Bebauungsplan „Engener Straße – Planbereich 1“

Gemarkungen Geisingen

Auswertung und Abwägung der eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise (BAH)

Teil A

Beteiligung der Behörden, sonstiger TÖB sowie Nachbargemeinden
im Rahmen der Anhörung vom 30.01.2008 bis 03.03.2008

Verteiler		Antworten
1.	Landratsamt Tuttlingen Gesammelt 5 Exemplare an Dezernat für Bau, Umwelt, ländlicher Raum Bahnhofstraße 100, 78532 Tuttlingen	gesammelte Stellungnahmen v. 28.02.2008
2.	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg Albertstraße 5, 79104 Freiburg i.Br.	Stellungnahme v. 03.03.2008
3.	Industrie- und Handelskammer SBH Romäusring 4, 78050 VS-Villingen	keine Antwort
4.	Handwerkskammer, Abt. Wirtschaftsförderung Webersteig 3, 78462 Konstanz	keine BAH
5.	Energiedienst AG, Schildgasse 20, 79618 Rheinfelden	Stellungnahme 13.02.2008
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Bismarckallee 18 - 20, 79098 Freiburg i.Br. *Bisher Oberfinanzdirektion*	keine BAH
7.	Wehrbereichsverwaltung Süd, Postfach 10 52 61, 70045 Stuttgart	keine Antwort
8.	Zweckverband Wasserversorgung "Unteres Aitrachtal" Schloßplatz 2, 78194 Immendingen	Stellungnahme v. 06.03.2008
9.	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Johannesstraße 27, 78056 VS-Schwenningen	Stellungnahme v. 27.02.2008

10.	Regierungspräsidium Freiburg Dienstsitz Donaueschingen, Irmastraße 11, 78166 Donaueschingen Abteilung Umwelt *bisher Gewässerdirektion Donau-Bodensee*	Stellungnahme v. 25.02.2008
10a)	Regierungspräsidium Freiburg Dienstsitz Donaueschingen Max-Egon-Straße 18, 78166 Donaueschingen Abteilung Straßenwesen und Verkehr	keine BAH
11.	Regierungspräsidium Freiburg, - Referat 21 - Raumordnung - Referat 53.1 - Gewässer 1. Ord./ Hochwasserschutz - Referat 25 - Landesdenkmalamt Abholfach, 79083 Freiburg i.Br.	Stellungnahme v. 11.02.2008
12.	Kabel BW, Planung NE3 Goldenbühlstraße 15, 78048 Villingen-Schwenningen	keine BAH
13.	Deutsche Bahn Geschäftsbereich Netz Niederlassung Südwest, Wilhelmstr. 1 b 79098 Freiburg i.Br.	Stellungnahme v. 06 02 2008
14.	badenova AG & Co. KG, Service-Center Tuttlingen Weimarstraße 72/1, 78532 Tuttlingen	keine Antwort
15.	Deutsche Telekom AG, T-Com PTI 32 / Produktionsmanagement Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen Tel. 0771/858741	Stellungnahme v. 06.03.2008
16.	Stadt Donaueschingen Rathausplatz 2 78166 Donaueschingen	Stellungnahme v. 06.02.2008
17.	Stadt Bad Dürrheim Luisenstraße 4 78073 Bad Dürrheim	keine BAH
18.	Gemeinde Immendingen Schlossplatz 2 78194 Immendingen	keine Antwort
19.	Stadt Engen Hauptstr. 11 78234 Engen	keine BAH

