

## **Aufstellung des Bebauungsplanes „Roter Brühl“**

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Anmerkung: Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme lief am 11. März 2016 ab. Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Raumordnung/Baurecht/Denkmalerschutz
- Regierungspräsidium Freiburg Ref. 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik
- Regierungspräsidium Freiburg Ref. 55 Naturschutz, Recht
- Abwasserzweckverband Breisgauer Buch, 79108 Freiburg
- Stadtwerke Emmendingen, 79312 Emmendingen
- Handwerkskammer Freiburg, 79098 Freiburg
- Bad. Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (BLHV) 79003 Freiburg
- Landesnaturschutzverband BW, 70182 Stuttgart
- Gemeinde Reute, 79276 Reute
- Gemeindeverwaltungsverband March-Umkirch, 79232 March
- Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft und Stadt Emmendingen, 79312 Emmendingen
- Gemeindeverwaltung Gundelfingen, 79194 Gundelfingen

Zugestimmt bzw. keine Anregungen vorgetragen haben:

- Regierungspräsidium Freiburg Ref. 56 Naturschutz und Landschaftspflege mit Mail vom 09.02.2016
- Regionalverband Südl. Oberrhein mit Schreiben vom 11.02.2016
- Deutscher Wetterdienst, Stuttgart mit Schreiben vom 12.02.2016
- Gemeindeverwaltungsverband St. Peter mit Schreiben vom 12.02.2016
- Gemeindeverwaltung Glottertal mit Mail vom 18.02.2016
- Wasserversorgungsverband Mauracherberg mit Mail vom 17.02.2016
- Kabel BW GmbH, 34020 Kassel mit Mail vom 18.02.2016
- Gemeinde Vörstetten, 79279 Vörstetten mit Mail vom 23.02.2016
- Gemeindeverwaltung Teningen, 79331 Teningen mit Schreiben vom 29.02.2016
- Stadt Freiburg, 79106 Freiburg mit Schreiben vom 28.02.2016
- Regierungspräsidium Freiburg Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau mit Schreiben vom 03.03.2016

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Mail vom 09.02.2016:</b> Es wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen, einschl. untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, wird in jedem Einzelfall um Übersendung der Planunterlagen vor Erteilung der Baugenehmigung gebeten. Seitens der Bundeswehr bestehen keine Bedenken.	Gebäude bzw. untergeordnete Gebäudeteile mit einer Höhe von 30 m über Grund sind nicht geplant und nicht zulässig. Der Bebauungsplan sieht eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m vor.
Keine weitere Beteiligung am Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.

