

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage für Gemeinderat am 26.04.22
 Stadtbauamt Engen

Engen, 24.03.22

Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Welschingen – 2.Erweiterung und 2.Änderung“ Engen-Welschingen
zur erneuten Offenlage von 23.12.21 bis 24.01.22

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
			Bei einer Vielzahl der Stellungnahmen wird Bezug auf das gesamte Verfahren genommen. Die erneute Offenlage bezog sich lediglich nur auf den Punkt: - Konkretisierung eingeschränktes Gewerbegebiet Aus diesem Grunde wird nur teilweise auf die erneute Stellungnahme zu bereits in der letzten Abwägung abgearbeiteten Punkte eingegangen, da diese eigentlich nicht Bestandteil des Verfahrens waren.	
1	Landratsamt Konstanz, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht	Zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung: Nach erneuter Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan ergibt sich hieraus folgender Hinweis: In der Begründung unter 4.Bestand, im letzten Abschnitt in rot wird ausgeführt: „<i>Im bestehenden Mischgebiet, welches im Zuge der Bebauungsplanänderung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GemE) umgewandelt werden soll, bestehen einige Bauvoranfragen unter anderem zu Wohnzwecken.</i>“ Gemäß § 8 BauNVO können im Gewerbegebiet ausnahmsweise ledig-	Wird zur Kenntnis genommen. Vielen Dank für den Hinweis. Die Bauvoranfragen mussten zu dem damaligen Zeitpunkt, weil die Fläche im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Welschingen-2.Erweiterung und Änderung“ als Mischgebiet ausgewiesen waren, genehmigt werden. Aus städtebaulicher Sicht und um dort Wohnnutzung zu vermeiden wurde der größte Teil dieser Flächen in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt. Auch bei diesen Flächen soll die gewerbliche Nutzung im Vordergrund stehen,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		lich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.	da es sich um ein Gewerbegebiet handelt und die noch zur Verfügung stehenden Flächen sehr begrenzt sind.	
	LRA Konstanz Amt für Kreisarchäologie	Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o.g. Planvorhaben ist korrekt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	LRA Konstanz Amt für Naturschutz	Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	LRA Konstanz Amt für Straßenbau	Bei der Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan in der Sitzung des Gemeinderates vom 30.11.2021 wurde unsere Stellungnahme zur Kenntnis genommen, eine Notwendigkeit der Änderung der Planung wurde jedoch nicht gesehen. Es wurde jedoch zumindest erwogen, bei der Ersetzung eines Baumes aufgrund Alter oder Krankheit über eine Pflanzung von Sträuchern nachzudenken, um jede Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auszuschließen. Die Stadt Engen sicherte in der Stellungnahme zumindest auch zu, eine regelmäßige Kontrolle der Bäume durchzuführen. Bei der Neupflanzung der Bäume sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die erneute Offenlage bezog sich allerdings nur auf den Punkt – Konkretisierung eingeschränktes Gewerbegebiet -, der hiervon nicht berührt ist. Trotzdem beziehen wir wie folgt Stellung: Wie bereits in den Behandlungen zum Bebauungsplan zu den vorherigen Abwägungen geschrieben bleiben wir dabei, die regelmäßige Kontrolle der Bäume zur Verkehrssicherung durchzuführen. Ob bei Ersatz eines Baumes aufgrund Alter oder Krankheit eine Strauchpflanzung erfolgen kann, hängt von der Einzelfallsituation ab. Bei neu anzulegenden Pflanzungen entlang der L 191 wird auf die Pflanzung von Bäumen verzichtet und stattdessen Sträucher gepflanzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Sollte wegen der RPS 2009 auch Schutzeinrichtungen erforderlich werden, sind diese von der Stadt Engen auf ihre Kosten zu installieren. Das Straßenbauamt ist darüber zu informieren. Von dort wird dann geprüft, ob die Notwendigkeit des Abschlusses einer Vereinbarung aufgrund des erhöhten Pflegeaufwandes erforderlich wird. Auch diese Kosten hat dann die Stadt Engen zu übernehmen.	