

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Forststraße 9-21 a“, Karlsruhe-Rintheim

Zusammenfassung der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs 2 BauGB geäußerten Anregungen und die Abwägungsvorschläge

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
Amt für Abfallwirtschaft vom 20.05.2014	
<p>Die jeweiligen "Müllhäuschen" sind gemäß dem Erdgeschossplan vom 31.03.14 Nr. E_EG_VBB_1_200, M.:1:200 in Größe und Lage mit uns aktuell abgestimmt und somit auch auszuführen.</p> <p>Unabhängig hiervon besteht im Restmüllbereich eine Andienungspflicht für sämtliche Grundstücksnutzer. Dies gilt auch für den potentiellen Mieter/Betreiber der Gewerbeeinheiten.</p> <p>Als Ausnahme besteht hier nur die Möglichkeit eine Befreiung von der Wertstofftonne zu beantragen.</p>	<p>Die mit der genannten Planzeichnung übereinstimmende Ausführung wird seitens des Vorhabenträgers zugesagt.</p> <p>Die weiteren Anregungen werden im Bauantragsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Hinweis: ab 2015 soll stadtweit die blaue Tonne eingeführt werden. Dafür sind weitere Abstellflächen nach Rücksprache mit dem AFA einzuplanen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Amt für Stadtentwicklung vom 09.04.2014	
<p>Die brachliegende Fläche eignet sich optimal für eine neue Wohnbebauung. Der Nahversorger ist sinnvoll und entspricht dem von der Bürgerschaft signalisierten Wunsch nach einer verbesserten Nahversorgung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die unterschiedlichen Wohnungstypen werden begrüßt. Die hochwertige Bebauung und Freiraumgestaltung mit Stadtplatz und Boulevard sind positiv. Damit sind stellenweise Unterschreitung der Abstandsflächen und Überschreitung der GRZ vertretbar</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die erhöhte bauliche Dichte wird durch eine hohe gestalterische Qualität der unterschiedlichen Aufenthaltsbereiche, darunter verschiedene Spielplätze, ein Generationenparcour, Gemeinschaftsgartenanlage, vielfältige Wegebeziehungen und Baumanpflanzungen ausgeglichen. Die Gebäude sind versetzt angeordnet, so dass die Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.</p>
<p>Das Amt für Stadtentwicklung stimmt zu.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Bauordnungsamt vom 12.05.2014	
<p>Planungsrechtliche Festsetzungen: Ziff. 12, Maßnahmen für die TG-Zufahrt, 2. Punkt: Was ist eine schallabsorbierende Verkleidung i. S. des Bebauungsplans? Müssen hier Lärmwerte an einer bestimmten Stelle eingehalten werden und wenn ja, wo und welche?</p>	<p>Die Festsetzungen der Ziffer 12 – Maßnahmen für die Tiefgaragenzufahrt - sind nun so formuliert, dass dem Verfahren zur Genehmigung der Anlagen nicht vorgegriffen wird, gleichwohl sind dadurch die Grundsätze für einzuhaltenden Lärmschutz festgesetzt.</p>

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
<p>3. Punkt: Kann auch eine andere „lärmarme“ Führung als verschraubte Gusseisenplatten gewählt werden?</p> <p>4. Punkt: Gibt es auch nicht-lärmarme elektro-mechanisch bewegte Tore? Was ist ein lärmarmes Tor? Darf das im Betrieb befindliche Tor an einer bestimmten Stelle Lärmwerte nicht überschreiten und wenn ja, wo und welche? Grundsätzlich gilt das Gleiche wie für den 2. Punkt beim Lebensmittelmarkt – wie die Einhaltung der gesetzlichen Lärmwerte sichergestellt wird, ist Sache des Betreibers.</p>	<p>Die bisher genannten Einzelmaßnahmen sind als Maßnahmenempfehlungen in der Begründung aufgeführt und werden konkret im Baugenehmigungsverfahren nach den Erfordernissen der baulichen Anlagen und Nutzungen festgelegt.</p>
<p>Ziff. 12, Maßnahmen für den Lebensmittelmarkt, 2., 3., 4. und 6. Punkt: Können nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein. 3., 4. und 6. Punkt sind Auflagen in der Baugenehmigung. Der 2. Punkt ist m. E. überhaupt nicht regelbar – die baul. Anlage bzw. von ihr ausgehende Emissionen dürfen bestimmte Lärmwerte in der Nachbarschaft nicht überschreiten, wie dies sichergestellt wird, ist Sache des Betreibers. 5. Punkt: Unbestimmter Rechtsbegriff – bitte definieren bzw. s. o.</p>	<p>Die Festsetzungen der Ziffer 12 – Maßnahmen für den Lebensmittelmarkt - sind nun so formuliert, dass dem Verfahren zur Genehmigung der Anlagen nicht vorgegriffen wird, gleichwohl sind dadurch die Grundsätze für einzuhaltenden Lärmschutz festgesetzt.</p>
