

Bebauungsplan „Tunnelstraße“ –Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB

vom 24.10.2016 bis 25.11.2016

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Handwerkskammer Karlsruhe (27.10.2016)

Gemeinde Kieselbronn (26.10.2016)

Gemeinde Neuhausen (16.11.2016)

Terranets bw, 07.11.2016

Regierungspräsidium Karlsruhe, 24.10.2016

Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim, 02.11.2016

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Amt für Umweltschutz,
14.11.2016

Eingegangene Stellungnahme

Das Amt für Umweltschutz nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Artenschutz

Im geplanten Baugebiet können durch Baumaßnahmen sowie durch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen planungsrelevante Tierarten (gruppen) betroffen sein. So konnten Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Art Zauneidechse sowie mehrere Brutvogelarten sicher nachgewiesen werden. Ein Eintreffen der gesetzlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. I ist somit nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände Ausgleichs (CEF-), Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen.

Folgende Maßnahmen werden, wie in der Konzeption der CEF- und FCS-Maßnahmen bzw. wie im Gutachten erläutert, umgesetzt:

Bauzeitenbeschränkungen: Zur Vermeidung von Eingriffen sind gemäß Gutachten Baumaßnahmen nur in bestimmten Zeiten (außerhalb der Brutzeit und außerhalb der Wochenstubenzeit etc.) durchzuführen.

Vergrämung und Umsiedlung der Zauneidechse: Bereitstellung und Vor-

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

bereitung von Ersatzhabitat- Flächen, Vergrämung bzw. Umsiedlung der Eidechsen werden nach den Erläuterungen im Maßnahmenkonzept durchgeführt. Bei der Ausgleichsfläche Nr. 5 handelt es sich nicht um die wie auf Seite 9 der Maßnahmenkonzeption erwähnten Fläche „westlich Ottersteinstraße" (diese wurde nach der Überprüfung auf Tauglichkeit wieder verworfen), sondern um die Fläche „Gleisdreieck Brötzingen" wie auf den Seiten 10 bzw. 11 der Konzeption dargestellt.

Monitoring: Alle durchgeführten Maßnahmen werden in den drei ersten Jahren nach der Umsetzung auf ihre Wirksamkeit bzw. ihren Erfolg hin überprüft. Sollte sich der gewünschte Erfolg nicht einstellen, d.h. ein Ausgleich bzw. Ersatz ist nicht im erforderlichen Maße nachvollziehbar, sind die Ausgleichs - bzw. Ersatzmaßnahmen entsprechend anzupassen und abzuändern.

Ökologische Baubegleitung: Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine fachlich versierte Ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu begleiten. Zudem übermittelt die Ökologische Baubegleitung die Ergebnisse der unteren Naturschutzbehörde.

Weitere, in der Maßnahmenkonzeption bzw. im Gutachten erwähnte Maßnahmen sind folgendermaßen umzusetzen bzw. abzuändern:

Ersatzquartiere Fledermäuse: Ein direkter Nachweis von Fledermausquartieren wurde nicht erbracht. Allerdings konnten an der Außenfassade der zu entfernenden Halle potenzielle Spalten und Zwischenquartiere festgestellt werden. Zudem wurde die Zwergfledermaus während der faunistischen Untersuchungen mehrmals im geplanten Eingriffsbereich verortet. Im faunistischen Gutachten wurde daher empfohlen, zur Förderung der spaltenbewohnenden Zwergfledermaus im Umfeld des Eingriffsbereiches vier Fledermauskästen aufzuhängen. In der Maßnahmen-Konzeption wird diese Maßnahme nicht mehr erwähnt, dennoch soll die Empfehlung umgesetzt werden. Besonders geeignet ist die „Fledermaushöhle 1FF" von Fa. Schwegler, da diese Kästen nicht gewartet werden müssen und erfahrungsgemäß gerne angenommen werden.