Im Bereich der damals gepflanzten Baumreihe auf den städtischen Grundstücken Flst Nr. 3499 u. w. soll, bei Ersatz ein Baum gepflanzt werden, um den Charakter der Baumreihe erhalten zu können. Zwischen der Straße und der gepflanzten Baumreihe befindet sich das Straßenbegleitgrün, im Anschluss folgt ein Feldweg und erst dann die gepflanzte Baumreihe auf städtischen jetzt privaten Grundstücken. Sollte in diesem Bereich eine Gefahrenquelle aufgrund der Baumreihe gesehen werden, welche zwischen 6 bis 10 Meter von der Straße entfernt steht, müssen wir dies zurückweisen. Die Aussage, dass hier die Stadt Engen Kosten für eventuell erforderliche Schutzeinrichtungen und für erhöhten notwendigen Pflegeaufwand übernehmen soll, verstehen wir nicht. In diesem Bereich muss die Straße im Bau erhöht worden sein, denn es gibt beidseitig eine Böschung zu den nebenliegenden Grundstücken. Die Gefahrenquelle für den Verkehrsteilnehmer liegt, nach unserer Ansicht, in der abfallenden Böschung zum Feldweg und nicht in der danach gepflanzten Baumreihe. Nach der PRS 2009 sind in Bereichen mit einer Geschwindigkeit von <60 km/h keine Absicherung durch Schutzvorrichtung notwendig. Im Bereich der Baumreihe ist die Geschwindigkeit auf 60 km/h reduziert. Sollte die Geschwindigkeit bei 59,99 km/h liegen sind nach der PRS 2009 keine Schutzvorrichtungen notwendig.	

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	LRA Konstanz Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen und Hinweise gebeten. 1. <u>Abwassertechnik, Oberirdische Gewässer:</u> Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen. 2. <u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung:</u> Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes der Tiefbrunnen Brächle, Oberwiesen und der Bitzenquelle. Beim Bauen sind die geltenden Verbotsbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnungen zu beachten. 3. <u>Altlasten:</u> Eine Altlastenerkundung des Altstandortes „Bundesstr. 13“ wurde in die Wege geleitet. Insofern liegen vorerst keine Einwendungen vor. 4. <u>Bodenschutz:</u> Durch Versiegelung kommt es zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind mittels Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen. Diesbezüglich sind dem Landratsamt Konstanz, Wasserwirtschaft, entsprechende Unterlagen vorzulegen.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Wird zur Kenntnis genommen. 4. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aufgrund der Änderung der GRZ in den Bereichen bisher Mischbaufläche neu eingeschränktes Gewerbegebiet wurde in Auftrag gegeben und erstellt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde dem Landratsamt Konstanz, Wasserwirtschaft, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz im Vorfeld am 08.03.22 übersandt. Hierauf folgte am 09.03.22 von der Unteren Wasserbehörde eine positive Bestätigung.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Wird zur Kenntnis genommen. 4. Unter Ziffer 8 „Umwelt“ der Begründung wird hierzu folgendes ergänzt: Im Süden des Plangebietes werden drei Bereiche, die bisher als Mischgebiet ausgewiesen werden, nun als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die ma-

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
			Unter Ziffer 8 „Umwelt“ der Begründung wird hierzu folgendes ergänzt: Im Süden des Plangebietes werden drei Bereiche, die bisher als Mischgebiet ausgewiesen werden, nun als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die maximal überbaubare Fläche (GRZ) von 0,6 auf 0,8 angehoben. Nach § 19 BauNVO darf die GRZ mit Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Aus diesem Grund ändert sich die mögliche Neuversiegelung durch die 2.