<p><b>Polizeipräsidium Freiburg, 79114 Freiburg mit Mail vom 11.02.2016:</b></p> <p>Durch die Nutzungsarten „Fremdenbeherbergung“ sowie „Fachzentrum für Kfz-Handel und Dienstleistungen“ wird das Verkehrsaufkommen sehr deutlich ansteigen. Es wird darauf hingewiesen, dass statt dem Bau von Abbiegespuren auf der Elzstraße, der Bau eines Kreisverkehrs Präferenz haben sollte. Beim Pkt. Erschließung wird nicht näher auf den Anschluss des Plangebietes an die Straße Zum Einbollen eingegangen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Richtlinienkonforme Zufahrt entsteht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine direkte Anbindung an die Straße „Zum Einbollen“ ist nicht geplant. Im Übrigen werden die gesetzlichen Vorgaben zur Erschließung eingehalten. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.</p>
<p><b>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein mit Schreiben vom 09.02.2016:</b></p> <p>Es wird angeregt anstelle des Sondergebietes „Kfz-Handel und Dienstleistungen“ zu prüfen, ob es nicht von Vorteil wäre dieses als Gewerbegebiet auszuweisen, in dem bereits über Beschränkungen der Art und Nutzung das gewünschte Spektrum an Unternehmen erreicht würde. Angesichts der umgebenden geplanten Wohnbebauung und der vorgesehenen kundenintensiven Betriebe wird auch die Frage nach einer Erschließung gestellt, die die Erreichbarkeit der Betriebe ohne Nutzungskonflikte auszulösen, sicherstellen kann.</p>	<p>Die Ausweisung der Sondergebiete wurde vorab geprüft und abgestimmt. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Einschränkungen ist nicht geplant.</p> <p>Zur Sicherung und Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben wurde ein Fachbeitrag zum Thema Schall erstellt der sich mit Immissionen (insb. Verkehrslärm), die auf das Plangebiet einwirken und Emissionen, die vom Plangebiet ausgehen, auseinandersetzt. Die Vorgaben werden, soweit erforderlich, durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Planung der Erschließung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, sodass Nutzungskonflikte bereits im Vorhinein vermieden werden können.</p>
<p><b>SBG SüdbadenBus GmbH, Freiburg mit Mail vom 10.02.2016:</b></p> <p>Es wird angeregt, dass im Zuge der Erschließung des Baugebietes – auch in Hinblick auf das benachbarte Baugebiet D11c – die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle in der Elzstraße, ca. 50 bis 100 m südl. der Kreuzung Elzstraße/Glottertalstraße/Zum Einbollen sinnvoll wäre, da der Abstand zur nächsten Haltestelle Heidach doch recht groß ist.</p> <p>Die Einrichtung einer beidseitigen Haltestelle mit entsprechender Ausstattung – Kasseler Sonderbord, gehbehindertengerecht und mit taktilem Pflaster – bitten wir daher bei der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der vorgeschlagene Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist in der überarbeiteten Planzeichnung dargestellt. Eine gegenüberliegende mögliche neue Haltestelle (westlich der Elzstraße) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und kann damit in der aktuellen Planung nicht dargestellt werden. Eine entsprechende Anordnung kann erst bei der Planung des gegenüber liegenden Baugebietes Käpellemmatten erfolgen.</p> <p>Die Anregungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
<p><b>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 29.02.2016:</b> <b>Geotechnik</b></p>	

<p>Nach Geolog. Landesaufnahme bilden Hochflut-lehm bzw. Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</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 geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder vor Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein priv. Ing.-Büro empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren als TöB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die vorhandenen Bohrdaten können der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Es wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung erfolgt durch ein Fachbüro. Soweit erforderlich, werden die Vorgaben im Bebauungsplan rechtlich gesichert bzw. darauf hingewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Freiburg vom 29.02.2016:</b></p> <p>Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planbereich und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise und nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.</li> <li>- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Ab-</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zugesichert.</p> <p>Die Erschließungsarbeiten werden frühzeitig ab-</p>

<p>stimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul> <p>Bitte folgende fachliche Festsetzung in den B-Plan aufnahmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m – 0,4 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom so früh wie möglich, mind. 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>gestimmt.</p> <p>Der Ausbau der Verkehrswege erfolgt nach dem Plankonzept.</p> <p>Diese Regelung kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Durch Absprachen bei der Ausführungsplanung wird die Anmerkung jedoch berücksichtigt.</p> <p>Auf die frühzeitige Abstimmung der Erschließungsplanung wird verwiesen. Die Verkehrswege sind in öffentlicher Hand.</p>
<p><b>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr mit Schreiben vom 03.03.2016:</b></p> <p>Ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der angrenzenden B 294 muss für Hochbauten jeder Art gewährleistet sein. Bei der inneren Erschließung ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung auf die B 294 vermieden wird. Werbeanlagen sind so zu installieren, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 294 nicht vom Verkehrsgeschehen abgelenkt werden.</p> <p>Eine diesbezügliche Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde bzw. der Polizei wird empfohlen.</p>	<p>Aufgrund des geplanten Grünbereiches entlang der B 294 und entlang der Glotter wird der Abstand zum Fahrbahnrand für Hochbauten deutlich über 20 m betragen. Im Bebauungsplan sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u.ä. unzulässig. Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr der B294 sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die untere Verkehrsbehörde bzw. die Polizei werden am Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>
<p><b>BUND Regionalverband Südlicher Oberrhein, Kreisverband Emmendingen mit Schreiben vom 09.03.2016:</b></p> <p>Keine Einwendungen vorgetragen, aber die Bitte vorgetragen, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Weitere Beteiligung wird zugesichert.</p>
<p><b>Handelsverband Südbaden e.V. Freiburg mit Schreiben vom 22.02.2016:</b></p> <p>Die in den beiden Sondergebieten festgesetzten Nutzungen können nachvollzogen werden. Die sortimentsmäßige Beschränkung im SO 2 ist geeignet, weder raumordnerische noch städtebauliche Negativwirkungen in Denzlingen und im regionalen Einzugsbereich auszulösen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen, es werden keinerlei Bedenken gegen</p>	<p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>

