

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Landratsamt Ortenaukreis, Abfallwirtschaft 13.10.2014	Die Bereitstellung der Abfälle muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.	Das Baugebiet wird über den Königsberger Ring erschlossen, dieser ist für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge befahrbar.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
2	Polizeidirektion Offenburg 21.10.2014	Es wird auf den hohen Parkdruck innerhalb des Viertels hingewiesen. Neben Bahnhofspendlern und Besuchern der dortigen Kirchengemeinde haben zuletzt die eingerichteten Halteverbotszonen in der Stettiner Straße sowie den einzelnen Stichstraßen im Königsberger Ring den Parkdruck erhöht.  Bei der Detailplanung sollte dieser Umstand unbedingt berücksichtigt und ein Maximum an Parkraum geschaffen werden.  Es wird für erforderlich gehalten, dass eine eindeutige Trennung zw. privatem und öffentlichem Parkraum erfolgt.	Die Parksituation ist bekannt und wird bei der Planung beachtet. Durch einen Parkplatz und eine Tiefgarage werden die erforderlichen Parkplätze für das Pflegeheim und die neue Wohnbebauung gewährleistet. Des Weiteren sind öffentliche Stellplätze am Königsberger Ring ange-dacht, sodass sich der Parkdruck durch die neue Bebauung nicht erhöhen sollte, sondern eine gewisse Entspannung zu erwarten ist. Durch den neuen Firmenparkplatz der Fa. Schneider Electric Automation GmbH ist sogar eine weitere Entlastung im Wohngebiet zu erwarten, da viele Mitarbeiter bisher im Wohngebiet ihre Fahrzeuge abstellen.	Die Hinweise wurden und werden berücksichtigt.
3	E-Werk 23.10.2014	Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes wird der Bau einer Transformatorenstation erforderlich.  Es wird der Antrag gestellt, eine Versorgungsfläche von ca. 25 m <sup>2</sup> im direkten Anschluss an die Straße Königsberger Ring auszuweisen.  Es ist geplant, eine Standard-Kompaktstation im Rahmen der Erschließung aufzustellen. Das erforderliche Grundstück möchte das E-Werk erwerben.	Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Versorgungsanlagen unter Punkt 7.1 festgesetzt.	Die Anregung wird berücksichtigt.
4	Badenova Netze 22.10.2014	Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas und Wasser kann aus den bestehenden Netzen im Königsberger Ring sichergestellt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschluss-	Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens rechtzeitig erfolgen.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		bedingungen der bnNetze und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.		
5	RP Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumord- nung, Bau-, Denkmal- und Gesundheits- wesen 23.10.2014	<p>Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Bau-maßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Daher soll folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:</p> <p>Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax 0761/208-3599 oder per E-Mail <a href="mailto:referat26@rpf.bwl.de">referat26@rpf.bwl.de</a>) abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p>	Der Hinweis wird unter Punkt 10.1 in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.	Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
6	Deutsche Telekom 27.10.2014	<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Eine unterirdische Versorgung des Plangebietes ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird eine oberirdische Verkabelung angestrebt.</p> <p>Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.</p> <p>In allen Verkehrswegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der TK-Linien vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebau-</p>	<p>Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Erschließungsplanung rechtzeitig erfolgen.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>ungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Okenstraße 25-27 in 77652 Offenburg so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Es wird für eine bedarfsgerechte Dimensionierung der Telekommunikationslinien, eine genaue Angabe der Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten benötigt.</p>		
7	<p>RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 28.10.2014</p>	<p><b>Geotechnik</b></p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten wurden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Punkt 10.3 in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p><b>Allgemeine Hinweise:</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p>		
8	Deutsche Bahn AG	<p>Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden:</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans "Kleinfeld Süd (7. Änderung) werden gegenüber der DB Netz AG keine Schutzentschädigungs- oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren (vgl. BVwerg NVwz-RP 2002, 178) bei einem gestuften Planungsvorgang zum Zeitpunkt der raumordnerischen Bestätigung der Trassenführung (vgl. BVerwG NVwZ 2003 207 208) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektromog, elektrischer Strahlung, Funkenflug, Erschütterungen, elektromagnetische Impulse etc. die von den Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb einwirken können, auf dem Grundstück entschädigungslos duldet. Zu dem Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und</p>	<p>Das Plangebiet liegt ca. 500 m von den Gleisen der Rheintalbahn entfernt. Die Gesamtverkehrsbelastung (Straße und Schiene) bei freier Schallausbreitung (ohne Bebauung) im Plangebiet liegt am Tag bei 55 – 60 dB(A) und somit im Bereich eines Mischgebiets (MI). Nur im südwestlichen Bereich wird dieser Wert geringfügig überschritten. Bei Nacht werden dagegen die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) überschritten. Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an Wohngebiete an und soll ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Aufgrund der hohen Überschreitung der Orientierungswerte in der Nacht sind für eine Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet zwingend Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen.</p> <p>Der zurzeit laufende Variantenvergleich zum 3. und 4. Gleis der Bahnlinie Karlsruhe – Basel beinhaltet zwei Varianten, die zur Verbesserung der derzeitigen Lärmbelastung beitragen. Da sich die Lärmbelastung gegenüber dem Status Quo in beiden Varianten verbessern wird, stellt die derzeitige Lärmbelastung durch die Bahnlinie den schlechtesten Fall dar. Bei beiden Varianten ist zu erwarten, dass die Orientierungswerte für ein</p>	Hinweise und Anregungen werden beachtet und berücksichtigt

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		Ergänzungsmaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn selbst durchzuführen.	Allgemeines Wohngebiet zum größten Teil eingehalten werden.	
