

Abwägungstabelle

13.09.2017

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der

Offenlage vom 08.08.2016 bis 16.09.2016

(gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.08.2016

im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „**Schöppflin - Areal**“ **Plan Nr. 203/09**,
Stadt Lörrach

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme ab:

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange - Übersicht	Stellungnahme vom	Anregungen/ Bedenken
1.	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	12.09.2016	nein
2.	Regierungspräsidium Stuttgart - Kampfmittelbeseitigungsdienst	10.08.2016	ja
3.	Landratsamt Lörrach	14.09.2016	ja
4.	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Südwest	08.09.2016	nein
5.	Kabel BW	18.08.2016	nein
6.	Netze BW	15.08.2016	nein
7.	Amprion GmbH	17.08.2016	nein
8.	bn NETZE GmbH	11.08.2016	ja
9.	ED Netze	18.08.2016	ja
10.	IG Velo, Landkreis Lörrach, Ortsgruppe Lörrach	14.09.2016	ja

Folgende **schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit** gingen zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadt ein:

Nr.	Öffentlichkeit - Übersicht	Stellungnahme vom	Anregungen
1.	Bürger 1	12.09.2016	ja

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Fachliche Stellungnahme/ Beschlussempfehlung
1.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</p> <p>Es bestehen keine weiteren Anregungen. Die Anregungen der Stellungnahme vom 21.01.2015 zur Frühzeitigen Beteiligung wurden berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Anregungen.</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bauplanungsmaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchte Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdeckungsfläche einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch kostenpflichtig auf vertraglicher Basis durchführen. Eine Stellungnahme im Sinne des Beteiligungsverfahrens kann daher nicht erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme Eine Luftbilddauswertung für den gesamten Geltungsbereich lag bereits zur Offenlage vor. Entsprechende Festsetzungen/ Kenntlichmachungen wurden bereits im BPlan getroffen.</p>
3.	<p>Landratsamt Lörrach</p> <p><u>A. Umwelt</u></p> <p>1. Abwasserbeseitigung</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung ist mittels textlicher Festsetzungen zu konkretisieren. Die Dachbegrünung wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Es fehlen noch Angaben zu möglichen Flächenbelegen sowie zur konkreten Beseitigung (z. B. Versickerungsmulde über 30 cm belebte Bodenzone,...) des Niederschlagswassers der abflusswirksamen Flächen. In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf unsere überarbeitete Broschüre zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hinweisen. Diese ist im Internet unter http://www.loerrach-landkreis.de/de/Service+Verwaltung/Fachbereiche/Umwelt verfügbar.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert. Für die Schmutzwasserentsorgung werden neue Schmutzwasserkanäle vorgesehen, welche an das bestehende Schmutzwassersystem angeschlossen werden. Die Regenwasserentwässerung erfolgt weitgehend in Regenwasserkanälen sowie teilweise offen. Hierzu werden Entwässerungsrinnen und Mulden in der Grünfläche vorgesehen und zugelassen, welche das Oberflächenwasser der Grundstücke aufnimmt. Unter den Textlichen Festsetzungen wurden bereits im Textteil zur Offenlage diesbezüglich Festsetzungen zu wasserwirtschaftlichen Belangen getroffen, wie z.B. Ausführungen zu begrünten Dächern so-</p>