20. Stadt Tengen — keine Antwort
Marktstr. 1
78256 Tengen

21. Stadt Blumberg — keine BAH
Hauptstr. 97
78176 Blumberg

Nr. 1 Landratsamt Tuttlingen

Der Aufstellung des obigen Bebauungsplanes stehen rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, nicht entgegen. Eigene Planungen und Maßnahmen unsererseits stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.
Da mit der Planung verschiedene Belange berührt werden, bitten wir, die beigefügten Stellungnahmen der Straßenbaubehörde (vgl. 1.1), des Wasserwirtschaftsamts (vgl. 1.2) und des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz (vgl. 1.3) zu beachten.
Von Seiten der Naturschutzbehörde, der Gewerbeaufsicht, des Forstamts, des Landwirtschaftsamts, des Vermessungsamtes, der Unteren Flurbereinigungsbehörde, des Gesundheitsamtes, des Straßenverkehrsamts und des Nahverkehrsamtes werden keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

Nr. 1.1 Straßenbaubehörde

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Das Baugebiet „Engener Straße“ in Geisingen liegt im Zuge der K 5942 von NK 8017 010 nach NK 8017 029 Station 0,380 – 0,460 innerhalb der geschlossenen Ortslage.

Die Änderung oder Neuanlage von Zufahrten zur K 5942 muss mit der Straßenbaubehörde im Einzelfall abgestimmt werden.

Die freizuhaltenden Sichtfelder (3/70m) im Bereich der Zufahrten zur K 5942 sind durch entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan darzustellen. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung, Einfriedung u.ä. in einer Höhe ab 80 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

Bei der Neupflanzung von Bäumen i.Z. der Kreisstraße ist der erforderliche lichte Raum freizuhalten.

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Wir weisen darauf hin, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der K 5942, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde / Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.

Es wird weiter darauf hin gewiesen, dass aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5942 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden können.

Wir bitten am Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren beteiligt zu werden.

Abwägungsvorschlag:
Die BHA werden vollständig in den zeichnerischen Teil (Sichtfelder) und textlichen Teil (siehe Nr. 5 und 12) übernommen

Nr. 1.2 Wasserwirtschaftsamt

Nr. 1.2.1 Kommunales Abwasser

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Das vorgesehene Baugebiet ist im Teilentwässerungsplan „Südlich der Bahnlinie“ aus dem Jahre 2000 flächenmäßig als Entwässerungsgebiet im Trennsystem erfasst. Die notwendigen Regenwasserbehandlungsanlagen sind erstellt.

Die Entwässerung hat entsprechend der wasserrechtlichen Entscheidung vom 12.09.2000 zu erfolgen. Abweichungen dürfen nur nach Absprache mit uns vorgenommen werden. Bei der Detailplanung sind zu beachten:

- der Leitfaden für die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und

- das Handbuch Wasser 4 "Bodenfilter zur Regenwasserbehandlung in Misch- und Trennsystemen der Landesanstalt für Umweltschutz“

- das ATV – DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ bzw. „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW vom Mai 2005
- die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser Regenrückhaltung“ der LBU vom Mai 2005

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung sind bereits die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.99 mit aufzunehmen.

Abwägungsvorschlag:
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser:
Das häusliche Schmutzwasser wird wie bisher über die Hausanschlussleitung am südwestlichen Baugebietsrand der Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage Immendingen zugeführt. Eine Veränderung oder Vergrößerung der Einleitungsmenge ist nicht zu

erwarten. In der Vornutzung war ein großer Landmaschinenbetrieb mit Verkauf, Wartung und Reparatur tätig, mit Besuchern, Werkstatt- und Büropersonal. Nunmehr sind überwiegend die häuslichen Abwässer aus dem Marktgeschehen (i. d. R. nur Personal) abzuführen.

Regenwasser:
Die Planfläche war bisher durch die Gebäude des Landmaschinenbetrieb und dessen bituminierte Hofflächen vollständig versiegelt. Durch die Verwendung von Betonpflaster mit einem deutlich geringeren Abflussbeiwert als im bituminösen Deckenbereich in den Parkierungs- und Bewegungsflächen in ca. der Hälfte des Plangebiets ergibt sich eine deutliche Entlastung der Regenwasserkanalisation und des Vorfluters gegenüber vorher. Die Parkierungs- und Bewegungsflächen werden für die Fälle einer nicht ausreichenden Versickerung mit Einläufen zusätzlich an die auf dem Grundstück befindliche Regenwasserkanalisation mit den Einrichtungen zur Regenwasserbehandlung Engener Straße angeschlossen. Die Entwässerung der Dachflächen (Foliendach) erfolgt direkt in die Zuleitung zum ortsnahen Altarm der Donau.