<p>Hinweis zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: sportliche Zwecke“ kann im Einzelfall schwierig sein (Was ist ein Fitness-Studio mit Schwerpunkt Gesundheit, z.B. Rückenschule?).</p>	<p>Zur Klarstellung wurde die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke in dem allgemeinen Zulässigkeitskatalog ergänzt.</p>
<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Ziff. 1, „untergeordnete technische Auf- und Anbauten“: hilfreich wäre eine Größenordnung des Untergeordnet-Seins. Bis 15 % ?</p> <p>Fassaden: „natürliche Farbtöne“: Unbestimmter Rechtsbegriff – bitte definieren!</p>	<p>Die Anregung wurde aufgenommen und die Festsetzung entsprechend ergänzt.</p> <p>Auf den Zusatz „natürlich“ wird in der Festsetzung nun verzichtet.</p>
<p>Ziff. 3, Feuerwehrezufahrten: Regelung im B'Plan ist überflüssig. Außerdem ist dieses Thema Teil der Baugenehmigung und daher mit dem Bauordnungsamt abzustimmen.</p>	<p>Die Festsetzung wurde gestrichen. Dies wird in dem Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.</p>
<p>Ziff. 7: Nach § 35 Abs. 4 Ziff. 3 LBO müssen notwendige Fahrradabstellplätze wettergeschützt sein. Bei der Festlegung im B'Plan, dass Fahrradabstellplätze auch in den unüberbaubaren Flächen zulässig sind, können dann an diesen Stellen nur nicht notwendige Fahrradabstellplätze liegen, da die notwendigen wettergeschützt sein müssen. In der geplanten Novellierung der LBO sind der Normalfall 2 notwendige wettergeschützte Fahrradabstellplätze pro Wohnung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bemessung der überdachten Fahrradabstellplätze (ebenerdig und in der Tiefgarage) ist mit dem Bauordnungsamt und Stadtplanungsamt inzwischen abgestimmt. Ergänzend zu diesen notwendigen Fahrradabstellplätzen sind mit dieser Festsetzung weitere Fahrradabstellplätze zulässig.</p>

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
Ziff. 8: Wie ein Kinderspielplatz auszusehen hat, wie groß er sein muss und wie er ausgestaltet werden muss, regelt die LBO. Die Regelung im B'Plan ist nicht erforderlich, allenfalls, wenn sie konkret wäre und über die Regelungen der LBO hinausginge.	Die Festsetzung wurde gestrichen.
Branddirektion vom 02.05.2014	
Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Gartenbauamt vom 10.04.2014	
Zeichnerische Festsetzung / Legende Bäume, Neupflanzungen: Zeichnerisch festgesetzte Bäume können im Standort nicht freiwählbar sein; die Legende ist dementsprechend zu berichtigen.	Die Legende wurde entsprechend angepasst.
Planungsrechtliche Festsetzungen 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern: Beispielhafte Pflanzstandorte sind nicht möglich (Nachbarschaftsrecht, Leitungen usw.). Die Festsetzung ist bis zum Auslegungsbeschluss verbindlicher zu formulieren.	Die Festsetzung Ziffer 9 wird wie folgt formuliert: Die Pflanzstandorte sind der Planzeichnung zu entnehmen und um bis zu 5 m verschiebbar. Ergänzend wird auf Vorschlag des Gartenbauamtes festgesetzt, dass bei Leitungsverlegungen und Zufahrtsveränderung sich Baumstandorte ausnahmsweise auch über die 5 m-Regelung hinaus verändern lassen.
Örtliche Bauvorschriften 8. Kinderspielplätze: Bereiche mit der Bezeichnung „Spielplatz“ fehlen in der Planzeichnung.	Die Erwähnung in den Örtlichen Bauvorschriften entfällt, da der Regelungsinhalt nicht über die allgemein gültige Regelung der LBO hinausgeht. Damit entfällt der hier angeregte Eintrag in der Planzeichnung. Es bleibt beim allgemeinen Flächennachweis der dafür erforderlichen Flächen (siehe Anlage 3.7 zum VEP).
Anlagen Umweltbericht: Überführen der Aussagen zur Dachbegrünung und zu den zu pflanzenden Bäumen in die schriftlichen Festsetzungen.	Die Festsetzungen zur Dachbegrünung befinden sich in unter Ziffer 1 der örtlichen Bauvorschriften. Die Festsetzungen zu den zu pflanzenden Bäumen in Ziffer 9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen. Das Ziel, die Aussagen aus dem Umweltreport in den Rechtsplan zu überführen, wird damit erreicht.
