

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage für Gemeinderat am 24.10.17  
 Stadtbauamt Engen

Engen, 09.10.17

**Behandlung der Anregungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße-3.Änderung" Engen und Anselgingen zu der Offenlage von 10.08.17 bis 11.09.17**

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
1	Landratsamt Konstanz, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz (LRA Konstanz) Amt für Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	<p>1. Gegen die textlichen- und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße-3.Änderung“ bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>2. Die Prüfung der bauordnungsrechtlichen Belange bleibt dem für den geplanten Neubau der Senioreneinrichtung erforderlichen Bauantragsverfahren vorbehalten. Auch die Grundrissplanung und das Brandschutzkonzept können in ihrem Umfang nur im Baugenehmigungsverfahren abschließend beurteilt werden. Es wird ergänzend auf die Stellungnahme zum Brandschutz hingewiesen.</p> <p>Hinweise:</p> <p>3. Der mit dem Vorhabenträger zu schließende Durchführungsvertrag hat, gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB neben der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung der Erschließung auch eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhabens zu enthalten.</p> <p>Darüber hinaus muss der Durchführungsvertrag</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Im Durchführungsvertrag § V 2 „Durchführungsverpflichtung“ verpflichtet sich der Vorhabenträger, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Er wird spätestens 8 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>zwingend ein Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes enthalten. Alles was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht muss zudem in die Begründung des Bebauungsplans eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger ist vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan zu schließen.</p>	<p>Vorhaben beginnen und es innerhalb 32 Monate fertigstellen. Diese Verpflichtung wurde in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Nr. 7 „Verwirklichung“ mit Verweis auf den Durchführungsvertrag übernommen. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.</p>	
2	LRA Konstanz Amt für Brandschutz	<p>1. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:</p> <p>2. Nach den Planunterlagen wird aus allen Bereichen, inklusive Attikageschoss, der gemäß LBO erforderliche 2. Flucht- und Rettungsweg, in Form von außenliegenden Treppenabgängen, baulich erbracht. Es ist hier für das geplante Vorhaben dennoch eine verminderte Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr erforderlich. Die auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehenden Flächen sind grundsätzlich ausreichend, um die o.g. verminderte Aufstellfläche auszuweisen. Die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Aufstellfläche ist jedoch nicht ausreichen, um hierzu eine abschließende Beurteilung treffen zu können. Es wird daher darauf hingewiesen, dass eine ständig frei zu haltende Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr erforderlich wird. Die konkrete Prüfung zu den Feuerwehraufstellflächen</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Vor dem Gebäude befindet sich die Feuerwehraufstellfläche, welche auch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Feuerwehraufstellfläche“ gekennzeichnet ist. Die konkrete Prüfung zu den Feuerwehraufstellflächen wird im Vorfeld mit der Feuerwehr Engen und dem Brandschutzgutachter Herrn Tschacher im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchgeführt.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die konkrete Prüfung zu den Feuerwehraufstellflächen wird im Vorfeld mit der Feuerwehr Engen und dem Brandschutzgutachter Herrn Tschacher im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchgeführt.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>erfolgt im Rahmen des Bauantragverfahrens.</p> <p>3. Der größere Aufzug (Bettenaufzug) sollte für eine eventuelle Evakuierung des Gebäudes als Feuerwehraufzug ausgebildet werden. Dies ist erforderlich da in dem geplanten Gebäude ggf. auch schwer pflegebedürftige Personen untergebracht werden, welche nicht oder nur eingeschränkt in der Lage sind ohne fremde Hilfe selbständig zu Fuß zu gehen. Ein zeitnahe Abtransport von gehbehinderten Personen auf Tragen ist über die außenliegenden Nottreppen als zeitintensiv zu bewerten.</p> <p>4. Die konkrete Prüfung der Fluchtwege und deren Ausstattung (Kontrolle der Fluchtweglängen, Flucht- und Rettungspläne, Beschilderung, Notbeleuchtung etc.) erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>5. Die Löschwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden ist ausreichend.</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden, bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, dem Büro BAV-Ingenieure GmbH, Herrn Tschacher, für die Berücksichtigung im Brandschutzkonzept weitergeleitet. Das Brandschutzkonzept ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Anleiterprobe durch die Feuerwehr Engen wird vor Inbetriebnahme der Pflegeeinrichtung durchgeführt. Das Ergebnis wird dem Landratsamt Konstanz, Untere Baurechtsbehörde, mitgeteilt.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den Fluchtwegen und deren Ausstattung wird aufgenommen und im Brandschutzkonzept im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>5. Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Anleiterprobe durch die Feuerwehr Engen wird vor Inbetriebnahme der Pflegeeinrichtung durchgeführt. Das Ergebnis wird dem Landratsamt Konstanz, Untere Baurechtsbehörde, mitgeteilt.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zu den Fluchtwegen und deren Ausstattung wird aufgenommen und im Brandschutzkonzept im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>5. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