9	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 07.11.2014	<p><b>Grundwasserschutz</b></p> <p>Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich unzulässig, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden,</p> <p>Folgende Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als bauplanungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p><b>Grundwassermessstelle 111/116-0</b>  <b>NW 157,18m + NN</b>  <b>MW 159,28m + NN</b>  <b>HW 161,24m + NN</b></p> <p>Für unvermeidbare bauliche Anlagen <b>unterhalb des mittleren Grundwasserstandes</b> sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.</p> <p>Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grund-</p>	Die Hinweise zum Grundwasserschutz wurden unter Punkt 10.2 in den planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.	Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>wasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher 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>Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.</p>		
		<p><b>Abwasserentsorgung</b></p> <p>Den Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass die Entwässerung der Bauflächen über die bestehende Kanalisation (Trennsystem) erfolgen soll. Es wird empfohlen, das anfallende, zum Abfluss kommende Oberflächenwasser über Speicherräume auf dem Grundstück gedrosselt abzuleiten.</p> <p>Sofern eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers tatsächlich aus hydraulischer Sicht erforderlich ist, empfehlen wir die notwendige Drosselwassermenge im Bebauungsplan noch zu ergänzen.</p>	<p>Die notwendige Drosselwassermenge wird im Rahmen der Entwässerungsplanung ermittelt.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p><b>Altlasten</b></p> <p>Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes "KLEINFELD-SÜD" befindet sich die Altablagerung "Im Kleinfeld -Lettlöcher"; Objekt-Nr. 02143.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Grube, die von 1945 bis 1972 mit Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde. Das Aus-</p>	<p>Die Altlastenfläche ist bereits im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Sachstand und das weitere Vorgehen zu der Altlastenfläche im Plangebiet wurden unter Punkt 9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.</p>	<p>Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>hubvolumen wird bei einer Fläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> auf 15.000 m<sup>3</sup> bis 30.000 m<sup>3</sup> geschätzt.</p> <p>Im Ergebnis der im Auftrag der Stadt Lahr durchgeführten technischen Untersuchungen wurde die Fläche am 2. November 2004 im Rahmen einer Sitzung der Altlastenbewertungskommission beim Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auf Beweisniveau "BN 3" in "Belassen zur Wiedervorlage Kategorie: Gefahrenlage hinnehmbar" eingestuft.</p> <p>Dies erfolgte insbesondere aufgrund der für den Schadstoff-Parameter PAK festgestellten Verunreinigungen des Untergrundes. Diese sind aus Gründen der Verhältnismäßigkeit jedoch tolerierbar. Es besteht daher aus Sicht der Altlastenbearbeitung kein weiterer Untersuchungs-/Sanierungsbedarf.</p> <p>Hinsichtlich der Altlastenbearbeitung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Kenntnisse über die Altablagerung sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen.</p> <p>Die Fläche ist entsprechend der Ausdehnung auf beiliegendem Plan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, zu kennzeichnen.</p> <p>Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes ist der unter Ziffer 1.1 aufgeführte Sachstand zu ergänzen. Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen Entspre-</p>		

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		chende Auflagen werden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren formuliert.		