Dachbegrünung, Wohngebäude: Die Erfahrung zeigt, dass Dachbegrünungen mit separater Drainschicht besser funktionieren als Einschichtsubstrate. Deshalb sind 12 cm Substrat über der Drainschicht festzusetzen.	Nach Rücksprache mit dem Gartenbauamt wurde abschließend eine Substratschicht von mindestens 10 cm zusätzlich zur separaten Drainschicht festgelegt. Die Festsetzung Ziffer 1 der örtlichen Bauvorschriften wurde dementsprechend angepasst – von der 10 cm kombinierten Drain- und Vegetationsschicht zu dem bereits beschriebenen Aufbau.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
<p>Dachbegrünung Gewerbebau</p> <p>Oberhalb einer Drain- und Filterschicht sind Dachbegrünungssubstrat, Sand, Kies und Oberboden als Standort für verschiedene Pflanzgesellschaften nebeneinander in wechselnder Aufbauhöhe zwischen 8 und 20 cm einzubauen. Das so entstandene Habitatmosaik ist durch Äste und Steine zu ergänzen. Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern nach der Liste in den Hinweisen.</p>	<p>Die Festsetzung wurde so übernommen. Siehe dazu auch die Pflanzliste „Extensive Dachbegrünung Modellierung“ in der Anlage 1 zum Bebauungsplan.</p>
<p>Zur Pflanzliste Nr. 1</p> <p>Großkronige Bäume auf der Tiefgarage sind bei einer Aufbauhöhe von 90 cm Substrat, wegen des begrenzten Wurzelraumes nicht zu empfehlen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Pflanzliste wurde um weitere geeignete Baumarten entsprechend der Hinweise des Gartenbauamtes und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ergänzt. Folgende klein- und mittelkronige Baumarten wurden aufgenommen: rotblühende Rosskastanie, Elsbeere, Mehlbeere, Eberesche / Vogelkirsche.</p>
<p>Folgende Festsetzungen für Bäume fehlen:</p> <p>Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB</p> <p>Für die außerhalb der Tiefgarage zu pflanzenden Bäume sind offene Baumscheiben von mind. 10 m² vorzusehen und eine mit Substrat nach Fll zu verfüllende Baumpflanzgrube von mind. 12 m³ Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.</p> <p>Zum Schutz von großkronigen Laubbäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan der Erhalt wie folgt festgesetzt: Im Traufbereich der Bäume plus 1,5 m sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein gleichartiger Laubbaum zu pflanzen.</p>	<p>Die Festsetzungen wurden so wie vorgeschlagen ergänzt.</p>
<p>Gartenbauamt vom 23.05.2014</p>	
<p>Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut wird unterstützt. Nach Naturschutzgesetz ist dessen Verwendung nur für den Außenbereich vorgeschrieben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
Im Innenbereich ist die Verwendung von Zuchtformen und mittelkronigen nicht heimischen Baumarten unverzichtbar um überhaupt noch Bäume pflanzen zu können	Kenntnisnahme
Die Ablehnung von widerstandsfähigen Zuchtformen ist angesichts der schwierigen Bedingungen für Bäume in der Stadt nicht nachvollziehbar.	Die Anregung wurde aufgegriffen und entsprechende Arten und Zuchtformen in der Pflanzliste ergänzt.
Liegenschaftsamt	
Keine Anregungen.	--
Ordnungs- und Bürgeramt- Straßenverkehrsstelle	
Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Ordnungs- und Bürgeramt-Allgemeines Polizeirecht, Gesundheitswesen vom 11.04.2014	
keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Schul- und Sportamt vom 12.05.2014	
Keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
Sozial- und Jugendbehörde	
--	--
Stabsstelle Projektcontrolling	
--	---
Stadtplanungsamt Bereich Generalplanung	
Zur Planung sind keine Hinweise vorzubringen.	Kenntnisnahme
Stadtplanungsamt Bereich Stadtbildpflege vom 12.05.2014	
Keine Einwände	Kenntnisnahme
Stadtplanungsamt Bereich Verkehr vom 14.04.2014	
Ziffer 4.4.1 ÖPNV: es handelt sich um Tram 4.	Die Angabe wurde berichtigt
Ziffer 4.4.4 Geh- und Radwege: Da die Forststraße mit Tempo 30 ausgewiesen ist, fährt der Radfahrer auf der Fahrbahn	Die Angaben wurden ergänzt.