<p>die vorgesehenen Regelungen erhoben.</p>	
<p><b>Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldkirch mit den Gemeinden Gutach i.Br./Simonswald mit Schreiben vom 19.02.2016:</b>  Nach Durchsicht der Planziele zeigt sich, dass die Belange der VVG Waldkirch ggf. berührt werden. Die Fläche liegt verkehrsgünstig angeschlossen an der B294, welche die VVG Waldkirch mit dem Oberzentrum Freiburg verbindet. Interessant ist daher die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten KFZ-Handels auf den KFZ-Handel im Bereich der VVG Waldkirch. Ebenfalls interessant wäre es zu wissen, welche Arten von Dienstleistungsbetriebe auf der Sondergebietsfläche untergebracht werden soll.</p> <p>Warum wird die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Fachzentrum für KFZ-Handel und Dienstleistungen“ nicht in ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit abgeändert. Wir sind der Meinung das dies der Baunutzungsverordnung § 11 (1) widerspricht „Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiet darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden“. Dies scheint hier nicht der Fall zu sein. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</p>	<p>Nach Auffassung der Gemeinde Denzlingen werden die geplante Zweckbestimmung und die Ausweisung der zulässigen Nutzungsarten weder raumordnerische noch städtebauliche Negativauswirkungen für Denzlingen und die umliegenden Städte und Gemeinden auszulösen-</p> <p>Im Bebauungsplan werden Betriebe zulässig sein, die den künftigen Bauvorschriften entsprechen und die Vorgaben des Fachbeitrages Schall einhalten.</p> <p>Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der vorgesehenen Nutzung entspricht nach vorheriger Prüfung und Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden der Baunutzungsverordnung. An der geplanten Ausweisung wird festgehalten.</p> <p>Die weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert.</p>
<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 09.02.2016:</b>  Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Die Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen kann nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchgeführt werden. Diese Auswertung kann mittels eines Vordruckes beantragt werden unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt; Service -&gt; Formular und Merkblätter -&gt;Kampfmittelbeseitigung)).</p>	<p>Die entsprechende Auswertung wurde beauftragt. Einschränkungen für die Planung haben sich nicht ergeben.</p>
<p><b>Landratsamt Emmendingen Amt für Bauen und Naturschutz – Bauleitplanung – mit Schreiben vom 11.03.2016:</b></p>	
<p><b>I. Straßenbauverwaltung Herr Rees vom 08.03.2016:</b>  <u>Folgende Hinweise aufnehmen:</u>  1. Eine direkte Zufahrt vom Plangebiet zur B 294 bzw. zur Ausfahrt B 294 wird nicht gestattet. Daher sollte entlang der B 294 das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ mit aufgenommen</p>	<p>Eine direkte Ausfahrt zur B 294 ist nicht geplant und durch den geplanten Grünbereich nicht möglich. Eine Aufnahme des Planzeiches wird daher nicht als erforderlich angesehen. Auf die vorhan-</p>

