

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Geschäftsführendes Rektorat der Haupt-, Real- und Förderschulen 27.07.2021	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsantrag. Erlauben Sie mir aber die Bemerkung, dass die Parkplatzsituation schon jetzt sehr angespannt ist, so dass auf jeden Fall genügend Parkplätze mitgeplant werden müssen.	<p>Zur Sicherung ausreichender Stellplätze für Pkw auf den Privatgrundstücken wurde ein Stellplatzschlüssel in Abweichung zur LBO festgelegt. Dies bedeutet, dass mehr Stellplätze gebaut werden müssen. Er bezieht sich auf die Wohnungsgrößen. Es wird dabei davon ausgegangen, dass kleinere Wohnungen einen geringeren Stellplatzbedarf als größere Wohnung aufweisen. Weiterhin wird danach unterschieden, ob Wohnungen mit einer obligatorischen Grundversorgung (Betreutes Wohnen) vermietet werden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Bewohner häufig über kein eigenes Auto verfügen und somit nur 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit benötigt werden.</p> <p>Ein Großteil der notwendigen Stellplätze wird im südlichen Bestandsgebäude in 2 Parkgeschossen verwirklicht. Zusätzlich wird unterhalb der ehemaligen Kantine eine Tiefgarage gebaut. Beides bietet die Möglichkeit, die Dominanz des ruhenden Verkehrs innerhalb des Bebauungsplangebietes zu reduzieren.</p>	Kenntnisnahme

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
2	bnNETZE GmbH TÖB 09.08.2021	<p>Im Verfahrensgebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der Erdgas- und Wasserversorgung der bnNETZE GmbH. Diese dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden.</p> <p>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 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 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. 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 Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p>	<p>Die grundsätzlichen Aussagen werden in gekürzter Form als Hinweisse unter Punkt 12.11 Versorgung mit Erdgas und Wasser und unter Punkt 12.12 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.
3	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-03569 vom 26.04.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Stellungnahme 26.04.2021: Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für</p>		

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
	<p>Bergbau Baden-Württemberg 30.08.2021</p>	<p>Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. - <u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u></p> <p>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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Tertiärs (ungegliedert). Dies wird im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit bedeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes ist zusätzlich mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p>	<p>Die Hinweise zur Geotechnik sind bereits unter Punkt 12.10 in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		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.		
4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Referat 83.1 08.09.2021	<p>E-Mail vom 08.09.2021 mit Verweis auf die nachfolgende Stellungnahme vom 29.04.2021:</p> <p>Das Untersuchungsgebiet liegt in Lahr und umfasst den Bereich der ehem. Infanteriekaserne und späteren Tabakmanufaktur Roth-Händle.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet liegen folgende bisher erfassten Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege (§2 DSchG) Industriehof 1/1, 2, 3, 4, 5, 6, 10/1, 9/1, 10/3, 10/4 und Johann-Sebastian-Bach-Straße 1, ehem. Infanteriekaserne</p> <p>Infanteriekaserne, 1897/98, später Industriehof (Rothhändle). Die Sachgesamtheit setzt sich aus folgenden Gebäuden zusammen:</p> <p>Companie-Kaserne 1 (Industriehof 5), Companie-Kasernen 2 - 8 (alle Industrie-hof 6), Wirtschaftsgebäude 1, Stabsgebäude (Industriehof 2), Offiziersspeiseanstalt (Industriehof 3), Verheirateten Wohngebäude (Industriehof 9), Kesselhaus (Industriehof 10/1), Latrine, hinter Companie-Kaserne 3 bzw. 5, Kammergebäude mit anschließendem Fahrzeugschuppen und Latrine, Exerzierhaus (Johann-Sebastian-Bach-Straße 1)</p> <p>Zum Denkmal gehört die wandfeste bauzeitliche Innenausstattung, beispielsweise bauzeitliche Treppen mit Geländer, Fenster oder Türen, ebenfalls dazu gehört der historische Baumbestand.</p> <p>Denkmaleigenschaft kommt den kaiserzeitlichen Kernbauten zu, spätere An- bzw. Zwischenbauten sind nicht Bestandteil</p>	<p>Unter Punkt 12.1 in den planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG hingewiesen und jedes zur Sachgesamtheit gehörende Gebäude wurde benannt und im Nutzungsplan gekennzeichnet.</p> <p>Die Weitergabe der Stellungnahme und der Aufforderung zur Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege an die Bauherren ist erfolgt.</p>	Kenntnisnahme und Weitergabe

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>des Kulturdenkmals. Zusätzlich wurde das ehemalige Kesselhaus der Tabakfabrik Roth-Händle, das wohl Ende der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts entstand, als spätere Ergänzung in die Sachgesamtheit aufgenommen.</p> <p>Durch die Anstrengung der Stadt Lahr Militär in die Stadt zu holen, und sie so zu einer Garnisonstadt zu machen, wie auch durch die Umnutzung der Gebäude zu einer Tabakfabrik, der einer der größten Arbeitgeber der Stadt war, ist das Gelände mit seinen Bauten von hohem stadt- und heimatgeschichtlichen Aussagewert. Das zeittypisch gestaltete Kesselhaus dokumentiert anschaulich die Umnutzung des Areals zur Tabakfabrik.</p> <p>Die Erhaltung der Sachgesamtheit Infanteriekaserne, Industriehof liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse. (Sachgesamtheit) Planungen bzw. Maßnahmen, die diese Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden ggf. weitergehende Untersuchungen - Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. - für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich sein.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Zu den geplanten Bauvorhaben lässt sich folgendes feststellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die geplanten Gebäude im Bereich B/1 und C/2 erscheinen in Bezug auf die Belange der Denkmalpflege unproblematisch. • Die geplanten Zusatzgebäuden im Bereich A/1 im Innenhof der Kaserne dürfen das Erscheinungsbild der 		