<p>Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammeln und aufstauenden Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verleitung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig</p> <p>2. Wasserversorgung/ Grundwasserschutz</p> <p>Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Es sind die Bemessungsgrundwasserstände zu beachten und die Untergeschosse entsprechend abzudichten (siehe Stellungnahme: Kommunale Abwasserbeseitigung). Bohrungen jeglicher Art (z.B. Bohrpfähle), die in das Grundwasser reichen, müssen dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, angezeigt werden und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für jegliche Bauwasserhaltung ist ebenfalls ein Wasserrechtsantrag zu stellen. Anträge zu Wasserhaltungsmaßnahmen müssen nachweisen, dass die im Grundwasserstrom gelegene Brauchwasserentnahme nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>3. Altlasten/ Bodenschutz</p> <p>Es bestehen keine Anmerkungen.</p> <p>5. Immissionsschutz</p> <p>Es bestehen zum Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. In der gegenwärtigen Situation sind keine Lärmüberschreitungen [Geräuschemissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet] zu befürchten; es bestehen keine Bedenken. Sollten sich die Gegebenheiten</p>	<p>wie die Zulässigkeit von Mulden und Entwässerungsrinnen im Plangebiet, als auch Hinweise zur Entwässerung unter Kapitel II. Hinweise. Die detaillierten Ausführungen/ das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Entsprechende wasserrechtliche Vorschriften sowie Arbeitshilfen werden hierbei berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Unter den Hinweisen II. Ziff. 2 Geotechnische Randbedingungen/ Baugrundgutachten wird bereits auf notwendig werdende Maßnahmen zur Abdichtung von unterirdischen Geschossen hingewiesen. Ein Anschluss von Dränagen an den Kanal wird in diesem Bereich nicht notwendig, sondern das Wasser, welches über Drainagen gefasst wird, kann direkt in den Untergrund versickert werden, da das Regenwasser ja bereits die belebte Bodenschicht durchflossen hat, bevor es in der Drainage aufgenommen wurde. Die Neubauten werden wasserundurchlässig (weiße Wanne) hergestellt.</p> <p>Kenntnisnahme, Hinweis II. Ziff. 2 wird redaktionell ergänzt</p> <p>Die Hinweise zum Grundwasser bzw. Grundwasserschutz sind umsetzungsbezogen und finden in der weiteren Planung Beachtung. Unter den Hinweisen II. Ziff. 2 Geotechnische Randbedingungen/ Baugrundgutachten wird bereits auf notwendig werdende Maßnahmen zur Abdichtung von unterirdischen Geschossen hingewiesen. Der Hinweis II. Ziff. 2 wird noch entsprechend der angebrachten Hinweise zum Grundwasser ergänzt. Die Neubauten werden wasserundurchlässig (weiße Wanne) hergestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Anregungen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es bestehen zum Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Sollten sich die Gegebenheiten östlich des Plangebietes hinsichtlich der Lärmsituation zum Negativen ändern. Wird im Zuge dieser Änderung eine ergänzende Lärmbetrachtung vorgenommen werden.</p>
---	---

