

Anregungen zum Bebauungsplan

„Hotelerweiterung Laupheimer Hof - Neufassung“

Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB), Anschreiben: 12.07.2017, Frist: 28.08.2017

Beteiligung Öffentlichkeit, ortsübliche Bekanntmachung: 14.07.2017

Öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus: 17.07.2017 – 28.08.2017

Stand: 16.10.2017

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 20.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Hotelerweiterung Laupheimer Hof - Neufassung“ aufzustellen und auszulegen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Somit kann gemäß § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung, der Angabe umweltbezogener Informationen und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Aufgrund unterschiedlicher Fragestellungen und Probleme zum Thema Grundwasser im Bebauungsplangebiet, wurden vorerst weiterführende Gutachten erarbeitet. Die neu gewonnenen Erkenntnisse flossen in den Bebauungsplan ein und die Unterlagen wurden überarbeitet. In der Sitzung vom 10.07.2017 wurde daraufhin beschlossen, die Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB am Verfahren zu beteiligen und den Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen stellen sich wie folgt dar:

<i>Nr.</i>	<i>Verfasser/ Datum</i>	<i>Anregung</i>	<i>Stellungnahme</i>
1	Terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart 14.07.2017	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kein Abwägungsbedarf
2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Adolph-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen 18.07.2017	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben TINL Südwest, PTI 32 Ref PB 7, Urban Herz vom 13.09.2013 fristgerecht Stellung genommen. Unsere Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt.	Kein Abwägungsbedarf
3	PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen, 20.07.2017	In dem von Ihnen angefragten Bereich sind keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden.	Kein Abwägungsbedarf
4	Amt für Bautechnik und Umwelt, im Hause 03.08.2017	Die Einzeichnung der beiden nebeneinanderstehenden Bäume in der Rabenstraße ist falsch. Gegen die Planung bestehen keine Einwände.	Kein Abwägungsbedarf

5	Brand- & Bevölkerungsschutz, im Hause	Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die Abstimmung der weiteren brandschutztechnischen Fragen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.	Kein Abwägungsbedarf
07.08.2017			

6	Netze-Gesellschaft Südwest mbH, c/o Erdgas Südwest GmbH, Brunnenbergstraße 27, 89597 Munderkingen	Im Bereich der bestehenden Straßen [Rabenstr., Abt-Fehr-Str.) und Wege, sowie innerhalb des Bebauungsplans sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. In den Gebäuden Rabenstr. 13 und 21 ist ein Erdgashausanschluss vorhanden. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen [Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSON, Brunnenbergstr 27, 89597 Munderkingen, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen. Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umliegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegen- über Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse. sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung [§ 1023 BGBI.	Kein Abwägungsbedarf
08.08.2017			

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [M]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

7 Regierungspräsidium
Tübingen,
Postfach 26 66
72016 Tübingen

09.08.2017

Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan „Hotelerweiterung Laupheimer Hof“ in Laupheim teilweise bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist. Darüber hinaus befinden sich Teile des Bebauungsplans im sog. „Geschützten Bereich bei HQ100“. Dies bedeutet, dass sollte die maßgebliche Hochwasserschutzeinrichtung in diesem Bereich bei einem HQ100 versagen, wären diese Gebiete bereits bei einem HQ100 betroffen.

Wird berücksichtigt

Die Hinweise zum „Geschützten Bereich bei HQ100“ und „HQextrem“ werden nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6a BauGB in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 3. „Nachrichtliche Übernahme“ aufgenommen und die Abgrenzung der Gebiete werden in der Planzeichnung ergänzt. Die Begründung wird unter Ziffer 7.10 „Hochwasser“ ergänzt.

Die gesamte Innenstadt ist bebaut und der Stadt Laupheim sind die Vorgaben aus den Hochwasserschutzgesetzen bekannt.

Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwasser-

gefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink:
<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/6QAYP>).

Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt oder im „Geschützten Bereich bei HQ100“ liegen grundsätzlich möglich. Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Es wird empfohlen, dass in von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden durch Hochwasserereignisse in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt wird.

Im Internet sind dazu unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Die Ergebnisse der HWGK als Shape-Datei können bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden. Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sollen nachrichtlich (BauGB § 9 Abs. 6a) im Bebauungsplan übernommen werden.

Die Bedeutung der Hochwasservorsorge in Bereichen des HQextrem wird durch die Regelungen des „Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II)“, welches in weiten Teilen am 8. Januar 2018 in Kraft tritt, weiter gestärkt.

Wird berücksichtigt

Die Hinweise zum „Geschützten Bereich bei HQ100“ und HQextrem werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 3. „Nachrichtliche Übernahme“ aufgenommen und die Abgrenzungen der Gebiete werden in der Planzeichnung ergänzt.

Wird zur Kenntnis genommen

Die entsprechenden Daten wurden heruntergeladen und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a ergänzt.

8	Netze BW GmbH, Postfach 1255, 88396 Biberach 15.08.2017	Unsere bisher abgegebenen Stellungnahmen bleiben weiterhin bestehen, wir haben keine zusätzlichen Einwände gegen diese Neufassung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kein Abwägungsbedarf
9	Unitymedia BW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel 16.08.2017	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen
10	Landratsamt Biberach, Postfach 1662, 88396 Biberach 17.08.2017	I. Amt für Bauen und Naturschutz <u>Baurecht</u> Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Planung wird daher begrüßt. Auf die Veröffentlichungsvorschriften im Internet nach § 4 a Abs. 4 S. 1 BauGB wird hingewiesen. <u>Naturschutz</u> Bei planmäßiger Ausführung und Beachtung des Artenschutzes nach §§ 39 und 44 BNatSchG bestehen keine Einwendungen gegen die Planung. II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz Die Gewerbeaufsicht führt keine eigenen Planungen durch, die die Bauleitplanung berühren könnten. Von Seiten des Immissionsschutzes werden zum o.g. Bebauungsplan keine Bedenken vorgebracht. Wir möchten aber	Wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis zur Veröffentlichung wird beachtet. Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen und beachtet

darauf hinweisen, dass die vom Ing.büro Müller BBM genannten Schalldämm-Maße im eigentlichen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

III. Wasserwirtschaftsamt

Wasserversorgung

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

Abwasser

Es bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante modifizierte Entwässerung 4.7 der Hinweise des Bebauungsplans. Vor der Einleitung des Dachflächenwassers in ein verdoltes Gewässer ist eine Retentionszisterne zwischenzuschalten.

Wird berücksichtigt

Die Hinweise zum Abwasser werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 5.7 – Kennzeichnung und Hinweise – ergänzt.

