



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
ABTEILUNG UMWELT

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5 · 79083 Freiburg i. Br.

Zink Ingenieure GmbH
Poststraße 1
77886 Lahr

Freiburg i. Br. 18.06.2019
Name Jessica Herbrich
Durchwahl 0761 208-2077
Aktenzeichen 54.1
(Bitte bei Antwort angeben)

 **Bebauungsplanverfahren „Gesundheitszentrum“, Appenweier**
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem geplanten Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ soll eine Fläche in der Nähe der bestehenden Industriebetriebe Wurth Pflanzenschutz GmbH und Progas GmbH & Co. KG überplant werden. Die Wurth Pflanzenschutz GmbH ist ein Betrieb der oberen Klasse nach § 2 Nr. 2 der Störfall-Verordnung. Die Progas GmbH ist ein Betrieb der unteren Klasse nach § 2 Nr. 1 der Störfall-Verordnung.

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der aktuellen Konsultationsradien von 200 m der Wurth Pflanzenschutz GmbH und der Progas GmbH & Co. KG.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 54.1 nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Aus störfallrechtlicher Sicht bestehen von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg, Ref. 54.1 bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Jessica Herbrich

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Zink Ingenieure GmbH
Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau,
Stadtplanung und Verkehrsanlagen
Poststraße 1
77886 Lauf

Freiburg i. Br., 21.06.2019
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2511 // 19-04825

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gesundheitszentrum Appenweier",
Gemeinde Appenweier, Ortenaukreis (TK 25: 7413 Appenweier)**

**Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2
BauGB**

Ihr Schreiben Az. Kr-la vom 20.05.2019

Anhörungsfrist 28.06.2019

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Untersuchungsraum für die DB-Neubaustrecke.

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter

<http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: http://www.lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf.

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
ABTEILUNG STRASSENWESEN UND VERKEHR

Regierungspräsidium Freiburg · Postfach 2620 · 77616 Offenburg

Per E-Mail

Zink Ingenieure GmbH
Poststraße 1
77886 Lauf

Offenburg 28.06.2019

Name Romana Grau

Durchwahl 0781- 12471 1996

Aktenzeichen 47.1 OG-2511.2-1 Appenweier
(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplan „Gesundheitszentrum Appenweier“ der Gemeinde Appenweier
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.

Das o. g. Bebauungsplangebiet grenzt an die Bundesstraße B 3 innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, unsere Belange sind durch den Vorgang daher berührt.

Die Erschließung zur B 3 mit einer direkten privaten Zufahrt ist so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Ausgestaltung sollte den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“ entsprechen. Ausreichende Sichtdreiecke für auf die B 3 einbiegende Fahrzeuge sind zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße

Romana Grau

**LANDRATSAMT
ORTENAUKEIS**

Landratsamt Ortenaukreis - Postfach 19 60 - 77609 Offenburg

Zink Ingenieure GmbH
Poststraße 1
77886 Lauf

Baurechtsamt

Untere Baurechts- u. Denkmalschutzbehörde
Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten: Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Do. 13:00 - 18:00 Uhr

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: **P2019056/12**

Unsere Nachricht vom:

Bearbeiter: Herr Manz

Zimmer: 243 A

Telefon: 0781 805 1221

Telefax: 0781 805 9633

E-Mail: stephan.manz@ortenaukreis.de

Datum: 01.07.2019

Aufstellung Bebauungsplan „Gesundheitszentrum Appenweier“, Appenweier Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.05.2019 haben Sie uns über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

I. Baurechtsamt

Ansprechpartner/-in: Herr Manz

Telefonnummer: 0781 805 1221

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.

Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten) sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung vorzulegen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Es werden folgende Anregungen vorgebracht:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

A2.3.3: Dort wird davon gesprochen, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhe zugelassen werden kann. Handelt es sich hierbei um eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB oder um eine generelle Regelung? Dies sollte durch entsprechende Formulierung der Festsetzung noch klargestellt werden.

Landratsamt Ortenaukreis
Postfach 19 60, 77609 Offenburg
Badstraße 20, 77652 Offenburg
E-Mail: landratsamt@ortenaukreis.de
Sparkasse Offenburg/Ortenau
Volksbank in der Ortenau

Telefon
Zentrale 0781 805 0
Telefax 0781 805 1211
www.ortenaukreis.de
(BLZ 664 500 50) 205 45
(BLZ 664 900 00) 987 700

Allgemeine Servicezeiten
Montag bis Freitag 08:30 – 12:00 Uhr
Donnerstag 13:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Swift-BIC: SOLADES 1 OFG
Swift-BIC: GENODE 61 OG1

USt.-Nr.
DE 14 25 81 768
IBAN DE 80 6645 0050 0000 0205 45
IBAN DE 66 6649 0000 0000 9877 00



A4.4: Das Wort „unzumutbar“ sollte vermieden werden. U.E. sollte auf die nach TA Lärm maximal zulässigen Immissionsrichtwerte Bezug genommen werden, da unseres Erachtens dies der Hintergrund der Festsetzung ist.

A7.2: Die Festsetzung ist zu unbestimmt. Es ist ein Faktor für die Wasserdurchlässigkeit anzugeben.

A9.1.2 und A9.1.3: Da nach A1.1.2 Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen sind sollte der Begriff „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ gestrichen werden.

A9.2.1: Dort wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche nur zulässig sind, wenn diese hinreichend geschützt sind. Was als hinreichend im Sinne dieser Vorschrift zu verstehen ist, wird nicht erläutert. Dies ist aber für die Prüfung der Zulässigkeit der Außenwohnbereiche unerlässlich. Hier ist die Vorschrift zu ergänzen.

Örtliche Bauvorschriften:

B5.1: Bei einer Werbeanlage mit Fremdwerbung handelt es sich um eine gewerbliche Anlage, die im Mischgebiet allgemein zulässig ist (vgl. A1.1.1 der schriftlichen Festsetzungen). Die Regelung „nur an der Stätte der Leistung“ ist u.E. deshalb nicht zulässig.

Zeichnerischer Teil:

Im westlichen Geltungsbereich befindet sich eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht belegt ist. Im östlichen Bereich befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen. Schriftliche Festsetzungen fehlen hierzu.

Die derzeitigen Geländehöhen sollten, da sie keine planungsrechtlichen Festsetzungen beinhalten, der besseren Lesbarkeit aus dem zeichnerischen Teil entfernt werden.

Da sich der Geländeschnitt lediglich in Ziffer 6.2 der Begründung findet und kein Regelungsinhalt aufweist ist dieser aus dem zeichnerischen Teil zu entfernen.

Begründung:

Ziffer 1.1: Wir haben nicht überprüft, ob die geplanten Festsetzungen den Bestand des Wohngebäudes abbilden.

Ziffer 4.2: Die weitaus größere Fläche des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im FNP als Grünfläche dargestellt. Richtigerweise wird ausgeführt, dass durch ein Bebauungsplan, der nach § 13 a BauGB aufgestellt wird und den Darstellungen des FNP's widerspricht, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. In der Begründung wird u.E. hierauf nicht ausreichend eingegangen, sondern lediglich ausgesagt, dass dem so sei. Wir erachten hierzu eine nähere Ausführung für erforderlich (warum war es aus städtebaulicher Sicht erforderlich auf einem Teil des Flst. Nr. 47 eine Grünfläche darzustellen? welche Planungsabsicht verbirgt sich dahinter? Warum wird diese städtebauliche Zielsetzung durch die Überplanung der Grünfläche mit einer Mischgebietsfläche nicht beeinträchtigt?) .