Die genauen Spezifikationen erfolgen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden unter Beachtung der von diesen benannten Regelwerke.

Nr. 1.2.2 Wasserversorgung/ Grundwasserschutz

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Die Wasserversorgung ist druck- und mengenmäßig sicherzustellen. Die zur Erschließung des Baugebiets erforderlichen Wasserversorgungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

Die Belange des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung sind zu berücksichtigen.

Wasserversorgung:
Wir gehen davon aus, dass die Wasserversorgung des Baugebietes druck- und mengenmäßig sichergestellt ist.

Bauen im Grundwasser:
Das Baugebiet liegt im Hochwasserbereich der Donau (s. Hochwassergefahrenkarte). Da für den überplanten Bereich keine längerfristigen Grundwasserstandsdaten vorliegen, ist der Hochwasserstand der Donau mit einer hundertjährlichen Auftretenswahrscheinlichkeit (HQ100) als Anhaltspunkt für zu erwartende Grundwasserhochstände heranzuziehen. Dieser reicht im Planungsbereich bis über die bestehende Geländehöhe hinaus.

Da nach unserer Kenntnis die Grundwasserstände bereits bei normalen Verhältnissen im Bereich von 1,5 bis 2,5 Metern unter Geländeoberkante liegen, sollte auf eine Unterkellerung von Gebäuden verzichtet werden.

Sollte im Zuge der Bebauung Grundwasser freigelegt werden, so ist dies dem Landratsamt Tuttlingen/Wasserwirtschaftsamt unverzüglich anzuzeigen. Im Fall einer ggf. notwendigen Grundwasserhaltung ist beim Landratsamt Tuttlingen/Bau- und Umweltamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Grundwasserneubildung:
Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Abwägungsvorschlag:
Die Wasserversorgung des Baugebietes ist laut Auskunft IB Kühnle druck- und mengenmäßig sichergestellt.
Die ERFH wird in den textlichen Festsetzung (Nr. 6) mit mind. NN 664,50 m vorgegeben und liegt damit über dem HQ 100 (NN 664,40 m).
Als Hinweistext (Nr. 12) wird in die textlichen Vorschriften aufgenommen:
Sollte im Zuge der Bebauung Grundwasser freigelegt werden, so ist dies dem Landratsamt Tuttlingen/Wasserwirtschaftsamt unverzüglich anzuzeigen. Im Fall einer ggf. notwendigen Grundwasserhaltung ist beim Landratsamt Tuttlingen/Bau- und Umweltamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Nr. 1.2.3 Altlasten

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Im Planungsgebiet sind uns folgende altlastverdächtigen Flächen bekannt:

AA	Bei der Säge	Belassen – Gefahrenlage hinnehmbar
AS	Engener Straße 7	Orientierende Untersuchung

Wir weisen ausdrücklich daraufhin, dass uns nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Aussagen über Art und Ausmaß einer evtl. Altlast und damit ggfs. zur künftigen Nutzung einzelner Flächen möglich ist.

Durch weitere Erkundungsmaßnahmen (AS Engener Str. 7) sind rechtzeitig die für eine abschließende Beurteilung erforderlichen Erkenntnisse zu gewinnen.

Die Altablagerung „Bei der Säge“ wurde bereits orientierend untersucht. Hierbei wurde jedoch das Hauptaugenmerk auf das aus der Altablagerung abströmende Grundwasser sowie eventuell vorhandenes Deponiegas und damit den südlichen Bereich der Altablagerung gelegt.