Altlasten/Bodenschutz

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

Fließgewässer

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

IV. Vermessungsamt

Zwischen der Erstellung der Karten im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs und dem jetzigen Zeitpunkt ist leider die Vermessung der Flurstücke durch Fortführungsnachweis 2015/21 dazwischen gekommen. Die Karten entsprechen somit nicht mehr dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters. Es liegt jedoch den Planungsunterlagen ein Kartenauszug mit den aktuellen Grenzen und Flurstücksnummern mit Stand vom 13.06.2017 bei, sodass es uns sinnvoller erscheint, die Darstellungen und die Texte zu belassen, dafür im Textteil einen Hinweis auf die veraltete Darstellung einzuschieben.

Wird berücksichtigt

Die Begründung wird unter Ziffer 1. mit dem vorgeschlagenen Hinweis ergänzt.

So könnte beispielsweise im Teil II Begründung unter Nr.1 Räumlicher Geltungsbereich oder/und an anderer geeigneter Stelle ein Hinweis eingearbeitet werden: Die Darstellung der

		Grenzen und die Flurstücksnummerierung in den Übersichtskarten wurde durch Fortführungsnachweis 2015/21 verändert. Der aktuelle Stand des Liegenschaftskatasters ist aus dem vorliegenden Auszug -Geltungsbereich- vom 13.06.2017 ersichtlich.	
11	Regierungspräsidium Freiburg Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br.	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	
	24.08.2017	<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 05.08.2013 (LGRB-Az. 2511 // 13-06169) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig: Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich oberflächennah verwitterter Terrassenschotter vorausgegangener Eiszeiten, die im Nordwesten von bindigen, ggf. humosen Abschwemmmassen überdeckt sind. Unter ggf. weiteren quartären Ablagerungen stehen im tieferen Untergrund Molassegesteine des Tertiärs an. Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung sind auf dem Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>In der Niederung ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p>Wird berücksichtigt Die Hinweise zur Geotechnik werden unter Ziffer 5.12 – Kennzeichnung und Hinweise – mit aufgenommen.</p> <p>Wurde berücksichtigt Die erforderliche Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt. Das Regenwasser wird in die Dohle des</p>

Versickerungsgutachtens empfohlen.

Grundgrabens eingeleitet; eine Versickerung auf dem Gelände ist nicht geplant.

Vor allem die Abschwemmmassen stellen einen stark bis sehr stark setzungsfähigen Baugrund dar, der zu saisonalen Volumenveränderungen (Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung) neigt. Für die geplanten Baumaßnahmen (u.a. Bau von Tiefgaragen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ggf. sollte im Vorfeld der Tiefbauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Gebäude und Grundstücke durchgeführt werden.

Wurde berücksichtigt

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt und entsprechend in die Planung integriert. Für das jeweilige Bauvorhaben wird eine entsprechende Beweissicherung durchgeführt.

Grundwasser

Die hydrogeologischen Hinweise der LGRB-Stellungnahme vom 22.11.2013 (LGRB-AZ.2511//13-10019) sind weiterhin gültig.

Wird zur Kenntnis genommen

Die Empfehlung, in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt die Grundwasserverhältnisse am Standort hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen zu prüfen, wird an den Bauherren weitergeleitet.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Kein Abwägungsbedarf

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kein Abwägungsbedarf

Bergbau

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

Kein Abwägungsbedarf

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Kein Abwägungsbedarf

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die

Wird zur Kenntnis genommen

am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.
Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapsserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen stellen sich wie folgt dar:

1	Anwohner 1 [REDACTED] Pfeifferstraße 25, 88471 Laupheim 07.08.2017	<p>In dem Bebauungsplan befindet sich auf dem Flurstück 426 das neu errichtete GWO- Wohnhaus. Der Rohbau wurde unter Ausführung einer offenen Wasserhaltung errichtet. Während der Rohbauphase wurde ständig Grundwasser abgepumpt. Durch die baulichen Maßnahmen in diesem Bereich wurden die wasserstauenden Schichten, zum Teil bis hinunter zum Druckwasserhorizont, angeschnitten, das gespannte Grundwasser wurde frei und entspannte sich und konnte nun in den darüber liegenden sandigen Aueschichten verstärkt dem Gefälle südwestlich folgend abfließen. Nach dem Abschalten der Wasserhaltung, kam es zu einem Anstieg des Grundwassers im Bereich um das neu errichtete GWO- Wohnhauses und auch zu Wassereintritten im Keller eines Nachbargebäudes.</p> <p>Nun wird laut Bebauungsplan auf dem Flurstück 393/5 und 424/3 ein Keller und eine Tiefgarage, die noch mal 3,4 m tiefer ist als die GWO- Tiefgarage, gebaut. Der Baugrund im gesamten Bereich ist sehr schwierig, siehe Pfeifferstraße, Möbelhaus Mock und Schulneubau. Wir haben die Befürchtung, dass durch diese Bauarbeiten das Grundwasser, im gesamten Bereich abgesenkt wird und die Torfschichten trocken fallen.</p> <p>Dies muss unbedingt vermieden werden, da sonst unser Haus Schaden nehmen kann. Wer haftet, wenn ein Schaden entstehen sollte? Wir würden Ihnen vorschlagen, Beweissicherung Verfahren an unserem Haus durchzuführen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen Dem Bebauungsplan liegen gutachterliche Stellungnahmen zu hydrogeologischen und geotechnischen Fragen als Anlage bei. Die Beweissicherung und die Behandlung des Grundwassers werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet. Hier ist sicherzustellen, dass Nachbargrundstücke nicht durch Grundwasser betroffen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen Bei möglichen Schäden haftet der Verursacher. Die Beweissicherung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, diese ist im Rahmen des</p>
---	--	---	--

jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Aufgrund des Nutzungskonzeptes ist zudem davon auszugehen, dass in der Rabenstraße, Abt- Fehr Straße und Pfeifferstraße ein erheblicher Parkplatzsuchverkehr erfolgen wird. Die Pfeifferstraße ist derzeit schon komplett zugeparkt. Die vorhandenen Stellplätze, die die bisherige Planung vorsieht, sind für die Anzahl der möglichen Besucher nicht ausreichend. Auch hierdurch kommt es zu erheblichen Lärmbelastigungen durch die Besucher und Nutzer des Hotelkomplexes.

Nach alledem ist davon auszugehen, dass das geplante Bauvorhaben schutzwürdige Interessen von uns als Anwohner erheblich verletzt.

Wird zur Kenntnis genommen

Das in Rede stehende Grundstück in der Pfeifferstraße befindet sich im Innenstadtbereich / Kerngebiet von Laupheim, in dem ein höheres Verkehrsaufkommen, als in den Randbereichen zwangsläufig die Folge ist.

