werden, welche konkreten Baumstandorte es zukünftig geben wird.	
16	<p>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasser- wirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Fristverlängerung: 01.10.2020</p>	<p>Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:</p> <p>I. <u>Grundwasserschutz</u> (Wir verweisen auf die Vorgabe unseres Merkblattes „Bebauungsplan“, Kapitel 1)</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Bauen im Grundwasser</p> <p>1.1.1 Art der Vorgabe Folgende Bestimmungen sind gemäß § 9 Abs. 3 BauGB (Festsetzung der Höhenlage) als bauplanungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Fundament 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 (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auf-</p>	<p>Die Anregungen zum Grundwasserschutz werden als Hinweise in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 14.4 aufgenommen</p>	<p>Anregung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>triebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.</p> <p>1.1.2 Rechtsgrundlagen §§ 5, 6, 8, 9 Abs. 2 Nr- 2 WHG § 12 Abs. 5 WG</p> <p>1.1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Keine</p> <p><u>II.</u> <u>Abwasserentsorgung/ Oberflächenentwässerung</u> Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o. g. Plan Wie den Ausführungen in Ziffer 14.2. der planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen ist, ist der betreffende öffentliche Mischwasserkanal ausgelastet. Aussagen zur tatsächlichen hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Mischwasserkanals sind nicht zu entnehmen. Es wurde kein Bezug zum rechtskräftigen Generalentwässerungsplan (Stand 2007) hergestellt. Dieser Generalentwässerung (Entscheidung vom 6. Februar 2009) bzw. die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kernstadt Lahr ist bis zum 31. Dezember 2023 befristet.</p>	<p>Im Rahmen der Neubebauung des Grundstücks werden die versiegelten und abflussrelevanten undurchlässige Flächen gegenüber der Bestandssituation reduziert. Die hydraulische Auslastung des Mischwasserkanals und der kritische Mischwasserabfluss bezogen auf Regenüberlauf 16 werden dadurch nachhaltig reduziert und verbessert. Der genaue Nachweis, ob und inwieweit weitere Maßnahmen im öffentlichen System erforderlich werden, wird im Rahmen der anstehenden Überarbeitung des Generalentwässerungsplans einschließlich Schmutzfrachtberechnung nachgewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Zusammenhang mit der anstehenden Neuaufstellung des Generalentwässerungsplanes (mind. 2 Jahre vor Ablauf der wasserrechtlichen Erlaubnis) eine Schmutzfrachtberechnung durchzuführen ist. Vor diesem Hintergrund und in Anlehnung an die in dieser wasserrechtlichen Entscheidung unter den „Ergänzenden Bestimmungen“ aufgeführte Ziffer 1 gehen wir davon aus, dass neben der Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Mischwasserkanals auch eine Überprüfung des kritischen Mischwasserabflusses bezogen auf den RÜ 16 (84036R021) erfolgt ist bzw. noch erfolgen wird.</p> <p>Weiter ist den o. g. Ausführungen zu entnehmen, dass „abflussreduzierende Maßnahmen vor Einleitung“ (hier: u. a. gedrosselte Ableitung dezentral oder zentral) vorzusehen sind oder die vorhandene Ableitungstrasse im öffentlichen Bereich aufzudimensionieren ist.</p> <p>Vorsorglich weisen wir nochmals darauf hin, dass gedrosselte Rückhalteräume nur bei direkter Ableitung in ein Gewässer zur Reduzierung der hydraulischen Belastung sinnvoll sind. Eine gedrosselte Ableitung von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser bei Mischsystemen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, da unbelastetes Niederschlagswasser wiederum mit Schmutzwasser vermischt und entweder zur Kläranlage oder bei den nachfolgenden Regenwasserbehandlungsanlagen (hier: Regen-</p>		

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>überlauf 16) als verdünntes Mischwasserwasser entlastet wird. Wir bitten dies im Zuge der weiteren Planung ebenfalls zu beachten.</p> <p>Daher ist in diesem Zusammenhang besonderes Augenmerk auf die Umsetzung verschiedener Einzelkomponenten zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu legen und zu überprüfen ob u. a. auch eine Dachbegrünung der Wohnhäuser möglich ist.</p> <p>Sofern eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Planfläche erfolgen soll, empfehlen wir eine zentrale Rückhaltung unter städtischer Hand (Eigentum und Unterhaltung) zu favorisieren.</p> <p>Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen.</p> <p>III.</p> <p>Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Wasserversorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der</p>	<p>Eine Dachbegrünung ist in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.</p>	