Für den nördlichen Teil liegen insgesamt nur 3 Aufschlüsse des Untergrunds vor. Sie zeigen in etwa folgendes Bild:

Ganz im Norden des Plangebiets und im südöstlichen Bereich des Plangebiets beträgt die Mächtigkeit der künstlichen Auffüllungen ca. 1,7 Meter. Die Mächtigkeit der künstlichen Auffüllungen in der Südwestecke des Planbereichs beträgt hingegen rund 3 Meter. Die Aufschlüsse lassen in diesem Bereich keine Gefahren durch De-

poniegas erwarten. Es muss jedoch mit unterschiedlichen Setzungen gerechnet werden.

Grundwasser wird im Norden und im Südosten jeweils ab ca. 1,6 Meter unter Gelände angetroffen; im Südwesten ab ca. 2,3 Meter unter Gelände. Hierbei handelt es sich jedoch um eine einmalige Messung. Über einen längeren Beobachtungszeitraum ist davon auszugehen, dass das Grundwasser durchaus deutlich höher ansteht.

Untersuchungen des aus diesen Aufschlüssen (RKS 1, RKS 2 und RKS 4) gewonnene Ablagerungsguts zeigen im Eluat bei einigen Schwermetallen sowie bei PAK auswaschbare Anteile. Bis auf einen PAK-Wert werden die zugehörigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung jedoch noch eingehalten.
Damit darf anfallender Erdaushub, sofern er weder optisch noch geruchlich Auffälligkeiten zeigt, zwar vor Ort zur Geländemodellierung wieder eingesetzt werden, aber die Ablagerung auf einer Erddeponie ist nicht zulässig.
Sollten hier wider Erwarten Bauschutt oder gar Hausmüll ausgehoben werden müssen, dann ist eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

Der mit dem Plangebiet nahezu identische Altstandort „Engener Straße 7“ wurde bisher noch nicht erkundet. Die Orientierende Untersuchung der Altablagerung „Bei der Säge“ deckt diese Fläche aus o.g. Gründen ebenfalls nicht ausreichend ab, um zum jetzigen Zeitpunkt eine abschließende Stellungnahme aus Altlastensicht abgeben zu können. Hinzu kommt, dass diese Orientierende Untersuchung vor dem Brand auf dem Grundstück Engener Str. 7 und vor der Stilllegung der dortigen gewerblichen und altlastenrelevanten Tätigkeit durchgeführt wurde.

Somit sind ergänzende Untersuchungen auf dieser Fläche, insbesondere im Bereich des abgebrannten Gebäudes sowie im Bereich der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude, erforderlich. Bewertungsrelevant für die geplante Nutzung ist im vorliegenden Fall „nur“ der Wirkungspfad Boden-Grundwasser.
Für die Festlegung des Entsorgungsweges für den beim Abbruch anfallenden Bauschutt sind hierbei auch Untersuchungen der Bausubstanz einzubeziehen.

Das Erkundungsprogramm bitten wir im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Eine abschließende Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan werden wir unmittelbar nach Vorliegen dieser Untersuchungsergebnisse vornehmen.

<u>Abwägungsvorschlag:</u>
In die textlichen Vorschriften wird auf die altlastenverdächtigen Flächen verwiesen. Es wird vorgeschrieben, dass vor einer Bebbauung weitere Erkundungen vorzunehmen sind und das Erkundungsprogramm mit dem Landratsamt abzustimmen ist.

Nr. 1.2.4 Oberirdisches Gewässer

Bedenken, Hinweise und Anregungen:

Gewässerrandstreifen:
Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Die Ortspolizeibehörde soll einen Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m ab der Böschungsoberkante des Gewässerbetts festsetzen und standortgerecht bepflanzen. Bauliche Anlagen (wie z.B. Zäune, Parkflächen) dürfen im Gewässerrandstreifen nicht errichtet werden.