<p>künftig ändern (z.B. potenzieller Gewerbelärm auf freiem Gelände - ohne Halle), dann ist es gegebenenfalls erforderlich, eine ergänzende Betrachtung bezüglich Geräuschemissionen bzw. -immissionen vorzunehmen. Gegebenenfalls wäre dann die Installation von entsprechendem Schallschutz notwendig.</p> <p><u>C. Landwirtschaft & Naturschutz</u></p> <p>2. Naturschutz</p> <p>Im Rahmen des § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzrechtes zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Es gelten die Vorschriften der Eingriffsregelung gem. §§ 14 und 15 BNatSchG mit Einschränkung, was den Ausgleich anbelangt. Vorliegend wurden die Belange des Umwelt- und Naturschutzrechtes angewandt. Dem § 1a BauGB wird ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Für den Bebauungsplan wurden artenschutzrechtliche Gutachten für die relevanten Arten durchgeführt. Die Ergebnisse der Gutachten sind nachvollziehbar und plausibel. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden im Bebauungsplan hinreichend ermittelt und dargestellt. Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>
<p>I. Gesundheit</p> <p>im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen, insbesondere im Bereich der Ablagerung von Wiese-Schottern eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Nach dem Zigarettenrauch wird Radon in Deutschland als die zweithäufigste Ursache für Lungenkrebs betrachtet. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.</p> <p>Es wird daher empfohlen, die mögliche Belastung des Baugebiets bereits vor der Bebauung zu ermitteln. Mindestens sind jedoch die künftigen Bauherren über die mögliche Belastung zu informieren, damit ggf. bereits in der Planungsphase auf bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eintritts radonhaltiger Luft in die Innenräume geachtet werden kann.</p> <p>Prävention ist billiger und meist erfolgreicher als eine nachträgliche Sanierung. Unter Umständen können Bodenluftmessungen des</p>	<p>Kenntnisnahme, Hinweise II. werden redaktionell ergänzt</p> <p>Für die Bundesrepublik Deutschland liegt eine Karte aus dem Jahr 2004 über die Radonkonzentrationswerte in der Bodenluft vor, die vom Bundesamt für Strahlenschutz in Auftrag gegeben worden ist. Gemäß der Radonprognosekarte ist im gesamten Stadtgebiet der Stadt Lörrach mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³ - an zweithöchster Stufe von vier Belastungskategorien) zu rechnen. Die Karte gibt hierbei aber nur orientierende Hinweise über eine durchschnittliche Radonsituation. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Wie bereits in der Stellungnahme erwähnt, sind in der Regel einfache Radonschutzmaßnahmen preisgünstiger als Standorterkundungen. Eine nähere Untersuchung liegt nicht vor.</p> <p>Aufgrund der Baugrundsituation bzw. den geotechnischen Randbedingungen mit hochliegendem Grund- bzw. Schichtwasserspiegel im Plangebiet müssen die Neubauten zum Schutz vor eindringendem Wasser in „weißer Wanne“</p>

	<p>Baugrundes sinnvoll sein.</p> <p>In der Regel sind aber einfache Radonschutzmaßnahmen preisgünstiger als Standorterkundungen. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.</p> <p><i>(Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluft "So hat Radon keine Chance", BfS-PM 05/05 vom 08.03.05)</i></p>	<p>errichtet werden. Diese Bauweise ist gleichzeitig weitestgehend radondicht. „Der notwendige Feuchteschutz ist auch ein guter Radonschutz“ (siehe Radon-Handbuch Deutschland unter Ziff. 4.4.3.1). Des Weiteren sind keine Wohnflächen in den Kellergeschossen vorgesehen. Die Tiefgarage wird passiv belüftet. Die Kellerräume sind vom Treppenhaus getrennt und werden aktiv belüftet. Es sind Brandschutztüren im Untergeschoss vorgesehen, die eine Ventilation in die oben liegenden Wohnräume unterbindet. Diese Bauweise bzw. Bauausführungen entsprechen den vorgeschlagenen Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluft (Stand 2005).</p> <p>Um künftige Bauherren über eine mögliche Belastung durch Radon zu informieren, wird ein zusätzlicher Hinweis Ziff. 7 Radonvorkommen und –vorsorge im Textteil redaktionell ergänzt.</p>
	<p>J. Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Es bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Verschiedenes</p> <p>Es wird um Mitteilung über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung der vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Bedenken.</p> <p>Kenntnisnahme Das Abwägungsergebnis der abgegebenen Stellungnahmen wird mitgeteilt.</p>
<p>4.</p>	<p>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Belange wurden bei der Aufstellung berücksichtigt. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren sowie um Zusendung des Satzungsbeschlusses gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die DB AG wird weiterhin am Verfahren beteiligt. Die Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan werden zugesandt.</p>
<p>5.</p>	<p>Kabel BW</p> <p>Die Anfrage zum Bebauungsplan wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme Es wurde keine Stellungnahme von der zuständigen Fachabteilung zur Offenlage abgegeben.</p>
<p>6.</p>	<p>Netze BW</p> <p>Im Geltungsbereich werden keine elektrischen Anlagen unterhalten bzw.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	geplant. Es bestehen daher keine Bedenken oder Anregungen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Es bestehen keine Leitungen im Plangebiet. Keine Bedenken und Anregungen. Es findet keine weitere Verfahrensbeteiligung statt.
7.	<p>Amprion GmbH</p> <p>Gegen einen Satzungsbeschluss zur o.g. Bauleitplanung in der vorliegenden Fassung bestehen keine Bedenken. Im Geltungsbereich verlaufen keine Hochspannungsleitungen des Unternehmens und es sind aus heutiger Sicht keine geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es bestehen keine Leitungen im Plangebiet. Keine Bedenken und Anregungen.</p>
8.	<p>bn NETZE GmbH</p> <p>Der bnNETZE obliegt die Betriebsführung für die Wasserversorgung der Stadt Lörrach. Die Stellungnahme wird im Einvernehmen mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke der Stadt Lörrach abgegeben. Es bestehen keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen. Es wird auf die Stellungnahme vom 23.01.2015 verwiesen. Stellungnahme vom 23.01.2015: Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Die Trinkwasserversorgung kann in der äußeren Erschließung sichergestellt werden. Ebenso kann eine Löschwassermenge für 2 h zur Verfügung gestellt werden. Der tatsächliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen und festzulegen. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet über die Franz-Ehret-Straße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbestimmungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Für die rechtzeitige Planung, Bauvorbereitung der Leitungsnetze und der Koordinierung der Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der bnNetze so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten sowie um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregungen wurden an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. Um eine weitere Versorgung des Plangebietes mit Erdgas zu ermöglichen bzw. sicherzustellen ist bereits im Plan- sowie Textteil ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger belastet. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mitgeteilt.</p>
9.	<p>ED Netze GmbH</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Ausweisung eines Trafostandortes im Bebauungsplan.</p>

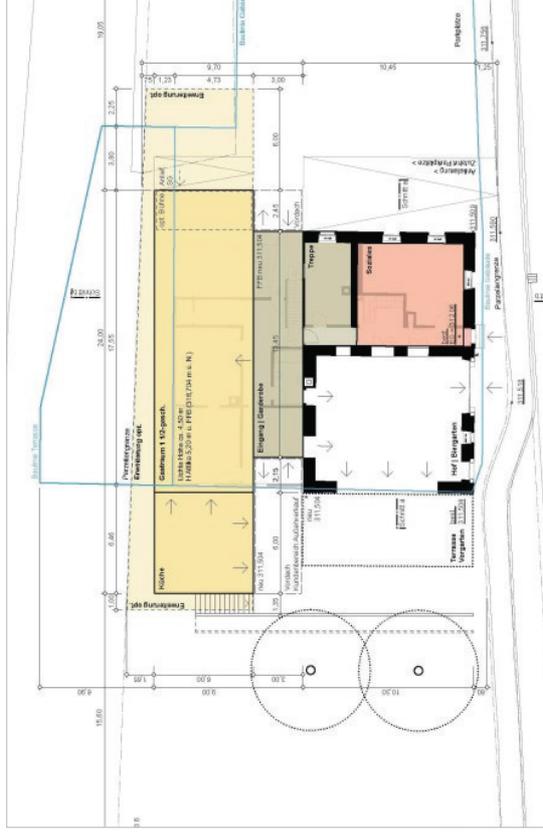
	<p>Zur Sicherung der zukünftigen Stromversorgung wird um Ausweisung einer Trafostation mit einer Größe von 4,5m x 5,5m (siehe Projektplan) im Bauungsplan gebeten. Die Station wird vorerst provisorisch außerhalb der Baugrube der neuen Halle errichtet. Nach Fertigstellung der Halle, soll die Station zur Halle verschoben werden. Dieser endgültige Standort sollte im Bauungsplan eingetragen werden.</p> <p>Für die Erschließungsdetails sowie des Ablaufs, welcher auch als Gesamtausschreibung erfolgen kann, werden mind. 12 Wochen Vorlaufzeit benötigt. Ansprechpartner ist Klaus Rothfuß (Tel. 07623/92-3832, Mail: Klaus.Rothfuss@ednetze.de)</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>ungsplan.</p> <p>Ein endgültiger Standort für die Stromversorgung im Plangebiet steht noch nicht fest. Eine genaue Ausweisung im Bauungsplan ist daher nicht möglich. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB können die der Versorgung dienenden Anlagen im Plangebiet zugelassen werden, auch soweit für diese Nebenanlage keine besonderen Flächen im Bauungsplan festgesetzt sind.</p> <p>Die weiteren Anregungen wurden an die zuständigen Fachbereiche/ Fachplaner weitergeleitet, sind jedoch nicht Gegenstand des Bauungsplanverfahrens. Zu gegebenem Zeitpunkt werden die notwendigen Details abgestimmt werden.</p>
<p>10.</p>	<p>IG Velo, Landkreis Lörrach, Ortsgruppe Lörrach</p> <p>Das autofreie Quartiersinnere wird begrüßt.</p> <p>Die Wegebeziehung (Gehrecht Gr1) aus den südlich angrenzenden Quartieren Richtung Bahn-Haltepunkt wird begrüßt. Es wird angeregt das Gehrecht Gr1, welches die Führung eines Weges auf einer Breite von 3,0m gewährleisten soll, auf 3,5m bis 4,0m Wegbreite zu erhöhen sowie dieses als Geh- und Radweg vorzusehen. Ein Radweg wird als sinnvoll erachtet. Da im Rahmen von Veranstaltungen zeitweise mit erhöhten Personenzahlen zu rechnen ist, könnten durch eine Wegverbreiterung Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern vermieden werden.</p> <p>Zwischen dem Bahngleis und dem geplanten Garagengebäude wird ein Gehrecht Gr2 Fuß- und Radweg belastet. Die Wegeverbindung entlang der Bahnanlagen aus den östlichen Stadtquartieren Richtung Brombach wird sehr begrüßt. Im BPlan ist nicht zu erkennen, welche Breite gewährleistet werden soll. Es wird eine Breite von mindestens 4,0m empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Verbreiterung des Gr1 sowie keine Ausweisung als Fuß- und Radweg.</p> <p>Mit dem Gehrecht Gr1 wird die bereits bestehende durch das Plangebiet führende fußläufige Wegebeziehung von Süden nach Norden Richtung Bahn-Haltepunkt aufgegriffen. Es dient als Grundlage zur baurechtlichen und grundbuchamtlichen Sicherung. Es wird nicht für sinnvoll erachtet, entlang des Gasthauses mit direkt angrenzenden Außengastronomieflächen sowie entlang der zentralen Grünfläche, welche als Allmende und grüner Ruhepol zwischen den beiden „Quartieren“ dient, einen Radweg zu führen. Dies würde zu Konflikten zwischen den Fußgängern und potenziellen Radfahrern führen und die Aufenthaltsqualität dieser zentralen Mitte negativ beeinflussen. Eine Wegeverbreiterung würde diesen Konflikt nicht aufheben. Ebenfalls würden Grünflächen, welche als Erholungs- und Aufenthaltsflächen genutzt werden sollen durch einen Radweg verloren gehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Verbreiterung des Gr2.</p> <p>Die Fläche Gr2 – Fuß- und Radweg ist in den Textlichen Festsetzungen mit einer durchgehenden Breite von mindestens 2,5m zu belasten. Aufgrund der beengten Verhältnisse (schmaler Grundstückschnitt) entlang der Bahnflächen im Bereich des geplanten Parkdecks ist eine durchgehende Ausweisung eines Geh- und Radwegs mit 4,0m nicht möglich. Gerade im westlichen Teilbereich trägt die Breite zwischen dem Grundstück der Bahn und des geplanten Parkdecks im Minimum 2,5m. Im Rahmen der Festsetzung einer Mindestbreite im Bauungsplan ist bei der Umsetzungsplanung eine Verbreiterung der Wegeverbindung Richtung Osten jedoch jederzeit möglich.</p>

Die Öffentlichkeit hat wie folgt Stellung genommen:

Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Fachliche Stellungnahme/ Beschlussempfehlung
1.	<p>Bürger 1</p> <p>Die Gestaltung und Nutzung der Gaststätte an der Nahtstelle zwischen dem alten Ort und der neuen Wohnbebauung ist ein wichtiger Baustein des Quartierskonzepts. Zur weiteren Projektentwicklung wurden ein Architekt (Umbau und Erweiterung) sowie ein Gastronom in die Planungen einbezogen.</p> <p>Eine eingehende Bestandsuntersuchung ergab, dass die Altbausubstanz eine wesentlich schlechtere Substanz aufweist als bisher angenommen. Insbesondere die Statik ist in Teilbereichen grenzwertig. Höhendifferenzen im Erdgeschoss, verschiedene Ein- und Umbauten sowie eine sehr kleinteilige Raumfolge führen zu Zwängen, die eine funktionierende Bewirtschaftung des Lokals praktisch ausschließt. Von der ursprünglich angedachten, zum neuen Quartier hin offenen Terrasse für die Außenbewirtung wird nun aufgrund der zu erwartenden Lärmkonflikte mit den künftigen Anwohnern verzichtet.</p> <p>Folgendes Konzept wird verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Hauptgebäude soll wenn möglich erhalten bleiben. Hier werden die Aufenthaltsräume für das Personal, der Sanitärtrakt, das Büro, eventuell auch eine Anlaufstelle für Quartiersbewohner untergebracht. • Die historische Scheune bleibt mit ihren Außenwänden und den typischen Sandsteingewänden erhalten, wird aber im Innern vollkommen ausgeteert. In diesem (lärm-) geschützten Raum soll ein Biergarten / Gartenwirtschaft angeboten werden. • Die übrigen, mehr oder weniger baufälligen Anbauten werden abgerissen. An ihrer Stelle entsteht der eigentliche neue Gastraum, der zwar Sichtbezüge zum neuen Wohnquartier erlaubt, zugleich aber als Lärm-puffer zur Konfliktminimierung beiträgt. Die Küche wird am westlichen Kopfe des schlanken Neubaus platziert und erlaubt so bequem die Bewirtschaftung des Innen- und des Außenraums. Alt- und 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das betreffende Gasthaus wurde zwischenzeitlich aufgrund erheblicher Baumängel im Bestand abgerissen.</p> <p>Die Stellungnahme zum Umbau des Gebäudes mit geplanten Erweiterungen und Anbauten erübrigt sich daher.</p> <p>Der Plantteil wird nicht geändert; Baugrenzen werden nicht erweitert; das Gehrecht bleibt in Flucht der südlich anschließenden Gehwegverbindung.</p>

Neubau werden über ein schmales Foyer miteinander verbunden.

- Alle Lager- und Nebenräume werden im Kellergeschoss angeordnet. Hier findet sich auch Platz für einen (Garten-) Geräteraum zur Pflege und Bearbeitung des zentralen Angers.



Um die Realisierung dieses Konzepts zu ermöglichen wird gebeten, den Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung folgendermaßen anzupassen:

- Die Konturen des geplanten Neubaus werden mit etwas Spielraum nachvollzogen, da die Projektentwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Im Einzelnen kann sich der Entwurf in den Abmessungen noch geringfügig ändern (z.B. Erfordernis für eine zweckmäßige Kucheneinrichtung etc.)
- Das Baufenster für die Terrasse kann entfallen.
- Das westliche Baufenster kann im Bereich des Schöpfungin-Grundstücks ebenfalls aufgegeben werden.
- Damit bleibt die überbaubare Fläche annähernd gleich groß.
- Die Fläche für das Gehrecht wird in voller Breite nach Westen verschoben.