Ziffer 5.1: Dort wird ausgeführt, dass mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Ziel verfolgt wird, den Gewerbe- und Wohnraumbedarf im innerörtlichen Bereich zu decken. Dieses Ziel ist auch auf Grund der schriftlichen Festsetzungen erreichbar. In Ziffer 1.1 der Begründung findet sich die Aussage (unter Ziffer 5.1 eine Abbildung), dass auf der Mischbaufläche zwei Gebäude

mit Arztpraxen (freie Berufe nach § 13 BauNVO) und ggf. untergeordnet Wohnraum entstehen. Auch soll das bestehende Wohnhaus planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit für den Bau eines weiteren Wohnhauses geschaffen werden. Da die freien Berufe in § 13 BauNVO explizit erwähnt sind, sollte noch eine Ausführung in Bezug auf die erforderliche Durchmischung des Mischgebiets erfolgen. Zur Frage der Einordnung von Gebäuden und Räumen für freie Berufe führt der Kommentar Ernst/Zinkahn zu § 6 BauNVO (Rd-Nr. 10a) aus, dass zu beachten ist, dass in Mischgebieten die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Vorhaben freiberuflich Tätiger nach § 13 BauNVO und Gewerbetreibender als Anlagen und Einrichtungen bestehen. Die hiervon erfassten Anlagen und Einrichtungen gehören zur Hauptnutzungsart „Gewerbebetriebe“. Somit ist nach Ergänzung des bestehenden Wohnhauses durch die Realisierung der Arztpraxen sowie eines weiteren Wohngebäudes die erforderliche Durchmischung des Mischgebiets gegeben und der städtebauliche Wille gewahrt.

Ziffer 6.5.1: Die Erschließung soll nicht über eine öffentliche sondern eine private Stichstraße erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass in diesem Fall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Überfahrtsbaulast für die gesicherte Erschließung zu übernehmen ist. Wird diese nicht übernommen, kann die erforderliche Baugenehmigung nicht erteilt werden.

II. Vermessung und Flurneuordnung

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Herr Komenda

Telefonnummer: 0781 805 1877

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Herr Jäger

Telefonnummer: 0781 805 1901

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

III. Amt für Landwirtschaft

Von dem Bebauungsplan „Gesundheitszentrum Appenweier“ in Appenweier sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen.

Wir gehen davon aus, dass für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und für etwaige Artenschutzmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen.

IV. Amt für Waldwirtschaft

Ansprechpartner/-in: Herr Voß

Telefonnummer: 0781 805 7208

Die forstliche Prüfung des Bebauungsplans „Gesundheitszentrum“ in Appenweier ergibt, dass keine Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz betroffen sind und auch nicht angrenzende tangiert werde.

Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände.

V. Straßenverkehr und ÖPNV

Ansprechpartner/-in: Frau Streif

Telefonnummer: 0781 805 1361

Das Plangebiet wird über eine private Erschließungsstraße an die B 3 angeschlossen. Die erforderlichen Sichtdreiecke an diesem Knoten sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

VI. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Ansprechpartner/-in: Herr Pack

Telefonnummer: 0781 805 9531

Besonderes Augenmerk ist auf den Sachverhalt zu richten, dass durch den Verkehrslärm im Plangebiet nicht nur die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) teilweise drastisch überschritten werden. In dem straßennahen Areal liegen die Beurteilungspegel „nachts“ um 8 bis 9 dB(A) über dem Grenzwert!

Für den Bereich zwischen den Schwellenwerten besteht gemäß den Ausführungen in der städtebaulichen Lärmfibel bei plausibler Begründung für die Gemeinde ein Planungsspielraum. Diese Überschreitung stellt jedoch eine Lärmexposition (weit) jenseits der Grenze „schädlicher Umwelteinwirkung“ dar. Um die einer sachgerechten Abwägung standhaltenden Argumente für die Neuplanung eines Mischgebietes an diesem Standort liefern zu können, braucht es eine besondere Begründung.

In dem Gutachten Nr. 6259/737 des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom 11. Februar 2019 wurden die Geräuschbelastungen der geplanten Baufläche durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie den benachbarten Edeka-Markt ermittelt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Beim Straßenverkehrslärm wurden die Emissionspegel der Bundesstraße 3 (B 3) für das Prognosejahr 2030 ermittelt. Die Sander Straße blieb in der gutachtlichen Stellungnahme außer Betracht, weil *keine Informationen zum Verkehrsaufkommen vorliegen*.

Wir erachten es für erforderlich, die auf dieser Strecke entstehende Geräuscheinwirkung ebenfalls zu berücksichtigen oder zumindest einen qualifizierten Nachweis zu erbringen, warum dies aus lärmschutztechnischer Sicht nicht erforderlich ist.

Für den Schienenverkehrslärm wurden Emissionspegel für die DB-Strecken Nr. 4000 (Rheintalbahn) und 4280 (Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe – Basel) für den Prognosefall 2025 berechnet.

Wir würden einen weiter in der Zukunft liegenden und für die künftige höhere Lärmbelastung repräsentativeren und sachgerechteren Zeithorizont (z.B. das Jahr 2030 analog dem Verkehrslärm) befürworten.

In dem Gutachten wurde zum Betriebslärm ausgeführt, dass *„die durch die An- und Abfahrt von Lieferfahrzeugen sowie die durch ggf. notwendiges Rangieren innerhalb des Marktareals hervorgerufenen Schallemissionen gegenüber den beim Warenumschlag verursachten Geräuschen vernachlässigt werden können.“*

Es ist für uns unverständlich, warum dieser markante Lärmanteil nicht berücksichtigt wurde.

Die flächenhaften Darstellungen des resultierenden Außenlärmpegels (Anlage 16 des Gutachtens) sowie nur für den Straßenverkehr (Anlage 17) belegen eine stärkere Lärmeinwirkung im Nacht- als für den Tagzeitraum. Das ist für uns nicht nachvollziehbar.

Im Nachtrag I vom 27. März 2019 zur o. g. Lärmprognose wird die Zusatzbelastung durch die für das Vorhaben erforderlichen gewerblich und für Wohnzwecke genutzten Pkw-Stellplätze auf die schutzbedürftige Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes bestimmt. Als Kriterium einer zulässigen Lärmeinwirkung wurde die Irrelevanzregelung der Nr. 3.2.1 der TA Lärm herangezogen. Die daraus resultierende Maßgabe einer Unterschreitung der für ein Mischgebiet geltenden Schwellenwerte um mindestens 6 dB(A) wird im Zeitraum „tags“ bei 5 der 6 Immissionsorte erreicht. Der Immissionsrichtwert „nachts“ wird bei allen Immissionsorten um 9 dB(A) unterschritten.

Wir geben zu bedenken, dass im Bebauungsplanverfahren die 6 dB(A)-Regelung nicht unmittelbar anwendbar ist. Wir empfehlen, eine strengere Irrelevanzklausel zugrunde zu legen, die ggf. durch Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden kann.