Im Bereich der Rabenstraße wurde ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen, der Kerngebietenutzungen festsetzt. In diesen Nutzungen ist u.a. auch ein Parkhaus zulässig. Die Stadt beabsichtigt, diese Möglichkeit zu realisieren und an der Rabenstraße ein entsprechendes Parkhaus zu errichten. Durch die Planung eines Parkhauses soll der „Parkplatz-Such-Verkehr“ rechtzeitig abgefangen werden, da Parkraum zur Verfügung gestellt wird.

Erforderliche Stellplätze inkl. Besucherstellplätze werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

2 Anwohner 2 bis 21
(anwaltschaftlich vertreten)

Abt- Fehr-Str. 7,
Abt- Fehr-Str. 7/1,
Abt- Fehr-Str. 8,
Abt- Fehr-Str. 10,
Abt- Fehr-Str. 23/1
88471 Laupheim

23.08.2017

1. Verstoß gegen Entwicklungsgebot

Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen aus. Insofern ist davon auszugehen, dass die Ausweisung des Plangebiets als Sondergebiet im Sinne von § 11 der Baunutzungsverordnung nicht dem Entwicklungsgebot entspricht.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Hier kommt die grundsätzliche planarische Priorität des Flächennutzungsplans gegenüber dem Bebauungsplan zum Ausdruck. Auch ist nicht ersichtlich, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorliegen, wonach ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Es ist davon auszugehen, dass der Ausnahmetatbestand bereits deshalb nicht gegeben ist, da für das vorhandene Gebiet ein Flächennutzungsplan vorhanden ist. Dieser sieht eine

Wird zur Kenntnis genommen

Obwohl die Darstellungen/Ausweisungen des Flächennutzungsplanes sowohl Wohnbauflächen als auch Gemischte Bauflächen (unterschiedliche bauliche Nutzungen) vorsehen, können aus beiden Flächendarstellungen Flächen entwickelt werden, in denen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind.

abweichende Festsetzung des Plangebiets von der beabsichtigten Art der Nutzung im streitgegenständlichen Bebauungsplan vor.

Der Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beachtlich, da hierdurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt ist. Dies deshalb, da die angrenzende Bebauung überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist. Soweit die Stadt darauf abstellt, dass auch im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden können, ist anzumerken, dass die vorgesehene Hotelerweiterung sich grundsätzlich von Beherbergungsgebieten unterscheidet, die in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.

Der Beherbergungsbetrieb muss gebietsverträglich sein. Es handelt sich hierbei um Beherbergungsbetriebe mit einer überschaubaren Bettenanzahl. Die vorliegende Hotelerweiterung sieht neben dem Hotelbetrieb ein Restaurant sowie Veranstaltungsräume vor.

Bereits im Rahmen der Beschlussfassung der Stadt wurde deutlich, dass die Thematik der verkehrsmäßigen Erschließung des Plangebietes problematisch ist. Die verkehrsmäßige Erschließung ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung entscheidend.

Insofern ist davon auszugehen, dass die Verletzung des Entwicklungsgebotes vorliegend beachtlich ist.

2. Ausweisung Sondergebiet für Hotelkomplex, Gebietserhaltung

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10

Wird zur Kenntnis genommen

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt keine Größenbegrenzungen/ Bettenzahlbegrenzungen/ Veranstaltungsräume bei Beherbergungsbetrieben fest. Der Beherbergungsbetrieb wird sowohl im Hinblick auf die Veranstaltungsräume als auch auf die Bettenzahl als gebietsverträglich im Innenstadtbereich der Stadt Laupheim eingeschätzt.

Wird zur Kenntnis genommen

Die Erschließung des Bauvorhabens ist sicherzustellen und wird im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann so sichergestellt werden.

Wird zur Kenntnis genommen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt das Vorhaben eine dominierende Stellung ein, die die Gebietstypen gem. § 2-9 BauNVO nicht treffen. Ein

BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lassen.

(vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - BVerwG 4 NB 19.90)

Als Sondergebiete sind nur solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten im Sinne von §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans führt die Stadt aus, dass die geplante Hotelanlage auch in einem Mischgebiet planungsrechtlich zulässig ist. Insofern ist davon auszugehen, dass die nunmehr vorgesehene Ausweisung des Gebiets als Sondergebiet planerisch nicht erforderlich ist. Insbesondere wird durch die Ausweisung der vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Typenzwangs der Benutzungsverordnung hinsichtlich des Gebietstypus umgangen. Dies insbesondere deshalb, da durch die Ausweisung des Sondergebiets sich weitergehende Folgen für die Nachbarschaft ergeben. Insofern ist der Planungsträger im Rahmen der Ausweisung des Gebiets an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden.

Die Umgebung des Geltungsbereichs des angefochtenen Bebauungsplans ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die vorgesehene Nutzung des Hotelkomplexes mit Tagungsräumen entspricht nach Art und Umfang der Eigenart nicht der angrenzenden Bebauung. Die angrenzende Bebauung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt.

Das Vorhaben widerspricht daher Art und Umfang der Eigenart der Umgebungsbebauung.

3. Einwendungen zur weiteren Planung

Daneben ist beabsichtigt, für den Bereich des Mehrfamilienhauses ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und im Bereich der Rabenstraße ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO auszuweisen. Auch hier bestehen Bedenken, dass die Aneinanderreihung dieser unterschiedlichen Gebietstypen zu Spannungen führt und letztlich eine künstliche Aufspaltung der einzelnen Bereiche innerhalb des

sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dagegen sieht ausdrücklich Fremdenbeherbergung vor.

Wird zur Kenntnis genommen

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für den Planbereich und die Umgebung „gemischte Baufläche“ und „Besonderes Wohngebiet“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen „Mischgebiet“, „Allgemeines Wohngebiet“ und auch „Sondergebiet“ sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Bebauungsplanes darstellt. Hier bestehen insbesondere Bedenken hinsichtlich der Kleinflächenausweisung der unterschiedlichen Gebietstypen innerhalb des Plangebietes. Aus planerischer Sicht ist dies nicht nachvollziehbar, zumal es Gebietstypen gibt, die sämtliche Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes ermöglichen.

3.1 Die vorliegende Planung des Büros Planwerkstatt am Bodensee vom 13.06.2017 weist Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück, ausgehend von der Abt-Fehr-Straße und von der Rabenstraße, aus. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Planung des Büros Planwerkstatt am Bodensee die tatsächliche Ist-Situation der verkehrsmäßigen Erschließung nicht zutreffend wiedergibt. So ist insbesondere festzuhalten, dass die entlang der Abt-Fehr-Straße vorhandenen Gehwege mit einer Breite von ca. 1,85 m in der Planung nicht entsprechend der Ist-Situation dargestellt sind. Im Plan vom 13.06.2017 sind die Gehwege falsch dargestellt, die vorhandenen Gehwege nicht dargestellt sind.