Ersatzquartiere Haussperlinge: Da mit dem Abriss der Gebäude Fortpflanzungsstätten des Haussperlings verloren gehen, ist für Ersatzquartiere zu sorgen. Hierzu gibt es verschiedene Aussagen im Gutachten und im Maßnahmenkonzept betreffend den Quartiertyp und der Anzahl. Der Haussperling brütet gerne in Kolonien, zudem sollte es Ausweichmöglichkeiten geben. Daher müssen insgesamt fünf „Sperlingskoloniehäuser

Die Anregung wird berücksichtigt

Der Text des Maßnahmenkonzepts wurde redaktionell überarbeitet.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt ebenso wie die Regelungen zum Monitoring und zur ökologischen Baubegleitung über einen öffentlich rechtlichen Vertrag.

Für Fledermäuse sollen folgende Maßnahmen vertraglich gesichert werden:

Fledermäuse

Da es an den abzureißenden Gebäuden potentielle Spaltenquartiere gibt und die Zwergfledermaus als spaltenbewohnende Art im Umfeld festgestellt wurde, ist das Vorkommen dieser Art zu fördern.

Hierfür sind im Umfeld des Eingriffsbereiches vier Fledermauskästen für spaltenbewohnende Arten auszubringen (Bsp.: Fledermaushöhle 1FF Fa. Schwegler). Die Fledermauskästen sind in einer Höhe von min. 5 m zu installieren und in unterschiedliche Himmelsrichtungen auszurichten. Die Anbringung kann sowohl an Bäumen als auch an Gebäuden erfolgen. Beim Hangplatz ist auf uneingeschränkte Anflugmöglichkeiten zu achten.

	<p>ISP" der Fa. Schwegler im räumlichen Zusammenhang des Eingriffsbereiches angebracht werden.</p> <p>Wie bereits oben angeführt werden auch diese beiden Maßnahmen durch eine Ökologische Baubegleitung begleitet und sind mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.</p> <p>Altlasten Zum Textteil C Nr. 6 Altlasten liegt ein aktuelles Gutachten von Mailänder Consult GmbH „Stufe IIb Sanierungsvorbereitung Genehmigungsgplanung vom 13.10.2016" vor. Das Vorgehen ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.</p> <p>Zu Textteil C Nr.2 Bodenschutz/Erdaushub haben wir folgenden Ergänzungsvorschlag: „Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten, <u>sofern bodenschutzrechtlich bzw. abfallrechtlich möglich.</u></p>	<p>Für Vögel sollen folgende Maßnahmen vertraglich gesichert werden:</p> <p>Vögel Da mit dem Abriss der bestehenden Gebäude Fortpflanzungsstätten des Haussperlings verloren gehen, sind im Umfeld des Eingriffsbereiches 5 Nistkästen an Bäumen oder Gebäuden auszubringen (Bsp.: Nistkasten Typ 2 GR oval der Firma Schwegler). Die Nistkästen sind den Tieren nach Abriss der bestehenden Gebäude für die nächste Brutperiode zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Die Begründung wird um einen Hinweis auf das genannte Gutachten, das Bestandteil der Unterlagen der Baugenehmigung wird, ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Ziffer 2 der Hinweise wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Deutsch Bahn AG, DB Immobilien 22.11.2016</p>	<p>Die Deutsche Bahn, DB Immobilien ist das von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigte Unternehmen, welches die Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG (DB AG) im Rahmen von TOB-Beteiligungen abgibt.</p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden:</p> <p>Die Flächen können gemäß der beigefügten erfolgten Abstimmung mit den Fachdiensten der DB Netz AG in Anspruch genommen werden. Die beigefügten dargestellten Auflagen sind hierbei zwingend zu berücksichtigen.</p> <p><u>Bezüglich der Ausgleichsfläche M1 ist folgendes zu beachten:</u> Gegen die o. g. Baumaßnahme bestehen aus Sicht des Regionalnetzes keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn folgende Bedingungen bei der Bauausführung beachtet werden: Die Vegetationsarbeiten werden entlang der Strecke 4850 Pforzheim - Hochdorf links der Bahn ausgeführt. Die Strecke ist zweigleisig. Die Bahnanlagen dürfen nicht ohne Zustimmung der DB AG betreten werden, der Bahnbetrieb darf nicht behindert werden und der Regellichtraum ist freizuhalten. Das Bahngelände darf nicht zur Lagerung von Aushub, Bauschutt oder Baumaterial verwendet werden,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt Die Anregungen werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen und im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt. Die Umsetzung des Vorhabens und der CEF-Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der Bahn.</p>

auch nicht zur Abstellung von Baumaschinen und Geräten. Die Standsicherheit der angrenzenden Bahnanlagen darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Das Bahngelände ist frei zugänglich. Für den Zeitraum der Bauausführung ist als Schutz vor Betreten des Gleisbereiches ein Bauzaun auf Bahngrund entlang der Grundstücksgrenze zur Bahn hin aufzustellen und gegen Windlast zu sichern. Die Kosten sind durch den Bauherrn zu tragen.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einer DB-zugelassenen Sicherungsfirma, falls erforderlich, mindestens 2 Wochen vor Baubeginn zu beantragen. Bei Arbeiten im Gleisbereich ist Warnkleidung nach DIN 3077L zu tragen.

Werden Kran oder andere Hebegeräte, auch fahrbare, aufgestellt und ist ein Überschwenken des Bahngeländes unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Krananweisung zu vereinbaren. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig, mind. 4 Wochen vor Erstellung, an folgende Anschrift zu richten.

Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes sowie die Höhe des Auslegers beinhalten. Sicherheitsabstände zur elektrischen Oberleitung der Bahnlinie sind einzuhalten.

Die Bahnlinie ist elektrifiziert. Die benachbarten Bahngleise sind mit Oberleitung überspannt. Es müssen deshalb auch die erforderlichen Sicherheitsauflagen bei Arbeiten im Bereich der Oberleitung beachtet werden. Die Spannung beträgt 15000 Volt. Arbeiten ohne Einweisung dürfen nicht durchgeführt werden. Ansprechpartner für erforderliche Sicherheitsmaßnahmen:

Bezüglich der Ausgleichsfläche M2 und M3 liegt uns von den Fachdiensten folgende Aussagen vor:

Aus Sicht der Fachlinien Oberbau und KIB stimmen wir der Umgestaltung als Ausgleichsfläche zu. Die folgenden Vorgaben müssen beachtet werden:

- Gleisflächen der DB AG dürfen grundsätzlich vor und während der Maßnahme nicht betreten oder für Materiallagerung oder -umschlag benutzt werden. Bei Bedarf ist eine Sperrung der Gleise mit entsprechendem Sicherungspersonal zu veranlassen.
- Der Mindestabstand von 3,50 m zu spannungsführenden Teilen ist jederzeit von Mensch u. Maschine einzuhalten. Eine Unter-

schreitung der Abstände bedarf der Absprache und Zustimmung mit dem Gewerk Oberleitung der DB Netz AG.

- Für jeglichen Einsatz von Kränen (auch Bagger, welche als Kran fungieren), Betonpumpen, Hubsteigern und ähnlichem ist vorab mit der DB Netz AG eine Kran-/Maschinenvereinbarung abzuschließen - auch wenn diese den Sicherheitsabstand von 3,50 m zu spannungsführenden Teilen einhalten.
- Es darf unter keinen Umständen mit Baggern und Kränen o.ä. ohne Zustimmung über Gelände der DB AG geschwenkt werden.
- Gefährdung des Eisenbahnbetriebs ist grundsätzlich auszuschließen. Bei Bedarf ist eine Sperrung der angrenzenden Gleise mit einer Betra zu veranlassen.
- Der Rückschnitt bzw. das Fällen von Bäumen hat mit geeigneten Methoden unter Einhaltung aller oben genannten Vorgaben zu erfolgen.

Stellungnahme der Produktionsdurchführung,

Im bzw. über dem Bereich der Fläche 3 befindet sich eine Speiseleitung vom Mast 25-14b bis 0-2b, des Weiteren ein Querfeld am Mast 25-17a (vgl. 2016 wird eine Seite des Querfeldes abgebaut). Alle anderen OL-Maste wie 25-14 bis und 25-16 müssen bei DB Netz bleiben mit Zugangsmöglichkeiten und Instandsetzungsfreiraum.

Auf Fläche 2 befindet sich der OL-Mast 25-18 und 25-18a; beide müssen bei DB Netz bleiben mit Zugangsmöglichkeiten und Instandsetzungsfreiraum.

Stellungnahme Produktionsdurchführung:

Am Rande einer Ausgleichsfläche befinden sich Masten mit Gleisfeldbeleuchtung und die Weichenheizstation 1.

Stellungnahme der DB Kommunikationstechnik GmbH

Der angefragte Bereich enthält angrenzend Kabeltrassen mit fernmeldetechnischen Kabeln der DB Netz AG. Der Grenzabstand von mindestens 0,5 m zu den Kabeltrassen ist einzuhalten.

Die fernmeldetechnischen Kabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zur Wartung und Instandhaltung frei zugänglich sein.

Für die Zustimmung der Baumaßnahme zum Schutz der fernmeldetechnischen Kabel/Anlagen, wenden Sie sich bitte an den TK Anlagenverant-

	<p>wortlichen der DB Netz AG.</p> <p>Im Zuge der Grundlagenermittlung /Vorplanung des Vorhabens ist eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Kommunikationstechnik erforderlich! Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DBAG sind einzuhalten. Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. bzw. der Bahnstreckennummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit:</p> <p>Falls für die Baumaßnahme Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der fernmeldetechnischen Anlagen/Kabel notwendig sind, empfehlen wir die baldige Beauftragung dieser Arbeiten ,welche unter Umständen 6 Monate dauern können bei dem zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.</p> <p>Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>	<p>Kenntnisnahme Für die Belange des Schallschutzes wurde ein Gutachten erstellt. Die dort vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die Thematik der Erschütterungen wird ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch geeignete technische Maßnahmen am Gebäude berücksichtigt. Im Übrigen wurde die Anregung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p>
<p>Eisenbahn-Bundesamt 25.10.2016</p>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEWG) berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt, es bestehen Bedenken:</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß S 18 AEG erfasst 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Vorhabengrundstück, auf dem die geplante Wohnbebauung verwirklicht werden soll, wurde inzwischen entwidmet und an den Vorhabenträger veräußert. Im Bereich der gewidmeten Bahnflächen befinden sich somit lediglich die geplanten Flächen, die für artenschutzrechtliche Maßnahmen</p>

	<p>worden sind,</p> <ul style="list-style-type: none"> • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (2.8. die Versetzung eines Oberleitungsmasten) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe.) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	<p>(CEF-Maßnahmen) vorgesehen sind. Die Ausgestaltung der CEF-Maßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Bahn. Dabei ist kein Eingriff in bestehende technische Anlagen der Bahn vorgesehen. Die CEF Flächen sind in der Planzeichnung als Bahnflächen gekennzeichnet.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde ebenfalls beteiligt. Das Vorhaben wurde von der DB Immobilien prinzipiell gebilligt. In ihrer Stellungnahme vom 22.11.2016 hat die DB Immobilien die Umsetzung des Vorhabens bzw. der artenschutzrechtlichen Maßnahmen prinzipiell gebilligt, es wurden aber Auflagen gemacht, die bei der Umsetzung des Vorhabens bzw. der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die Auflagen der DB Immobilien wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen, die Umsetzung der Wohnbebauung sowie der artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Bahn.</p>
<p>Regionalverband Nordschwarzwald 25.10.2016</p>	<p>Im Regionalplan 2015 ist der Bereich als bestehende Siedlungsfläche eingetragen. Daher sind keine Einwände vorzutragen. Wir weisen darauf hin dass sich das Gebiet entgegen der Darstellung in der Begründung außerhalb des Versorgungskerns befindet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Technische Dienste, Abfallwirtschaft 23.11.2016</p>	<p>Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Auf eine ausreichend dimensionierte Stellfläche für Müllsammelgefäße auf dem jeweiligen Baugrundstück und auch am Straßenrand (Bürgersteig), für die Bereitstellung zur Abholung, möchten wir ausdrücklich hinweisen.</p> <p>Regelmäßig ist mit Sammelbehältern für Restmüll, Biomüll, Papier und gelber Tonne für jeden Haushalt zu rechnen. Müllgemeinschaften mit</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die erforderlichen Aufstellflächen für Abfallbehälter werden im Erdgeschoss der Gebäude auf der Seite der Tiefgaragenrampen angeboten. Ggf. werden in der weiteren Umsetzung Aufstellflächen für den Leerungstag entlang der Tunnelstraße vorgesehen, so dass eine haushaltsnahe Leerung erfolgen kann.</p>

	<p>größeren Gefäßen sind möglich. Die Erreichbarkeit der zur Leerung bereitgestellten Behälter muss vom öffentlichen Verkehrsraum aus problemlos möglich sein.</p>	
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 21.10.2016</p>	<p>Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht keine Bedenken.</p> <p>Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30m über Grund sind nicht geplant.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, 25.10.2016</p>	<p>Grundsätzlich erscheint uns dieser Standort direkt an einer stark frequentierten Bahnlinie und der nicht minder beanspruchten B 294/Berliner Straße für diese Art von Nutzung als ungeeignet. Eine Nutzung als Mischgebiet ist u. E. die bessere Alternative. Hierbei wäre dann darauf zu achten, dass sich auch der mischgebietstypische Charakter einstellt. Eine Ansiedlung von nicht störendem Kleingewerbe wäre hier zu überlegen.</p> <p>Insbesondere die nach dem aktuellen Planungsstand zu erwartenden objektiven - aber auch die nachträglich zu befürchtenden subjektiven - Lärmbelastungen der zukünftigen Bewohner dieser Gebäude bilden unseres Erachtens ein nicht unerhebliches Konfliktpotenzial.</p> <p>Erfahrungen der Vergangenheit zeigen leider immer wieder, dass Bauherren und Privatpersonen von Unternehmen ausgehende Emissionen falsch einschätzen und nachträglich - zum Teil unter Einbeziehung der Öffentlichkeit - massiv gegen schon weit vor Ausweisung eines Wohngebietes bestandene Unternehmen vorgehen - auch wenn andere Lärmquellen (im konkreten Fall der Bahn-Verkehr) wesentlich höhere Emissionswerte erzeugen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stadt sieht die aus schalltechnischer Sicht schwierigen Randbedingungen des Grundstücks. Angesichts des gegenwärtigen Mangels an innerstädtischen Wohnraum wurde jedoch im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob durch geeignete Schallschutzmaßnahmen die geplante Wohnbebauung an dieser Stelle realisiert werden kann. Dabei wurde auch der Einfluss der bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld der geplanten Wohnbebauung berücksichtigt.</p> <p>Das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Herstellung von umfangreichen Schallschutzmaßnahmen die geplante Wohnnutzung realisierbar ist. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen. Insofern wurden die Anregungen berücksichtigt.</p>

Diese Gefahr sehen wir in diesem Bereich - trotz der angedachten passiven Schallschutzmaßnahmen. Deshalb ist unbedingt zu vermeiden, dass diese Lärmbelastungen den in der Tunnelstraße und der näheren Umgebung angesiedelten Gewerbetreibenden zur Last gelegt werden.

Wir weisen aus diesem Grund an dieser Stelle im Interesse des Bestandschutzes ausdrücklich auf die Festlegungen des BauGB hin, welches ausagt, dass bei Planungsmaßnahmen die Voraussetzungen für den Bestand bestehender Unternehmen zu schaffen sind und deren Anpassung an veränderte betriebliche oder sonstige wirtschaftliche Verhältnisse, die für die Fortführung der gewerblichen Unternehmen erforderlich sind, jederzeit zu gewährleisten ist.