

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VbB „Mettnau Änderung und Überarbeitung – 4. Änderung“

Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der förmlichen Beteiligung

vom 01.07.2016 – 02.08.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB

Zusammenstellung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung

vom 01.07.2016 – 02.08.2016 nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 21.09.2016

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich zurückgemeldet, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel, Schreiben vom 15.07.2016

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Stadtwerke Radolfzell GmbH, Untertorstraße 7- 9, Postfach 1568, 78305 Radolfzell, Schreiben vom 30.06.2016		
	<p><u>Strom</u> Hausanschluss nur in Haus A vorhanden. Bei Bedarf müssen die Häuser B und C neu angeschlossen werden.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Gas</u> Vor Abrissarbeiten des hinteren Gebäudes, muss der dazugehörige Gashausanschluss im Grundstück abgekappt werden, die alte Pfarrei wird momentan über einen bestehenden Gasanschluss versorgt, ein Anschluss der neuen Gebäude ist möglich.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Wasser</u> Hausanschluss nur in Haus A vorhanden. Bei Bedarf müssen Haus B und C neu angeschlossen werden.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Wärme</u> Keine Nahwärmeleitung vorhanden und nicht geplant.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Internet / BK</u> Die Versorgung kann über die Strandbadstr. erfolgen. Das Leerrohr ist in Strandbadstr. Bereits vorhanden.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Stadtbus</u></p>	

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	Keine Einwände.	Kenntnisnahme
	<u>Recht</u> Derzeit über GIS im Aufbau.	Kenntnisnahme
	<u>Abt. Leiter</u> Von meiner Seite keine Einwände.	Kenntnisnahme
	<u>GIS</u> Nicht betroffen.	Kenntnisnahme
IHK Hochrhein-Bodensee, Schützenstraße 8, Postfach 10 09 43, 78409 Konstanz, Schreiben vom 18.07.2016		
	Wir haben keine Bedenken und Anregungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen, um eine momentan als Gemeindebedarf ausgewiesene Parzelle neu zu entwickeln. So sind im Plangebiet Büro- und Wohnnutzung vorgesehen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB realisiert werden. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass Belange der beachtet werden. Wirtschaftliche Belange werden nicht negativ berührt.	Kenntnisnahme
Landratsamt Konstanz, Postfach 10 12 38, 78412 Konstanz, Schreiben vom 27.07.2016		
	<u>Gesundheitsamt:</u>	Kenntnisnahme

Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes nach Sichtung der Planunterlagen keine Bedenken.</p>	
<p><u>Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:</u></p> <p>Innerhalb der o.g. Bebauungsplan Änderung ist u.a. Wohnnutzung in den obersten Geschossen der geplanten Gebäude A und B vorgesehen. Parallel zur Strandbadstraße verlaufen die Bahnlinien Konstanz – Singen und Singen – Stockach. Da nicht aus zu schließen ist, dass es durch die unmittelbare Nähe der Bahnlinien sowie der Strandbadstraße einschließlich Bahnbrücke (Scheffelstraße) zu erheblichen Schallimmissionen an der geplanten Wohnbebauung kommt, wird empfohlen, diese im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln und gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen fest zu legen.</p>	<p>Die Schalltechnische Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor.</p> <p>Diskussion von Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 180051 sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die geplanten Gebäude A und C sind durch den Schienenverkehr darüber hinaus Pegelwerten ausgesetzt, die nachts die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschreiten. In den betroffenen Gebäuden sind jedoch ausschließlich Büros geplant, eine Nutzung erfolgt nur tagsüber bzw. es ergibt sich keine höhere Schutzbedürftigkeit in der Nacht als am Tag.</p> <p>Ein aktiver Lärmschutz (Wände, Walle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Lärmschutzwände oder -walle zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht umsetzbar. Gegenüber dem Schienenverkehrslärm konnte ein wirksamer aktiver Lärmschutz nur durch eine schienennahe Lärmschutzwand o.a. erreicht werden. Eine weiter entfernte Wand (oberhalb der vorhandenen Böschungskante) kann aufgrund des großen Abstandes zur Schienenstrecke keinen effektiven Lärmschutz erzielen. Entlang der Bahnstrecke ist bereits eine Lärmschutzwand vorhanden, eine Erweiterung bzw. Erhöhung der Wand kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch nicht umgesetzt werden.</p> <p>Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und mit einem verhältnismäßigen Aufwand nicht möglich sind, ist der Schallschutz über passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
		<p>Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Festverglasungen und Lüftungseinrichtungen sowie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung zu nennen, wobei schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert und weniger schutzbedürftige Räume (Abstellräume, Küchen, Bader etc.) sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten.</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wird auf eine Wohnnutzung im Obergeschoss von Gebäude A verzichtet.</p> <p>Für die Fassaden im Lärmpegelbereich IV entlang der Strandbadstraße wird das Schalldämm-Maß der Außenbauteile festgesetzt.</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
	<p><u>Kreisarchäologie:</u></p> <p>Gegen die Bebauungsplan-Änderung bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken. Da trotz der starken Überprägung des Geländes möglicherweise Belange der Feuchtbodenarchäologie betroffen sind, bitten wir um Änderung des Hinweises auf Bodenbefunde gemäß folgender Formulierung:</p> <p>Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig, mind. Jedoch 14 Tage vor Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) schriftlich mitzuteilen. Werden archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger in angemessener Höhe zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG BW) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323; juergen.hald@LRAKN.de) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p>	
	<p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände.</p> <p>Es liegt ein Umweltreport vor, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen vorsieht, die auch weitgehend in die textlichen Festsetzungen übernommen wurden. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ausreichend. Ausgleichsmaßnahmen sind im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im vorliegenden Umweltreport ausreichend geprüft. Es kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In die planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Minimierungsmaßnahme M8 übernommen, in der Form dass 3 Fledermauskästen /-bretter in Abstimmung mit der Abteilung Landschaft und Gewässer der Stadt Radolfzell anzubringen sind.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>nach § 44 BNatSchG nicht betroffen sind, wenn die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Allerdings muss die Maßnahme M8 (Installieren von Fledermauskästen) noch hinsichtlich Anzahl und Standort konkretisiert werden, damit sie nachvollziehbar umgesetzt werden kann. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird vorgeschlagen, insgesamt 5 Fledermauskästen oder –bretter (ggf. von einem Fledermauskundigen) an geeigneten Orten anzubringen. Für Haus A und C (bzw. zugehörige Grundstücke) empfehlen wir jeweils 1 Quartier, für Haus B 3 Quartiere.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird vorgeschlagen, die Minimierungsmaßnahme M8 ebenso wie die übrigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus dem Umweltreport in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>Im Übrigen wird noch darum gebeten, die Kastanien aus dem Baugrundstück während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun zu schützen und dies so im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen, Fledermauskästen /-bretter sind anzubringen.</p> <p>Kenntnisnahme – der erforderliche Baumschutz ist in den Hinweisen enthalten</p>
	<p><u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</u></p> <p>Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planungen keine Einwände.</p> <p><u>Abwassertechnik, Bodenschutz, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Oberirdische Gewässer</u></p> <p>Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Im Plangebiet sind keine Altlasten/ Verdachtsflächen bekannt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p><u>Vermessung:</u> Keine Einwände gegen die Planung.</p>	Kenntnisnahme
Straßenverkehrsbehörde, Marktplatz 2, 78315 Radolfzell am Bodensee, Schreiben vom 01.08.2016		
	<p>Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde gibt es im Grundsatz keine Bedenken gegen diese Planung.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Allerdings werden die Parkplätze für diese Planung nicht für ausreichend angesehen.</p> <p>Da keinerlei Aussagen zur konkreten Büronutzung der 1.350 m² Bürofläche gemacht werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch Büros mit erheblichem Besucherverkehr in die Gebäude einziehen.</p> <p>Daher ist die Bemessung der Stellplätze für die Büronutzung mit 1 Stellplatz je 30 m² anzusetzen. Somit ergeben sich 45 Parkplätze diese Nutzungsart.</p>	<p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der zukünftige Nutzer der Gebäude steht somit fest. Es handelt sich um die Firma PVS-MEFA Reiss. Diese erbringt Leistungen wie Rechnungswesen, Buchführung und auch Korrespondenz mit den Kostenträgern für Ärzte. Es ist von sehr wenig Kundenverkehr auszugehen. Gleichzeitig mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Durchführungsvertrag erarbeitet, dieser beschreibt die zulässigen Nutzungen detailliert.</p> <p>Aus der Sicht des Trägers der Planungshoheit sind die in Ansatz gebrachten 40 m² Bürofläche pro Stellplatz für diese Firma ausreichend. Ergänzend wird auf den ÖPNV hingewiesen. Der Bahnhof befindet sich in ca. 650 m Entfernung ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Die Stadtbuslinie 5 – ZOB – Mettnau – verkehrt stündliche mit einer Haltestelle am Krankenhaus. Die Haltestelle ist ca. 300 m entfernt und in ca. 3 Minuten zu Fuß zu erreichen.</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Die Bemessungsgrundlage von 1 Stellplatz pro 40 m² Bürofläche bleibt unverändert.</p>