10	Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt 13.11.2014	<p>Es wird auf die Lärmeinwirkung und daraus resultierende Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der BImSchV durch die Bundesstraßen B 3, B 36, der Vogesenstr. sowie der Bahnlinie Karlsruhe-Basel hingewiesen. Zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse sind dadurch Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Um eine Verminderung der Lärmeinwirkung auf schutzbedürftige Räume in den Gebäude zu erreichen, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster usw.) notwendig. Damit Schallschutzfenster ihre volle Wirkung entfalten können, müssen sie geschlossen sein. Deshalb muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, da ständiger Austausch von verbrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich ist.</p> <p>Die Grundrissgestaltung sollte so gewählt werden, dass schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden. Weniger schutzbedürftige Räume (Küche, Bäder) sollten sich an der lärmbelastete Seite befinden.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass trotz bautechnischer Lärmschutzmaßnahmen die Erholungsfunktion in Gärten und auf Balkonen eingeschränkt bleibt. Alte Menschen leiden unter einer</p>	<p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen. So müssen die Außenbauteile der neu zu errichtenden Gebäude die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 erfüllen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist außerdem für schutzbedürftige Räume nachzuweisen, dass die erforderlichen Außenschalldämmmaße (DIN 4109) mit der vorgesehenen Baukonstruktion erreicht werden. Des Weiteren sind Wohnungsgrundrisse, deren Aufenthaltsräume ausschließlich zu der Lärmquelle orientiert sind unzulässig. In Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, die Fenster zur Lärmquelle besitzen, sind Lüftungseinrichtungen nach DIN 1946-6 zur Gewährleistung eines notwendigen Mindestluftwechsels zu installieren. Außerdem ist ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung des Innenschallpegels zu erbringen.</p> <p>Um die Reflexionen, die durch die geplante Bebauung an der bestehenden Bebauung im Westen entstehen, zu minimieren, sind des Weiteren folgende Maßnahmen durchzuführen: a) eine starke Gliederung der Westfassade des westlichen Gebäudes, mit unterschiedlich schrägen Kanten und Versätzen. b) der Einsatz von schallabsorbierenden Oberflächen auf der West- und Nordfassade des westlichen Riegels sowie an der Nordfassade des nördlichen Riegels.</p>	Hinweise und Anregungen wurden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>z.T. stark eingeschränkten Mobilität. Sie sollten – unabhängig von evtl. erforderlichen schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen – die Möglichkeit erhalten, Frischluft in ihren Wohnräumen durch das Öffnen von Türen und Fenstern zu erhalten.</p> <p>Die zukünftigen Bewohner des Plangebiets wären trotz passiver Schallschutzmaßnahmen einer erhöhten Schallimmission ausgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden von Beginn an als notwendig angesehen. Falls eine Installation derartiger Schutzmaßnahmen nicht möglich ist, wird der geplante Standort des Seniorenzentrums kritisch gesehen.</p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen, vorbehaltlich der Einhaltung der Empfehlungen, keine Bedenken.</p>	<p>Zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist zu sagen, dass zurzeit ein Variantenvergleich zum 3. und 4. Gleis der Bahnlinie Karlsruhe-Basel läuft. Hierbei sind zwei Varianten denkbar, die jeweils zur Verbesserung der Lärmsituation im Plangebiet beitragen. Die Variante 1, der Neubau der 3. und 4. Gleistrasse parallel zur Autobahn, verringert die Lärmbelastung durch die Verlagerung des Güterverkehrs. Die zweite Variante beinhaltet den Neubau der 3. und 4. Gleistrasse bei bestehender Bahntrasse einschließlich dafür erforderlicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen durch die Deutsche Bahn AG. Da sich die Lärmbelastung gegenüber dem Status Quo in beiden o.g. Varianten verbessern wird, stellt die derzeitige Lärmbelastung durch die Bahnlinie den schlechtesten Fall dar. Somit besteht die Aussicht, dass sich die Lärmsituation deutlich verbessert, wenn die politische Entscheidung über die Trassenwahl getroffen ist.</p> <p>Die passiven Maßnahmen sind sehr umfassend gewählt worden, um ein gesundes Wohnen gewährleisten zu können.</p> <p>Es kann nicht Aufgabe der Stadt sein, für ein neu hinzukommendes Wohnquartier eine Lärmschutzwand für die Bundesbahnstrecke mitten in ein Wohngebiet festzusetzen. Je näher eine Lärmschutzwand an der Lärmquelle errichtet wird, umso effektiver ist sie.</p>	