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu Höhe und Größe der geplanten Gebäude ist daher notwendig und zielführend.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Zusatzbauten im Bereich D/5 erscheinen in Bezug auf die Belange der Denkmalpflege problematischer. Während die drei südlichen nicht von den Belangen der Denkmalpflege betroffen sind, so beeinträchtigen die zwei nördlichen durch ihre Nähe zum ehemaligen Exerzierhaus (Johann-Sebastian-Bach-Straße 1) das Erscheinungsbild dieses Kulturdenkmals. Die laufende Abstimmung mit der Gebietsreferentin der Praktischen Denkmalpflege ist noch nicht abgeschlossen. Sollte die geplante Maßnahme nicht zustimmungsfähig im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein, so bestehen von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege auch Bedenken gegen Aufnahme der geplanten Baufelder im Bereich dieses Kulturdenkmals im Bebauungsplan. 	<p>Leider wurde die Stellungnahme nicht aktualisiert. Der Bebauungsplan enthält relativ kleine Baufelder für den Bereich Tiergesundheitszentrum, die in der Vorplanung größer dargestellt waren.</p>	<p>Zurückweisung</p>
5	<p>Handelsverband Südbaden 10.09.2021</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 14.05.2019 an die Kommunale Stadterneuerung GmbH verwiesen. Diese wird auch weiterhin aufrechterhalten. Eine Einzelhandelssteuerung für den innenstadtrelevanten Einzelhandel halten wir weiterhin für sinnvoll, da die Stadt Lahr im Regelfall auf das bestehende Einzelhandelskonzept hinweist.</p> <p>Stellungnahme von 14.05.2019: Das historische denkmalgeschützte Areal sollte zukünftig besser genutzt werden. Wir stimmen überein, dass an dieser Stelle eine industrielle Nutzung auch aufgrund der Umgebung wohl nicht mehr realisierbar wäre. Eine Nachverdichtung besonders von Wohnungen, aber auch von nicht störenden Gewerbetrieben wie Dienstleistung oder Büronutzung ist von unserer Seite nachzuvollziehen. Aus unserer Sicht eignet sich dieses Areal</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahr legt zur Steuerung des Einzelhandels im Zusammenhang mit dem Schutz der Innenstadt und der wohnortnahen Lebensmittelversorgung fest, an welchen Standorten großflächiger und zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Für den Bereich Roth-Händle-Areal ist keine Ansiedlung von Einzelhandel vorgesehen. Kleinere Ladengeschäfte können jederzeit in der gewählten Baugebietskategorie realisiert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		eher nicht für Einzelhandel. Ausnahmen könnten allerdings Ladengeschäfte zur Versorgung des Areals bzw. Bäckereifilialen sein. Dieser Einzelhandel würde ausschließlich der Versorgung des nahen Umfelds dienen.		
6	NABU Gruppe Lahr 11.09.2021	<p><u>Maßnahmen für den Artenschutz/Punkt 9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen. Seite 5 bis 13</u></p> <p>Es ist sehr erfreulich, dass die beiden Punkte, die der NABU Lahr in seiner Stellungnahme zur Vorprüfung des Einzelfalls vom 5.5.21 als Voraussetzungen für eine Zustimmung zum beschleunigten Verfahren genannt hatte, umgesetzt worden sind. Mit den zusätzlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und der Festschreibung der vom Fachbüro Bioplan vorgeschlagenen Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird der hohen ökologischen Wertigkeit dieses Gebiets insbesondere im Hinblick auf Mauersegler, Fledermäuse und Mauereidechsen Rechnung getragen. Unter diesen Voraussetzungen kann der NABU Lahr die städtische Strategie einer Innenentwicklung in einem ohnehin zersiedelten Bereich sehr gut mittragen, weil auf diese Weise der Zugriff auf ökologisch wertvolle Flächen im Randbereich vermieden wird.</p> <p>Auch die Festschreibung eines qualifizierten Monitorings ist aus naturschutzfachlicher Sicht erfreulich.</p> <p>Wir haben auch dankbar registriert, dass die Stadt im Hinblick auf die Mauereidechsen zum ersten Mal auf die vom NABU immer wieder eingebrachte Forderung eines "Nachsteuerens" eingegangen ist. Es ist für den Artenerhalt sehr wichtig, dass zusätzliche Maßnahmen umgesetzt werden, wenn sich durch das Monitoring zeigt, dass die realisierten Ausgleichsmaßnahmen nicht den gewünschten positiven Effekt hatten. Wir bitten die Stadtverwaltung, den hier eingeschlagenen Weg auch zukünftig beizubehalten.</p>		