Hochwassergefährdung:
Durch die vorgegebene Erdgeschossfußbodenhöhe (min. 664,50+NN) und die vorgesehene Geländeauffüllung (ca. 663,80+NN bis 664,4m+NN) ist eine hochwasserangepasste Bauweise geplant. Wir gehen davon aus, dass keine Unterkellerung vorgesehen ist und aufgrund der vorgegebenen Höhenlagen auch ein größeres Hochwasser weder durch Überflutung noch durch Druckwasser zu Schäden führt. **Wir weisen aber darauf hin, dass aufgrund der Lage des Planbereichs extreme Donauhochwässer (> HQ 100) Schäden an den baulichen Anlagen verursachen können.**

Regenentwässerung

Sollten bestehende oder geplante Regenentwässerungsleitungen in ein Gewässer unterhalb der Wasserspiegellage eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses münden, empfehlen wir diese mit einer so genannten Rückschlagklappe zu versehen. Dadurch wird verhindert, dass Hochwasser über die Entwässerungsleitungen ins Baugebiet gelangt.

Abwägungsvorschlag:
In den zeichnerischen und schriftlichen Teil (Nr. 5) wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen mit Bauverbot übernommen. Teilweise ist der Randstreifen bepflanzt. Es wird in textlichen Vorschriften (Nr. 11) aufgenommen, dass die Pflanzlücken mit einheimischen Gehölze ergänzt bzw. geschlossen werden aber auch genügend Platz für die Pflege gelassen.
Folgende Hinweise werden in den schriftlichen Teil (Nr. 12) aufgenommen:
Auf die Hochwassergefährdung (höher als HQ 100) wird aufmerksam gemacht.
Die geplante Regenentwässerungsleitungen münden in den Donaualtarm unterhalb der Wasserspiegellage des hundertjährlichen Hochwasserereignisses. Es wird deshalb der Einbau von Rückschlagklappen empfohlen. Dadurch wird verhindert, dass Hochwasser über die Entwässerungsleitungen ins Baugebiet gelangen kann.

Nr. 1.3 Brand- und Katastrophenschutz

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 (1.600 Liter/Min.) zu dimensionieren.

Es ist mindestens 1 Überflurhydrant der Größe A, B, B an geeigneter Stelle aufzustellen.

Abwägungsvorschlag:
Ein Überflurhydrant befindet sich im Abstand von unter 100 m auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Engener Straße. Die Menge von 1.600 l/s konnte beim Brand auf dem Kornmayer- Areal hier entnommen werden. Zusätzlich befindet sich der Altarm der Donau in nächster Nähe sowie die Donau in einer Entfernung von ca. 250 m.

Nr. 2 RP Freiburg, Landesamt für Geologie

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Der Baugrund wird vermutlich von z.T. setzungsempfindlichen Ablagerungen der Donau Aufgebaut. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen

Abwägungsvorschlag:
Unter Hinweise in den textl. Vorschriften wird empfohlen, für die Baumaßnamen ein Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro zu beauftragen.

Nr. 5 Energiedienst AG

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände.
Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten.
Die elektrische Versorgung erfolgt ab der bestehenden Umspannstation „Engenerstraße“.
Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag:
Unter Hinweise in den textl. Vorschriften wird darauf hingewiesen, dass an der Trafostation „Engener Straße“ angeschlossen werden kann.

Nr. 8 Zweckverband Wasserversorgung

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Da der Planbereich bereits früher bebaut war, gehen wir davon aus, dass sich hieraus keine Änderungen bei der abonnierten Bezugsquote ergeben.
Des weiteren wird unterstellt, dass die Trinkwasserversorgung über das bestehende Ortsnetz erfolgt. Einem evtl. Anschluss an die Verbandsleitung könnte nicht zugestimmt werden.

Abwägungsvorschlag:
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt wie bisher aus dem städtischen Netz. Die Bezugsquote ändert sich durch das Vorhaben nicht. Ein zusätzlicher Anschluss an die Verbandsleitung ist nicht erforderlich.