Zeichnerischer Teil: E_TG_VBB_1_200(TG): die Stütze zw. Stellplatz 118 und der Zu- und Abfahrt muss eingedrückt werden.	Die Anregung ist nachvollziehbar. Die Anfahrbarkeit des Stellplatzes würde hiermit verbessert. Leider kann die in der Anlage gekennzeichnete Stütze aus statischen Gründen nicht verschoben werden. Um den Komfort für den Nutzer hier zu verbessern werden verschiedene Maßnahme wie eine abgerundete Ausführung der Stütze und / oder eine Verkleidung der Stütze mit Gummimatten o. ä. eingebaut werden.
Die Stellplatzbreiten entsprechen zwar der Garagenverordnung, z. Teil aber nicht dem neuesten Stand der Technik.	Die GaVO ist die baurechtliche Mindestanforderung zur Genehmigung der TG und wird erfüllt. Die Ausführung nach GaVO erfolgt nach Abstimmung und Freigabe durch die VoWo. Eine Planung nach EAR05 würde das Gesamtgebäude, damit die Versiegelung des Grundstücks und die Problematik der Wasserhaltung vergrößern. Daher wurde hier mit den erforderlichen Mindestmaßen geplant.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
Tiefbauamt vom 23.04.201	
Bitte beachten Sie die eingebrachten Hinweise und Anregungen der technischen Bereiche des Tiefbauamtes und berücksichtigen Sie diese in der weiteren Verfahrensbearbeitung.	Kenntnisnahme Die Hinweise wurden nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet und beim Bau der Anlagen beachtet
Für den Durchführungsvertrag sind die entsprechenden Paragraphen des Mustervertrages zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme Dies wurde im nun vorliegenden Entwurf zum Durchführungsvertrag berücksichtigt.
Der Entwurf des Durchführungsvertrages ist dem TBA zur Prüfung vorzulegen.	Kenntnisnahme Diese Abstimmung ist inzwischen erfolgt.
Die dezentrale Regenwasserentsorgung muss in einem Wasserrechtsverfahren geklärt werden.	Kenntnisnahme Dies wird von dem Vorhabenträger mittels Antragsverfahren berücksichtigt.
Umwelt- und Arbeitsschutz vom 05.05.2014	
<p>Natur- und Artenschutz:</p> <p>Die vorliegende Auflistung von Vogelarten ist bezüglich Angaben zu Habitat-Strukturen, Brutgeschäft und Nahrungssuche nachzubessern.</p> <p>Folgende Anforderungen sind einzuarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Baumfällungen nur in erforderlichem Umfang -Baumfällungen nur vom 1.10 – 1.3. eines des folgenden Jahres -Zu fällende Bäume sind auf Habitat Strukturen bezüglich Fledermäusen zu untersuchen, ggfls. sind Maßnahmen zu ergreifen -Für Neupflanzungen ist Hochstammware der Art zu verwenden – Zuchtformen werden abgelehnt -Auf das Anpflanzen von Straßenbegleitgrün ist zu verzichten. Es sind Fettwiesen oder Heckenpflanzungen vorzunehmen. -Für Anpflanzungen ist grundsätzlich zertifiziertes Pflanz- und Saatgut auch dem Herkunftsgebiet 6 zu verwenden. 	<p>Im Umweltreport sind die Aussagen zum Natur- und Artenschutz in Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz aufgearbeitet und abgestimmt worden. Insbesondere die Habitatstrukturen sind eingearbeitet worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist berücksichtigt; Es ist nochmals kritisch hinterfragt und diskutiert worden ob weitere Bäume erhalten werden können. Das ist aufgrund der erforderlichen Tiefgarage nicht der Fall. - Ist berücksichtigt; die Hinweise sind ergänzt. - Ist erfolgt, es konnten keine Fledermaushabitate festgestellt werden. - Hier wurde ein Kompromiss gefunden, der auch die städtebauliche Dichte und die Anlage der Tiefgarage berücksichtigt. - Wird berücksichtigt. Die Festsetzung ist angepasst, eine Fettwiese ist vorgesehen. - Ist berücksichtigt; die Pflanzlisten sind entsprechend ergänzt.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
<p>Gewässer / Niederschlagswasser:</p> <p>Eine Niederschlagswasserversickerung ist nur über die belebte Oberbodenschicht zulässig, eine direkte Einleitung in eine Rigole ist nicht erlaubnisfähig. Begründung, Hinweise und Örtliche Bauvorschriften sind gemäß den Vorschlägen des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz anzupassen. Hauptsächlich ist zu ergänzen, dass Mulden- Rigolen zum Einsatz kommen statt Rigolen.</p>	<p>Die Anpassungen wurden in die Begründung übernommen. Es wurden nun Muldenbereiche im Bebauungsplan festgesetzt</p>
