

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) „Hotel an der Schwarzwaldstraße“**

**hier:**

**Ergebnis der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

<b>Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger</b>
<b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Denkmalpflege, 07.04.2014</b>	
Erneuter Verweis auf Vorgehensweise bei Funden von Denkmälern und Kleindenkmälern.	Nicht planungsrelevant. Entsprechende Ausführungen sind generell in den Hinweisen zum Bebauungsplan mit aufgenommen.
<b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 07.05.2014</b>	
<p>Die DB AG hat gegen den oben genannten Bebauungsplan aus eisenbahntechnischer sowie aus immobilienwirtschaftlicher Sicht keine Einwände, wenn die in unserer Stellungnahme vom 16.01.2014 aufgeführten Bedingungen erfüllt werden. Folgende Bedingungen der DB Netz AG, Infrastrukturbetreiberin und Eigentümerin der benachbarten Bahnbetriebsstrecke, müssen eingehalten werden.</p> <p>Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist so zu gestalten, dass zur Ausgestaltung der Fahrspuren der Güterbahnstraße, z.B. zur Einhaltung von Wendekreis, Abbiegespur o.ä., keine DB-Flächen in Anspruch genommen werden müssen und ausreichend Abstand zu Bahnanlagen (mind. 6,80) eingehalten wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>(Wiederholung aus der Behördenbeteiligung und dort bereits vollständig erfüllt.)</p> <p>Im Verkehrsgutachten des Büros Koehler+Leutwein GmbH wird bestätigt, dass der Hotelneubau auch vor Realisierung der Gesamtkonzeption (ggf. zukünftiger Ausbau der Güterbahnstraße) erschlossen werden kann. Die Erschließung des geplanten Hotels ist demnach auch schon über die Güterbahnstraße in ihrem heutigen, noch nicht ausgebauten Zustand gesichert. Bahnflächen müssen nicht beansprucht werden. Die Güterbahnstraße deren Ausbau zu einem späteren Zeitpunkt geprüft wird, ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.</p>
Niederschlags- und Abwasser sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten	Eine Versickerung in Gleisnähe ist nicht geplant. Das Plangebiet wird

<p>und dürfen nicht auf Bahngelände gelangen. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlage sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzstandorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs gefährden.</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetischen Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Eventuelle Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendung ausgeschlossen sind. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p>	<p>durch Anschluss an die vorhandenen Netze entwässert.</p> <p>Der Geltungsbereich ist auf Flächen nördlich der Güterbahnstraße beschränkt, eine unmittelbare Nachbarschaft des Plangebiets zu den Gleisanlagen ist somit nicht gegeben. Anpflanzungen, die den Eisenbahnbetrieb dennoch gefährden könnten, sind im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht vorgesehen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegenüber der DB AG aufgrund von Schäden durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind ausgeschlossen.</p> <p>Oberirdische Stellplätze sind nicht geplant. Werbeanlagen sind nur am Gebäude, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Sollte dennoch vom Gebiet eine Blendwirkung ausgehen, wird der Vorhabenträger entsprechende Abschirmungen anbringen.</p>
<b>Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH (VBK), 08.04.2014</b>	
<p>Vorausgesetzt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan über keine „Hotelvorfahrt“ in der Schwarzwaldstraße verfügt, die eventuell Einfluss</p>	<p>Die Hotelzufahrt findet für KFZ über die Güterbahnstraße statt. Eine Hotelvorfahrt ist durch ein Verbot von</p>

<p>auf die dortige Verkehrsanbindung der in diesem Bereich verkehrenden Buslinien besitzen können, liegen seitens der VBK keine Betroffenheiten vor.</p>	<p>Ein- und Ausfahrten von der Schwarzwaldstraße ausgeschlossen.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, 15.04.2014</b></p>	
<p>Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI B1401A8 vom 10.1.2014 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Wiederholung aus der Behördenbeteiligung.</p>
<p>Im Planungsbereich liegen Telekommunikationslinien der Telekom. Ihre Lage ist aus dem beigefügten Plan von Telekom ersichtlich.</p> <p>Es erfolgen Hinweise zu Baumpflanzungen, Überbauungen von Telekommunikationslinien und Bauausführung</p> <p>Es wird beantragt, die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.</p>	<p>Die Hinweise wurden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben und werden von diesem beachtet.</p> <p>Eine Anpassung oder ggf. erforderliche Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen wird im Zuge der Ausführungsplanung mit dem Leitungsträger abgestimmt. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass sämtliche anfallende Kosten vom Vorhabenträger zu übernehmen sind.</p>