Nr. 9 Regionalverband SBH

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Im Regionalplan 2003 ist die Stadt Geisingen als Unterzentrum ausgewiesen und somit privilegiert als Standort für Großflächigen Einzelhandel. Der bestehende Penny-Markt ist bereits Bestandteil des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes des Regionalverbandes. Wir regen daher an, den neuen anstelle des alten Standortes in unser Entwicklungskonzept aufzunehmen. Weiterhin würden wir eine Verkaufsflächenbegrenzung für das geplante Sondergebiet auf insgesamt 850 m² begrüßen. Um auch in Zukunft andere Einzelhandelsnutzungen in diesem Sondergebiet auszuschließen, schlagen wir daher eine Sortimentsbeschränkung auf Nahrungs- und Genussmittel einschl. Betriebe des Ernährungshandwerks vor.

Abwägungsvorschlag:
Über den angeregten Austausch der Standorte im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens nicht entschieden. Die Stadt ist für die Problematik der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere im Lebensmittelbereich, in Bereichen außerhalb der eigentlichen Ortsmitte sensibilisiert und beabsichtigt die Entwicklung mittels Bauleitplanung angemessen zu steuern. Entsprechend sind auch für andere Plangebiete längs der Engener Straße bereits Bebauungsplanaufstellungsverfahren eingeleitet, welche die Vorgaben der Regionalplanung beachten werden. Ob und in welchem Umfang, in diesen Gebieten eine Beschränkung des Einzelhandels erfolgen soll, wird in den jeweiligen Verfahren unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse entschieden. Dies gilt auch für das Plangebiet, in dem der Penny-Altstandort liegt. Welche konkrete Nutzungen an diesem Standort zulässig bleiben sollen bzw. sein werden, wird in diesem Verfahren entschieden. Für das vorliegende Verfahren wird jedoch im Sinne planerischer Prognose davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsnutzung am Altstandort voraussichtlich jedenfalls im Rahmen des baurechtlich genehmigten Bestandes zulässig bleibt, wenngleich hier eine konkrete Nachfolgenutzung noch nicht erkennbar ist. Auch angesichts dieses Umstandes wird die für das Plangebiet vorgesehene Nutzung als städtebaulich sinnvoll angesehen.

Die angeregte Verkaufsflächenbegrenzung auf insgesamt 850 m² ist berücksichtigt. Der zugelassene SB-Markt ist auf 799 m² beschränkt; der räumlich abzugrenzende Backshop auf 35 m².

Die Sortimentsbegrenzung ist im wesentlichen berücksichtigt: Zugelassen ist in der Hauptnutzung ein SB-Lebensmittelmarkt mit üblichem Begleitsortiment (Haushaltswaren, Drogeriewaren, Aktionsartikel); der Anteil der Non-Food Ware ist auf einen Verkaufsflächenanteil von max. 30% beschränkt. Damit ist einerseits gewährleistet, dass der Einzelhandel mit Lebensmitteln den Schwerpunkt der Nutzung ausmacht; andererseits bleibt gewährleistet, dass der Markt die üblichen Begleitsortimente führen kann, die zum Erhalt eines modernen Marktes der Kategorie „Penny“ als sinnvoll angesehen werden.

Nr. 10 Regierungspräsidium Freiburg, Dienstsitz Donaueschingen

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Das Plangelände liegt bislang in der Überflutungsfläche eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses der Donau. Die hinter dem bestehenden Donauleitdamm vorhandene Fläche, die auch den Planbereich umfasst, soll voraussichtlich ab dem Jahr 2012 durch technische Hochwasserschutzmaßnahmen vor einem Donauhochwasser geschützt werden. Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz dieser Flächen vor Hochwasser sind Herrn Bürgermeister Hengstler bekannt.