<p>Klimaschutz:</p> <p>Es wird ein Hinweis vermisst, in wiefern bei den vorgesehenen Neubaumaßnahmen dem Klimaschutz insbesondere durch einen anspruchsvolleren energetischen Standard Rechnung getragen werden kann.</p>	<p>Die Aussagen zum Klimaschutz sind im Umweltreport und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt worden. Einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Klimaänderung leisten folgenden Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Begrünung der Flachdächer der Wohn und Nebengebäude, - die reliefartige Begrünung der Dachflächen des Lebensmittelmarktes - die intensive Begrünung der Tiefgarage, - der Ersatz der zu fällenden Bäume im Verhältnis von mindestens 1:1, zur Beschattung von Wegen und Plätzen, - die Versickerung des Niederschlagswassers (soweit möglich), - die helle Farbgebung der Gebäude zur Nutzung des Albedo-Effekts, - der Anschluss des Gebietes an das bestehende Nahwärmenetz verhindert Schadstoffemissionen aus privaten Feuerungsstätten,
Wirtschaftsförderung vom 12.05.2014	
Der Planung wird zugestimmt	Kenntnisnahme
Bürgerverein Rintheim	
--	--
BUND	
--	--
Bundesanstalt für Infrastruktur (Wehrbereichsverwaltung) vom 14.05.2014	
Durch die Planung werden Interessen der militärischen Landesverteidigung nicht berührt.	Kenntnisnahme

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
Deutsche Telekom vom 17.04.2014	
<p>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich.</p> <p>Bitte um Mitteilung, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der Forststraße stattfinden werden.</p> <p>Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen sind mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine enge Abstimmung über die geplanten Maßnahmen und Termine wird vom Vorhabenträger zugesagt.</p>
Evangelisches Pfarramt vom 09.05.2014	
<p>Die Bebauung wird begrüßt. Die Kirchengemeinde würde sich freuen, wenn bei der Planung des Stadtplatzes eine Infowand/Schaukasten berücksichtigt wird für die Informationen der Kirchengemeinde bzw. des Stadtteiles.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Diese Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird eine direkte Abstimmung mit dem Eigentümer vorgeschlagen.</p>
Handwerkskammer vom 29.04.2014	
Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme
Industrie- und Handelskammer vom 04.04.2014	
<p>Grundsätzlich bestehen keine Einwände. Hingewiesen wird auf die geplanten restriktiven Öffnungszeiten für den Lebensmittelmarkt von 8.00 – 20.00 Uhr. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Anlieferung von 6:00 – 22.00 zulässig ist, der Markt in einem Mischgebiet untergebracht ist und den liberaleren Regelungen im Ladenöffnungszeitengesetz.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Festsetzungen wurden dahingehend verändert, dass die Öffnungszeiten nicht im Bebauungsplan geregelt werden, sondern im Durchführungsvertrag.</p> <p>Auch im Baugenehmigungsverfahren kann in Bezug auf die Öffnungszeiten noch Regelungen treffen. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens muss der Bauherr nachweisen, dass er die für die Nachbarschaft geltenden Lärmwerte nicht überschreitet. Mit welchen Maßnahmen dies erreicht wird ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Die im Schallgutachten und in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Maßnahmen wie die Regelung der Öffnungszeiten bzw. der Anlieferungszeiten sind beispielhaft zu sehen.</p>
Landratsamt-Gesundheitsamt vom 30.04.2014	
<p>Aus hygienischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die geltenden Rechtsverordnungen und Normen über Wasser, Abwasser, Emissionen und Immissionen eingehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Einhaltung der angesprochenen Regelungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</p>
<p>Da sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B "Wasserwerk Hardtwald" befindet, ist das Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil Schutzgebiete für Grundwasser" zu berücksichtigen.</p>	<p>Ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet wurde in den Bebauungsplan unter Ziffer 5 der Hinweise aufgenommen.</p>

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
Nachbarschaftsverband vom 10.04.2014	
Zur vorgelegten Planung sind Seitens des NVK keine Hinweise vorzubringen.	Kenntnisnahme
Neuapostolische Kirche vom 09.04.2014	
Keine Einwände	Kenntnisnahme
Polizeipräsidium vom 08.05.2014	