11	NABU-Gruppe Lahr 14.11.2014	Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtverwaltung und der Gemeinderat auch eine ökologische Verantwortung haben, unabhängig davon, ob dort	Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die Planung die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung	Hinweise und Anregungen wurden bereits im Bebauungs-

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>wie bisher Bildungs- und Sporteinrichtungen vorgesehen waren oder wie jetzt geplant ein Altenpflegeheim und Wohnungen entstehen. Aus rechtlichen Gründen sind zwar das beschleunigte Verfahren und der Verzicht auf die Umweltprüfung möglich, aber es wird erwartet, dass gerade in diesem Fall eine sorgfältige Überprüfung der Umweltbelange und die Ausweisung qualifizierter Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Gebietes stattfindet.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans und die vorgesehenen Bauprojekte wird die Fläche für den See und den Park kleiner. Dafür ist ein Ausgleich durch folgende Maßnahmen zu schaffen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der See ist möglichst naturnah zu sanieren und zu gestalten. Die regelmäßige und langfristige Pflege muss durch Festschreibungen im Bebauungsplan sichergestellt werden.</li> <li>2. Die Grünflächen sind naturnah zu überplanen und neu zu gestalten. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen von Blumenwiesen anstelle von Rasenflächen</li> <li>-Ausweisung von Bäumen in ausreichender Anzahl</li> <li>-Erhaltung des Baumbestandes (wo immer möglich!)</li> </ul> </li> </ol> <p>Bei der Neupflanzung von Bäumen sind ausschließlich standortgerechte, möglichst einheimische Arten zu berücksichtigen. Eine naturnahe Gestaltung der Flächen schmälert die Erholungsfunktion nicht, sondern gibt ihr eine neue, zusätzliche Qualität.</p>	<p>nach § 13 a BauGB erfüllt.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung weist im Gegensatz zum gültigen Bebauungsplan von 1972 eine um 1,4 ha größere Grünfläche aus, sodass nun im Zuge der neuen Bebauung eine 3,5 ha große neugestaltete und aufgewertete Parkanlage entstehen kann. Die neue Bebauung ist in einem Bereich im Kleinfeldpark angedacht, in dem im Moment nur vereinzelt Bäume stehen, deren Entfall durch die im Wohngebiet festgesetzten Anpflanzungen ausgeglichen wird. Zusätzlich sind umfangreiche Baumpflanzungen für die neu zu gestaltende Grünfläche vorgesehen, sodass insgesamt eine positive Ökobilanz zu verzeichnen ist. Die Grünanlage soll extensiv begrünt und der Teich entschlammt werden, sodass eine naturnahe für alle Anwohner nutzbare Grünfläche entsteht. Für die Pflege der Teichanlage ist angedacht mit dem zukünftigen Betreiber der Pflegeeinrichtung einem Vertrag über die tägliche Pflege (z.B. Müll- und Laubentsorgung) abzuschließen. In dem Pappelwäldchen im Plangebiet an der Breslauer Straße waren Saatkrähen angesiedelt. Dieses musste allerdings aus Ver-</p>	<p>plan berücksichtigt.</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen der Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass es notwendig ist im Frühjahr 2015 durch einen Fachmann feststellen zu lassen, ob Bäume im Bereich des Bebauungsplanes von Saatkrähen als Brutplatz genutzt werden. Saatkrähen sind eine streng geschützte Vogelart und bezüglich des Erhalts solcher Bäume sind strenge Kriterien anzulegen. Für wegfallende Bäume sind unverzüglich Ersatzpflanzungen vorzunehmen.</p> <p>Die vorgesehene Dachbegrünung wird sehr begrüßt. Diese muss als Auflage für die Bauherren im Bebauungsplan eindeutig festgelegt werden und die Kontrolle der Umsetzung dieser Auflage ist besonders wichtig.</p>	<p>kehrssicherheitsgründen gerodet werden. An der B 3 südlich des zukünftigen Seeparks hat die Stadt zahlreiche Neupflanzungen als Alternative für die Saatkrähen – außerhalb von Wohngebieten – vorgenommen.</p> <p>Die extensive Begrünung von Flachdächern, flachgeneigten Dächer (bis 10°) und Dachflächen von Garagen und Carports ist in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.</p>	
12	<p>RP Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Ref. 46 - Verkehr- zivile Luftfahrtbehörde 19.11.2014</p>	<p>Das Baugebiet befindet sich etwa 3.700 m südöstlich des Bezugspunktes des Sonderflughafens Lahr innerhalb dessen Bauschutzbereich. Die Bezugshöhe des Flugplatzes beträgt 511 ft (155,75 m) über NN.</p> <p>Die weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich, wenn die Bauhöhe der Gebäude oder Anlagen 30,0 m nicht überschreiten. Für das Aufstellen von Baukränen, die die Masthöhe von 30,0 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis zu den Baukränen wird unter Punkt 10.4 in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Die geplanten Gebäude können mit max. 3 Vollgeschossen keine 30 m überschreiten.</p>	<p>Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Die Verwaltung bittet, der vorgeschlagenen Bewertung zuzustimmen.