Änderung und 2.Erweiterung nicht und eine zusätzliche Kompensation Boden wird nicht erforderlich. Sollte dennoch eine weitere Überschreitung zugelassen werden ist dies im Einzelfall zu bilanzieren und zu kompensieren. Dies muss über das Bauantragsverfahren geregelt werden. Die Eingriffs-Kompensationsbilanz Boden „Gewerbegebiet Welschingen“ 2.Erweiterung und 2.Änderung vom 28.02.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.	ximal überbaubare Fläche (GRZ) von 0,6 auf 0,8 angehoben. Nach § 19 BauNVO darf die GRZ mit Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Aus diesem Grund ändert sich die mögliche Neuversiegelung durch die 2.Änderung und 2.Erweiterung nicht und eine zusätzliche Kompensation Boden wird nicht erforderlich. Sollte dennoch eine weitere Überschreitung zugelassen werden ist dies im Einzelfall zu bilanzieren und zu kompensieren. Dies muss über das Bauantragsverfahren geregelt werden. Die Eingriffs-Kompensationsbilanz Boden „Gewerbegebiet Welschingen“ 2.Erweiterung und 2.Änderung vom 28.02.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
	LRA Konstanz Amt für Vermessung	Es wird vorgeschlagen den Titel im schriftlichen wie auch im zeichnerischen Teil um „Gemarkung Welschingen“ zu ergänzen. Im zeichnerischen Teil ist die verwendete Kartengrundlage innerhalb und außerhalb des	Wird zur Kenntnis genommen. Die angegebenen Flurstück Nummern wurden überprüft und entsprechend im Baurechtplan angeglichen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Plangebiets bei nachfolgenden Flurstücken veraltet: Innerhalb: Flst Nr. 44/3, 44/4, 44/9, 44/11, 489, 489/1, 1190, 1191/2, 2082, 2084, 2084/2, 2084/4, 2084/5, 3490, 3491, 3491/1, 3493 (neu), 3493/2, 3499, 3499/3 und 3499/4 Außerhalb: 33, 33/1, 3536, 3536/1		
	Deutsche Telekom Technik GmbH, 76010 Karlsruhe	Vielen Dank für die Informationen. Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903, Web: www.telekom.de/bauherren . Lagepläne sind beigelegt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Information wird an die Bauherren weitergegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Regierungspräsidium Freiburg, Neubauleitung Singen, Freiheitstr. 8, 78224 Singen	Vielen Dank für die erneute Beteiligung beim o.g. Verfahren. Von den Änderungen der Unterlagen, die sich aus der Sitzung des Gemeinderates vom 30.11.21 ergeben haben, sind wir nicht betroffen. Wir stimmen dem Bebauungsplan zu.	Wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Handelsverband Südbaden e.V., Eisenbahnstr. 68-70, 79098 Freiburg	Besten Dank für die Beteiligung. Gerne verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 31.07.20 und 27.04.21. Es soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet festgesetzt werden, wobei Einzelhandelsbetriebe, die zur verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, ausgeschlossen werden. „Hierzu zählen	Wird zur Kenntnis genommen. Die erneute Offenlage bezog sich allerdings nur auf den Punkt – Konkretisierung eingeschränktes Gewerbegebiet -, der hiervon nicht berührt ist. Trotzdem beziehen wir wie folgt Stellung: Mit der 2.Änderung sollen die Einzelhandelsbe-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Betriebe der Branchen, die der Erstversorgung mit Lebensmitteln, Textilien, Schuhen und Lederwaren dienen. Es sei denn, dass diese Sortimente als untergeordneter Betriebszweig mit maximal 10 % der Nutzfläche genutzt werden.“ Der Nachsatz ermöglicht Verkaufsflächen im Rahmen des sog. Handwerkerprivilegs bis maximal 10 % der Nutzfläche. Nachdem bei Produktionsbetrieben die Nutzflächen auch große Dimensionen erreichen können, wäre es vorteilhaft, auch eine maximale Obergrenze festzusetzen, wie wir dies in unserer Stellungnahme vom 20.04.21 dargestellt haben. An diesem peripher gelegenen Standort ist es richtig, eine Steuerung des Einzelhandels vorzunehmen, was wir unterstützen. Nachdem Sie in den textlichen Festsetzungen Bezug nehmen auf Ihr Einzelhandelskonzept wäre es aus unserer Sicht folgerichtig, in die Festsetzungen auf die innenstadtrelevanten Sortimente abzuheben und nicht wie oben die Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuhe und Lederwaren einzeln aufzuführen, da ansonsten innenstadtrelevante Sortimente, die nicht aufgeführt sind, angesiedelt werden können und somit Ihre Intension, die topografisch schwierige Altstadt zu schützen, ausgehebelt werden könnte.	