<p>Lebensmittelmarkt / Anlieferverkehr Kurvenradien sollten so bemessen sein, dass Lieferanten ohne aufwändige Rangiervorgänge mit einmaligem Rückwärtsfahren die Anlieferzone erreichen.</p> <p>Es wird empfohlen die Warenandienung außerhalb der Öffnungszeiten vorzusehen.</p>	<p>Die im Plan E_EG_VBB_1_200 dargestellte Schleppkurve im Bereich der Anlieferung zeigt auf, dass die genannten Forderungen erfüllt werden. Der genannte Plan ist Bestand des Vorhaben- und Erschließungsplans und damit der zukünftigen Satzung.</p> <p>Diese Regelungen sind nachvollziehbar und werden begrüßt. Sie unterliegen aber den Auflagen aus dem Lärmschutzgutachten. Daher sind dabei die Ruhezeiten einzuhalten im Zeitraum von 22-6 Uhr.</p>
<p>Sichtdreiecke Die Sichtdreiecke im Bereich der Anlieferung sind von Werbeanlagen u. Bepflanzungen freizuhalten</p>	<p>Zur Klarstellung sind die Sichtdreiecke zu Radwegen (30 m Schenkellänge) und zur Fahrbahn (70 m Schenkellänge) bei 5 m Abstand vom Auge des Kraftfahrers zum Fahrbahnrand nachrichtlich dargestellt. Die Sichtdreiecke liegen im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb des Sichtdreiecks sind als Bepflanzung lediglich Wiesenansaat vorgesehen.</p>
<p>Parkplätze / Stellplätze Bezüglich der Bemessung der Parkstände und Fahrgassen wird auf die EAR 05 verwiesen.</p> <p>Gemäß § 3(2) GaVO muss zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und einer Rampe mit mehr als 10% Neigung eine Fläche von mind. 3,00 m Länge mit Neigung von < 10 % liegen. Bitte beachten: Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage müssen die Sichtfelder auf den davor liegenden Verkehrsraum gewährleistet sein. Stützmauern könnten abgeschrägt oder unterbrochen werden. Auf die vorhandene Tiefgaragen-Zufahrt ist zu achten.</p>	<p>In der Garagenverordnung ist die baurechtliche Mindestanforderung zur Genehmigung der Tiefgarage verankert und wird erfüllt. Die Ausführung nach GaVO erfolgt nach Abstimmung und Freigabe durch die Volkswohnung. Eine Planung nach EAR05 würde das Gesamtgebäude, damit die Versiegelung des Grundstücks und die Problematik der Wasserhaltung vergrößern. Daher wurde mit den erforderlichen Mindestmaßen aus der GaVO geplant.</p> <p>Im Plan E_EG_VBB_1_200 sind die Rampenneigungen der TG-Zufahrt dargestellt. Diese werden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Die Forderungen des § 3 (2) GaVO werden eingehalten. Die Sichtfelder werden eingehalten. Die Stützmauer entlang der Zufahrtsrampe endet ca. 2,0 m vor dem öffentlichen Verkehrsraum. Zusätzlich werden Teile der Stützmauer in Glas ausgeführt.</p>

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
Fahrradabstellplätze Die Verwendung moderner Rahmenhalter wird empfohlen.	Kenntnisnahme. Die Festlegung auf einen bestimmten Rahmenhalter ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
Regierungspräsidium, Abteilung 2 Archäologische Denkmalpflege vom 16.05.2014	
Hinweis auf mögliche Funde und Fundorte bei baulichen Tätigkeiten sind zu melden.	Kenntnisnahme. Der Hinweis ist bereits unter Ziffer 3 der Hinweise enthalten.
RP Referat 56, Naturschutz und Landschaftspflege vom 10.04.2014	
Es wird auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde verwiesen, die darauf hinweisen wird, wenn unsere Belange berührt sein sollten.	Kenntnisnahme
Regionalverband Mittlerer Oberrhein vom 08.05.2014	
Regionalplanerische Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme
Stadtwerke-Versorgungsbetriebe vom 07.05.2014	
Stromversorgung: keine grundsätzlichen Bedenken. Im Bereich der Gebäude IV u. VI, Stichstraße FlSt. 13688/2 liegen Niederspannungskabel, die verlegt werden müssen. Die Gebäude IV u. VII können nicht öffentlich erschlossen werden. Private Leitungen aus den vorgelagerten Gebäuden sind erforderlich. Die Abstimmungen mit den Fachplanern laufen	Kenntnisnahme. Das Flurstück Nr. 13688/2 selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Kenntnisnahme
Gas- und Wasserversorgung: keine grundsätzlichen Bedenken. Im nördlichen Bereich FlSt. 13675 liegt eine Wasserversorgungsleitung, diese darf nicht überbaut oder mit großwüchsigen Pflanzen überpflanzt werden. Parallel zur Wasserversorgungsleitung liegt eine Gasleitung der Volkswohnung	Kenntnisnahme. Die Leitungen sind bekannt und werden bei den Bauarbeiten berücksichtigt.
Öffentliche Straßenbeleuchtung: keine Einwände	Kenntnisnahme
Kommunikations- und Informationstechnik: Keine grundsätzlichen Einwände. Im Bereich der geplanten Zufahrt von der Mannheimer Straße befindet sich ein Fernmeldekabel. Bei Bauarbeiten sind Beschädigungen zu vermeiden.	Kenntnisnahme. Die Leitungen sind bekannt und werden bei den Bauarbeiten berücksichtigt.