Auch entlang der Rabenstraße weist die Planung auf der gegenüberliegenden Seite des Baugrundstücks die vorhandenen Anpflanzungen in diesem Bereich, bestehend aus Bäumen, nicht zutreffend aus. Daneben fehlen die vorhandenen Verkehrsschilder und Fahrbeschränkungen (Poller).

Dies bedeutet, dass die bisherige Grundlage der Planung die tatsächlichen Gegebenheiten nicht zutreffend wiedergibt. Bereits aus diesem Grund kann eine abschließende Beurteilung der verkehrsmäßigen Erschließung des Baugrundstücks nicht rechtsfehlerfrei vorgenommen werden.

Darüber hinaus ist den Planungen zu entnehmen, dass die Zufahrt zum geplanten Hotelkomplex über die Abt-Fehr-Straße mittels Buszufahrt erfolgen soll. Die Buszufahrt über die Abt-Fehr-Straße ist fehlerhaft da die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets tatsächlich nicht möglich ist. Insbesondere wird der verkehrstechnisch notwendige

Wird berücksichtigt

Außerhalb, direkt angrenzend an das Plangebiet werden vorhandene Gehwege in der Abt-Fehr-Straße und Rabenstraße im Plan dargestellt. Gehwege sind Teil öffentlicher Verkehrsflächen.

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches, Verkehrsschilder und Poller werden im Lageplan des Bebauungsplanes nicht dargestellt und sind auch planungsrechtlich nicht relevant.

Wird zur Kenntnis genommen

Die vorhandenen, nicht im Plangebiet liegenden Gehwege werden ebenfalls zur Information im Plan dargestellt.

Wird zur Kenntnis genommen

Die Zufahrten sind im Bebauungsplan mit entsprechendem Planzeichen dargestellt. Die Erschließung ist sowohl über die Rabenstraße, als auch über die Abt-Fehr-Straße gesichert. Details zur Erschließung werden im Baugenehmigungsverfahren

Sicherheitsabstand nicht ausreichend bei der geplanten Buszufahrt berücksichtigt.

Eine sichere Zufahrtsmöglichkeit ist damit nicht möglich. Bei der geplanten Buszufahrt ist zu berücksichtigen, dass bei den derzeit gängigen Bustypen von zumindest einer Buslänge von 12,00 m auszugehen ist. Hierbei gilt, dass dies eine Buslänge darstellt, die üblicherweise nicht eingesetzt wird, da unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein längerer Bus zum Einsatz kommt. Selbst wenn man unterstellt, dass der kleinste Bus von 12,00 m eingesetzt wird, ergäbe dies einen Wendekreis von 23,00 m. Dieser Rangier- und Zufahrtsbereich ist bei der vorliegenden Planung nicht möglich.

Die bisherige Planung geht vielmehr davon aus, dass der Bus, wenn dieser das Hotelkomplex verlässt und in die Abt-Fehr-Straße einfährt, beinahe rechtwinklig abbiegt. Dies ist tatsächlich nicht möglich.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Anwohner hierdurch einer erheblichen Verkehrsgefährdung ausgesetzt sind. Nicht zuletzt ist auch der vorhandene Fußgängerverkehr hierdurch beeinträchtigt.

Nichts anderes gilt im Bereich der Zufahrtsmöglichkeit zur Rabenstraße. Auch hier ist eine Zufahrtsmöglichkeit aufgrund der engen örtlichen Gegebenheiten tatsächlich nicht möglich.

Aufgrund der bisherigen Planung ist zudem davon auszugehen, dass beim Ein- und Ausfahren vom Hotelkomplex die auf der gegenüberliegenden Seite vorhandenen Gehwege mit befahren werden müssten. Dies ist neben der verkehrspolitischen Thematik auch aufgrund der vorhandenen gepflanzten Bäume und Poller tatsächlich nicht möglich.

Insofern ist davon auszugehen, dass die bisher vorliegende

„Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ geregelt. Die Baugenehmigung für das Vorhaben „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ ist mittlerweile ergangen und meistert die aufgeführten Verkehrsprobleme.

Die Busabwicklung ist nach allgemeinen Standards möglich, sodass die Bedenken in Bezug auf die Verkehrsabwicklung zurücktreten.

Wird zur Kenntnis genommen

Die Problematik wurde beachtet. Es ist keine erhebliche Beeinträchtigungen / Gefährdung für die Fußgänger zu erwarten. In einem innerstädtischen Bereich werden straßenbegleitende Gehwege immer von Ein- und Ausfahrten gekreuzt. Diese stellt hier keine Sondersituation dar. Die Thematik der geregelten Zufahrt zum Bauvorhaben wird ebenfalls im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Wird zur Kenntnis genommen

Die Zufahrten sind im Bebauungsplan mit entsprechendem Planzeichen dargestellt. Die Erschließung ist sowohl über die Rabenstraße, als auch über die Abt-Fehr-Straße gesichert. Details zur Erschließung werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Planung fehlerhaft ist, da die Planung tatsächlich nicht ausführbar ist.

Auch der innere Erschließungsverkehr des Hotelkomplexes geht davon aus, dass ausgehend von der Zufahrtsstraße der Abt-Fehr-Straße in die vorhandene Tiefgarage eingefahren wird. Die bisher vorgesehene Zufahrt sieht eine beinahe rechtwinklige vor. Auch dies ist tatsächlich nicht möglich. Insbesondere ist aus der Planung nicht ersichtlich, wie der Bus, der von der Abt-Fehr-Straße in den Anfahrtsbereich einfährt, wieder ausfahren bzw. wenden soll bzw. kann. Auch ist nicht berücksichtigt, wie die Busse auf den Hotelkomplex gelangen und gewährleistet ist, dass die Businsassen aus dem Bus aussteigen können. Die vorhandene Abstandssituation macht dies unmöglich. Dies stellt eine erhebliche und unzumutbare Lärmbelästigung dar. Dies insbesondere zu Nachtzeiten, wenn die Busse nach Abschluss von Veranstaltungen in den Veranstaltungsräumen abfahren.

Auch ist bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die vorgelegten Lärmgutachten diese Situation nicht hinreichend berücksichtigen.

Für die Anwohner besteht daher durch die bisher vorgelegte verkehrsmäßige Erschließung eine nicht unerhebliche Gefahr, dass die Verkehrssicherheit erheblich beeinträchtigt wird. Zudem besteht für die Anwohner, welche auf den Gehwegen laufen, die Gefahr, dass diese durch ausfahrende Busse und Pkws gestört bzw. behindert werden.

Die vorgelegte Planung bietet keinen ausreichenden Schutz der Verkehrsteilnehmer vor den ausfahrenden Autos, Kleintransportern bzw. Bussen.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass die vorhandene Ausfahrtmöglichkeit die notwendigen Sichtwinkel für ein

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochene Thematik wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Durchfahrung von der Abt-Fehr-Straße zur Rabenstraße und umgekehrt ist möglich.

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Im Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ wird über Auflagen u.a. die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte gefordert.

Wird zur Kenntnis genommen

In einem innerstädtischen Bereich werden straßenbegleitende Gehwege immer von Ein- und Ausfahrten gekreuzt. Diese stellt hier keine Sondersituation dar.

Wird zur Kenntnis genommen

In der Abt-Fehr-Straße ist kein Baumbestand im

gefahrloses Ein- und Ausfahren in die Abt-Fehr-Straße bzw. die Rabenstraße nicht gewährleisten. Dies deshalb, da der vorhandene eingezeichnete Baumbestand dem Sichtwinkel entgegensteht.

Durch den zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr mittels Pkws und Bussen wird die Verkehrssituation im Bereich der Abt-Fehr-Straße und der Rabenstraße verschärft. Die vorbenannte Situation wird auch nicht dadurch verbessert, dass die Stadt mit den Angaben des Investors davon ausgeht, dass tatsächlich nur 60 Übernachtungen stattfinden. Die vorhandene Anzahl von Zimmern wird dieser Annahme in keinsten Weise gerecht. Auch ist die Annahme, wonach 2/3 der Übernachtungsgäste mit Firmenbussen transportiert werden, auch nicht ansatzweise nachvollziehbar. Dies bereits deshalb, da wie bereits oben dargelegt, eine Zufahrt des Hotelkomplexes mittels Bussen tatsächlich nicht möglich ist. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung des Hotelkomplexes ist vielmehr davon auszugehen, dass mit einer deutlich höheren Besucherfrequenz zu rechnen ist. Die bisherige Planung stellt diese tatsächlichen Gegebenheiten nicht hinreichend dar.

Auch nicht ausreichend ist in diesem Zusammenhang, wenn die Stadt davon ausgeht, dass Wände, Decken und der Fahrbahnbelag im Bereich der geplanten Parkplätze lärmtechnisch optimiert ausgestaltet werden. Auch die bisher vorgesehene Lärmschutzwand an der Grenze ist nicht geeignet, die Gesamtsituation zu verbessern. Dies insbesondere deshalb, da ausweislich der vorliegenden Planung die Lärmschutzwand nach oben hin nicht geschlossen ist.

3.2 Der Begründung ist zu entnehmen, dass auf dem Baugrundstück insgesamt 53 Stellplätze errichtet werden. Der vorliegenden Planung ist diese Anzahl der Stellplätze nicht zu entnehmen.
Planungen aus den alten Bebauungsplanunterlagen ergaben damals, dass von diesen ausgewiesenen Stellplätzen 7 lediglich eine Länge zwischen 3,00 m und 3,85 m und ein Parkplatz

Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

Wird zur Kenntnis genommen

Die Zufahrten sind im Bebauungsplan mit entsprechendem Planzeichen dargestellt. Die Erschließung ist sowohl über die Rabenstraße, als auch über die Abt-Fehr-Straße gesichert. Details zur Erschließung werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren wird nachgewiesen, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Lärmschutzwand soll nach oben zum Gebäude hin geschlossen ausgeführt werden.

Wird zur Kenntnis genommen

Im Lageplan zum Bebauungsplan wird die Anzahl der Stellplätze nicht festgesetzt. Dies wird in der Begründung beschrieben. Im Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ werden die erforderlichen Stellplätze und deren Größe nachgewiesen.

lediglich eine Länge von 4,08 m aufweist.

Aufgrund der Grundwasserproblematik im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens der GWO im Plangebiet und dem Umstand, dass auf dem Grundstück Rabenstraße 23 in Laupheim Wasser in den Keller durch die Baumaßnahme auf dem benachbarten Grundstück eingedrungen ist, ist auch die geologische Stellungnahme der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 20.02.2017 und die gutachterliche Stellungnahme zu hydrogeologischen und geotechnischen Fragen von Herrn Prof. Schrodi vom 09.05.2017 - ergänzt am 10.06.2017 - nicht geeignet, die Problematik der Wasserhaltung grundsätzlich auszuschließen. Zwar kommt Herr Prof. Schrodi zu dem Ergebnis, dass es unverzichtbar ist, das Bauvorhaben im Zuge eines geschlossenen Verbaukastens zu errichten. Der Verbau muss in die als Grundwasserstauer fungierenden Schichten der oberen Meeresmolasse eingebunden werden. Die Aufnahme des Feuchtigkeitszustandes der Kellerräume ist danach erforderlich. Dies ist bisher nicht geschehen. Ungeachtet dessen, ist festzustellen, dass mit den Baumaßnahmen bereits begonnen wurde.

Nach § 4 GaVO müssen Stellplätze eine Länge von 5,00 m aufweisen. Bei parallel hintereinander zur Fahrgasse angeordneten Stellplätzen beträgt die Länge mindestens 6,00 m. Diese Länge ist bei den vorliegenden Planungen nicht ansatzweise eingehalten.

Aufgrund der ausgewiesenen Sitzplätze im Saal sowie der Sitzplätze im Restaurant - einschließlich der alternativen Bestuhlung - der Anzahl der Betten, sind die bisher ausgewiesenen Stellplätze nicht ausreichend. Soweit die Stadt in der Begründung auf die geleistete Ablöse von 20 Stellplätzen des bestehenden Laupheimer Hofes hinweist, ist die Anzahl der Stellplätze nicht nachgewiesen. Dies unter anderem auch deshalb, da bei der Anzahl der Betten zu berücksichtigen ist, dass die in den Zimmern eingezeichneten Betten Doppelbetten sind. Rechtsfehlerhaft wird daher davon ausgegangen, dass bei

Wird zur Kenntnis genommen

Dem Bebauungsplan liegen gutachterliche Stellungnahmen zu hydrogeologischen und geotechnischen Fragen als Anlage bei. Die Beweissicherung und die Behandlung des Grundwassers werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet. Hier ist sicherzustellen, dass Nachbargrundstücke nicht durch Grundwasser betroffen werden.

Wird zur Kenntnis genommen

Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren werden die erforderlichen Stellplätze und deren korrekte Größe nachgewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

das Zimmer mit jeweils mit einem Bett bei der Berechnung zu Grunde gelegt werden kann.

Vielmehr ist in diesem Fall je Zimmer mit zwei Betten zu rechnen. Die Planung sieht bisher insgesamt 90 Hotelzimmer vor. Die bisher zu Grunde gelegte Anzahl von 109 Betten ist daher nicht nachvollziehbar.

Im Hinblick auf die Anzahl der Stellplätze ist darauf hinzuweisen, dass die Planunterlagen in sich widersprüchlich sind. So ist in der Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen, dass insgesamt 53 Stellplätze vorgesehen sind. Im Lärmgutachten auf Seite 51 (Blatt 3.31) liegen 51 Stellplätze zugrunde.

Aufgrund der widersprüchlichen Angaben ist davon auszugehen, dass der Stadt im Rahmen der Abwägung von unzutreffenden Tatsachen ausgegangen ist.

Auch wurden bei den Sitzplätzen im Restaurant die Sitzplätze im Innenhof, welche ebenfalls gastronomisch genutzt werden sollen, nicht berücksichtigt. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass aus den bisher vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich ist, ob die Bestuhlung im Hotelkomplex bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzverordnung ausreichend berücksichtigt wurde. Eine Reihenbestuhlung sieht die Stellplatzverordnung nicht vor.

Im Hinblick auf die Parkplatzsituation bleibt festzuhalten, dass eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen in der Planung nicht vorgesehen ist. Insofern ist zu befürchten, dass die Anwohner durch den aufkommenden Parkplatzsuchverkehr erheblich belästigt werden.

Aus der ausgelegten Planung ist eine verkehrstechnische

Wird zur Kenntnis genommen

Im Bebauungsplan wird die Anzahl der Betten nicht festgesetzt. Dies wird in der Begründung beschrieben. Im Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ wird die genaue Anzahl der geplanten Betten nachgewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen

Im Lageplan zum Bebauungsplan wird die Anzahl der Stellplätze nicht festgesetzt. Dies wird in der Begründung beschrieben. Im Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ werden die erforderlichen Stellplätze und die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte nachgewiesen oder als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Wird zur Kenntnis genommen

Erschließung des Komplexes nicht ersichtlich. Insbesondere die Parksituation in der Rabenstraße und der Abt-Fehr-Straße sind nicht geeignet ein schlüssiges Verkehrskonzept darzulegen. Wie bereits ausgeführt, ist das Ein- und Ausfahren ausgehend von der Abt-Fehr-Straße und der Rabenstraße mit Bussen tatsächlich nicht möglich. Auch der Parkplatzsuchverkehr und das kurzfristige Be- und Entladen der Hotelgäste ist nicht hinreichend gewährleistet.

Die bisher vorgelegte Planung sieht lediglich zwei Kurzparker vor dem Haupteingang vor. Die Planung stellt die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit der Kurzparker nicht vor.

Auch ist zu berücksichtigen, dass die Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage ausgehend von der Abt-Fehr-Straße nicht möglich ist, da der hierfür notwendige Wendekreis aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht gegeben ist. Bisher sieht die Zufahrtsmöglichkeit vor, dass der Pkw über das angrenzende Grundstück fährt. Der Planung ist ebenfalls nicht zu entnehmen, wie der Begegnungsverkehr technisch möglich sein soll. Die bisher vorgesehene Schleppkurve ist ungeeignet, den Begegnungsverkehr rechtsfehlerfrei darzustellen.

Die vorgelegte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung sieht auf Seite 39 (Nr. 6.2.4) vor, dass es erforderlich ist, den Bereich zwischen der gesamten Lärmschutzwand und dem Hotelgebäude schalldicht durch eine Überdachung zu schließen und somit jegliche Lärmemissionen des Parkplatzes in Richtung Süden zu unterbinden. Um relevante Lärmanteile sicher ausschließen zu können, wäre es erforderlich, diese Konstruktion

Das Grundstück befindet sich im Innenstadtbereich / Kerngebiet von Laupheim, in dem ein höheres Verkehrsaufkommen, als in den Randbereichen zwangsläufig die Folge ist.

Im Bereich der Rabenstraße wurde ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen, der Kerngebietsnutzungen festsetzt. In diesen Nutzungen ist u.a. auch ein Parkhaus zulässig. Die Stadt beabsichtigt, diese Möglichkeit zu realisieren und an der Rabenstraße ein entsprechendes Parkhaus zu errichten. Durch die Planung eines Parkhauses soll der „Parkplatz-Such-Verkehr“ rechtzeitig abgefangen werden, da Parkraum zur Verfügung gestellt wird.

Wird zur Kenntnis genommen

Im Lageplan zum Bebauungsplan wird lediglich die Fläche für Stellplätze festgesetzt. Zu- und Abfahrten sind sicherzustellen und im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Die Zufahrt von der Abt-Fehr-Straße ist gewährleistet.

Wird zur Kenntnis genommen

Zu- und Abfahrten sind sicherzustellen und werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt. Sollten Fremdgrundstücke betroffen sein, ist dies über entsprechende Baulasten /Grunddienstbarkeiten zu regeln.

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ liegt vor und es wurden die entsprechenden Nachweise erbracht bzw. sind als Auflagen Teil der Baugenehmigung. Die Lärmschutzwand wird nach oben zum Gebäude hin

mit einem Schalldämm Maß auszugestalten. Die bisher vorliegende Planung sieht die notwendige bauliche Maßnahme aus der schalltechnischen Untersuchung nicht vor. Insofern ist davon auszugehen, dass ausgehend von dem Betrieb der Hotelanlage wesentliche Lärmemissionen auf die Nachbargrundstücke einhergehen. Weiter ist davon auszugehen, dass durch den betrieblichen Außenbereich des Hotelkomplexes erhebliche Lärmbelastung auf die Nachbargrundstücke einhergeht.

Das vorliegende Baugrundgutachten kommt zum Ergebnis, dass die Stellplätze mit Unterkellerung zu errichten sind. Tatsächlich sieht die vorgelegte Planung vor, dass rund 26 Parkplätze ohne Unterkellerung hergestellt werden sollen.

3.3 Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung geht hierbei davon aus, dass in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr kein Zu- und Abfahrtsverkehr zu der Abt-Fehr-Straße erfolgen soll. Zudem darf während der Nachtzeit kein Busverkehr im Bereich der Hotelvorfahrt stattfinden. Aus der bisherigen Planung ist dieses Konzept nicht schlüssig, da nicht geklärt ist, wie bei Veranstaltungen, die nach 22.00 Uhr beendet werden, die Besucher und Hotelgäste zu- bzw. abreisen sollen. Diesbezüglich enthält die bisherige Planung keine Angaben.

Zur Frage der Zumutbarkeit von Parkplätzen und der hierdurch bedingten Belastung durch Lärm hängt die Beurteilung von Faktoren wie der Stärke, der Häufigkeit, der Tageszeit des Auftretens, der Frequenzzusammensetzung, der Auffälligkeit (Lärmart nebst Impulshaltigkeit), der Informationshaltigkeit, der Tonhaltigkeit, der (allgemeinen) Ortsüblichkeit, der Art und der Betriebsweise der Geräuschquelle ab. Parkplatzlärm zeichnet sich durch spezifische Merkmale aus, die sich von den Straßengeräuschen des fließenden Verkehrs unterscheiden und einen anderen Informationsgehalt aufweisen. Parkplatztypische Geräusche wie etwa Türschlagen und Gespräche sind durch die 16. BImSchV zu erfassen. Hierfür ist im Rahmen der Planungsentscheidung eine tragfähige Immissionsprognose zu

geschlossen ausgeführt.

Wird zur Kenntnis genommen

Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären, nicht im Bebauungsplanverfahren.

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ wird über Auflagen u.a. die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte gefordert.

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ wird über Auflagen u.a. die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte gefordert.

erstellen.

Auch ist bei der Immissionsprognose insbesondere zu berücksichtigen, dass derartige Lärmimmissionen nachts besonders störend wirken, weil diese dem Ruhe- und Schlafbedürfnis der Bewohner entgegenstehen.

Die Verträglichkeitsuntersuchung geht darüber hinaus davon aus, dass regelmäßige Verladungen in der Nachtzeit nur möglich sind, wenn diese entweder geräuschlos im Freien oder innerhalb der Tiefgarage oder in einer noch zu planenden, vollständigen Einhausung der Lieferzone stattfinden. Eine Einhausung der Lieferzone ist bislang nicht vorgesehen.

Auch ist nicht ersichtlich, in welcher Weise ein geräuschloses Verladen im Freien durchgeführt werden soll. Das Verladen innerhalb der Tiefgarage dürfte bereits technisch ausgeschlossen sein, da die Tiefgarage mittels Lkws und anderen vergleichbaren Transportfahrzeugen nicht befahrbar ist. Dies bereits deshalb, da die Tiefgaragenzufahrt hierfür nicht ausgelegt ist.

Des Weiteren ist die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung inhaltlich unbestimmt. So ist unter Ziffer 6.2.4 ausgeführt, dass geräuschintensive Veranstaltungen im Veranstaltungshof im Freien in der Nachtzeit nur im Rahmen seltener Ereignisse nach TA-Lärm möglich sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach Ziffer 6.3 der TA-Lärm auch bei seltenen Ereignissen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen nicht überschritten werden dürfen. Aus der Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht ersichtlich, wie sichergestellt wird, dass diese Immissionsrichtwerte eingehalten sind.

Darüber hinaus sieht die Untersuchung vor, dass darauf zu achten ist, dass durch ein geeignetes Veranstaltungskonzept im Innenhof nur von Orchestern mit wenig leistungsstarken elektroakustischen Musikanlagen oder in gemäßigter Lautstärke betriebene Musikanlagen beschallt wird, nicht jedoch mit lautem Diskorock oder Popmusik. Diese Angaben sind inhaltlich zu unbestimmt, da nicht sichergestellt werden kann, wie dies tatsächlich eingehalten werden kann, um sicherzustellen, dass durch Veranstaltungen im Innenhof keine unzumutbare Lärmbelästigung auf die Nachbargrundstücke ausgeht.

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ wird über Auflagen u.a. die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte gefordert.

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ wird über Auflagen u.a. die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte gefordert.

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ wird über Auflagen u.a. die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte gefordert.

Unter 3.2.2. wird die Verkehrsmenge durch das Ingenieurbüro prognostiziert. Zunächst werden unter Berücksichtigung der vorhandenen 32 Zimmer und maximal 48 Betten die Kfz-Bewegungen zur Tag- und Nachtzeit und zu ungünstigen Nachtstunden dargestellt. Durch die geplante Erweiterung des Restaurantbereiches und des Hotels sollen demnach nur geringfügige Erweiterungen von Pkws von 18 bis 40 Pkw-Bewegungen verursacht werden. Dies erscheint nicht nachvollziehbar. Zur Nachvollziehbarkeit wird auf die Anlage 17, die E-Mail der Stadt vom 03.09.2013, verwiesen. Eine verlässliche Prognoseentscheidung kann hierauf nicht rechtsfehlerfrei erstellt werden.

Auch die Annahme des Gutachters, dass bei Wochenendveranstaltungen ein Großteil der Veranstaltungsgäste aus Hotelgästen und Laupheimer Bürgern rekrutiert wird (Seite 17 des Gutachtens) erscheint nicht nachvollziehbar. Worauf diese Annahme gestützt wird, ist dem Gutachten ebenfalls nicht zu entnehmen. Auch die weitere Annahme, dass bei der Untersuchungsvariante 2 (Veranstaltungen am Wochenende) zusätzlich zum Regelbetrieb nach Variante 1 lediglich 10 Kfz-Fahrten mehr verursacht werden, ist nicht nachvollziehbar. Auch die Annahme bei Variante 3 (wohin Veranstaltungen mit einer Größenanzahl von Gästen und der Umstand, dass ein Teil der Besucher im Hotel übernachtet, nicht alle der zusätzlichen Gäste mit dem Kfz anfahren und die zusätzlichen Kfz mit mehreren Personen belegt sind) scheint diese tatsächlichen Gegebenheiten nicht wiederzugeben.

Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte kommt der Gutachter unter Ziff. 6.2.4 zum Ergebnis, dass zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, um die maßgebenden Immissionsrichtwerte einzuhalten.

So wird unter anderem vorgesehen, dass in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr kein Zu- und Abfahrtsverkehr zu/von der Abt-Fehr-Straße erfolgen darf. Hier stellt sich die Frage, auf welche Weise dann die Zu- und Abfahrt des Hotels, insbesondere bei den Varianten 2 und 3, an den Wochenenden erfolgen kann. Zudem schreibt der Gutachter vor, dass im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ wird über Auflagen u.a. die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte gefordert.

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ wird über Auflagen u.a. die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte gefordert.