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Da das Büro Bioplan einen ausgezeichneten Ruf hat, was sich auch in dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten widerspiegelt, bittet der NABU Lahr ausdrücklich darum, dass sich die Stadtverwaltung beim Projektträger dafür einsetzt, dieses Büro mit der gesamten naturschutzfachlichen Baubegleitung zu beauftragen.</p> <p><u>Erhalt von Gehölzen und Bäumen, Fassadenbegrünung (Punkt 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen, Seite 13- 14)</u></p> <p>Die Festschreibung des Erhalts von Bäumen und Gehölzen bzw. von Neuanpflanzungen im Bebauungsplan ist ein wichtiger Beitrag für den Klimaschutz und den Artenerhalt. Der NABU Lahr begrüßt ausdrücklich den Beschluss des Technischen Ausschusses, die Begrünung von mindestens zwei Fassaden am geplanten Neubau festzusetzen. Dieser Weg sollte auch bei zukünftigen Bebauungsplänen beschrritten werden.</p> <p><u>Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung einer Teilfläche an der Tramplerstraße</u></p> <p>Das vorgelegte Gutachten der Firma Zieger-Machauer kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht überzeugen. Es erschließt sich dem NABU Lahr nicht, weshalb für die Prüfung dieser Teilfläche plötzlich das Fachbüro gewechselt wurde. Hat der Projektträger ein anderes Büro beauftragt, weil alles möglichst schnell und ohne große Widerstände abgewickelt werden sollte?</p> <p>Zu den Kritikpunkten im Einzelnen: Da Begehungen nur im April stattgefunden haben, konnten später zurückkehrende Zugvögel nicht erfasst werden. Zu den nachgewiesenen Arten finden sich keine Zahlenangaben. Das macht es schwierig, die Auswirkungen der Rodungsmaßnahme zu beurteilen.</p>	<p>Die Weitergabe der Stellungnahme zur Information des Bauherren ist erfolgt.</p> <p>Insgesamt sind im Bebauungsplan 75 Bäume zum Erhalt und zur dauerhaften Pflege festgesetzt. Bei Ausfall sind hierfür adäquate Ersatzpflanzungen zu leisten. Weiterhin wurden im nördlichen Teil</p>	<p>Zurückweisung</p>