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin

OZ.	Beteiligter	Stellungnahme der Bürger	Datum	Stellungnahme	Beschluss
1	Königsberger Ring 18	<p>1. Einwendungen wegen möglicher Beschädigung unseres Hauses während und nach der Bebauung.</p> <p>Das gesamte Baugebiet ist hydrogeologisch ein schwieriges Baugebiet. Aus diesem Grunde durften unsere Reihenhäuser auch nur eineinhalbgeschossig gebaut werden. Das gesamte Baugebiet ist geologisch gekennzeichnet durch eine starke Ton/Sandschicht. Mit diesem Material wurden früher in Lahr Lehmziegel hergestellt. In Lahr-Dinglingen wurde von den Lettlöchern gesprochen. Heute ist bei starken Regenfällen das gesamte Baugebiet ein einziger See. Das Wasser kann nicht abfließen und müsste abgepumpt oder abgeleitet werden (wohin?). Unsere Häuser "schwimmen" auf der Lettschicht, auch in trockenen Zeiten, deshalb könnte eine Absenkung und Anhebung des Grundwasserspiegels während der gesamten Bauphase die statische Stabilität unserer Häuser beeinträchtigen. Es könnten an den Hauswänden größere Risse entstehen. Wer würde für die Beseitigung solcher Schäden finanziell aufkommen? Ist es der Bauherr, die Baufirma, die Baugenehmigungsbehörde oder die Bauaufsichtsbehörde? Ein Beweissicherungsverfahren über den jetzigen Zustand unseres Reihenhauses vor Baubeginn wird für alle Beteiligten bei möglichen Schadensfällen Sicherheit bringen.</p> <p>Wir beantragen rechtzeitig vor Baubeginn eine Beweissicherung unseres Gebäudes!</p>	06.11.2014	<p>Zu Punkt 1</p> <p>Es ist bekannt, dass mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Zur Vorbereitung der Baumaßnahmen wurde bereits frühzeitig ein Baugrundgutachten beauftragt.</p> <p>Für eine Grundwasserabsenkung, falls erforderlich, ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Mit einer zu errechnenden Brunnenanzahl kann der Grundwasserabsenkungstrichter zur angrenzenden Bebauung hin gesteuert werden. Gegebenenfalls sind Grundwasserbeobachtungspegel mit Aufzeichnungen zu installieren.</p> <p>Dem Beweissicherungsverfahren wird Rechnung getragen. Der Bauträger wird aufgefordert ein derartiges Verfahren durchzuführen.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren kann ein Beweissicherungsverfahren empfohlen werden. Es ist im Interesse des Bauherren, dieses durchzuführen, um nicht für Mängel zur Verantwortung gezogen zu werden, die gar nicht durch seine Bautätigkeit entstanden.</p> <p>Es handelt sich aber um eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen Bauherren und Angrenzern.</p>	<p>Zurückweisung im Bezug auf den Bebauungsplan.</p> <p>Bauherr sagt aber Beweissicherungsverfahren zu.</p>

		<p>2. Einwendungen wegen der Verkehrssituation am Königsberger Ring und die Parkierung</p> <p>Der gesamte Königsberger Ring ist aktuell eine 30 km/h Zone. Die Straßen sind nicht sehr breit, meist zugeparkt, vor allem durch Pendler des nahen Bahnhofs. Ein höheres Verkehrsaufkommen am Königsberger Ring wäre eine starke Belastung und erfordert neue Verkehrsbedingungen. Wie können Sie sicherstellen, dass Rettungsfahrzeuge (Notarzt, Krankenwagen, Feuerwehr, technisches Hilfswerk) bei noch stärkerem Verkehr schnell ihren Einsatzort erreichen? Auf den Bauplänen sind für ein künftig größeres Verkehrsaufkommen unseres Erachtens viel zu wenig neue Parkplätze geplant!</p> <p>3. Einwendungen wegen Öffentliches Grün und Umwelt.</p> <p>Auf dem geplanten Bebauungsgebiet stehen Baumgruppen und einzelne Bäume, die bis zu 40 Jahre alt sind. Bisher sorgten sie für eine "Grüne Lunge" für die über 1.500 Bewohner des Kleinfel-</p>	<p>Der Bebauungsplan kann diesen Sachverhalt nicht regeln.</p> <p>Zu Punkt 2</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde an dem Knotenpunkt Königsberger Ring/ Breslauer Straße eine Verkehrszählung durchgeführt, auf deren Grundlage dann eine Verkehrsprognose erstellt wurde. Diese trifft die Aussage, dass auf beiden Straßen die prognostizierte Verkehrsbelastung deutlich unter der umfeldverträglichen Grundbelastbarkeit der Straßen liegt. So ist für den als Wohnstraße klassifizierten Königsberger Ring in der Spitzenstunde eine Verkehrsbelastung von 60 Kfz/h prognostiziert. Die umfeldverträgliche Grundbelastbarkeit liegt bei 250 Kfz /h. Somit bestehen keine Zweifel, dass der zusätzliche Verkehr problemlos bewältigt werden kann. Die Parksituation ist bekannt und wird bei der Planung beachtet. Durch einen Parkplatz und eine Tiefgarage werden die erforderlichen Parkplätze für das Pflegeheim und die neue Wohnbebauung gewährleistet. Darüber hinaus werden auch öffentliche Parkplätze für das Gebiet zur Verfügung stehen. Durch den neuen Firmenparkplatz der Fa. Schneider Electric Automation GmbH ist sogar eine weitere Entlastung im Wohngebiet zu erwarten.</p> <p>Zu Punkt 3:</p> <p>Die Bebauungsplanänderung weist im Gegensatz zum gültigen Bebauungsplan von 1972 eine um 1,4 ha größere Grünfläche aus, sodass nun im Zuge der neuen Bebauung eine 3,5 ha große neugestaltete und aufgewertete Parkanlage entstehen</p>	
--	--	--	--	--

	<p>des. Nach den aktuellen Plänen müssen diese großen Bäume der Bebauung weichen. Von Seiten der Stadtverwaltung wurde uns immer wieder versichert, dass uns diese "Grüne Lunge" erhalten bleiben wird. Wir beantragen daher ein Umweltverträglichkeitsgutachten!</p> <p>4. Einwendung wegen des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Wodurch wird dieses beschleunigte Verfahren nötig? Wir bitten um eine Erläuterung der Situation.</p>	<p>kann. Die neue Bebauung ist in einem Bereich im Kleinfeldpark angedacht, in dem im Moment nur vereinzelt Bäume stehen, die durch die im Wohngebiet festgesetzten Anpflanzungen ausgeglichen werden. Zusätzlich sind umfangreiche Baumpflanzungen für die neu zu gestaltende Grünfläche vorgesehen, sodass insgesamt eine positive Ökobilanz zu verzeichnen ist. Die Grünanlage soll extensiv begrünt und der Teich entschlammt werden, sodass eine naturnahe für alle Anwohner nutzbare Grünfläche entsteht. Die „grüne Lunge“ bleibt nicht nur erhalten, sondern wird größer, aufgewertet und vielfältig nutzbar sein.</p> <p>Zu Punkt 4:</p> <p>Aufgrund der bereits erfolgten bzw. in absehbarer Zeit anstehenden Schließung zweier Pflegeeinrichtungen in der Stadt hat sich deren Träger mit der Idee, im Bereich Kleinfeld-Süd ein neues Seniorenzentrum zu entwickeln, an die Stadtverwaltung gewandt. Ziel der Vorhabenträgers ist es, das Pflegeheim aufgrund der oben bereits erwähnten Schließungen bis Ende 2015 fertigzustellen.</p> <p>Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.</p> <p>Die Planung erfüllt die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, um eine zügige Realisierung zu gewähr-</p>	
--	--	---	--

				<p>leisten und bringt keinerlei Nachteile für die Planung und das Planvorhaben mit sich. Vor der Offenlage wurden bereits zwei Bürgerinformationen veranstaltet, in denen sich interessierte Bürger/innen zu dem Planvorhaben äußern konnten. Die Ergebnisse wurden in die Planungen mit aufgenommen.</p>	
2	<p>Königsberger Ring 26, 28, 30, 32, und 34</p>	<p>1. Einwendungen wegen möglicher Verschattung der 1 1/2 geschossigen Reihenhäuser im Königsberger Ring (26, 28, 30, 32 und 34).</p> <p>Die Häuser befinden sich nach dem Bebauungsplan direkt gegenüber einem geplanten "dreigeschossigen" Wohnhaus. Es besteht ein erwiesener Zusammenhang zwischen dem Wohlbefinden des Menschen und der Einwirkungszeit einer direkten Sonnenbestrahlung. Für eine gesunde Wohnbedingung ist eine Mindestdauer von möglicher direkter Sonneneinstrahlung notwendig. Bei einem geplanten Neubau ist es für uns betroffene Bewohner wünschenswert, eine detaillierte Untersuchung der Verschattungssituation (Lehrgerüst bzw. Schattenmodell) durchzuführen. Eine zweigeschossige Bauweise oder ein größerer Abstand (ca. 30 Meter) könnten ein mögliches Verschattungsproblem unserer Reihenhäuser erheblich mindern. Wir beantragen deshalb den Nachweis der "Nicht-Verschattung unserer Häuser" über ein solches Lehrgerüst bzw. Schattenmodell!</p> <p>2. Einwendungen wegen möglicher Beschädigung unserer Häuser während und nach der Bebauung.</p> <p>Das gesamte Baugebiet ist hydrogeologisch ein schwieriges Baugebiet. Aus diesem Grunde durften unsere Reihenhäuser auch nur eineinhalbgeschossig gebaut werden. Das gesamte Baugebiet</p>		<p>Zu Punkt 1:</p> <p>Mit einem vorgesehenen Abstand von 25 m zu den genannten Reihenhäusern ist der Abstand um ein Vielfaches größer als rechtlich gefordert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde außerdem eine Schattenstudie für die verschiedenen Sonnenstände erstellt. Diese zeigt, dass nur im Winter eine zeitweise Verschattung der Reihenhausgärten erfolgt. Allerdings werden diese bereits jetzt im Winter durch die südlichen Hochhäuser in der Römerstraße verschattet. Die jetzige Situation ändert sich also durch die neue Bebauung nicht.</p> <p>Zu Punkt 2:</p> <p>Siehe Stellungnahme Nr.1 zu Punkt 1.</p>	<p>Zurückweisung im Bezug auf den Bebauungsplan.</p> <p>Bauherr sagt aber Beweissicherungsverfahren zu.</p>

	<p>ist geologisch gekennzeichnet durch eine starke Ton/Sandschicht. Mit diesem Material wurden früher in Lahr Lehmziegel hergestellt. In Lahr-Dinglingen wurde von den Lettlöchern gesprochen. Heute ist bei starken Regenfällen das gesamte Baugebiet ein einziger See. Das Wasser kann nicht abfließen und müsste abgepumpt oder abgeleitet werden (wohin?). Unsere Häuser "schwimmen" auf der Lettschicht, auch in trockenen Zeiten, deshalb könnte eine Absenkung und Anhebung des Grundwasserspiegels während der gesamten Bauphase die statische Stabilität unserer Häuser beeinträchtigen. Es könnten an den Hauswänden größere Risse entstehen. Wer würde für die Beseitigung solcher Schäden finanziell aufkommen. Ist es der Bauherr, die Baufirma, die Baugenehmigungsbehörde oder die Bauaufsichtsbehörde? Ein Beweissicherungsverfahren über den jetzigen Zustand unsere Reihenhäuser vor Baubeginn wird für alle Beteiligten bei möglichen Schadensfällen Sicherheit bringen. Wir beantragen rechtzeitig vor Baubeginn eine Beweissicherung unserer Gebäude!</p> <p>3. Einwendungen wegen der Verkehrssituation am Königsberger Ring und die Parkierung</p> <p>Der gesamte Königsberger Ring ist aktuell eine 30 km/h Zone. Die Straßen sind nicht sehr breit, meist zugeparkt, vor allem durch Pendler des nahen Bahnhofs. Ein höheres Verkehrsaufkommen am Königsberger Ring wäre eine starke Belastung und erfordert neue Verkehrsbedingungen. Wie können Sie sicherstellen, dass Rettungsfahrzeuge (Notarzt, Krankenwagen, Feuerwehr, technisches Hilfswerk) bei noch stärkerem Verkehr schnell ihren Einsatzort erreichen? Auf den Bauplänen sind</p>		<p>Zu Punkt 3: Siehe Stellungnahme Nr. 1 zu Punkt 2.</p>	