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ wird über Auflagen u.a. die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte gefordert.

ist, das im Bereich der Nordwestfassade des geplanten Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 426 und der Nordostfassade des Wohngebäudes Rabenstraße 19 zu öffnende Fenster schutzbedürftige Aufenthaltsräume aufgeschlossen werden. Dies ist nicht erfolgt. Auch der Hinweis, dass bei geräuschintensiven Veranstaltungen im Gebäude die Fenster und Türen des Foyerbereichs nach 22:00 Uhr geschlossen zu halten sind, ist zu unbestimmt, da nicht genau bestimmt werden kann, unter welchen Voraussetzungen eine geräuschintensive Veranstaltung im Gebäude vorliegt. Gleiches gilt für geräuschintensive Veranstaltungen an maximal 10 Tagen im Jahr. Diese sind nach Auffassung des Gutachtens im Rahmen der seltenen Ereignisse nach der TA Lärm zulässig. Letztlich kommt der Sachverständige zum Ergebnis, dass auch bei Einhaltung sämtlicher vorbenannter Maßnahmen die maßgebenden Anforderungen der TA-Lärm an den untersuchten Immissionsorten weitestgehend eingehalten werden. Punktuell verbleiben aber Restüberschreitungen um 1 dB bis 2 dB bezüglich der einzuhaltenden Beurteilungs- oder Maximalpegel. Unter Berücksichtigung der durchaus optimistischen Betrachtungsweise erscheint diese Überschreitung beachtlich, da es insoweit um wesentliche Prognoseentscheidungen geht, die insbesondere im Hinblick auf den Zu- und Abfahrtsverkehr nicht ansatzweise nachvollzogen werden können.

Im Rahmen der Immissionsbewertung ist auch die geplante Warenanlieferung zu berücksichtigen. Diese soll zwischen Alt- und Neubau im Bereich des überbauten Parkplatzes erfolgen. Zunächst ist nicht ersichtlich, ob dies technisch möglich ist, da ein Zufahren in diesen Bereich verkehrstechnisch nur eingeschränkt möglich ist. Aufgrund der Größe der Anlage und der geplanten Nutzung sind die geplanten Anlieferungen von ein- bis zweimal in der Woche nicht realistisch. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Speisen-Catering-Anlieferungen sowie auf die Getränkeanlieferungen. Letztlich auch deshalb, da geplant ist, dass ein Cateringbetrieb eingerichtet wird. Hierdurch bedingt kommt es je nach Bedarf des Caterings zu mehrfacher Anlieferung. Dies auch deshalb, da

Wird zur Kenntnis genommen

Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ wird über Auflagen u.a. die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte gefordert.

seitens des bisherigen Betreibers mit Catering von bis zu 400 Personen geworben wird. Hierdurch bedingt kommt es zwangsweise zu einem erhöhten Zu- und Ablieferungsverkehr. Auch ist davon auszugehen, dass bei Veranstaltungsbetrieben in der Nachtzeit Lkws zur Verladung von Equipment an- und abfahren. Unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte ist hier eine detaillierte Prognose zu erstellen, in welchem Umfang hierdurch Lärmimmissionen verursacht werden.

Auch ist der bisherigen Untersuchung nicht zu entnehmen, wie der Parkplatzsuchverkehr im Rahmen der Lärmimmissionen ausreichend berücksichtigt wurde.

Nach alledem ist davon auszugehen, dass die bisher vorgelegten Planungen ergeben, dass der Bebauungsplan und dessen Realisierung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen werden, die so nicht hinnehmbar ist.

II. Nachbarrechtliche Belange nicht ausreichend geschützt

Wie bereits vorgetragen, ist die verkehrstechnische Erschließung des Vorhabens nicht gesichert. Insofern liegt ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften vor, da die durch das Vorhaben verursachten Verkehrsimmissionen die Grundstücke der Widerspruchsführer erheblich beeinträchtigen.

Auch die durch den Betrieb des Hotelkomplexes, insbesondere der durchgeführten Veranstaltungen, ausgehenden Lärmimmissionen beeinträchtigen das Grundstück der Widerspruchsführer erheblich.

Das Vorhaben verursacht Lärmimmissionen, die der Eigenart der vorhandenen Wohnbebauung der Widerspruchsführer widersprechen. Durch die Immissionen werden die Grundstücke der Widerspruchsführer unzumutbar beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang ist nochmals auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zu verweisen. Das bisher vorgelegte Konzept ist nicht schlüssig. Es ist daher insbesondere in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr davon auszugehen, dass durch Zu- und Abfahrtsverkehr zum Hotelkomplex die Widerspruchsführer unzumutbar beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde zudem

Wird zur Kenntnis genommen

Die Erschließung des Bauvorhabens ist sicherzustellen und wird im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt. Die angesprochenen Lärmgutachten wurden erstellt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren „Erweiterung und Umbau Laupheimer Hof“ wird über Auflagen u.a. die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte gefordert.

vorausgesetzt, dass regelmäßige Verladungen in der Nachtzeit nur möglich sind, wenn diese entweder geräuschlos im Freien oder innerhalb der Tiergarage oder in einer noch zu planenden, vollständigen Einhausung der Lieferzone stattfinden wird. Die bisherige Planung sieht eine Einhausung der Lieferzone nicht vor. Auch ist nicht ersichtlich, wie ein geräuschloses Verladen zur Nachtzeit tatsächlich durchgeführt werden soll. Dies schließt sich tatsächlich aus.

Auch ein Verladen in der Tiefgarage ist nicht möglich, da die Lkws nicht in die Tiefgarage einfahren können.

III. Fehlender Brandschutznachweis

Eine brandschutztechnische Stellungnahme ist nicht mehr Bestandteil des neuen Bebauungsplanes.

Zur brandschutztechnischen Stellungnahme vom 19.10.2013- Seite 5, Punkt 2.5 –

Diese lautet wie folgt:

„2.5 Flächen für die Feuerwehr

Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen wie die Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen setzen voraus, dass die Feuerwehr zum Objekt gelangen kann. Das Gebäude ist über die oben genannten Straßen (Rabenstraße und Abt-Fehr - Straße) von der öffentlichen Verkehrsfläche anfahrbar, der Gesamtkomplex ist umfahrbar.

Hierzu besteht für die Feuerwehr die Möglichkeit, von der Abt-Fehr-Straße eine mit 5% geneigte Zufahrt auf das Niveau Erdgeschoss zu befahren. Damit ist ein rückwertiger Zugang für einen Löschangriff möglich (Transport von Mannschaft und Gerät, Entwicklung eines Löschangriffs)."

Der Gesamtkomplex im Bereich des Flurstücks 422-430/4 und 429/5 ist nicht umfahrbar.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge über Möbel Mock ist nicht möglich, denn diese Stelle ist für eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge viel zu eng. In diesem gesamten Bereich, welcher ca. 40 m lang ist, ist der Brandschutz nicht gegeben.

Wird zur Kenntnis genommen

Eine brandschutztechnische Stellungnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Brandschutztechnische Fragen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.