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Auch wenn die aufgeführten ungefährdeten und relativ häufigen Arten als nicht verbotsrelevant eingestuft werden, würde es dem Büro gut anstehen, die Ersatzpflanzung eines Gehölzstreifens vorzuschlagen, denn auch diese Arten haben ein Anrecht darauf, dass bei Rodung Ersatzlebensräume und damit auch Brutmöglichkeiten geschaffen werden.</p> <p>Da wir aus der Presse wissen, dass der Projektträger das Projekt möglichst zügig abwickeln will, verzichtet der NABU Lahr darauf, nochmals ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchungen zu fordern. Wir bitten die Stadt jedoch darum, stattdessen die Pflanzung eines Ersatzgehölzes im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>entlang der Tramplerstraße und im westlichen Teil private Grünflächen sowie der Erhalt von Gehölzen festgesetzt, um die vorhandenen Böschungsbereiche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Nach Aussage des Gutachters wurde bei den Begehungen nur eine geringe Vogelaktivität von ungefährdeten, verbreiteten und häufigen bis sehr häufige Arten verzeichnet. Die Pflanzung eines weiteren Ersatzgehölzes wird daher zurückgewiesen.</p>	
7	<p>Polizeipräsidium Offenburg Sachbereich Kriminalprävention 15.09.2021</p>	<p>2. Stellungnahme Aus kriminalpräventiver Sicht sind im Plangebiet insbesondere nachfolgende Punkte anzumerken und zu beachten.</p> <p>3. Sicher Wohnen Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint. Eine altersgemischte Siedlungsstruktur ist anzustreben, da sich dies positiv auf die soziale Kontrolle auswirkt. Sie stellt sicher, dass das Wohngebiet zu allen Uhrzeiten belebt ist und nicht nur beispielsweise frühmorgens und abends nach der Arbeit.</p> <p>Da der Gebietscharakter des Planungsgebiets neben dem Wohnen auch der Unterbringung von betreutem Wohnen, schulischen Einrichtungen, einer Cafeteria und gewerblichen</p>	<p>Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets und angrenzend eines Wohngebiets sind, neben dem Wohnen vielfältige Nutzungen zulässig. Derzeit sind im Planungsgebiet bereits verschiedene Nutzungen (Gewerbe, schulische Einrichtungen, Pflege- und Seniorenwohnungen) zu finden. Durch die nun angestrebte Sanierung und Umnutzung der derzeit leerstehenden Gebäude wird die Sicherheit und soziale Kontrolle im Gebiet weiter erhöht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Nutzern dient, ist eine ausgewogene Sozialkontrolle aus unserer Sicht gegeben.</p> <p>3.1. Infrastrukturelle Anbindung Die Anbindung des Bebauungsgebietes an die Infrastruktur der Stadt ist wichtig, um eine Isolierung des Areals zu vermeiden. Diesbezüglich sind um das Planungsgebiet herum mit Bushaltestellen im Bereich der Tramplerstraße, Werderstraße und zentral, im Industriebhof, Anbindungen an den ÖPNV gegeben. Die Haltestellen sollten mit transparenten Warte- und Unterstellmöglichkeiten ausgestattet und die Wege dorthin nachts gut ausgeleuchtet sein. Auf Barrierefreiheit sollte geachtet werden.</p> <p>3.2. Bebauung und räumliche Anordnung Um in den Wohnbereichen des Areals ein „Mehrgenerationenwohnen“ zu ermöglichen, wäre es sinnvoll ein breites Angebot an Wohnformen anzubieten. Dies wäre monostrukturierten Wohngebäuden vorzuziehen, da sich eine altersgemischte Belegungsstruktur immer positiv auf das Gefüge eines Wohngebietes auswirkt. Das Thema soziale Kontrolle spielt hier eine große Rolle. Grundsätzlich erhöht die Gruppierung von Wohngebäuden und die Anordnung der Fenster hin zu den Straßen, Wegen und Freiflächen die Sozialkontrolle. Des Weiteren ist eine deutliche räumliche Zonierung für private, halbprivate/halböffentliche und öffentliche Bereiche sehr wichtig, um die Nutzungsberechtigungen und -beschränkungen klar</p>	<p>Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich vier Bushaltestellen. Diese sind entweder mit einer transparenten Unterstellmöglichkeit oder einem Bushaltestellenschild ausgestattet. Bei einer möglichen Ergänzung mit einer Unterstellmöglichkeit wird darauf geachtet, dass diese transparent ausgeführt wird. Für eine ausreichende Beleuchtung sorgt die Straßenbeleuchtung sowie die integrierte Beleuchtung an der Unterstellmöglichkeit.</p> <p>Die Anordnung der Gebäude ist festgelegt und soll auch nicht verändert werden. Der Bebauungsplan kann keine Regelungen zu den Wohnformen treffen. Der Eigentümer plant aber ein breites Spektrum an Nutzungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>zu definieren. Werden die Grenzen der verschiedenen Bereiche akzeptiert und toleriert, kommt es zu weniger Störungen und Konflikte können vermieden werden.</p> <p>Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Roth-Händle-Areal eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für diese und somit steigt die soziale Kontrolle.</p> <p>3.3. Orientierung und Sichtbarkeit Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und der Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Anwohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten. Die Abfallbehälter und Unterstellmöglichkeiten sollten nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein.</p> <p>3.4. Beleuchtung Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen. Die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr gemäß DIN-Normen sind zu beachten.</p>	<p>Die Anordnung der Wege sowie der Hauseingänge leiten sich aus dem Bestand ab. Eine Verlegung oder Veränderung sind nicht vorgesehen. Die Lage der Müllstandorte und überdachten Fahrradabstellplätze wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Die Übersichtlichkeit und gute Erreichbarkeit werden hierbei beachtet.</p> <p>Zur Vermeidung von Lichtemissionen wurde festgelegt, dass Lichtquellen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen dürfen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich sein. Im Zuge der weiteren Planung bzw. Bauausführung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>3.5. Pkw-Stellplätze Ebenerdige Stellplätze sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht zu abgelegen sein. Dies ist auch besonders in Bezug auf die flankierende Bepflanzung zu beachten. Die Entstehung einer „Hinterhof“-Situation sollte vermieden werden. Großräumige Sammelparkplätze sollten aufgrund ihrer Unübersichtlichkeit vermieden werden.</p> <p>3.6. Tiefgaragen Die Tiefgarage und die Parkhausgeschosse sollten ebenfalls ausreichend beleuchtet sein, so dass keine dunklen Ecken und Nischen entstehen. Die Zugänge sollten gut einsehbar und übersichtlich sein.</p> <p>3.7. Freiflächen Auf den Freiflächen und Verbindungswegen um die Gebäude muss ebenfalls eine gute Einsehbarkeit und Beleuchtung für die Benutzer gewährleistet sein, um das subjektive Sicherheitsgefühl zu stärken und Tatgelegenheiten zu reduzieren. Auch die Gestaltung der Außenanlagen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden. Im Falle ausreichender räumlicher Kapazität sollten Mobiliar sowie eventuell auch Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen. Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und</p>	<p>wird eine ausreichende Beleuchtung berücksichtigt.</p> <p>Die oberirdischen Stellplätze sind im Innenhof oder entlang der Verkehrsflächen vorgesehen.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung bzw. Bauausführung wird eine ausreichende Beleuchtung der Tiefgarage und Parkgeschosse berücksichtigt.</p> <p>Durch die Stellung der Bestandsgebäude sind die Freiflächen (Innenhof) gut einsehbar. Offene Einfriedungen (Zäune, Hecken usw.) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, sodass weiterhin eine Übersichtlichkeit gegeben ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auch hier ist auf eine ausreichende Beleuchtung (siehe Pkt. 3.4.) ist zu achten.</p> <p>4. Technische Sicherung Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Einbrüche im Bereich dieses urbanen Gebietes kann das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ beeinträchtigen. Dies hinterlässt nicht nur bei den direkten Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch / Einbruch in Gewerbebetrieben entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies kostengünstiger und effektiver als nachzurüsten. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Offenburg ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Eine Information über die Gesamtstellungnahme und alle Hinweise zur Sicherheit und zum sicheren Wohnen an die Bauherren ist erfolgt.</p>	Kenntnisnahme
8	IHK Südlicher Oberrhein 15.09.2021	<p>Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist zur Planung der Stadt Folgendes zu äußern: Beim Plangebiet handelt es sich zum großen Teil um denkmalgeschützte Sandsteingebäude einer ehemaligen Kaserne, später Standort einer (letztendlich dann stillgelegten) Tabakfabrik. Im FNP ist diese Fläche wohl bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Gebäude sind laut Begründung derzeit zum Teil gewerblich genutzt, zum Teil stehen sie leer. Bei der IHK sind im Bereich „Industrie Hof“ einige Betriebe als dort ansässige Mitgliedsunternehmen registriert. Laut Begründung sind eine Modernisierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Roth-Händle-Gebäude sowie Neubauten geplant. Die städtebauliche</p>	<p>Das Plangebiet umfasst die geschichtlich geprägten Gebäude der ehemaligen „Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle“ sowie die nördlich an der Tramplerstraße gelegene Wohnbebauung. Die bereits bestehende Nutzung in den Bestandsgebäuden bleibt erhalten. Lediglich für die z.T. derzeit leerstehenden Gebäude, die sich westlich, südlich und östlich um den zentralen Innenhofbereich</p>	Kenntnisnahme

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<ul style="list-style-type: none"> - In 1.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass genau 35 % der zulässigen Geschossflächen für „Nicht-Wohn-Nutzungen“ zu verwenden sind. Es wird davon ausgegangen, dass dies (in Übereinstimmung mit der Begründung) „mindestens 35 %“ heißen müsste? - Es wird angeregt, in der Festsetzung eindeutiger zu formulieren, ob sich die Prozentangabe auf das gesamte MU bezieht. <p>Es wird allerdings angeregt, hinsichtlich Wohnens und Nicht-Wohnen eine vertikale Gliederung wenigstens in Teilbereichen in Betracht zu ziehen und bspw. für das EG dort keine Wohnnutzungen zuzulassen, um das Quartier stärker zu durchmischen, so auch zu beleben und in Richtung frequenzbringender Nutzungen zu steuern. Die Möglichkeit der Realisierung reiner Wohngebäude sollte u.E. in jedem Fall vermieden werden, um</p>	<p>Nutzung handelt, die die auch bereits vorhandene Wohnnutzung nicht wesentlich stört, sind keine Nachteile für die Bestandsbetriebe zu erwarten.</p> <p>Die Festlegung auf 35 % ist nicht als maximale Grenze zu verstehen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass in den Urbanen Gebieten nicht nur Wohnnutzung entstehen, sondern weiterhin Flächen für Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Anlagen genutzt werden. Die Formulierung ist eindeutig.</p> <p>Die Prozentangabe bezieht sich auf alle Urbane Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Um dies zu verdeutlichen wurden in der Festsetzung die Bezeichnungen MU 1 bis MU 4 ergänzt.</p> <p>Wie im städtebaulichen Konzept beschrieben, werden nur die leerstehenden Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt. Die Nutzungen in den belegten Gebäuden bleiben weiterhin bestehen. So auch die gewerblichen Nutzungen in den</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Angerung wird teilweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zurückweisung</p>

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>nicht doch Nutzungskonflikte wegen vermeintlich höherer Ansprüche der künftigen Bewohner von vorneherein zu vermeiden. Auch eine faktische Erweiterung des nördlichen WA-Bereiches wäre damit wirksam unterbunden.</p> <p>- Eine Begründung der Zahl „35 %“ findet sich nicht und ist daher auch nicht nachvollziehbar. Zudem werden unter „gewerbliche Nutzungen“ sämtliche nach BauNVO allgemein zulässigen „Nicht-Wohn-Nutzungen“ verstanden bzw. subsummiert, so dass im „schlimmsten Fall“ alle Flächen kulturellen u.Ä. Nutzungszwecken zur Verfügung gestellt werden könnten. (Eine vorgegebene Gewichtung einer Nutzungsmischung oder Mindestmaße an Nutzungskategorien findet sich in der BauNVO ja gerade nicht.). Neben der erforderlichen Begründung obiger Größenordnung wird dringend empfohlen, auch für die tatsächlich gewerblichen Nutzungen explizit eine Mindestgröße festzusetzen. Angeregt wird</p>	<p>Erdgeschossen. Eine vertikale Gliederung bzw. ein teilweises Verbot von Wohnungen in den Erdgeschossen werden nicht erfolgen. Den Eigentümern soll weiterhin eine Flexibilität in der Auswahl der Nutzung eingeräumt werden, sodass eine sinnvolle und funktionierende Mischung entstehen kann. In den Urbanen Gebieten gelten tagsüber höhere Immissionsrichtwerte als in Mischgebieten. Die höheren Richtwerte sollen dazu beitragen, eine Mischung von Nutzungen zu ermöglichen und gerade einer Verdrängung von nicht wesentlich störenden, aber „lauteren“ Nutzungen entgegenzuwirken.</p> <p>Die Schaffung von Wohnraum zählt derzeit zu den wichtigsten Aufgaben. Auch in Lahr erhöht die anhaltende Wohnraumnachfrage den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt. Um, trotz der hohen Wohnraumnachfrage, im Plangebiet eine Nutzungsmischung im Sinne des Urbanen Gebiets sicherzustellen wurde festgesetzt, dass 35 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden sind. Die Zweckbestimmung</p>	<p>Zurückweisung</p>

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		zudem, den Anteil von Nicht-Wohn- Nutzungen insgesamt weiter zu erhöhen.	des Urbanen Gebiets besteht in der Unterbringung von Wohnnutzung einerseits und andererseits der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Anlagen, die alle die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Baunutzungsverordnung legt den Gebietscharakter also auf diese beiden Hauptnutzungsarten fest. Dies zeigt das „sowie“ zwischen diesen beiden Hauptnutzungsarten und das „und“ zwischen den Gewerbebetrieben und den diversen Anlagen. Eine Einteilung in drei Hauptnutzungsarten Wohnen, gewerbliche Nutzungen und soziale, kulturelle und andere Nutzungen bedarf es nicht, denn das urbane Gebiet soll einerseits dem Wohnen und andererseits dem Nichtwohnen in Gestalt vornehmlich gewerblicher und diese ergänzenden sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen dienen, um ein funktionsgemischtes Gebiet der kurzen Wege zu erreichen. Die Festlegung wurde in einem umfangreichen Abstimmungsprozess mit den Eigentümern gewählt, damit auch eine realistische Umsetzungsaussicht besteht.	

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>- Es wird angeregt zu prüfen, ob für den Bereich des Tiereschutzzentrums und dessen geplanter Erweiterung nicht eher die Ausweisung eines Sondergebietes hilfreich und adäquat wäre.</p>	<p>Die Möglichkeit zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO ist nur unter bestimmten, begrenzten Voraussetzungen zulässig. Erforderlich ist, dass sich das Sondergebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Ein wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der anderen Gebietstypen zuordnen lässt. Dabei ist maßgeblich, dass das Sondergebiet nach seiner Zweckbestimmung einen Gebietscharakter aufweist, der sich von denen anderer Baugebiete wesentlich unterscheidet. Da dies für den Bereich des Tiergesundheitszentrums nicht der Fall ist und es auch in einem Urbanen Gebiet zulässig ist, wird keine Notwendigkeit für ein sonstiges Sondergebiet gesehen.</p>	<p>Zurückweisung</p>
9	<p>Landratsamt Ortenaukreis Vermessung und Flurneuordnung 17.09.2021</p>	<p>Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überwiegend überein. Die Flurstücke Nr. 4468/75 – 4668/78 sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Diese Flurstücke grenzen an die Tramplerstraße. Die beiden Flurstücke 4668/134 und 4668/135 sind im Liegenschaftskataster nicht mehr vorhanden. Die Fläche des Flurstücks 4668/28 hat sich verändert.</p>	<p>Die Flurstücke 4668/76, 4668/78 und 4668/77 entlang der Tramplerstraße wurden im Bestandsplan und im Nutzungsplan ergänzt.</p> <p>Die Flurstücke 4668/134 und 4668/135 wurden durch den Verkauf von Teilflächen im April 2021 neu gebildet und bereits in den</p>	<p>Anregung wird teilweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		Wir empfehlen, den weiteren Planungen einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde zu legen. Diese Daten können Sie ggf. bei Ihrem Auftraggeber oder gebührenpflichtig beim Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung beziehen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.	Nutzungsplan aufgenommen. Die Änderung des Flurstücks 4668/28 ist bereits enthalten.	
10	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 23.09.2021	Der mit Schreiben vom 22. Juli 2021 übersandte Bebauungsplan findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer II. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung genannten Maßgaben, unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen, Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wie folgt Stellung: I. Oberirdische Fließgewässer Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete Sachstand / Hinweise Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser-, Quellschutzgebieten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100). Im nördlichen Bereich tangiert der Geltungsbereich Flächen, welche laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet werden. Die in den Unterlagen unter 3. angeführten Bauvorhaben sind davon jedoch nicht betroffen. Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen. Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf		