<p>werden.</p> <p>2. Die unter Pkt. 6 erwähnte Erschließung/Zufahrt sollte im zeichnerischen Teil eindeutig dargestellt werden. Auf der Elzstraße ist eine ca. 160 m lange Abbiegespur zur B 294 vorhanden. Im Knotenpunktbereich Elzstraße/Zum Einbollen/ Glottertalstraße befinden sich ebenfalls Fahrbahnteiler bzw. eine Querungshilfe.</p> <p>3. Die Sichtfelder der Zufahrten sind im zeichn. Teil einzuzeichnen.</p> <p>4. Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte muss auch zukünftig gewährleistet sein. Daher muss eine Aussage bzw. Schätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im neuen Plangebiet getroffen werden. Ggf. Ist eine Verkehrsuntersuchung notwendig.</p> <p><i>Hinweis:</i> Im Bereich der B 294 liegt die zul. Geschwindigkeit bei 120 km/h. Im B-Plan sind aktuell keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Falls die Lärmbelastung über den Grenzwerten liegt, sind Lärmschutzwände/-wälle o.ä. zu planen.</p> <p>Einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der B 294, im Hinblick auf Lärminderung, kann nicht zugestimmt werden.</p>	<p>dene Anbindung an die B 294 wird verwiesen. Die Abbiegespur, Fahrbahnteiler und Überquerungshilfen auf der Elzstraße liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der geplante Ausbau der Elzstraße sowie die bestehende Abbiegespur auf die B294 sind im Plan jedoch nachrichtlich dargestellt. Die Erschließungsplanung außerhalb des Plangebietes erfolgt unter Beteiligung der zuständigen Fachämter. Die Sichtfelder der Zufahrten von der Elzstraße in das Planungsgebiet wurden in den Plan eingetragen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sollten sich im weiteren Verfahren Anhaltspunkte ergeben, die darauf schließen lassen, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte beeinträchtigt ist, werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.</p> <p>Im Fachbeitrag Schall wurden Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet - insbesondere durch Verkehrslärm - untersucht. Die Ergebnisse sind, sofern erforderlich, Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf die Ausführungen im Fachbeitrag Schall wird verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>II. Belange des Umweltschutzes,</b> <b>1. Untere Naturschutzbehörde Herr Stubert, Herr Schill vom 24.02.2016:</b></p> <p>Ein Umweltbericht liegt noch nicht vor, soll aber im Rahmen der Offenlage vorgelegt werden. Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt sowie die Belange des Artsschutzes müssen noch in dem angekündigten Umweltbericht dargestellt werden. Außerdem ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Alle Möglichkeiten zum flächensparenden Bauen müssen genutzt werden. (möglichst mehrstöckige Bebauung, Tiefgarage, Parkdecks und Ähnliches). Das am nördl. Rand des Plangebiets liegende gesetzlich geschützte Biotop (Nr. 7913-316-0059) „Feldhecken an B 3, B 294 und L 112“ sowie die bestehenden Gehölzstrukturen am südl. bzw. westl. Rand des Plangebietes müssen erhalten, geschützt und mit entsprechenden Vorgaben im B-Plan gesichert werden.</p> <p>Die vorgesehen Grünfläche entlang der Glotter wird begrüßt, es wird angeregt den Gewässerstrandstreifen naturnah anzulegen. Somit können</p>	<p>Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und den Belangen des Artsschutzes wird zur Offenlage erstellt.</p> <p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die planungsrechtliche Sicherung für die Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im Grünordnungsplan.</p> <p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>

größere Kompensationsmaßnahmen bereits innerhalb des B-Plangebietes umgesetzt werden.	
<p><b>2. Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Herr Munding vom 10.03.2016:</b></p> <p><i>2.1 Oberflächengewässer:</i> Die Festsetzung einer Grünfläche entlang der Glotter wird befürwortet. Im Zuge einer Untersuchung der Gewässerstruktur wurde dieser Glotterabschnitt als begradigt und „sehr stark verändert“ eingestuft. Die Erschließung des Baugebietes bietet die Möglichkeit, die Gewässerstruktur in diesem Bereich zu verbessern.</p>	<p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und nach Möglichkeit umgesetzt. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.</p>
<p><i>2.2 Grundwasser:</i> Keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p><i>2.3 Abwasser:</i> Es wird empfohlen rechtzeitig ein Entwässerungskonzept aufzustellen und diese in verbindlicher Form in den B-Plan einzubinden. Diesem sollte eine hydrogeologische Untersuchung mit einer Beurteilung zur Machbarkeit einer schadlosen Niederschlagswasserversickerung zugrunde liegen.</p>	Ein Entwässerungskonzept wird parallel zum B-Plan erstellt. Verbindliche Regelungen im B-Plan beschränken sich auf Flächen (BauGB) bzw. auf Hochwasserschutzmaßnahmen (LBO).
<p><i>2.4 Wasserversorgung:</i> Keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p><i>2.5 Altlasten und Bodenschutz:</i> <i>Altlasten:</i> Keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsfälle, Stand 2011. Das gesamte Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb des abgegrenzten Bodenbelastungsgebietes durch den historischen Bergbau. Die geplante Nutzung ist dadurch nicht in Frage gestellt, da die Prüfwerte für Gewerbegebiete voraussichtlich eingehalten werden. Evtl. sind mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen, wenn überschüssiges Bodenmaterial entsorgt werden muss. Vor einer erforderlichen Verwertung oder Beseitigung ist der Boden auf Spurenmetalle zu untersuchen und abfall- und bodenschutzrechtlich zu deklarieren. Zur Klärung der Entsorgungsfrage wird die Beteiligung eines bodenschutzfachlichen Sachverständigen für erforderlich gehalten. Untersuchungsergebnis und Verwertungswege sind gegenüber der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu dokumentieren und vorzulegen. Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird beachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen jeweils in Abstimmung mit ihrem Amt erfolgen.</p>
<p><i>Bodenschutz:</i> Für die in Anspruch genommenen Böden wird</p>	