--	--	--	--	--

	<p>für ein künftig größeres Verkehrsaufkommen unseres Erachtens viel zu wenig neue Parkplätze geplant!</p> <p>4. Einwendung wegen dem Zugang zu unseren Streifengärten</p> <p>Hinter unsern Häusern haben wir einen kleinen Streifengarten. Bislang war es uns immer möglich, diesen vom Park aus anzugehen (in der Umgangssprache ein sogenannter "Mistweg"). Damit wir unseren Gärten künftig nicht nur über unsere Wohnungen andienen können, bitten wir um Einräumung eines Wegrechtes zu unseren Gärten, damit der bisherige Zustand beibehalten werden kann!</p> <p>5. Einwendungen wegen Öffentliches Grün und Umwelt.</p> <p>Auf dem geplanten Bebauungsgebiet stehen Baumgruppen und einzelne Bäume, die bis zu 40 Jahre alt sind. Bisher sorgten sie für eine "Grüne Lunge" für die über 1.500 Bewohner des Kleinfeldes. Nach den aktuellen Plänen müssen diese großen Bäume der Bebauung weichen. Von Seiten der Stadtverwaltung wurde uns immer wieder versichert, dass uns diese "Grüne Lunge" erhalten bleiben wird. Wir beantragen daher ein Umweltverträglichkeitsgutachten!</p> <p>6. Einwendung wegen des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Wodurch wird dieses beschleunigte Verfahren nötig? Wir bitten um eine Erläuterung der Situation.</p>		<p>Zu Punkt 4:</p> <p>Für die derzeitige Situation gibt es keine rechtliche Grundlage. Die Nutzung der Grünfläche als Zugang zu den Gärten wird zurzeit geduldet. Nach Rücksprache mit dem Projektträger wäre es grundsätzlich vorstellbar, die Nutzung weiterhin zu deuten.</p> <p>Um dies beurteilen zu können, sollte eine detaillierte Prüfung erfolgen, insbesondere da eine Auffüllung vorgesehen ist. Alternativ könnte auch die Wegeparzelle herausgetrennt und an die Anlieger veräußert werden, so dass ein privater Weg entstehen würde. Dies erfordert aber keine Festsetzung im Bebauungsplan. Daher wird darauf vertraut, dass – nach Prüfung der Details – eine Lösung zwischen den Nachbarn gefunden wird.</p> <p>Zu Punkt 5:</p> <p>Siehe Stellungnahme Nr. 1 zu Punkt 3</p> <p>Zu Punkt 6:</p> <p>Aufgrund der bereits erfolgten bzw. in absehbarer Zeit anstehenden Schließung zweier Pflegeeinrichtungen in der Stadt hat sich deren Träger mit der Idee, im Bereich Kleinfeld-Süd ein neues Seniorenzentrum zu entwickeln, an die Stadtverwaltung gewandt. Ziel der Vorhabenträgers ist es, das Pflegeheim aufgrund der oben bereits erwähnten</p>	
--	---	--	---	--

			<p>Schließungen bis Ende 2015 fertigzustellen.</p> <p>Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.</p> <p>Die Planung erfüllt die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt um eine zügige Realisierung zu gewährleisten und bringt keinerlei Nachteile für die Planung und das Planvorhaben mit sich. Vor der Offenlage wurden bereits zwei Bürgerinformationen veranstaltet, in denen sich interessierte Bürger/innen zu dem Planvorhaben äußern konnten. Die Ergebnisse wurden in die Planungen mit aufgenommen.</p>	
--	--	--	--	--

Die Verwaltung bittet, der vorgeschlagenen Bewertung zuzustimmen.

Sabine Fink  
 Stadtbaudirektorin