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>II. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können 1.1 Art der Vorgabe Bereits in unserer Stellungnahme zur vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB (Anhörung nach § 139 Bau GB) haben wir um eine ausreichend konkrete Darstellung der tatsächlich beabsichtigten Entwässerungskonzeption gebeten. Insbesondere sollte bei einer erneuten Vorlage der Bezug zum rechtskräftigen Generalentwässerungsplan für den Kernstadtbereich Lahr hergestellt sowie konkrete Aussagen zur tatsächlich beabsichtigten Entwässerungskonzeption getroffen werden. Diese Belange wurden bei der erneuten Vorlage nicht ausreichend berücksichtigt. Wie den Ausführungen in Ziffer 12.2 Entwässerung der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ zu entnehmen ist, besteht im Bereich des öffentlichen Entwässerungssystems (Mischsystementwässerung) bereits eine starke Aus- bzw. Überlastung. Durch die formulierten Maßgaben, u.a. Dachbegrünungsmaßnahmen, gedrosselter Abfluss aus den privaten Grundstücken, soll die bereits vorhandene Überlastungssituation in der vorhandenen Mischsystementwässerung nicht weiter verschlechtert werden. Zur Überflutungssicherheit ist zu entnehmen, dass diese für die privaten Grundstücke gefordert und nachzuweisen ist. Aussagen zur Überflutungssicherheit im öffentlichen Bereich sind nicht zu entnehmen. Auf Nachfrage bei der Abt. Tiefbau wurden uns mit Mail vom 03.09.2021 ergänzende Angaben zur Entwässerung vorgelegt. Dementsprechend wurden durch das Ing. Büro Wald und Corbe aktualisierte Kanalnetzberechnungen durchgeführt und Möglichkeiten einer verbesserten Entwässerungssituation aufgeführt. Eine abschließende Entscheidung seitens der Abt.</p>	<p>Der zweite Absatz der Festsetzung unter Punkt 12.2 wird durch folgenden Text inhaltlich ergänzt: Entsprechend der aktuellen Entwässerungssituation im Bereich des Baugebietes ist für die Nachverdichtungen bzw. umzuplanenden Grundstücksflächen lediglich die Entwässerung über die bestehende Mischwasserkanalisation (mittels Drosselung) möglich. Bei Einleitung in das bestehende Mischsystem ist das auf den überplanten bzw. nachverdichteten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und mit einer maximalen Drosselmenge von 15 l/(s·ha) bezogen auf A_{ges} (Gesamtfläche der Nachverdichtung bzw. der umzuplanenden Grundstücksfläche) geregelt in die öffentlichen Mischwasserkanäle einzuleiten. Der Abfluss von 15 l/(s·ha) entspricht dem natürlichen Gebietsabfluss. Bei der Erschließung der Nachverdichtungen bzw. der umzuplanenden Flächen sind, unter anderem auch aufgrund der potentiellen Realisierung einer öffentlichen Regenwasserableitungstrasse im Bereich des Baugebietes, die</p>	<p>Anregung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Tiefbau stehe im Einzelnen noch aus. Ergänzend dazu wurde mit Mail vom 15.09.2021 mitgeteilt, dass nach interner Rücksprache in der Johann-Sebastian-Bach-Straße zur Verbesserung der hydraulischen Leistungsfähigkeit nun doch ein Regenwasserkanal mit Einleitung in den Sulzbach vorgesehen ist.</p> <p>Unter der Maßgabe, dass die nachträglich erfolgten Aussagen zum Neubau eines Regenwasserkanals in der Johann-Sebastian-Bach Straße mit Ableitung zum Sulzbach und die Erschließung auf den privaten Grundstücken im Trennsystem sowie die nachträglichen Textergänzungen zur Ziffer 12.2 der textlichen Festsetzungen durch das Ing. Büro Wald und Corbe in den textlichen Ausführungen der Antragsunterlagen des Bebauungsplans übernommen werden, kann unsererseits eine Zustimmung erfolgen. Auf die entsprechenden Mails vom 03.09.2021 und 15.09.2021 der Abt. Tiefbau wird verwiesen.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung im Geltungsbereich gehen wir davon aus, dass neben der hydraulischen Mindestleistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems auch eine Überprüfung des kritischen Mischwasserabflusses bezogen auf nachfolgende Regenwasserentlastungsanlagen erfolgt ist bzw. noch erfolgen wird. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Quartier am Stadtpark“ der Stadt Lahr im Jahr 2020. Wie dort u.a. aufgeführt, werden „abflussreduzierende Maßnahmen“ im Bereich der Mischsystementwässerung nur dann wasserwirtschaftlich begrüßt, sofern auch tatsächlich nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Mischsystementwässerung ferngehalten wird (Stichwort: Schmutzfrachtbetrachtung). Im vorliegenden Fall wird dies durch den Neubau eines Regenwasserkanals zum bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Johann-Seb.-Bach-Str. teilweise gewährleistet werden können.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlagen</p>	<p>Anforderungen an die separate Trassenführung des Regen- und Schmutzwassers bei der Grundstücksentwässerung entsprechend der einschlägigen Norm zu berücksichtigen. Die ggf. mögliche Entwässerung der Nachverdichtungen bzw. der umzuplanenden Flächen über das öffentliche Trennsystem (Realisierung einer öffentlichen Regenwasserableitungstrasse ist im Bereich des Baugebietes derzeit nicht ausgeschlossen) und daher das ggf. mögliche Verzicht auf die Drosselung der Niederschlagsabflüsse von den Nachverdichtungsflächen bzw. der umzuplanenden Flächen ist rechtzeitig mit der Tiefbauabteilung der Stadt Lahr abzustimmen.</p> <p>Auf den Grundstücksflächen selbst sind vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation abflussreduzierende Maßnahmen vorzusehen. Flachdächer sind intensiv oder extensiv mit mindestens 10 cm Substratschicht zu begrünen. Die offenen Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteinen) zu versehen bei</p>	

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB §§ 10, 55, 60 Abs. 3 Satz 1 WHG §§ 48, 93 WG VO des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999</p> <p>2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan 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. Altlasten 1. Vorbemerkungen 1.1 Sachstand Im Bereich des Bebauungsplans „Roth-Händle-Areal“ befinden sich mehrere altlastrelevante Flächen. Diese wurden sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch im zeichnerischen Teil grundsätzlich korrekt und vollständig dargestellt. Insofern sind hier keine Ergänzungen erforderlich. Präzisierend ist festzustellen, dass für den Altstandort „Roth-Händle Hauptbetriebsfläche“, Obj.Nr. 06746 (s. Ziff. 12.5.6 der textlichen Festsetzungen) mangels Betretungsrecht nicht die komplette Verdachtsfläche untersucht wurde. Infolgedessen mussten bei der Bewertung durch das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Teilflächen mit unterschiedlichem Altlastenstatus gebildet werden (siehe Kap. „Hinweis“ sowie Darstellung im beigefügten Lageplan). 1.2 Grundsätzliches Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des</p>	<p>Sicherstellung ihrer Versickerungsfähigkeit in den Untergrund. Bei Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster im Bereich nicht versickerungsfähiger, anstehender Böden ist ansonsten der Abfluss nach Durchsickerung des Pflasters zu drainieren und in den öffentlichen Mischwasserkanal bzw. bei Vorhandensein einer öffentlichen Regenwasserableitungstrasse in den Regenwasserkanal einzuleiten.</p>	