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.		
17	<p>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz</p> <p>Fristverlängerung: 01.10.2020</p>	<p>Zusammenfassende Beurteilung Umweltschaden Wird eine Schädigung im Sinne des Umweltschadengesetzes (Umweltschaden) verursacht, trifft die hierfür verantwortliche Person die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (vgl. § 39 Abs. 4 BNatSchG).</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans selbst, wird zwar noch kein Umweltschaden hervorgerufen. Durch spätere Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplans ist dies jedoch denkbar. Zur Vermeidung eines Umweltschadens bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben innerhalb des künftigen Bebauungsplans empfehlen wir daher ausdrücklich, die Auswirkungen der künftigen Bebauung auf Arten der FFH Richtlinie Anhang II (z.B. Hirschkäfer und Spanische Fahne (=Schmetterling, Erklärung Stadt)) und Lebensräume bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Berücksichtigung der Arten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans liegt bei künftigen Bauvorhaben kein Umweltschaden vor, da die nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans bereits zuvor ermittelt wurden und zulässig wären (vgl. § 19 Abs. 1 S. 2 BNatSchG).</p>	<p>Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL sowie von Vogelarten des Anhangs I der VRL einschließlich ihrer Lebensstätten wurde in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt. Die im geplanten Geltungsbereich kartierten Bestandsbiotope sind keine Biotoptypen, die bei entsprechender Ausprägung FFH-Lebensraumtypen (FFH-LRT) darstellen könnten. Ergänzend zu den in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelten Arten, wurden im geplanten Geltungsbereich keine FFH-Anhang II-Arten oder Zugvogelarten nachgewiesen bzw. aufgrund fehlender Habitatstruktur können entsprechende Vorkommen von vorneherein ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Ermittlung und Beschreibung möglicher Schädigungen von Arten und ihrer Lebensstätten durch die Planung erfolgen</p>	Kenntnisnahme

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Artenschutz Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 sind generell zu beachten. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 28.05.2020 des Büro IUS Weibel & Ness Heidelberg genannten Maßnahmen sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände einzuhalten. Wir möchten jedoch noch folgende Hinweise geben. Da auch Nachweise des Großen Abendseglers</p>	<p>in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Das Maßnahmenkonzept gewährleistet eine Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Umsetzung von Bauvorhaben im Geltungsbereich. Im Ergebnis sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der betroffenen Lebensräume und Arten nicht zu besorgen. Hinsichtlich der relevanten Lebensräume sowie Arten und ihrer Lebensstätten sind somit keine Schädigungen i.S. des Umweltschadengesetzes (USchadG) zu prognostizieren. Ebenso kann bei einer sorgfältigen Bauausführung, entsprechend der gesetzlichen Vorschriften, davon ausgegangen werden, dass eine Schädigung von Gewässern oder des Bodens vermieden wird.</p>	<p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden Anregungen werden</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>bekannt sind und diese Baumquartiere nutzen, ist die Rodungsfrist für Bäume ebenfalls außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen zu legen. Da sich das Plangebiet gemäß Gutachten um ein Jagdgebiet für Zwergfledermäuse handelt, sollte fledermausfreundliche Beleuchtung im Plangebiet genutzt werden.</p> <p>Da bereits 2 Brutplätze des Hausrotschwanzes an Gebäuden im Untersuchungsgebiet B bekannt sind, sind die CEF - Maßnahmen in Form von Kästen für diese beiden Brutplätze zu beschreiben.</p>	<p>gen wird unter Punkt 14.5 Beschränkung von Fällzeiten folgender Hinweis ergänzt: Gehölzrodungen sind im Regelfall in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.</p> <p>Bäume mit möglichen Fledermausquartieren (Baumhöhlen, abstehende Rindenschuppen, sonstige Nischenquartiere) sind erst im Zeitraum ab Anfang November bis Ende Februar zu fällen.</p> <p>Falls Höhlenbäume nicht außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen gefällt werden können, sind diese auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse (z. B. durch frische Kotspuren und mittels akustischer Erfassung) durch einen fachkundigen Experten zu untersuchen. Im Falle einer Nutzung durch die Fledermäuse sind die Zugänge in Absprache mit dem fachkundigen Experten rechtzeitig und so zu verschließen, dass die Tiere das Baumhöhlenquartier verlassen können, aber nicht mehr hineingelangen.</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird unter Punkt 14.5 Ausbringen von Nisthilfen für Vögel folgender Hinweis ergänzt: Für den Hausrotschwanz sind bei einem Verlust der zwei bekannten Brutplätze, je Brutplatz, zwei künstliche Nisthilfen anzubringen.</p>	<p>in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Beleuchtung</p> <p>Im Zusammenhang mit Beleuchtungen möchten wir zudem auf die neuen gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG hinweisen. Unter anderem sind zeitliche Regelungen zur Beleuchtung von Gebäuden der öffentlichen Hand bzw. zur Errichtung von Beleuchtungsanlagen von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen getroffen worden.</p> <p>So sind ab dem 01.01.2021 gemäß § 21 Abs. 3 NatSchG neu errichtete Beleuchtungen von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nach den anerkannten Regeln der Technik insektenfreundlich zu gestalten. Wir empfehlen dieses Vorgehen auch für weitere Beleuchtungen von z.B. Gebäuden anzuwenden.</p>	<p>Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 10 festgesetzt. Es entstehen durch diesen Bebauungsplan keine neuen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze – mit Ausnahme des Spielplatzes.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