Fernwärmeversorgung: Keine Einwände. Die in der Stellungnahme von 2013 (V256-2013) getroffenen Aussagen bleiben bestehen. Zwischen dem Plangebiet und den Gebäuden Heilbronner Straße 23 + 24 ver-	Kenntnisnahme Dies wird während der Baumaßnahmen berücksichtigt und mit den Stadtwerken abgestimmt werden.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
<p>laufen Nahwärmeversorgungsleitungen. Die Leitung ist während der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen.</p>	
<p>Trinkwassergewinnung:</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das Gebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserwerks Hardtwald. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Im BPL ist darauf hinzuweisen.</p> <p>Im Bereich von Versickerungsstellen ist sicherzustellen, dass auf Düngung, Pflanzenschutzmittel und Tausalz verzichtet wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis auf das Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Hardtwald wurde unter den Hinweisen Ziffer 5 aufgenommen.</p> <p>Die Festsetzung Ziffer 9 wurde entsprechend ergänzt.</p>
Verkehrsbetriebe vom 08.05.2014	
<p>Für Ein- und Ausfahrtsbereich der Belieferung bitte durch Schleppkurve belegen, dass für die in der VPL-Runde vorgegebenen An- und Abfahrtswege in der Mannheimer Straße keine Berührungspunkte mit dem ÖPNV bestehen.</p>	<p>Die Begründung ist entsprechend ergänzt worden. Die Schleppkurven im Bereich der Anlieferung verdeutlichen, dass keine Berührungspunkte mit dem ÖPNV bestehen.</p>
<p>Auf Seite 19 der Begründung ist von einer Buslinie 4 die Rede. Hier fährt die Tram 4 der VBK. Die Straßenbahnhaltestelle heißt Forststraße.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Begründung ist entsprechend geändert worden.</p>
ZJD-Untere Naturschutzbehörde vom 07.05.2014	
<p>Artenschutz:</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (insb. § 44 Abs. 1 BNatSchG) verwirklicht werden können bzw. in die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG hineingeplant wird.</p> <p>Eine Einschätzung, inwieweit artenschutzrechtliche Belange durch die Planung berührt werden, ist anhand des uns aktuell vorliegenden "Umweltreports" (Stand: 31.03.2014) nicht abschließend möglich. Sowohl aus fachlicher Sicht der städtischen Ökologie als auch aus rechtlicher Sicht wird diesbezüglich noch Nachbearbeitungsbedarf gesehen.</p> <p>Die weitere Vorgehensweise und Erfassungsmethodik ist mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz, Fachbereich Ökologie abzustimmen.</p>	<p>Die Nachbearbeitung und Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Fachbereich Ökologie ist erfolgt.</p> <p>Die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann, nach heutigem Kenntnisstand, ausgeschlossen werden.</p>
<p>Avifauna:</p> <p>das Plangebiet wurde untersucht, jedoch entsprechen Art und Umfang der Erfassung des Vogelbestands nicht dem wissenschaftlichen Standard.</p>	<p>Die Untersuchungen wurden entsprechend nachgeholt und mit dem zuständigen Stellen abgestimmt.</p>

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
<p>Fledermäuse:</p> <p>Eine Habitatstrukturanalyse ist durch den Fachgutachter zu erstellen. Sollten für Fledermäuse geeignete Strukturen festgestellt werden, so sind auch bezüglich dieser Artengruppe entsprechende Bestandserhebungen durchzuführen.</p>	<p>Die Habitatstrukturen wurden auf Fledermäuse untersucht. Es bestehen keine Baumhöhlen für Fledermäuse.</p>
<p>Baumbestand:</p> <p>Es ist zu prüfen, ob der Eingriff in den Baumbestand verringert und die Planung entsprechend angepasst werden kann. Aus dortiger Sicht ist nicht nachvollziehbar, weshalb gerade in den Randbereichen nahezu alle Bäume gefällt werden müssen.</p>	<p>Aufgrund der Tiefgarage und der erforderlichen Arbeitsräume ist ein Erhalt von weiteren Bäumen leider nicht möglich. Dafür gibt es entsprechende Ersatzpflanzungen und Dachbegrünung auf allen Dächern.</p>
<p>Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:</p> <p>Dem Entwurf wird grundsätzlich zugestimmt. Folgende Festsetzungen sind aufzunehmen: Eingriffe in Gehölze sind möglichst zu minimieren.</p>	<p>Die Forderung, die Eingriffe in die Gehölze zu minimieren ist in den Hinweisen und den Planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt worden.</p>
<p>Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 01.03. des Folgejahres durchgeführt werden. Auf das zeitliche Fäll- und Roderverbot (vgl. § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz) wird hingewiesen.</p>	<p>Die Hinweise sind entsprechend ergänzt worden.</p>