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</p> <p>In den Bauleitplanverfahren ist deshalb stets zu erklären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten Darstellung als Bauflächen (FNP) bzw. einer geplanten baulichen Nutzung (BBauPlan) entgegenstehen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung auf der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des BBauPlan-Verfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z. B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss.</p> <p>So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere</p>		

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Sanierung des Grundwassers im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde.</p> <p>Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollten stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.</p> <p>2. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>2.1 Vorgaben</p> <p>Zur umfassenden Abwägung wurden im Vorfeld und in Abstimmung mit uns entsprechende Untersuchungsmaßnahmen konzipiert. Die tatsächliche Durchführung erfolgte allerdings mangels Betretungsrecht einiger Grundstückseigentümer nur unvollständig.</p> <p>Die in der Folge durch die Stadt Lahr festgesetzte Kennzeichnung entspricht zwar nicht der gebotenen Aufklärungspflicht zur Feststellung eines Kennzeichnungserfordernisses, wird jedoch angesichts fehlender Alternativen zur Kenntnis genommen.</p> <p>2.2 Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 1 Abs. 3, 5 BauGB § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p> <p>Hinweise</p> <p>1. Für den Altstandort „Roth-Händle EV-Tankstelle Werderstraße 77“, Obj.Nr. 02532 konnte nach Durchführung der orientierenden Untersuchung hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades Boden-Grundwasser der Gefahrverdacht gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit ausgeräumt werden. Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls insbesondere auf der Grundlage der o.g. orientierenden Untersuchung und gilt für</p> <ul style="list-style-type: none"> - die untersuchten Schadstoffe, 		

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<ul style="list-style-type: none"> - die untersuchten Bereiche aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren, - den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurde, - die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung. <p>Der Altstandort wurde am 30.06.2021 auf Beweismiveau BN 2 in „B = Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium Entsorgungsrelevanz“ eingestuft und wird beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.</p> <p>2. Für den untersuchten Teilbereich des Altstandortes „Roth-Händle Hauptbetriebsfläche“, Obj.Nr. 06746 konnte nach Durchführung der orientierenden Untersuchung hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades Boden-Grundwasser der Gefahrverdacht gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ebenfalls insoweit ausgeräumt werden.</p> <p>Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls insbesondere auf der Grundlage der o.g. orientierenden Untersuchung und gilt für</p> <ul style="list-style-type: none"> - die untersuchten Schadstoffe, - die untersuchten Bereiche aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren, - den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurde, - die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung. <p>Der untersuchte Teilbereich des Altstandortes wurde am 30.06.2021 auf Beweismiveau BN 2 in „B = Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium Entsorgungsrelevanz“ unter der Obj.Nr. 06746-001 (s. beigefügter Lageplan) eingestuft und wird beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.</p>		

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>3. Die im zeichnerischen Teil getroffene Festsetzung zur Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, entspricht in ihrer Ausdehnung/Geometrie nicht den Zuordnungen der textlichen Festsetzungen. Es wurden im zeichnerischen Teil sämtliche Altstandorte gekennzeichnet, also auch die untersuchten und damit nicht zu kennzeichnenden (Teil-)Flächen.</p> <p>IV. Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p> <p>Hinweis 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 von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	<p>Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen bzw. die Fläche AS „Roth-Händle EV-Tankstelle Werderstraße 77“ und der untersuchte Teilbereich der Fläche AS „Roth-Händle Hauptbetriebsfläche“ werden im Nutzungsplan (zeichnerischer Teil) nicht mehr gekennzeichnet.</p>	<p>Anregung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
		Stellungnahme nach Ablauf der Offenlage		
	<p>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz 08.11.2021</p>	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum obigen Vorhaben soweit keine Bedenken, da die erforderlichen artenschutzrelevanten Vermeidungsmaßnahmen VM 1- VM 10, Vorsorgemaßnahmen VoM 1 und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 - CEF 4 in Anlehnung die Vorschläge des Fachbüros Bioplan vom 03.05.2021 festgesetzt und somit verbindlich umgesetzt werden müssen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann im Bereich der Gebäude F, E, F und P (siehe Bioplan, Karte 11) weitgehend ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Punkt 9.19 in den Planungsrechtlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass bei baulichen Veränderungen in den nicht untersuchten Bereichen artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich sind, wenn konkrete Vorhaben bekannt sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

08.11.2021

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(Offenlage vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		Dennoch können für die übrigen Gebäude und deren umliegende Bereiche artenschutzrechtliche Konflikte auftreten, die dann bei den jeweiligen konkreten Vorhaben entstehen können. Eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung ist daher zum jeweiligen Zeitpunkt erforderlich. Aufgrund der Komplexität zwischen baulicher Planung und artenschutzrechtlichem Konfliktpotenzial ist eine ökologische Baubegleitung grundsätzlich bei allen jetzigen und zukünftigen Vorhaben erforderlich, die sämtliche Maßnahmen im Vorhabensbereich kennt.		

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

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin