

## **Bebauungsplan „Hotelerweiterung Laupheimer Hof – Neufassung“ in Laupheim Abwägungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 13.11.2017 den vorgestellten Abwägungsergebnissen entsprochen und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Bebauungsplan „Hotelerweiterung Laupheimer Hof – Neufassung“ wurde im Ergebnis der Abwägung überarbeitet und wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Dieser Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Geltungsbereich Gemarkung Laupheim: Flurstücke 393/4, 393/5, 393/6, 425/1, 429/2, 446/1, 446/2, 430/3, 430/4, 424/3, 424/4, 426 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 422 und 448 (Abt-Fehr-Straße).

Der Bebauungsplan „Hotelerweiterung Laupheimer Hof - Neufassung“ dient als planungsrechtliche Grundlage für die geplante Erweiterung des bereits seit vielen Jahren in der Innenstadt bestehenden Hotels „Laupheimer Hof“. Das Hotelgebäude steht unter Denkmalschutz und soll in südlicher und östlicher Ausdehnung vergrößert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet zudem ein Flurstück für Geschosswohnungsbau, zwei bestehende Gebäude und eine Wegfläche, da diese in unmittelbarem städtebaulichen Zusammenhang zu der geplanten Hotelerweiterung stehen. Die Parzellen Rabenstraße 19 (FINr. 446/1) und 21 (FINr. 446/2) werden ebenfalls in den Bebauungsplan einbezogen, um auch hier verdichtetes Bauen mit 3 Vollgeschossen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB durchgeführt. Im Zusammenhang mit der geplanten Hotelerweiterung und der Bebauung des Flurstückes Nr. 426 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu erwarten. Als Entscheidungshilfe für die Abwägung der einzelnen Umweltbelange wurde dennoch eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Vorhandene Bestandsvegetation, die in Folge der geplanten Bebauung entfällt, wird innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen. Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgte in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Die folgenden, wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind verfügbar und können im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung eingesehen werden:

9 x Fachgutachten

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung nach TA Lärm (Lärmgutachten)

Gutachten zur Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht und geotechnische Stellungnahme) sowie zur Grundwassersituation (Grundwasseranalytik, Geotechnische Stellungnahme zur hydrogeologische Situation und gutachterliche Stellungnahme zu hydrogeologischen und geotechnischen Fragen)

Vereinfachter Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Artenschutzfachliche Einschätzung

Gutachten Baumuntersuchung

### **Zusammenfassung schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung**

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Regelbetrieb innerhalb der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden können.

Innerhalb der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ergeben sich demgegenüber in den Untersuchungsvarianten Überschreitungen der Anforderungen nach TA Lärm in der Nachbarschaft. Um eine Einhaltung der Anforderungen nach TA Lärm in der Nachbarschaft des Bauvorhabens sicherzustellen, sind weiterführende Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände baulicher und organisatorischer Natur notwendig.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird es außerdem erforderlich werden, für die Nordwestfassade des geplanten Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 426 und die Nordostfassade des Wohngebäudes Rabenstraße 19 immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zu treffen. Bzgl. des Verkehrslärms werden die Kriterien der TA Lärm nicht überschritten. Weiterführende Maßnahmen sind für den öffentlichen Straßenraum nicht erforderlich.

### **Zusammenfassung zum Thema Baugrund und Grundwasser**

Im Zuge von Erdarbeiten ist generell eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass das derzeit vorgesehene Gründungskonzept durch eine detaillierte Setzungsberechnung anhand von konkreten Lastangaben zu überprüfen ist.

Im Vorfeld der für das geplante Bauvorhaben notwendigen Erdarbeiten ist die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens anzuraten (wurde durchgeführt).

Wegen der innerhalb der Auesedimente anzutreffenden hoch kompressiblen und auf Änderung der Grundwasserverhältnisse empfindlich reagierenden Schichten wie Torf und Seekreide, sowie dem geringen Abstand zwischen den Neubauvorhaben und der Nachbarbebauung ist es unverzichtbar die in das Grundwasser einbindenden Bauteile im Zuge eines geschlossenen Verbaukastens zu errichten. Der Verbau muss in die als Grundwasserstauer fungierenden Schichten der Oberen Meeresmolasse einbinden.

### **Zusammenfassung vereinfachter Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsermittlung**

Als wesentliche Auswirkungen des Vorhabens ist die zusätzliche Versiegelung und Nutzungsänderung von ca. 1000 m<sup>2</sup> zu nennen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Fernwirkung ist nicht gegeben, da die Gebäude von oben nicht gesehen werden können. Das Plankonzept wurde im Hinblick auf die Nachbarbebauung optimiert. Die Baukörper bleiben unter den Höhen der angrenzenden bestehenden Bebauung. Die Erweiterung des Hotels ist an der Rückseite so an das bestehende Baudenkmal angeschlossen, dass kein negativer Einfluss auf das Ensemble entsteht. Die Gestaltung erfolgte im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Ein im Süden bestehender, etwa 150 Jahre alter Birnbaum soll erhalten werden. Die Grundstücksränder werden soweit möglich mit einer artenreichen Bepflanzung aufgewertet und in ihrem Bestand entwickelt.

Trotz dieser Vermeidungsmaßnahmen verbleiben Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die jedoch durch entsprechende Maßnahmen auf dem Grundstück ausgeglichen werden können.

### **Zusammenfassung artenschutzfachliche Einschätzung**

Im Plangebiet finden sich nur sehr wenige, allenfalls bedingt geeignete Strukturen für Fledermäuse im Gebiet. Ein Vorkommen überwinternder Tiere kann ausgeschlossen werden, da entsprechende frostfreie Quartiermöglichkeiten fehlen. An einem Gebäude wurden einzelne Kotpellets der Zwergfledermaus gefunden. Für die im Stadtgebiet von Laupheim vorkommende Zwergfledermaus ist damit auch ein Vorkommen im Plangebiet nachgewiesen.

Um den durch Abriss entstehenden Verlust von potentiellen Quartierstrukturen auszugleichen, müssen möglichst an gleicher Stelle bzw. im unmittelbaren Umfeld 4 Fledermausflachkästen angebracht werden.

Eine prinzipielle Nutzung durch Vogelarten des Siedlungsbereichs ist in den Gartenflächen prinzipiell anzunehmen. Hierbei handelt es sich jedoch allenfalls um allgemein häufige Arten, so dass erhebliche Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Als Ersatz für die gefälltten Bäume werden 3 Vogelnistkästen (Höhlenbrüter) angebracht.

### **Zusammenfassung Baumuntersuchung**

Der untersuchte Birnbaum weist, trotz seines Alters von ca. 150 Jahren, ausreichend gesunde Bereiche mit tragfähigem Holz rund um den Stamm auf. Weder am Stammfuß noch am Stammkopf besteht eine akute Bruchgefahr oder ein Standsicherheitsproblem. Der Kronenbereich zeigt eine gute Vitalität, trotzdem wird ein leichter Rückschnitt um 10 – 15 % empfohlen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet erneut gemäß § 3 (2) BauGB statt und die Planunterlagen werden **vom 02.01.2018 bis einschließlich 06.02.2018** im Rathaus, an Stellwänden vor Zimmer 307/308, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wird unterrichtet und es besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung. Zudem stehen die Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs elektronisch unter der Internetadresse <http://stadtplanung.laupheim.de/BPL2/bpl.html> zur Verfügung. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger schriftlich oder zur Niederschrift beim Amt für Stadtplanung und Baurecht, Zimmer 308/309, vorgebracht werden.

gez. Rainer Kapellen, Oberbürgermeister

Laupheim, 19.12.2017