Der Altarm selbst ist als Gewässer II. Ordnung einzustufen. Zuständige technische Fachbehörde zur Beurteilung der Hochwassersituation und anderer wasserwirtschaftlicher Belange ist das Wasserwirtschaftsamt beim Landratsamt Tuttlingen. Auf die dortige Stellungsnahme wird verwiesen.
Gewässer I. Ordnung, die im Aufgabenbereich des Regierungspräsidiums liegen, werden von der Planung nicht berührt. Seitens der Referate 53.1 und 53.2 bestehen gegen die vorgesehene Bauleitplanung keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag:
siehe Abwägungsvorschlag zu 1.1.2

Nr. 11 RP Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Wir weisen darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25-Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Wir bitten Sie, einen entsprechenden Hinweis gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.

Abwägungsvorschlag:
Der Hinweis wird in die textlichen Vorschriften (Nr. 12) aufgenommen

Nr. 13 Deutsche Bahn

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Es ist zu berücksichtigen, dass es von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungs-

plan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag:
Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Vorschriften (Nr. 12) aufgenommen.

Nr. 15 Telekom

Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Im Planbereich befinden sich entlang der Engener Str. bereits Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.
Bei Herstellung der Ein- und Ausfahrten sind diese Anlagen zu berücksichtigen. Diese Änderungen an der Verkehrsfläche erfolgen ursächlich nicht aus Gründen der Wegebaulast, sondern sind das Ergebnis einer Drittanforderung (Maßnahmen von Investoren). Für diese Änderungen besteht für die Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG keine Folgepflicht gemäß § 72 TKG. Evtl. Kabelumlege- oder Sicherungsmaßnahmen würden somit zu Lasten des Verursachers gehen.

Bitte teilen Sie uns den Baubeginn möglichst frühzeitig mit.

Abwägungsvorschlag:
Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Vorschriften (Nr. 12) aufgenommen.

Nr. 16 Stadt Donaueschingen
Bedenken, Hinweise und Anregungen:
Nach den textlichen Festsetzungen soll ein SB-Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m2 plus eine räumlich abgegrenzte Bäckerei mit zusätzlich 35 m2 Verkaufsfläche möglich sein. Derzeit definiert die Rechtssprechung die Größe der Großflächigkeit im Einzelhandel bei 700 m2 bis 800 m2. Das geplante Vorhaben befindet sich damit zumindest an der Grenze zur Großflächigkeit. Nach dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 sind die Gemeinden Geisingen und Immendingen als Unterzentren ausgewiesen und sollen für Ihren Versorgungsbereich den Bedarf der Grundversorgung abdecken. Großflächiger Einzelhandel ist in Unterzentren nicht vorgesehen. Wir haben daher Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen. Auf jeden Fall muss planungsrechtlich sichergestellt werden, dass hier im Ortseingangsbereich von Geisingen keine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben entsteht.

Abwägungsvorschlag:
Die Bedenken werden nicht geteilt. Wie bereits zu Nr. 10 formuliert ist die Stadt für das Thema der Einzelhandelssteuerung sensibilisiert. Die Vorgaben der Regionalplanung sind beachtet und werden dies auch in den weiteren noch durchzuführenden Planver-

fahren im Ortseingangsbereich. Auf die Ausführungen zu Nr. 10 kann insofern verwiesen werden. Die Stadt hat auch die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes bewusst unter der Großflächigkeitsschwelle von 800m² gehalten und den Backshop nur in räumlicher Abgrenzung zugelassen. Die Stadt bewertet den konkreten Nutzungsumfang und seine denkbaren Auswirkungen als städtebaulich vertretbar. Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns in Gesingen oder anderer Zentraler Orte werden selbst bei Aufrechterhaltung der Nutzung am Penny-Altstandort – was ungewiss ist – nicht erwartet.

Teil B

Information der Öffentlichkeit durch Planeinsicht, Anhörung bzw. Äußerungsmöglichkeit vom 23.01.2008 bis 20.02.2008

Es gingen keine Äußerungen (Bedenken, Anregungen und Hinweise) ein.

Geisingen, den 08.04.2008	Walter Hengstler Bürgermeister	Thomas Kreuzer Stadtplaner