triebe auf den Ort der Leistung beschränkt und entsprechend der Regelung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Engen und des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg als untergeordneter Betriebszweig zugelassen werden. So soll den Gewerbebetrieben ohne nennenswerte Auswirkung auf die Einzelhandelspolitik noch ermöglicht werden, in unwesentlichem Ausmaß am Betriebsstandort ihre Produkte an letzte Verbraucher zu verkaufen. Da im Gewerbegebiet Welschingen überwiegend Betriebe mit einer geringen Nutzfläche vorhanden sind, ist die Begrenzung mit max. 10 % der Nutzfläche ausreichend. Momentan befindet sich nur ein fleischverarbeitender Betrieb mit einer Nutzfläche von ca. 450 m² und einer kleinen Verkaufsfläche, welche unter den 10 % der Nutzfläche liegt, im Plangebiet. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch Betriebe mit einer größeren Nutzfläche kommen. Da hier aber nur im Direktverkauf und somit am Ort der Leistung ein Verkauf angeboten werden darf, sehen wir eine Festsetzung einer Obergrenze der Verkaufsfläche als nicht erforderlich. Mit der Regelung ist der allgemeine Handel ausgeschlossen.	
	IHK Konstanz, Reichenastr. 21, 78467	Seitens der IHK liegen keine Versagungsgründe vor. Gerne verweisen wir auf unsere Stellung-	Wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Konstanz	nahme im vergangenen Jahr. Die Festlegung als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet, mit dem Ausschluss Einzelhandel, ist stimmig. Das Streben nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist ersichtlich. Die Flächenbereitschaft ist entsprechend des Bedarfs und die wirtschaftlichen Belange werden sichtlich positiv berührt. Die Bebauungsplanänderung schafft die planrechtlichen Grundlagen, um insbesondere dem Gewerbe weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Entsprechend werden im Plangebiet drei Gebietsbereiche ausgewiesen, für die die Bedingungen eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO, eines eingeschränkten Gewerbegebietes und Mischgebietes gelten. Hervorzuheben ist, dass mögliche Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnnutzung minimiert werden sollen. Die Brachenausschlüsse sind aufgrund der städtebaulichen Zielvorgaben stimmig. Insgesamt fördert die Bebauungsplanänderung den Gewerbestandort Engen. Dies ist zu begrüßen, insbesondere da die Stadt Engen nur noch über wenige Baugrundstücke für Gewerbeansiedlung verfügt. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Belange der Umwelt umfassen beachtet werden. Die wirtschaftlichen Belange werden sichtlich positiv berührt.		
	Bürgermeisteramt	Seitens der Gemeinde Immendingen liegen	Wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Immendingen, Schlossplatz 2, 78194 Immendingen	keine Einwände oder Bedenken vor.		Kenntnis genommen.
	Stadt Singen, Hohgar- ten 2, 78224 Singen	Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Bauleitplanverfahren. Die Stadt Singen hat keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen. Unsere Belange sind durch den Bebauungsplan in dem Punkt „Konkretisierung der Festsetzun- gen für das eingeschränkte Gewerbegebiet“ nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Deutsche Bahn AG, Gutschstr. 6, 76137 Karlsruhe	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unterneh- men, übersendet ihnen hiermit folgende Ge- samtstellungnahme als Träger öffentlicher Be- lange zum o.g. Verfahren. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu be- teiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Abwägungsergebnis wird den TÖB's nach Beschluss immer mitgeteilt. Der Satzungsbe- schluss wird der Deutschen Bahn AG zu gege- bener Zeit mitgeteilt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.