	Wortlaut Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Für die Wohnbebauung halten wir einen Stellplatz je Wohnung ebenfalls für nicht ausreichend.</p> <p>Wir fordern die Stellplatzzahl zumindest auf 1,5 zu erhöhen, da nicht auszuschließen ist, dass die Bewohner der beiden Wohnungen mehr als nur ein Fahrzeug besitzen werden. Diese zusätzlichen Fahrzeuge können in unmittelbarer Nähe nicht im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden.</p>	<p>Aus der Sicht des Trägers der Planungshoheit ist der Ansatz von einem Stellplatz pro Wohnung ausreichend. Es wird auf den ÖPNV hingewiesen. Der Bahnhof befindet sich in ca. 650 m Entfernung ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Die Stadtbuslinie 5 – ZOB – Mettnau – verkehrt stündliche mit einer Haltestelle am Krankenhaus. Die Haltestelle ist ca. 300 m entfernt und in ca. 3 Minuten zu Fuß zu erreichen.</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Die Bemessungsgrundlage von 1 Stellplatz pro Wohnung bleibt unverändert.</p>
	<p>Die Mettnau ist als Halteverbotszone ausgewiesen. Parken ist nur in gekennzeichneten Flächen erlaubt. Im Bereich dieser Bebauungsplanung sind keine Stellplätze auf der Straße ausgewiesen. Rechtlich ist dies auch nicht möglich.</p> <p>Die nächsten öffentlichen Parkmöglichkeiten befinden sich am Kunstrasenplatz und gegenüber des Stadions in der Strandbadstraße in ca. 300m – 500m Entfernung bzw. auf dem Messeplatz in ca. 600 m Entfernung.</p> <p>Einzelne Parkplätze sind in den Wohnstraßen auf der Mettnau vorhanden. Diese können jedoch keinen Parkplatzbedarfsüberhang von gewerblichen Betrieben auffangen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Fahrradstellplätze sind nach der derzeitigen Planung keine festgesetzt. Diese sind festzusetzen.</p> <p>Die Richtzahlen für Fahrradstellplätze gemäß VwV Stellplätze ist anzuwenden.</p>	<p>Die erforderlichen Fahrradstellplätze sind an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zwischen Gebäude C und Gebäude B angeordnet und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen.</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Gef. *Sabine Geerds*, Planstatt Senner