Wir halten es für erforderlich, die von den Stellplätzen ausgehende Geräuschbelastung auch für die bestehenden und zukünftigen schutzbedürftigen Räume innerhalb des Baugebiets zu ermitteln und zu beurteilen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Fläche „SM1“ festgelegt. Sie kennzeichnet das Areal, in dem Außenwohnbereiche nur zulässig sind, wenn sie gegenüber Lärmbelastungen hinreichend geschützt sind. Wir gehen davon aus, dass es sich bei der westlichen Grenze um die 64 dB(A)-Isophone für die schalltechnisch ungünstigste Höhenlage handelt. Dies würde mit der Abbildung für die Lärmeinwirkung „tags“ der Anlage 15 des Gutachtens korrelieren. Wir würden eine Ausweitung des Areals bis zur 62 dB(A)-Isophone anregen. In der auch in dem Gutachten zitierten einschlägigen Veröffentlichung wird nämlich folgendes ausgeführt: *„Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten tagsüber“ scheidet allerdings eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei (Dauer-)Pegeln von mehr als 62 dB(A) aus.*

Unter der Ziffer 6.5.3 der Begründung sollte die Anzahl der Stellplätze auf 29 korrigiert werden.

Rechtsgrundlage

- § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm (Juni 2017)
- Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV (Dezember 2014)

- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Mai 1987)
- Städtebauliche Lärmfibel (Dezember 2013)

VII. Amt für Umweltschutz

Ansprechpartner/-in: Frau Kasper

Telefonnummer: 0781 805 1447

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung von Bioplan Bühl berücksichtigt alle relevanten Arten, welche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abzuarbeiten sind.

Die Vermeidungsmaßnahmen VM 1 und VM 2 sind zwingend umzusetzen, um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

VIII. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Der mit Schreiben vom 20. Mai 2019 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Grundwasserschutz, Ziffer II. Abwasserentsorgung und Ziffer III. Altlasten genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

I.

Grundwasserschutz

1.

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

1.1.1

Art der Vorgabe

Um evtl. negative Einflüsse auf das Grundwasser beurteilen zu können, sind die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Da dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes grundsätzlich nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden kann, ist gegebenenfalls aus Sicht des Planungsträgers (Stadt / Gemeinde.....) in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich darzulegen, weshalb ein evtl. Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes unumgänglich ist.

In der Begründung ist insbesondere darzulegen, warum eine entsprechende Auffüllung des geplanten Baugeländes nicht möglich ist.

In diesem Zusammenhang sind auch die Grundwassersituation (z. B. Grundwasserstände, - fließrichtungen, Flurabstände, Mächtigkeit der Decklage) und die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung (z. B. Grundwasseranstieg, - umleitung) **ausführlich** zu beschreiben.

Wir empfehlen, diese Begründung rechtzeitig vor Ausfertigung der Offenlegungsunterlagen bei unserem Amt zur Prüfung vorzulegen, damit die u. U. daraus resultierenden Ergebnisse in dem Bebauungsplan als Planänderung bzw. bauplanungsrechtliche Festsetzung gleich berücksichtigt werden können.

Folgende Bestimmungen sind als Hinweis in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher 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.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

1.1.2 Rechtsgrundlagen

§§ 5, 6
§ 12 WG Abs. 5
§§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG

1.1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Keine

II. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

1.1 Art der Vorgabe

Im Baugebiet sind Gewerbe- (Gesundheitszentrum) und Wohnflächen vorgesehen. Das Gebiet ist im abgelaufenen GEP enthalten. Das Gebiet entwässert im Trennsystem mit Anschluss an die öffentlichen Abwassersysteme in der Straße „Im See“.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über einen Staukanal in der privaten Grundstücksentwässerung mit einem Drosselabfluss von 17 l/s in die öffentliche Kanalisation. Eine Versickerung des Regenwassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse kaum möglich.

Wir weisen darauf hin, dass einzelne Eckdaten zur geplanten Entwässerung nicht im Festsetzungsteil der Bebauungsplanunterlagen verankert sind.

Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten sind die grundlegenden Punkte zur geplanten Entwässerung konkret im Festsetzungsteil gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu fixieren

1.2 Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB

§§ 10, 55, 60 Abs. 3 Satz 1 WHG

§§ 48, 93 WG

VO des Umweltministeriums Baden Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Keine

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o. g. Plan

Wir weisen darauf hin, dass entsprechend unserer Aktenlage für die Gemeinde Appenweier kein aktuelles Planwerk über die Gesamtentwässerung vorliegt. Die wasserrechtliche Erlaubnis des alten GEP war bis zum 31. Dezember 2018 befristet. So ist es uns oft nur schwer oder gar nicht möglich - z. B. im Rahmen von Bebauungsplanverfahren - die erforderliche fachliche und rechtliche Beurteilung der tatsächlich vorhandenen Entwässerungssituation durchzuführen. Da die Erstellung eines aktuellen Generalentwässerungsplanes in der Regel sowohl zeit- als auch kostenintensiv ist und daher im Zuge eines bereits laufenden Bebauungsplanverfahrens kaum leistbar ist, empfehlen wir möglichst zeitnah einen aktuellen Generalentwässerungsplan zu erstellen.

III. Altlasten

1. Sachstand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Gesundheitszentrum Appenweier“ ist auf dem derzeitigen Grundstücken, Flst.-Nr. 47, eine **Teilfläche des Altstandortes „Tankstelle Strack“, Objekt Nr. 03157**, erhoben worden.

Die Tankstelle war im Zeitraum von 1958 bis 1970 aktiv.

Der Altstandort wurde im Auftrag des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im November 2013 technisch erkundet. Dabei wurde festgestellt, dass in bis zu rd. 1,5 m mächtig aufgefüllten Teilbereichen erhöhte Schadstoffgehalte vorliegen. Die Erkundungsergebnisse sind im entsprechenden Untersuchungsbericht Nr. 13125 des Ingenieurbüros Hydrosond vom 10. April 2014 bewertet und dokumentiert.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde der Altstandort beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ am 24. Juni 2016 auf Beweisniveau „BN 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft worden.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen bzw. vorgesehenen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Neubebauung) über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

2. Grundsätzliches

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.

Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb stets zu klären, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG vorliegen bzw. erhöht schadstoffhaltige Böden auf Grundlage von § 7 Abs. 3 KrWG einer schadlosen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z. B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann.

Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwasser im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde. Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollen stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.

3. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

3.1 Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ stellt keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über den dort vorhandenen Altstandort sind soweit ausreichend, dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan zugestimmt werden kann. Der Altstandort steht der geplanten baulichen Nutzung nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz des überschüssig anfallenden Erdaushubes/ Bauschutts ist jedoch die nachfolgend genannte Auflage in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu übernehmen:

„Anfallende Erdaushub- und Bauschuttmassen aus den Bereichen des Altstandort „Tankstelle Strack“, Objekt Nr. 03157, sind auf Grundlage von Schadstoffuntersuchungen eines für derartige Fragestellungen geeigneten Gutachters/Ingenieurbüros einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung/Entsorgung gemäß § 7 Abs. 3 KrWG zu zuführen. Die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Verfügung zu stellen“.

3.2

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3,5 BauGB

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

§ 7 Abs. 3 KrWG

3.3

Möglichkeiten der Überwindung

Keine

IV.

Hinsichtlich der Themen "**Oberirdische Gewässer**", "**Wasserversorgung**" und "**Bodenschutz**" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

(Ol./Seg./JM./Hep./Rib.)

IX. Gesundheitsamt

Ansprechpartner/-in: Herr Hoffmann

Telefonnummer: 0781 805 9697

Im Plangebiet sind Lärmbelastungen zu erwarten. Lärm gehört heute zu den vom Menschen verursachten Umweltbeeinträchtigungen, die zu größten Belästigungen führen und gesundheitliche Schädigungen hervorrufen können.

Auswirkungen von Lärm sind u.a. die Beeinträchtigung von Sprache und Kommunikation, Konzentrationsstörungen, Unlustgefühl, Schlafstörungen, Kopfschmerzen, Aggressionen sowie die Abnahme der körperlichen und geistigen Leistungsfähigkeit.