3	LRA Konstanz Amt für Gesundheit und Versorgung	Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	LRA Konstanz Amt für Immissions- schutz	<p>1. Der Geltungsbereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt zwischen der Anselfinger Straße (Landesstraße L 224) und der Außer-Ort-Straße (Landesstraße L 191). Die Fläche befindet sich im Einflussbereich der oben genannten Straßen, dem Bahnstreckenabschnitt zwischen Hattingen und Mühlhausen (Bahnstrecke 4250) sowie einem Möbelhaus und einem Mühlenbetreib. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Pflegeheim“ fest.</p> <p>2. Aufgrund der Lärmproblematik wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch das Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch, Stuttgart am 20.09.16 erstellt und aufgrund der geänderten Planung überarbeitet (überarbeitete Fassung vom 10.07.17).</p> <p>Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz sind in den textlichen Festsetzungen zum Teil aufgeführt und werden dort für verbindlich erklärt. Es wird empfohlen in den textlichen Festsetzungen unter 2.11 am Ende des 1. Abschnittes folgenden Satz aus der Begründung (5. Immissionsschutz unter maßgebende Immissionsorte) zu übernehmen: „Die Lüftung der Räume erfolgt über dezentrale, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen in den jeweiligen Räumen.“</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. In den textlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Punkt 2.11 „Schädliche Einwirkungen und erforderliche Schallmaßnahmen“ folgendes aufgenommen: Die Lüftung der Räume erfolgt über dezentrale, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen in den jeweiligen Räumen.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. In den textlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Punkt 2.11 „Schädliche Einwirkungen und erforderliche Schallmaßnahmen“ folgendes aufgenommen: Die Lüftung der Räume erfolgt über dezentrale, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen in den jeweiligen Räumen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Ansonsten bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.		
5	LRA Konstanz Amt für Kreisarchäologie	Gegen die Änderungen bestehen keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	LRA Konstanz Amt für Naturschutz	Es bestehen keine Bedenken. Es wird vollumfänglich auf die Stellungnahme vom 10.07.17 Bezug genommen. Hierzu wird angemerkt, dass die von der Stadt Engen vorgelegten Antragsunterlagen hinsichtlich der Erteilung einer Ausnahme von den Bestimmungen des Biotopschutzes vollständig eingereicht worden sind und eine entsprechende Ausnahme umgehend erteilt wird.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	LRA Konstanz Amt für Nahverkehr und Straßen	Die bisherigen Anregungen wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Es bestehen daher keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	LRA Konstanz Amt für Straßenverkehr	Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	LRA Konstanz Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	<p>Sofern die unten aufgeführten Anmerkungen beachtet werden, bestehen gegen die Planungen keine Einwände.</p> <p>1. Abwassertechnik, Bodenschutz, oberirdische Gewässer: Fachtechnische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>2. Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten/Verdachtsfällen</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>bekannt.</p> <p>3. Grundwasserschutz, Wasserversorgung: Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des „Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Brächle, die Bitzenquelle und den Tiefbrunnen Oberwiesen“.</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	LRA Konstanz Amt für Vermessung	<p>Es bestehen gegen die Planung keine Einwände</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
11	Regierungspräsidium Freiburg, Freiheitstraße 8, 78224 Singen	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Verfahren.</p> <p>1. Bei o.g. Bauvorhaben ist das Regierungspräsidium als Baulastträger der L191 und L224 betroffen. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (OD) der L191 und L224. Unsererseits liegen keine Ausbauabsichten vor.</p> <p>2. Falls der Verkehr auf der L 191 durch häufiges Linksabbiegen behindert wird, ist die Anlage einer Linksabbiegespur in einer Verkehrsschau zu prüfen. In diesem Falle bitten wir, uns an diesem Termin mit einzuladen.</p> <p>3. Es ist zu gewährleisten, dass das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser dort gefasst wird und nicht in den Straßenkörper L 191 und L 224 gelangt.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Durch die Realisierung des Vorhabens werden mehr Fahrzeuge von der L 191 über die bestehende Zufahrt auf das Grundstück einfahren. Sollte eine Verkehrsschau erforderlich werden, werden wir Sie informieren.</p> <p>3. Im Bereich der bereits bestehenden Zufahrten sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, die das Einleiten von Oberflächenwasser im Bereich der Landesstraße verhindern.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		4. Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Beim weiteren Verfahren sind wir zu beteiligen.	4. Wird zur Kenntnis genommen.	4. Wird zur Kenntnis genommen.
12	IHK Hochrhein Bodensee, Reichenaustr. 21, 78467 Konstanz	<p>Wir haben keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen können wir unsere Stellungnahme vom 05.07.17 mit nachstehendem Wortlaut beibehalten.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen, um ein Senioren- und Pflegeheim mit ergänzenden Einrichtungen, wie Cafe, Verwaltungs- und Büroräumen sowie Sozialräumen errichten zu können. Entsprechend wird ein Sondergebiet mit der Art der baulichen Nutzung „Pflegeheim“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO ausgewiesen. Das Projekt umfasst 84 Pflegeheimplätze. Dabei bilden jeweils 14 Hausgäste 6 Wohngruppen. Das Projekt stützt, fördert die soziale Daseinsvorsorge im Unterzentrum Engen und entwickelt diese weiter.</p> <p>Die Unterlagen zeigen, dass Umweltschutzbelange sowie Lärmimmissionen umfassend beachtet werden. Wirtschaftliche Belange werden nicht negativ berührt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
13	Gemeinde Hilzingen, Hauptstr. 36, 78247 Hilzingen	Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Von Seiten der Gemeinde Hilzingen werden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan „L191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Au-	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>ßer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße-3. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgebracht.</p>		
14	Stadt Aach, Hauptstr. 16, 78267 Aach	<p>Vielen Dank, dass Sie uns eine Fertigung des Bebauungsplanes zukommen lassen haben. Seitens der Stadt Aach gibt es hierzu keine Anregungen oder Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Wir wünschen einen reibungslosen Verlauf.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
15	Stadt Singen, Julius-Bühler-Str. 2, 78224 Singen	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Stadt Singen hat keine Anregungen zum oben genannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben dem Kreispflegeplan entspricht.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.