<p>Die zwingend zu fällenden Bäume sind vorab durch eine Fachperson auf Habitatstrukturen wie Höhlen, abstehende Rindenplatten etc. zu untersuchen. Werden für Fledermäuse relevante Habitatstrukturen ermittelt, ist nachzuweisen, dass keine Besiedlung von Individuen dieser Artengruppe vorliegt und durch die Fällung nicht gegen artenschutzrechtliche Vorschriften verstoßen wird.</p>	<p>Hier wird geltendes höherrangiges Recht beschrieben. Zur Klarstellung sind die Hinweise entsprechend ergänzt worden</p>
<p>Bei anzupflanzenden Bäumen ist lediglich Hochstammware der Art zu verwenden. Zuchtformen wie Pyramiden- oder Kugelformen oder spezielle, widerstandsfähige Züchtungen und Kreuzungen werden abgelehnt.</p>	<p>Mit dem Ziel im innerstädtischen Bereich überhaupt noch Bäume pflanzen zu können wurde die Pflanzliste in Abstimmung mit dem Gartenbauamt und der Naturschutzbehörden ergänzt.</p>

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
	Folgende klein- bzw. mittelkronigen Baumarten wurden in die Pflanzliste aufgenommen: rotblühende Rosskastanie, Elsbeere, Mehlbeere, Eberesche / Vogelkirsche.
Auf das Anpflanzen von Straßenbegleitgrün in Grünflächen ist zu verzichten. Stattdessen sind Ansaaten (Fettwiese mittlerer Standorte) oder Heckenpflanzungen Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Gew. Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Echte Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) vorzunehmen.	Entlang der Mannheimer Straße wird die Ansaat einer Fettwiese - mittlerer Standort - vorgeschlagen. Eine Heckenpflanzung würde aus städtebaulicher Sicht im Zusammenspiel mit der Lärmschutzwand zu unerwünschten Angsträumen führen. Daher wird hier davon abgesehen. Die Planzeichnung und die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden entsprechend geändert.
Für Dachbegrünungen und Wiesenansaaten ist zertifiziertes Pflanz- und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 6 unter Berücksichtigung des Naturraumes und des speziellen Standortes zu verwenden. Bei Lieferengpässen für das Herkunftsgebiet 6 sind die Pflanzlisten den Lieferangeboten anzupassen oder es ist auf vergleichbare Forstware auszuweichen. Sollte auch diese nicht verfügbar sein, sind Abweichungen von den Pflanzlisten nur nach Rücksprache mit dem städtischen Umwelt- und Arbeitsschutz, Fachbereich Ökologie vorzunehmen.	Die Hinweise zu den Pflanzlisten wurden in der Anlage 1 zum Bebauungsplan jeweils ergänzt.
ZJD-Immissionsschutzbehörde vom 12.05.2014	
Ausgehend von der Annahme, dass das Schallgutachten zutreffend ist, was von Umwelt- und Arbeitsschutz beurteilt werden sollte, erscheint das Konzept schlüssig, wenn die Maßnahmen im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart und im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.	Kenntnisnahme Im Durchführungsvertrag wurden entsprechende Maßgaben für den Vorhabenträger eingefügt.
Im Hinblick auf den geräuscharmen Fahrbahnbelag sollen die Aussagen zur sparsamen Flächenversiegelung angepasst werden.	Der geräuscharme Fahrbahnbelag ist nur für die Fahrgasse der Kundenparkplätze vorgesehen. Dennoch sind die Aussagen zum sparsamen Flächenverbrauch wie folgt angepasst worden. „Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht oder schalltechnische Belange entgegenstehen. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.“

Folgende Anregungen wurden vorgebracht	Abwägung
Die erwarteten Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm zur Nachtzeit um 3 DB (A) bei beschleunigten Abfahrten zur Tiefgarage führen u. E. nicht zur Unzumutbarkeit der Immissionsbelastung an der Bestandsbebauung.	Kenntnisnahme
ZJD-Wasser- und Abfallbehörde vom 20.05.2014	
ZJD-WAB schließt sich der Stellungnahme Umwelt- und Arbeitsschutz vom 05.05.2014 an. Die klarstellenden Formulierungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Grundwasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig bei der Wasserbehörde zu beantragen ist. Alternative Bauausführungen können ebenfalls wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände auslösen. Hierzu bedarf es einer vorherigen Abstimmung und Zulassung durch die Wasserbehörde.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt. Der Vorhabenträger wird die entsprechenden Anträge noch einreichen.
ZJD-Untere Denkmalschutzbehörde	
--	--
ZJD Gleichstellungsbeauftragte	
--	--