Aktive Schutzmaßnahmen haben Sie ausgeschlossen, was wir aus Sicht des Gesundheitsschutzes bedauern.

Bei den passiven Maßnahmen muss beachtet werden, dass erfahrungsgemäß trotz Lüftungsanlage nicht gänzlich auf das Öffnen von Fenstern verzichtet wird. Außerdem bleibt hier der Aufenthalt im Garten unberücksichtigt, der schwerlich komplett abgeschirmt werden kann. Gerade dieser stellt aber einen nicht unerheblichen Teil der Wohnkultur- und Qualität dar. Passive Schallschutzmaßnahmen können somit keine fehlenden oder unzureichenden aktiven Maßnahmen kompensieren.

Aus unserer Sicht sollte im Bereich Lärmschutz das Bestmögliche erreicht und umgesetzt werden.

X. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann

Telefonnummer: 0781 805 9615

Aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan keine Einwendungen.

Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Teil C – Hinweise“ aufzunehmen.

Abfallwirtschaft**Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke**

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Des Weiteren weisen wir auf folgendes hin:

Die in den Planunterlagen dargestellte private Straßenverkehrsfläche (Stichstraße), wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt).

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Manz

**LANDRATSAMT
ORTENAUKEIS**

Landratsamt Ortenaukreis - Postfach 19 60 - 77609 Offenburg

Zink Ingenieure GmbH
Poststraße 1
77886 Lauf**Baurechtsamt**Untere Baurechts- u. Denkmalschutzbehörde
Badstraße 20 – 77652 OffenburgServicezeiten: Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Do. 13:00 - 18:00 Uhr

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: **P2019056/12**

Unsere Nachricht vom:

Bearbeiter: Herr Manz

Zimmer: 243 A

Telefon: 0781 805 1221

Telefax: 0781 805 9633

E-Mail: stephan.manz@ortenaukreis.de

Datum: 01.07.2019

**Aufstellung Bebauungsplan „Gesundheitszentrum Appenweier“, Appenweier
Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.05.2019 haben Sie uns über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

I. Baurechtsamt

Ansprechpartner/-in: Herr Manz

Telefonnummer: 0781 805 1221

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.

Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten) sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung vorzulegen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Es werden folgende Anregungen vorgebracht:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

A2.3.3: Dort wird davon gesprochen, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhe zugelassen werden kann. Handelt es sich hierbei um eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB oder um eine generelle Regelung? Dies sollte durch entsprechende Formulierung der Festsetzung noch klargestellt werden.

Landratsamt Ortenaukreis
Postfach 19 60, 77609 Offenburg
Badstraße 20, 77652 Offenburg
E-Mail: landratsamt@ortenaukreis.de
Sparkasse Offenburg/Ortenau
Volksbank in der OrtenauTelefon
Zentrale 0781 805 0
Telefax 0781 805 1211
www.ortenaukreis.de
(BLZ 664 500 50) 205 45
(BLZ 664 900 00) 987 700Allgemeine Servicezeiten
Montag bis Freitag 08:30 – 12:00 Uhr
Donnerstag 13:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Swift-BIC: SOLADES 1 OFG
Swift-BIC: GENODE 61 OG1USt.-Nr.
DE 14 25 81 768
IBAN DE 80 6645 0050 0000 0205 45
IBAN DE 66 6649 0000 0000 9877 00

A4.4: Das Wort „unzumutbar“ sollte vermieden werden. U.E. sollte auf die nach TA Lärm maximal zulässigen Immissionsrichtwerte Bezug genommen werden, da unseres Erachtens dies der Hintergrund der Festsetzung ist.

A7.2: Die Festsetzung ist zu unbestimmt. Es ist ein Faktor für die Wasserdurchlässigkeit anzugeben.

A9.1.2 und A9.1.3: Da nach A1.1.2 Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen sind sollte der Begriff „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ gestrichen werden.

A9.2.1: Dort wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche nur zulässig sind, wenn diese hinreichend geschützt sind. Was als hinreichend im Sinne dieser Vorschrift zu verstehen ist, wird nicht erläutert. Dies ist aber für die Prüfung der Zulässigkeit der Außenwohnbereiche unerlässlich. Hier ist die Vorschrift zu ergänzen.

Örtliche Bauvorschriften:

B5.1: Bei einer Werbeanlage mit Fremdwerbung handelt es sich um eine gewerbliche Anlage, die im Mischgebiet allgemein zulässig ist (vgl. A1.1.1 der schriftlichen Festsetzungen). Die Regelung „nur an der Stätte der Leistung“ ist u.E. deshalb nicht zulässig.

Zeichnerischer Teil:

Im westlichen Geltungsbereich befindet sich eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht belegt ist. Im östlichen Bereich befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen. Schriftliche Festsetzungen fehlen hierzu.

Die derzeitigen Geländehöhen sollten, da sie keine planungsrechtlichen Festsetzungen beinhalten, der besseren Lesbarkeit aus dem zeichnerischen Teil entfernt werden.

Da sich der Geländeschnitt lediglich in Ziffer 6.2 der Begründung findet und kein Regelungsinhalt aufweist ist dieser aus dem zeichnerischen Teil zu entfernen.

Begründung:

Ziffer 1.1: Wir haben nicht überprüft, ob die geplanten Festsetzungen den Bestand des Wohngebäudes abbilden.

Ziffer 4.2: Die weitaus größere Fläche des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im FNP als Grünfläche dargestellt. Richtigerweise wird ausgeführt, dass durch ein Bebauungsplan, der nach § 13 a BauGB aufgestellt wird und den Darstellungen des FNP's widerspricht, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. In der Begründung wird u.E. hierauf nicht ausreichend eingegangen, sondern lediglich ausgesagt, dass dem so sei. Wir erachten hierzu eine nähere Ausführung für erforderlich (warum war es aus städtebaulicher Sicht erforderlich auf einem Teil des Flst. Nr. 47 eine Grünfläche darzustellen? welche Planungsabsicht verbirgt sich dahinter? Warum wird diese städtebauliche Zielsetzung durch die Überplanung der Grünfläche mit einer Mischgebietsfläche nicht beeinträchtigt?) .

Ziffer 5.1: Dort wird ausgeführt, dass mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Ziel verfolgt wird, den Gewerbe- und Wohnraumbedarf im innerörtlichen Bereich zu decken. Dieses Ziel ist auch auf Grund der schriftlichen Festsetzungen erreichbar. In Ziffer 1.1 der Begründung findet sich die Aussage (unter Ziffer 5.1 eine Abbildung), dass auf der Mischbaufläche zwei Gebäude

mit Arztpraxen (freie Berufe nach § 13 BauNVO) und ggf. untergeordnet Wohnraum entstehen. Auch soll das bestehende Wohnhaus planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit für den Bau eines weiteren Wohnhauses geschaffen werden. Da die freien Berufe in § 13 BauNVO explizit erwähnt sind, sollte noch eine Ausführung in Bezug auf die erforderliche Durchmischung des Mischgebiets erfolgen. Zur Frage der Einordnung von Gebäuden und Räumen für freie Berufe führt der Kommentar Ernst/Zinkahn zu § 6 BauNVO (Rd-Nr. 10a) aus, dass zu beachten ist, dass in Mischgebieten die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Vorhaben freiberuflich Tätiger nach § 13 BauNVO und Gewerbetreibender als Anlagen und Einrichtungen bestehen. Die hiervon erfassten Anlagen und Einrichtungen gehören zur Hauptnutzungsart „Gewerbebetriebe“. Somit ist nach Ergänzung des bestehenden Wohnhauses durch die Realisierung der Arztpraxen sowie eines weiteren Wohngebäudes die erforderliche Durchmischung des Mischgebiets gegeben und der städtebauliche Wille gewahrt.

Ziffer 6.5.1: Die Erschließung soll nicht über eine öffentliche sondern eine private Stichstraße erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass in diesem Fall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Überfahrtsbaulast für die gesicherte Erschließung zu übernehmen ist. Wird diese nicht übernommen, kann die erforderliche Baugenehmigung nicht erteilt werden.

II. Vermessung und Flurneuordnung

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Herr Komenda

Telefonnummer: 0781 805 1877

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Herr Jäger

Telefonnummer: 0781 805 1901

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

III. Amt für Landwirtschaft

Von dem Bebauungsplan „Gesundheitszentrum Appenweier“ in Appenweier sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen.

Wir gehen davon aus, dass für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und für etwaige Artenschutzmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen.

IV. Amt für Waldwirtschaft

Ansprechpartner/-in: Herr Voß

Telefonnummer: 0781 805 7208

Die forstliche Prüfung des Bebauungsplans „Gesundheitszentrum“ in Appenweier ergibt, dass keine Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz betroffen sind und auch nicht angrenzende tangiert werde.

Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände.

V. Straßenverkehr und ÖPNV

Ansprechpartner/-in: Frau Streif

Telefonnummer: 0781 805 1361

Das Plangebiet wird über eine private Erschließungsstraße an die B 3 angeschlossen. Die erforderlichen Sichtdreiecke an diesem Knoten sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

VI. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Ansprechpartner/-in: Herr Pack

Telefonnummer: 0781 805 9531

Besonderes Augenmerk ist auf den Sachverhalt zu richten, dass durch den Verkehrslärm im Plangebiet nicht nur die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) teilweise drastisch überschritten werden. In dem straßennahen Areal liegen die Beurteilungspegel „nachts“ um 8 bis 9 dB(A) über dem Grenzwert!

Für den Bereich zwischen den Schwellenwerten besteht gemäß den Ausführungen in der städtebaulichen Lärmfibel bei plausibler Begründung für die Gemeinde ein Planungsspielraum. Diese Überschreitung stellt jedoch eine Lärmexposition (weit) jenseits der Grenze „schädlicher Umwelteinwirkung“ dar. Um die einer sachgerechten Abwägung standhaltenden Argumente für die Neuplanung eines Mischgebietes an diesem Standort liefern zu können, braucht es eine besondere Begründung.

In dem Gutachten Nr. 6259/737 des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom 11. Februar 2019 wurden die Geräuschbelastungen der geplanten Baufläche durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie den benachbarten Edeka-Markt ermittelt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Beim Straßenverkehrslärm wurden die Emissionspegel der Bundesstraße 3 (B 3) für das Prognosejahr 2030 ermittelt. Die Sander Straße blieb in der gutachtlichen Stellungnahme außer Betracht, weil *keine Informationen zum Verkehrsaufkommen vorliegen*.

Wir erachten es für erforderlich, die auf dieser Strecke entstehende Geräuscheinwirkung ebenfalls zu berücksichtigen oder zumindest einen qualifizierten Nachweis zu erbringen, warum dies aus lärmschutztechnischer Sicht nicht erforderlich ist.

Für den Schienenverkehrslärm wurden Emissionspegel für die DB-Strecken Nr. 4000 (Rheintalbahn) und 4280 (Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe – Basel) für den Prognosefall 2025 berechnet.

Wir würden einen weiter in der Zukunft liegenden und für die künftige höhere Lärmbelastung repräsentativeren und sachgerechteren Zeithorizont (z.B. das Jahr 2030 analog dem Verkehrslärm) befürworten.

In dem Gutachten wurde zum Betriebslärm ausgeführt, dass *„die durch die An- und Abfahrt von Lieferfahrzeugen sowie die durch ggf. notwendiges Rangieren innerhalb des Marktareals hervorgerufenen Schallemissionen gegenüber den beim Warenumsschlag verursachten Geräuschen vernachlässigt werden können.“*

Es ist für uns unverständlich, warum dieser markante Lärmanteil nicht berücksichtigt wurde.

Die flächenhaften Darstellungen des resultierenden Außenlärmpegels (Anlage 16 des Gutachtens) sowie nur für den Straßenverkehr (Anlage 17) belegen eine stärkere Lärmeinwirkung im Nacht- als für den Tagzeitraum. Das ist für uns nicht nachvollziehbar.

Im Nachtrag I vom 27. März 2019 zur o. g. Lärmprognose wird die Zusatzbelastung durch die für das Vorhaben erforderlichen gewerblich und für Wohnzwecke genutzten Pkw-Stellplätze auf die schutzbedürftige Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes bestimmt. Als Kriterium einer zulässigen Lärmeinwirkung wurde die Irrelevanzregelung der Nr. 3.2.1 der TA Lärm herangezogen. Die daraus resultierende Maßgabe einer Unterschreitung der für ein Mischgebiet geltenden Schwellenwerte um mindestens 6 dB(A) wird im Zeitraum „tags“ bei 5 der 6 Immissionsorte erreicht. Der Immissionsrichtwert „nachts“ wird bei allen Immissionsorten um 9 dB(A) unterschritten.

Wir geben zu bedenken, dass im Bebauungsplanverfahren die 6 dB(A)-Regelung nicht unmittelbar anwendbar ist. Wir empfehlen, eine strengere Irrelevanzklausel zugrunde zu legen, die ggf. durch Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden kann.

Wir halten es für erforderlich, die von den Stellplätzen ausgehende Geräuschbelastung auch für die bestehenden und zukünftigen schutzbedürftigen Räume innerhalb des Baugebiets zu ermitteln und zu beurteilen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Fläche „SM1“ festgelegt. Sie kennzeichnet das Areal, in dem Außenwohnbereiche nur zulässig sind, wenn sie gegenüber Lärmbelastungen hinreichend geschützt sind. Wir gehen davon aus, dass es sich bei der westlichen Grenze um die 64 dB(A)-Isophone für die schalltechnisch ungünstigste Höhenlage handelt. Dies würde mit der Abbildung für die Lärmeinwirkung „tags“ der Anlage 15 des Gutachtens korrelieren. Wir würden eine Ausweitung des Areals bis zur 62 dB(A)-Isophone anregen. In der auch in dem Gutachten zitierten einschlägigen Veröffentlichung wird nämlich folgendes ausgeführt: *„Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten tagsüber“ scheidet allerdings eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei (Dauer-)Pegeln von mehr als 62 dB(A) aus.*

Unter der Ziffer 6.5.3 der Begründung sollte die Anzahl der Stellplätze auf 29 korrigiert werden.

Rechtsgrundlage

- § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm (Juni 2017)
- Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV (Dezember 2014)

- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Mai 1987)
- Städtebauliche Lärmfibel (Dezember 2013)

VII. Amt für Umweltschutz

Ansprechpartner/-in: Frau Kasper

Telefonnummer: 0781 805 1447

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung von Bioplan Bühl berücksichtigt alle relevanten Arten, welche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abzuarbeiten sind.

Die Vermeidungsmaßnahmen VM 1 und VM 2 sind zwingend umzusetzen, um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

VIII. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Der mit Schreiben vom 20. Mai 2019 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Grundwasserschutz, Ziffer II. Abwasserentsorgung und Ziffer III. Altlasten genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

I.

Grundwasserschutz

1.

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

1.1.1

Art der Vorgabe

Um evtl. negative Einflüsse auf das Grundwasser beurteilen zu können, sind die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Da dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes grundsätzlich nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden kann, ist gegebenenfalls aus Sicht des Planungsträgers (Stadt / Gemeinde.....) in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich darzulegen, weshalb ein evtl. Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes unumgänglich ist.

In der Begründung ist insbesondere darzulegen, warum eine entsprechende Auffüllung des geplanten Baugeländes nicht möglich ist.

In diesem Zusammenhang sind auch die Grundwassersituation (z. B. Grundwasserstände, - fließrichtungen, Flurabstände, Mächtigkeit der Decklage) und die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung (z. B. Grundwasseranstieg, - umleitung) **ausführlich** zu beschreiben.

Wir empfehlen, diese Begründung rechtzeitig vor Ausfertigung der Offenlegungsunterlagen bei unserem Amt zur Prüfung vorzulegen, damit die u. U. daraus resultierenden Ergebnisse in dem Bebauungsplan als Planänderung bzw. bauplanungsrechtliche Festsetzung gleich berücksichtigt werden können.

Folgende Bestimmungen sind als Hinweis in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher 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.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

1.1.2 Rechtsgrundlagen

§§ 5, 6
§ 12 WG Abs. 5
§§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG

1.1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Keine

II. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

1.1 Art der Vorgabe

Im Baugebiet sind Gewerbe- (Gesundheitszentrum) und Wohnflächen vorgesehen. Das Gebiet ist im abgelaufenen GEP enthalten. Das Gebiet entwässert im Trennsystem mit Anschluss an die öffentlichen Abwassersysteme in der Straße „Im See“.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über einen Staukanal in der privaten Grundstücksentwässerung mit einem Drosselabfluss von 17 l/s in die öffentliche Kanalisation. Eine Versickerung des Regenwassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse kaum möglich.

Wir weisen darauf hin, dass einzelne Eckdaten zur geplanten Entwässerung nicht im Festsetzungsteil der Bebauungsplanunterlagen verankert sind.

Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten sind die grundlegenden Punkte zur geplanten Entwässerung konkret im Festsetzungsteil gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu fixieren

1.2 Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB

§§ 10, 55, 60 Abs. 3 Satz 1 WHG

§§ 48, 93 WG

VO des Umweltministeriums Baden Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Keine

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o. g. Plan

Wir weisen darauf hin, dass entsprechend unserer Aktenlage für die Gemeinde Appenweier kein aktuelles Planwerk über die Gesamtentwässerung vorliegt. Die wasserrechtliche Erlaubnis des alten GEP war bis zum 31. Dezember 2018 befristet. So ist es uns oft nur schwer oder gar nicht möglich - z. B. im Rahmen von Bebauungsplanverfahren - die erforderliche fachliche und rechtliche Beurteilung der tatsächlich vorhandenen Entwässerungssituation durchzuführen. Da die Erstellung eines aktuellen Generalentwässerungsplanes in der Regel sowohl zeit- als auch kostenintensiv ist und daher im Zuge eines bereits laufenden Bebauungsplanverfahrens kaum leistbar ist, empfehlen wir möglichst zeitnah einen aktuellen Generalentwässerungsplan zu erstellen.

III. Altlasten

1. Sachstand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Gesundheitszentrum Appenweier“ ist auf dem derzeitigen Grundstücken, Flst.-Nr. 47, eine **Teilfläche des Altstandortes „Tankstelle Strack“, Objekt Nr. 03157**, erhoben worden.

Die Tankstelle war im Zeitraum von 1958 bis 1970 aktiv.

Der Altstandort wurde im Auftrag des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im November 2013 technisch erkundet. Dabei wurde festgestellt, dass in bis zu rd. 1,5 m mächtig aufgefüllten Teilbereichen erhöhte Schadstoffgehalte vorliegen. Die Erkundungsergebnisse sind im entsprechenden Untersuchungsbericht Nr. 13125 des Ingenieurbüros Hydrosond vom 10. April 2014 bewertet und dokumentiert.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde der Altstandort beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ am 24. Juni 2016 auf Beweisniveau „BN 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft worden.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen bzw. vorgesehenen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Neubebauung) über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

2. Grundsätzliches

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.

Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb stets zu klären, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG vorliegen bzw. erhöht schadstoffhaltige Böden auf Grundlage von § 7 Abs. 3 KrWG einer schadlosen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z. B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann.

Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwasser im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde. Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollen stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.

3. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

3.1 Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ stellt keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über den dort vorhandenen Altstandort sind soweit ausreichend, dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan zugestimmt werden kann. Der Altstandort steht der geplanten baulichen Nutzung nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz des überschüssig anfallenden Erdaushubes/ Bauschutts ist jedoch die nachfolgend genannte Auflage in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu übernehmen:

„Anfallende Erdaushub- und Bauschuttmassen aus den Bereichen des Altstandort „Tankstelle Strack“, Objekt Nr. 03157, sind auf Grundlage von Schadstoffuntersuchungen eines für derartige Fragestellungen geeigneten Gutachters/Ingenieurbüros einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung/Entsorgung gemäß § 7 Abs. 3 KrWG zu zuführen. Die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Verfügung zu stellen“.

3.2

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3,5 BauGB

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

§ 7 Abs. 3 KrWG

3.3

Möglichkeiten der Überwindung

Keine

IV.

Hinsichtlich der Themen "**Oberirdische Gewässer**", "**Wasserversorgung**" und "**Bodenschutz**" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

(Ol./Seg./JM./Hep./Rib.)

IX. Gesundheitsamt

Ansprechpartner/-in: Herr Hoffmann

Telefonnummer: 0781 805 9697

Im Plangebiet sind Lärmbelastungen zu erwarten. Lärm gehört heute zu den vom Menschen verursachten Umweltbeeinträchtigungen, die zu größten Belästigungen führen und gesundheitliche Schädigungen hervorrufen können.

Auswirkungen von Lärm sind u.a. die Beeinträchtigung von Sprache und Kommunikation, Konzentrationsstörungen, Unlustgefühl, Schlafstörungen, Kopfschmerzen, Aggressionen sowie die Abnahme der körperlichen und geistigen Leistungsfähigkeit.

Aktive Schutzmaßnahmen haben Sie ausgeschlossen, was wir aus Sicht des Gesundheitsschutzes bedauern.

Bei den passiven Maßnahmen muss beachtet werden, dass erfahrungsgemäß trotz Lüftungsanlage nicht gänzlich auf das Öffnen von Fenstern verzichtet wird. Außerdem bleibt hier der Aufenthalt im Garten unberücksichtigt, der schwerlich komplett abgeschirmt werden kann. Gerade dieser stellt aber einen nicht unerheblichen Teil der Wohnkultur- und Qualität dar. Passive Schallschutzmaßnahmen können somit keine fehlenden oder unzureichenden aktiven Maßnahmen kompensieren.

Aus unserer Sicht sollte im Bereich Lärmschutz das Bestmögliche erreicht und umgesetzt werden.

X. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann

Telefonnummer: 0781 805 9615

Aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan keine Einwendungen.

Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Teil C – Hinweise“ aufzunehmen.

Abfallwirtschaft**Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke**

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Des Weiteren weisen wir auf folgendes hin:

Die in den Planunterlagen dargestellte private Straßenverkehrsfläche (Stichstraße), wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt).

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Manz

**LANDRATSAMT
ORTENAUKEIS**

Landratsamt Ortenaukreis - Postfach 19 60 - 77609 Offenburg

Zink Ingenieure GmbH
z.Hd. Hr. Kernler
Poststr. 1
77886 Lauf**Amt für Waldwirtschaft**Prinz-Eugen-Str. 2 – 77654 Offenburg
Servicezeiten: Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Do. 13:00 - 18:00 UhrIhr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 20.05.2019
Unser Zeichen: 621.4
Unsere Nachricht vom:
Bearbeiter: Walter Voß
Zimmer: 212 W
Telefon: 0781/805-7208
Telefax: 0781/805-7250
E-Mail: walter.voss@ortenaukreis.de
Datum: 22.05.2019**Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ in Appenweier**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die forstfachliche Prüfung des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ in Appenweier ergibt, dass keine Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz betroffen sind und auch nicht angrenzend tangiert werden.

Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Voß





**Regionalverband
Südlicher Oberrhein**

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg

Zink Ingenieure GmbH
Herr Thomas Kernler
Poststraße 1
77886 Lauf

IM ZENTRUM DER TRINATIONALEN
METROPOLREGION
OBERRHEIN

**Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“,
Gemeinde Appenweier
hier: Offenlage, Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 20.05.2019**

Ansprechpartner/in:
Ingo Jehle

Durchwahl:
0761/70327-25

Unser Zeichen:
GemK/25

Datum:
07.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planung im Bestand wird begrüßt. Laut Begründung zum Bebauungsplan sieht die Planung Arztpraxen und Wohnnutzung vor. Die Festsetzungen sind im Rahmen eines Mischgebiets allerdings sehr weitgefasst.

Wir weisen auf die Regelung zur Einzelhandelsagglomeration hin (siehe Plansatz 2.4.4.8 Regionalplan). In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich zwei größere Einzelhandelsbetriebe. Da auch das Plankonzept keinen Einzelhandel vorsieht, ist die Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ auszuschließen. Eine Apotheke könnte passend zum Ärztehaus explizit festgesetzt werden.

Laut Ziffer 4.3 der Begründung ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Demnach ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zeitnah zuzustellen.

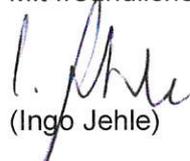
Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

**Regionalverband
Südlicher Oberrhein**
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Reichsgrafenstrasse 19
79102 Freiburg i. Br.

Tel: +49(0)761/70327-0
Fax: +49(0)761/70327-50
rvso@region-suedlicher-
oberrhein.de
www.region-suedlicher-
oberrhein.de

Mit freundlichen Grüßen


(Ingo Jehle)



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Zink Ingenieure GmbH
Frau Gabriele Laug
Poststraße 1
77886 Lauf

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 348833

Datum
05.06.2019

Seite 1/1

Gemeinde Appenweier, Bebauungsplan Gesundheitszentrum Appenweier - Entwurf -

Sehr geehrte Frau Laug,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführung: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Martin Czermin | Thomas Funke | Christian Hindennach

www.unitymedia.de

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg

Zink Ingenieure GmbH
Poststraße 1
77886 Lauf



REFERENZEN Anschreiben vom 20.05.2019 Kr-Ia
ANSPRECHPARTNER PTI 31-Pb4, Hans-Georg Basler
TELEFONNUMMER 0781 838 6631
DATUM 14.06.2019
BETRIFFT Gemeinde Appenweier Bebauungsplan „Gesundheitszentrum Appenweier“

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude im Baugebiet mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

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.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg

Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL SW PTI 31, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg

Telefon: 0781 838 6631 | E-Mail: Hans-Georg.Basler@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



DATUM 14.06.2019
EMPFÄNGER
SEITE 2

Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in Ihrer Planung zu berücksichtigen.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens **3 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Wolfgang Hägle

i.A. Hans-Georg Basler

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg

Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL SW PTI 31, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg

Telefon: 07818386631 | E-Mail: Hans-Georg.Basler@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Lisa Koester - Zink Ingenieure GmbH

Von: Gabriele Laug - Zink Ingenieure GmbH <Gabriele.Laug@zink-ingenieure.de>
Gesendet: Dienstag, 28. Mai 2019 07:49
An: Thomas Kernler - Zink Ingenieure GmbH
Betreff: WG: AW: Gemeinde Appenweier, Bebauungsplan Gesundheitszentrum Appenweier - Entwurf - Stellungnahme bis zum 28.06.2019

Zur Info und zum Speichern auf P:, für die Abwäg.tabelle habe ich es gedruckt.

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Laug

Laug - Offenburg - Teningen

zink
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Poststraße 1
D-77886 Lauf

Tel. +49 (0) 7841 703 - 92
gabriele.laug@zink-ingenieure.de
www.zink-ingenieure.de

Zink Ingenieure GmbH • Poststraße 1 • D-77886 Lauf
Registergericht Mannheim • HRB 220684 • USt-ID-Nr. DE190936357
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. (FH) Ursula Zink-Sackmann, Dipl.-Ing. Peter Sackmann RBM,
Dipl.-Ing. Philipp Sackmann, Johannes Sackmann M.Eng.

Von: Thomas.Zink@syna.de <Thomas.Zink@syna.de>

Gesendet: Montag, 27. Mai 2019 15:38

An: Gabriele.Laug@zink-ingenieure.de

Betreff: AW: Gemeinde Appenweier, Bebauungsplan Gesundheitszentrum Appenweier - Entwurf - Stellungnahme bis zum 28.06.2019

Hallo Frau Laug,
zu dem geplanten Bauvorhaben Gesundheitszentrum in Appenweier haben wir keine Einwände.
Nach Genehmigung sollte uns der Bauherr rechtzeitig informieren, damit wir den notwendig Stromanschluß hierfür planen können.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Zink

Netzplaner

T 07802 / 92509 - 132

M 0162 / 28 58 728

F 069 / 310749856132

E thomas.zink@syna.de

Syna ■

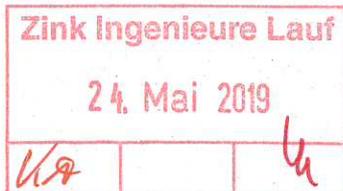
Meine Kraft vor Ort

Syna GmbH



DB AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe

ZINK Ingenieure
Poststraße 1
77886 Lauf



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Südwest
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe
Germany
www.deutschebahn.com

Uta Kleinekort
Tel.: +49 721 938-1130
Fax: +49 69 26091-3386
Uta.Kleinekort@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-SW-L(A) KI

KI (TöB-KAR-19-54008)

21.05.2019

Ihr Zeichen: Herr Kernler / Ihr Schreiben vom 20.05.2019

Bebauungsplan „Gesundheitszentrum Appenweier“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.

Gerhard Heibrock

i. A.

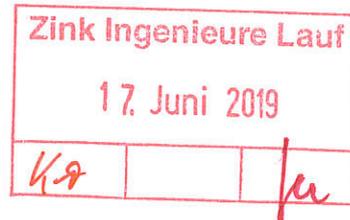
Uta Kleinekort



Industrie- und Handelskammer
Südlicher Oberrhein

Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | Postfach 8 60 | 79008 Freiburg

Zink Ingenieure
Herr Thomas Kernler
Poststraße 1
77886 Lauf



Unser Zeichen
HGF-as

Ihre Ansprechpartnerin
Andrea Steuer

E-Mail
andrea.steuer@freiburg.ihk.de

Telefon
+49 761 38 58- 119

Telefax
+49 761 38 58- 4119

Freiburg, 11. Juni 2019

**Bebauungsplanverfahren „Gesundheitszentrum Appenweier“ der Gemeinde Appenweier;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Sehr geehrter Herr Kernler,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.5.2019 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein möchten wir zur Planung der Gemeinde Appenweier Folgendes äußern:

Laut Begründung sind im Innenbereich auf einer baulich nur zu einem geringen Anteil genutzten Fläche Arztpraxen und Wohnnutzungen vorgesehen. Dagegen sind selbstverständlich keine Bedenken zu äußern.

Den textlichen Festsetzungen nach soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden, in dem diverse Anlagen(typen) ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe hingegen sollen grundsätzlich allgemein zulässig sein.

In der Begründung wird (nur) eine Apotheke erwähnt. Zu einer solchen ein Ärztehaus angemessen ergänzenden Nutzung sind unsererseits ebenfalls keine Bedenken zu erheben.

Das Plangebiet dürfte sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Appenweier befinden. Zu dessen Schutz wird deshalb angeregt, im Plangebiet bezüglich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf weitere innenstadtprägende, auch gesundheitsaffine Sortimente bzw. Betriebe (bspw. Optiker, Hörerätaefachgeschäfte, Sanitätsfachgeschäft, Reformhaus etc.) zu verzichten. Dies dürfte mit einem „MI“ jedoch nicht möglich sein. Da die Planung wohl schon weiter fortgeschritten ist wird angeregt, zu prüfen, ob nicht alternativ ein Sondergebiet Gesundheitszentrum mit klar definierten zulässigen Nutzungen ausgewiesen werden oder auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt werden sollte.

Südlich ans Plangebiet angrenzend befinden sich zwei größere Fachmärkte, ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Drogeriemarkt. Auf die regionalplanerische

Agglomerationsregelung in Plansatz 2.4.4.8 (Z) wird in obigem Zusammenhang ebenfalls hingewiesen.

Es wird angeregt, noch deutlicher darzulegen, ob es eher um ein Ärztehaus oder um ein (umfassenderes) Gesundheitszentrum mit weiteren gesundheitsaffinen Nutzungen handeln soll bzw. wird. Was möchte die Gemeinde, was ist geplant?

Hinweis: In Bezug auf die separaten östlichen Wohngebäude bleibt u.E. noch offen, was eigentlich Bestand ist und was geplant ist (in Abbildung 2 sind 2 Bestandsgebäude erkennbar, in der Planzeichnung eines, aber welches jedoch in einer künftigen Straßenverkehrsfläche liegt etc.).

Das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband Südlicher Oberrhein, der Handelsverband Südbaden, sowie Herr Kaiser, Handels- und Tourismusreferent der IHK erhalten unsere Stellungnahme zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen



Andrea Steuer
Hauptgeschäftsführung / Stab
Referentin für Raumordnung / Bauleitplanung

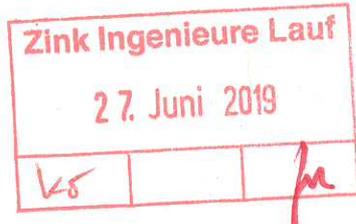
Kopie per E-Mail an:

Regierungspräsidium Freiburg
Referat 21
Bissierstraße 7
79114 Freiburg
otto.mielke@rpf.bwl.de

Regionalverband Südlicher Oberrhein
Bauleitplanung
Reichsgrafenstraße 19
79102 Freiburg
jehle@rvso.de

Handelsverband Südbaden e.V.
Eisenbahnstraße 68 - 70
79098 Freiburg
geiselhart@hv-suedbaden.de

Thomas Kaiser
im Hause
thomas.kaiser@freiburg.ihk.de



Stadt Offenburg, Abt. 3.1, Postfach 24 50, 77614 Offenburg

Zink Ingenieure GmbH
Herr Kernler
Poststraße 1
77886 Lauf

Aktenzeichen:
Auskunft erteilt: Herr Krebs
Zimmer: 133
Direktwahl: 0781 82-2407
Telefax: 0781 82-7670
Email: maximilian.krebs@offenburg.de

Datum: 25.06.2019

**Gem. Appenweier, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Gesundheitszentrum Appenweier“ – Öffentliche Auslegung des
Planentwurfs gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Kernler,

wir nehmen Bezug auf Ihre E-Mail vom 20.05.2019.

Belange der Stadt Offenburg sind von der Planung nicht betroffen. Seitens der Stadt Offenburg werden keine Einwände vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Krebs

Lisa Koester - Zink Ingenieure GmbH

Von: Bauverwaltung <bauverwaltung@renchen.de>
Gesendet: Montag, 3. Juni 2019 15:26
An: thomas.kernler@zink-ingenieure.de
Betreff: AW: Gemeinde Appenweier, Bebauungsplan Gesundheitszentrum
Appenweier - Entwurf - Stellungnahme bis zum 28.06.2019

Sehr geehrter Herr Kernler,

vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Renchen an o.g. Bebauungsplanverfahren.

Zu den Festlegungen des Bebauungsplanes werden keine Bedenken oder Anregungen geäußert.

Mit freundlichen Grüßen
Timo Knoll



Bauverwaltung
Hauptstraße 57
77871 Renchen

Tel. 07843 / 707-35
Fax: 07843 / 707-935

<http://www.renchen.de>
bauverwaltung@renchen.de / t.knoll@renchen.de
www.facebook.com/stadtrenchen

Diese E-Mail einschließlich evtl. angehängter Dateien enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind und Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, dürfen Sie weder den Inhalt dieser E-Mail nutzen noch dürfen Sie die evtl. angehängten Dateien öffnen und auch nicht kopieren oder weitergeben/verbreiten.

Bitte verständigen Sie den Absender und löschen Sie diese E-Mail und evtl. angehängte Dateien umgehend.

Von: Gabriele Laug - Zink Ingenieure GmbH <Gabriele.Laug@zink-ingenieure.de>
Gesendet: Montag, 20. Mai 2019 15:25
An: abteilung5@rpf.bwl.de; abteilung2@rpf.bwl.de; abteilung9@rpf.bwl.de; Grau, Romana (RPF) <Romana.Grau@rpf.bwl.de>; abteilung8@rps.bwl.de; strassenbauamt@ortenaukreis.de; gesundheitsamt@ortenaukreis.de; vermessung-flurneueordnung@ortenaukreis.de; annette.streif@ortenaukreis.de; dezernat4@ortenaukreis.de; waldwirtschaft@ortenaukreis.de; rvso@region-suedlicher-oberrhein.de; Peter Bux (LNV-Ak-Ortenau-5@Inv-bw.de) <LNV-Ak-Ortenau-5@Inv-bw.de>; inikus@aol.com; info@merb.de; zentraleplanungND@unitymedia.de; koordinierungpti31og@telekom.de; planung-rheinmuenster@syna.de; dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com; gerd.jund@polizei.bwl.de; dietmar.ernst@hwk-freiburg.de; Steuer, Andrea <Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de>; Handelsverband Südbaden e. V. (fr@hv-suedbaden.de) <fr@hv-suedbaden.de>; Andreas König (rathaus@durbach.de) <rathaus@durbach.de>; maximilian.krebs@offenburg.de; Bauverwaltung <bauverwaltung@renchen.de>; k.roth@oberkirch.de; gemeinde@willstaett.de
Cc: lukert@appenweier.de; Thomas Kernler - Zink Ingenieure GmbH <Thomas.Kernler@zink-ingenieure.de>; Lukas Roos - Zink Ingenieure GmbH <Lukas.Roos@zink-ingenieure.de>