<p>gebeten eine Ausgleichsbilanzierung nach Vorgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durchzuführen. Es wird gebeten die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, insbesondere bodenbezogene, mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Während der Erschließung sind die techn. Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums BW „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird im Umweltbericht berücksichtigt. Die vorgeschlagene Abstimmung wird zugesichert.</p> <p>Ist bekannt und wird berücksichtigt.</p>
<p><i>b. Rechtsgrundlage und Regelwerke:</i> Verweis auf die Gesetze.</p>	
<p><i>c. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):</i> Keine.</p>	
<p><b>Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz, Herr Borgdorf vom 19.02.2016:</b> <i>Immissionsschutz:</i> Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind Bedenken vorzubringen. Das unmittelbare Nebeneinander von Hotel und Tankstelle mit Waschanlage sowie Kfz-Werkstätten kann aufgrund der entstehenden Emissionen (Lärm u. Geruch) Schwierigkeiten hervorrufen. Durch die bereits durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen können die Bedenken evtl. ausgeräumt werden, dies liegt uns jedoch nicht vor. Es wird empfohlen, die Bebauung so zu planen, dass das Hotel nicht im Einwirkungsbereich der lärm- und geruchsintensiven Nutzungen liegt. Die Betriebszeiten der geplanten Tankstelle sind auf 6.00 bis 22.00 Uhr zu begrenzen. Ferner sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung Lärmrichtwerte für die Gebiete SO1 sowie SO2 festzulegen.</p>	<p>Im Fachbeitrag Schall wurden Lärmemissionen untersucht und zulässige Höchstwerte festgelegt. Die Ergebnisse sind, sofern erforderlich, Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf die Ausführungen im Fachbeitrag Schall wird verwiesen. Die Einhaltung dieser Werte ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Die Anregung wird in die weitere Planung aufgenommen.</p> <p>Entsprechende Lärmwerte im Fachbeitrag Schall stellen sicher, dass in den Nachstunden keine Beeinträchtigung für die umliegende Bebauung entsteht. Entsprechende Lärmrichtwerte sind im Fachbeitrag Schall enthalten.</p>
<p><b>III. Straßenverkehrsamt, Herr Dorst vom 08.03.2016:</b> Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Elzstraße. Dafür ist eine separate Abbiegespur vorgesehen. Es ist nicht explizit dargelegt, ob es sich um eine Abbiegespur oder um eine Ausfädelspur handelt. Weitergehende verkehrliche und straßenbautechnische Notwendigkeiten sind unter Berücksichtigung der Verkehrsstärken und -ströme zu prüfen. Ggf. ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Sobald die Planung die innerliche Erschließung darstellt, sind die frei zu haltenden Sichtfelder auf der Grundlage der auf der übergeordneten Straße zulässigen Höchstgeschwindigkeit zeichnerisch aufzunehmen. Eine direkte Zufahrt zur B 294 und den dazu ge-</p>	<p>Auf der Elzstraße ist eine Abbiegespur geplant (die Fläche ist bereits vorhanden). Die freizuhaltenen Sichtdreiecke an der Elzstraße wurden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Entspricht den Planzielen und wird zur Kenntnis</p>



<p>hörenden Verkehrsäste ist nicht vorgesehen und wird auch nicht befürwortet. Die innere Erschließung soll durch eine Stichstraße mit Wendeanlage erfolgen. Da das Gebiet hauptsächlich gewerblich, in Kfz-technischer Ausrichtung geprägt sein soll, wird empfohlen den Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) vorzusehen. Bei den öffentl. Verkehrsflächen bitte auch Stellplätze abseits der Fahrbahn berücksichtigen. Je nach Ergebnis des Umweltbeitrages wird angeregt Lärmschutzmaßnahmen an der südöstlichen Seite zur B 294 des B-Plangebietes vorzusehen.</p>	<p>genommen.</p> <p>Der Wendehammer wird auf das dringend erforderliche Maß ausgebaut. Öffentliche Stellplätze werden ausgewiesen, sind aber vom endgültigen Planentwurf und der Grundstückseinteilung mit Grundstückszufahrten abhängig. Soweit der Fachbeitrag Schall Maßnahmen für erforderlich hält, werden diese umgesetzt bzw. planungsrechtlich gesichert.</p>
<p><b>IV. Gesundheitsamt, Herr Wolf vom 02.03.2016:</b> Die herzustellenden Anlagen der öffentl. Wasserversorgung müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen im Rahmen der Bebauung, müssen regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, muss nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Bestimmungen zum Grundwasserschutz ergeben sich aus der Rechtsverordnung zum bestehenden Wasserschutzgebiet.</p>	<p>Ist bekannt und wird beachtet.</p> <p>Betriebswasseranlagen sind im Einzelfall zu prüfen bzw. nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ein entsprechender Hinweis zur Schutzgebietsverordnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>V. Vermessungsamt, Herr Schwartz vom 11.03.2016:</b> Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>VI. Amt für Flurneuordnung, Frau Büttner vom 29.02.2016:</b> Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>VII. Landwirtschaftsamt, Frau Pauer vom 01.03.2016:</b> Es wird auf die Stellungnahme vom 25.02.2016 zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 für den Bereich „Roter Brühl“ verwiesen. Es wird gebeten, bei der Flächeninanspruchnahme die Summationseffekte der Flächenverluste bei den betroffenen Betrieben zu beachten, um die ökonomische Nachhaltigkeit der Betriebe nicht zu gefährden. Die Betriebe sollten bei Bedarf bei der Suche nach gleichwertigen Ersatzflächen unterstützt werden. <i>Zu Punkt 7:</i> Durch die Flächeninanspruchnahme notwendig werdende Kompensationsmaßnahmen sollten nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen durchgeführt werden, um weitere Flächenverluste zu vermeiden. <i>Stellungnahme vom 25.02.2016:</i></p>	<p>Es wird zugesichert, dass die landwirtschaftlichen Betriebe bei Bedarf bei der Suche nach Ersatzflächen unterstützt werden.</p> <p>Um die Auswirkungen der Planung und die Summationseffekte der Flächenverluste zu minimieren ist beabsichtigt, Teile der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umzusetzen, insbesondere im Grünbereich entlang der B294 und an der Glotter.</p>

<p>Der Bereich „Roter Brühl“ ist im derzeit gültigen FNP aus dem Jahr 2006 als Fläche „D13“ ausgewiesen. Es wird auf die Stellungnahme vom 04.07.2005 zur Fortschreibung des FNP hingewiesen. Dort wurde auf die besondere Qualität der angrenzenden Flächen (D11, D12) für die Landwirtschaft sowie auftretende Summationseffekte bei Flächenverlusten und den damit verbundenen ökonomischen Risiken für die betroffenen Betriebe hingewiesen. Die Fläche ist in Vorrangstufe I eingeteilt (gute bis sehr gute Böden mit geringer Hangneigung). Sie eignen sich besonders gut für den Anbau von Sonderkulturen, diese Flächen sind der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten.</p>	<p>Auf das Ergebnis des Umweltberichtes wird verwiesen. Die Flächen D11 und D12 sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p><b>VIII. Beteiligung weiter Behörden / Belange weiterer Dienststellen:</b></p>	
<p><b>Untere Baurechtsbehörde, Herr Vogt vom 19.02.2016:</b> Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Herr Kißling vom 03.03.2016:</b> Es wird auf die Einhaltung der Belange der Müllabfuhr hingewiesen „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen“ vom 06.11.2008. Die Errichtung des Wendehammers am Ende der Stichstraße wird begrüßt. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.</p>	<p>Ist bekannt und wird berücksichtigt.  Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Amt für ÖPNV vom 11.03.2016:</b> Im Bereich an der Elzstraße in der Nähe der Kreuzung Glottertalstraße/Einbollen Bushaltestellen in beiden Fahrtrichtungen einrichten. Dadurch könnte auch der Anschlussituation für den Bereich Heidach verbessert werden.</p>	<p>Der vorgeschlagene Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist in der überarbeiteten Planzeichnung dargestellt. Eine gegenüberliegende mögliche neue Haltestelle (westlich der Elzstraße) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und kann damit in der aktuellen Planung nicht dargestellt werden. Eine entsprechende Anordnung kann erst bei der Planung des gegenüber liegenden Baugebietes Käpplermatten erfolgen.</p>
<p><b>IX. Unter Denkmalschutzbehörde und Bauleitplanung, Herr Santo vom 07.03.2016:</b></p>	
<p><b>A. Untere Denkmalschutzbehörde:</b> Keine Bedenken. Auf die Regelung in § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällig Funde) wird hingewiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>B. Bauleitplanung:</b> <b>1. Planunterlagen, Allgemeines</b> Der der Neuaufstellung des B-Planes zugrundeliegenden Umsiedlungswunsch eines Autohauses</p>	<p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>

und die damit verbundene Aufhebung von bisher bestehenden Gemengelage werden begrüßt.	
<p><b>2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)</b></p> <p>Die Entwicklung des B-Planes aus dem FNP wird bestätigt.</p>	Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
<p><b>3. Weiteres Verfahren:</b></p>	
<p>3.1 Bei der nächsten Verfahrensstufe der öffentl. Auslegung sind außer den üblichen Unterlagen, auch die nach Ihrer Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten mit auszulegen. Dazu gehört auch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Hierauf ist in der öffentl. Bekanntmachung der Auslage hinzuweisen. Auf ein Urteil des VG Mannheim, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht wird verwiesen: wonach es „ausreichend, aber auch erforderlich ist, die vorhandenen Unterlagen der umweltbezogenen Informationen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung zu bezeichnen.</p>	Ist bekannt und wird beachtet.
<p>3.2 Um Übersendung der Ergebnisse der Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der TöB wird gebeten, kann auch in elektr. Form erfolgen.</p>	Wird zugesichert.
<p><b>3. Weiteres Verfahren (Rechtskraft):</b></p> <p>Nach Eintritt der Rechtskraft bitte folgende Unterlagen zusenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderates zu den eingegangenen Stellungnahmen.</li> <li>- Die Gemeinderatsniederschrift über den Satzungsbeschluss.</li> <li>- Den Nachweis der öffentl. Bekanntmachung des B-Planes gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Angabe des Datums des Inkrafttretens.</li> <li>- 2 Exemplare des ausgefertigten Bebauungsplanes mit zugehörigen Anlagen.</li> <li>- Digitale Daten des B-Planes/FNP per E-Mail oder CD/DVD im Dateiformat pdf.</li> <li>- Öffentlich-rechtlicher Vertrag (siehe Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde)</li> </ul>	Die Zusendung der genannten Unterlagen wird zugesichert.
<p><b>4. Hinweise:</b></p>	
<p>4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen der Festsetzungen nach der Offenlage § 4a Abs. 3 BauGB zu beachten ist und u.U. eine zweite Offenlage durchzuführen wäre. Bei einer eingeschränkten neuen Offenlage sind die Veränderungen gegenüber der 1. Planung kenntlich zu</p>	Ist bekannt und wird beachtet.

machen	
4.2 Um Ausfertigungsmängel des Planes zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass der Plan nach dem Satzungsbeschluss des GR aber vor der öffentl. Bekanntmachung ausgefertigt werden muss.	Ist bekannt und wird beachtet.
4.3 Eine Mehrfertigung des rechtskräftigen B-Planes an das RP Herrn Peter Schneider evtl. per E-Mail an <a href="mailto:peter.schneider@rpf.bwl.de">peter.schneider@rpf.bwl.de</a> zusenden.	Zusendung wird zugesichert.