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

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1.	Bürger 1 24.08.2020	<p>Die bestehende Verkehrssituation führt bereits zu gefährlichen Situationen durch Geschwindigkeitsüberschreitungen. Die Tempo 30 Zone in der Straße am Stadtpark soll bis zur Dinglinger Hauptstraße fortgeführt werden. Bisher beginnt sie oberhalb der Ausfahrt Stadtpark. Auf Grund des breiten Straßenquerschnitts wird sich nicht an die bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h gehalten. Dies führt bereits jetzt schon zu immer wiederkehrenden Gefahrensituation, die durch die neu geplante Tiefgaragenausfahrt verstärkt wird.</p> <p>Es wird gefordert, eine Tempo 30 Zone ab der Dinglinger Hauptstraße bis zur Bergstraße beidseitig einzurichten. Nach Einführung sollen auch Geschwindigkeitskontrollen durchgeführt werden.</p>	<p>Die Straße „Am Stadtpark“ befindet sich nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Festsetzungen für den gesamten Straßenraum können nicht getroffen werden.</p> <p>Tempobegrenzungen können nicht über den Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Die Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung gibt zur Anregung folgende Stellungnahme ab:</p> <p>„Die Ausdehnung der bestehenden Tempo 30 Zone in der Straße „Am Stadtpark“ kann nur bei der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen erfolgen. Beispielsweise darf der Durchgangsverkehr nur von geringer Bedeutung sein und es muss der Charakter einer reinen Wohnstraße bestehen. Beides kann für die Straße „Am Stadtpark“ für den betroffenen Abschnitt derzeit nicht bestätigt werden. Mit der Umsetzung des Bauprojektes "Quartier am Stadtpark" wäre eine Realisierung aus unserer Sicht aber denkbar. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird eine Neubewertung der Situation erfolgen und ggf. eine Vorlage für den Beirat für Verkehrsangelegenheiten erarbeitet.“</p> <p>Auch Geschwindigkeitskontrollen können nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.</p>	Zurückweisung

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 10. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
2.	Bürger 2 16.09.2020	<p>Der Bebauungsplan sieht in der Nord-West-Ecke einen Spielplatz vor. Der vorgesehene Platz grenzt unmittelbar an den Baukörper III SG an. Bedenken ergeben sich: Durch die Benutzung des Spielplatzes ist hier eine erhebliche Geräuschentwicklung zu kalkulieren.</p> <p>Diese kann durch die unmittelbare Nachbarschaft eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität für dieses Gebäude auslösen. Dieser Sachverhalt sollte in der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.</p>	<p>Kinderspielplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Lärm und Geräusche von einem Kinderspielplatz gehören zu den Geräuschen, die üblicherweise in Zusammenhang mit dem Wohnen von Familien mit Kindern entstehen und sind als Folge unseres sozialen Lebens hinzunehmen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität ist durch die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz nicht gegeben.</p>	Zurückweisung

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

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin