

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen zum

Anlage 2

Bebauungsplan „Kolpingstraße / Martinstraße“

Verfahrensschritte:

- Veröffentlichung der Planungsunterlagen nach § 2 Planungssicherungsgesetz im Internet unter <https://biberach-riss.de/öffentliche-Beteiligungsverfahren/> für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Planauslage im Stadtplanungsamt vom 24. Februar 2022 bis 23. März 2022 (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21. Februar 2022 und Frist bis 24. März 2022 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Regierungspräsidium Tübingen</p>	<p>1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Für die Entwicklung des Plangebietes stehen gemäß den vorgelegten Unterlagen zwei Entwicklungsszenarien im Raum (Wohngebiet oder Urbanes Gebiet).</p> <p>Da sich das Plangebiet in innerstädtischer Lage mit relevanter wohnlicher Umgebungsbebauung befindet, bestehen aus Sicht des Einzelhandels weder gegen ein allgemeines Wohngebiet noch gegen ein urbanes Gebiet raumordnungsrechtliche Bedenken.</p> <p>2. Belange des Straßenwesens</p> <p>Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Innerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen einheitlich 10 m. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Bundesstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird in den Planungszielen aufgeführt, dass eine Umgestaltung der Kolpingstraße nicht weiterverfolgt wird. Es wird gebeten darzulegen, warum die Bundesstraße im Geltungsbereich enthalten ist. Sollten keine baulichen Veränderungen an der Bundesstraße erforderlich werden, ist diese aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisch intensiv bebautes Quartier, das bereits bis in das späte 19. Jahrhundert zurückreicht. Die Bebauung reicht dabei schon im Bestand regelmäßig bis an den Straßenkörper heran. Ein Zurückweichen auf den geforderten 10-m-Abstand widerspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Innenentwicklung, weshalb der Forderung nicht nachgekommen wird. Dennoch werden die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Dem wird nachgekommen.</p> <p>Wie oben dargestellt, wird die Straßenbauverwaltung bei Veränderungen an der Straße beteiligt. Unabhängig hiervon werden Straßenflächen regelmäßig in die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen aufgenommen, weil diese i.d.R., zumindest</p>

	<p>Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.) ist die Zustimmung der Verkehrskommission erforderlich.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p>	<p>teilweise, der Erschließung der überplanten Grundstücke dienen. Im Übrigen war die Straße bereits im bisher geltenden Bebauungsplan in den Geltungsbereich einbezogen, daran soll festgehalten werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Landratsamt Biberach	<p>Gesundheitsamt</p> <p>Keine Bedenken</p>	Kenntnisnahme
	<p>Amt für Bauen und Naturschutz</p> <p>Bereich Baurecht:</p> <p>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen ist zu beachten.</p> <p>Bereich Naturschutz:</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die untenstehenden Anforderungen erfüllt werden.</p> <p>Vor dem Abbruch oder Änderungen im Dachstuhl von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange nach §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen. Die Prüfung ist durch eine Fachperson durchzuführen. Es ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Abbruch ein Gutachten vorzulegen, welches Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG ausschließen kann.</p> <p>Entsprechend § 21 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg sind für die Beleuchtung insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende Leuchtmittel zu verwenden.</p> <p>Gärten sind nach § 21a LNatSchG BW insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO).</p> <p>Der Artenschutz muss bei Durchführung der baulichen Einzelmaßnahmen begutachtet und berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern betrifft das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern ist auf Ebene der Umsetzung/Realisierung von Bauvorhaben zu beachten.</p>
	<p>Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz</p> <p>Im nordwestlichen Bereich grenzt ein Gasthaus mit Biergarten, sowie ein öffentlicher Parkplatz an das Plangebiet an. Es handelt sich hier um Gewerbelärm. Daher muss der Immissionswert vor geöffnetem Fenster betrachtet werden. Weiterhin sehen die bei</p>	Der Bebauungsplan ändert gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation weder

	<p>Gewerbelärm gültigen Rechtsvorschriften (TA Lärm und DIN 18005) bei Nacht strengere Immissions- bzw. Orientierungswerte vor. Wir sehen es daher als erforderlich an, dass die Gewerbelärmemissionen in Schallgutachten betrachtet werden.</p>	<p>die zulässigen Nutzungen, noch den zulässigen Störgrad.</p> <p>Der maßgebliche Immissionsort für die Gaststätte ist das Gebäude Martinstraße 5. Der Bereich Gaststätte und Immissionsort ist nach § 34 bislang als Mischgebiet, mindestens jedoch als Gemengelage mit vergleichbar zulässigem Störgrad zu beurteilen. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes verschlechtert sich die Situation für den Betrieb daher nicht. Im Gegenteil erhöht sich sogar der tagsüber zulässige Emissionswert von 60 auf 63 dB(A).</p> <p>Im weiter südlich entfernten Bereich, der letztlich nicht maßgeblich ist, sieht es vergleichbar aus. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes anstatt eines Kerngebietes erhöht sich ebenso der tagsüber zulässige Emissionswert von 60 auf 63 dB(A). Die nächtlichen Werte bleiben gleich.</p>
	<p>Wasserwirtschaftsamt</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Für Erdwärmesonden bestehen aus Grundwasserschutzgründen Bohrtiefenbeschränkungen von 13-15 m. Sollte eine Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.</p> <p><u>Abwasser</u> Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen sind die Belange von Umweltschutz und Naturschutzes zu beachten. Durch die Einleitung von Abschlügen aus den Überläufen der Regenüberlaufbecken werden Gewässer mit Schmutzstoffen belastet und die Hochwassersituation verschärf. Grundsätzlich ist immer eine wassersensible Stadtentwicklung die auch zu einer Klimaresilienz beiträgt anzustreben. Dies kann durch die Vermeidung von Versiegelung, Steigerung der Verdunstung auch durch Dach- und Fassadenbegrünung geschehen, wenn eine Versickerung oder getrennte Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers nicht möglich ist. Eine neue traditionelle Mischwasserkanalisation entspricht grundsätzlich nicht mehr den Regeln der Technik (§55 Abs.2 WHG). Nicht nur bei einer Erstbebauung, sondern auch bei der Nachverdichtung in Baugebieten soll die Entstehung von Mischwasser nach Möglichkeit vermieden werden. Zumindest ist das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser z. B. von neuen Dachflächen weitgehend im natürlichen Wasserkreislauf zu belassen. Ist keine Vorflut vorhanden bietet sich die teilweise Versickerung an um der Anforderung des WHG gerecht</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser ist in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden und in absehbarer Zeit nicht vorgesehen; ebenso fehlt es an einer Vorflut, um anfallendes Regenwasser dorthin einzuleiten. Im Plangebiet selbst ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (hoher Versiegelungsgrad) eine Versickerung unrealistisch. Aus diesem Grund wird von einer Vorgabe zur Versickerung abgesehen.</p> <p>Die Dach- und Fassadenbegrünung ist in § 9 Abs. 1 LBO gesetzlich geregelt. Für Flachdächer wird in Ziffer 1.13 eine Begrüpfungspflicht aufgenommen, für Fassaden soll im nachfolgenden</p>

	<p>zu werden und gleichzeitig die SKA hydraulisch zu entlasten. Jede nicht vollständig abgeleitete Dachfläche entlastet das System.</p> <p>In den vorliegenden Unterlagen sind leider keine Angaben zur Entwässerung enthalten. Das Wasserwirtschaftsamt geht daher davon aus, dass die bestehende Mischkanalisation auch für die verstärkte Überbauung beibehalten werden soll. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte im Bebauungsplan die Teilversickerung zumindest für neue Dachflächen festgesetzt werden. Handelt es sich um begrünte Dächer, kann die Versickerung auch verfahrensfrei über Sickerschächte erfolgen, wenn ein entsprechendes Konzept in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p> <p><u>Altlasten/Bodenschutz</u></p> <p>Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.</p> <p>Es bestehen keine Einwendungen. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). • Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. 	<p>Genehmigungsverfahren die gesetzliche Regelung gelten.</p> <p>Diese Hinweise sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten und entsprechende Anforderungen zu stellen.</p>
	<p>Landwirtschaftsamt</p> <p>Die Nachverdichtung und Neuordnung der Bebauung in diesem bereits bebauten Innenbereich ist aufgrund der potentiellen Schonung von Flächen im Außenbereich grundsätzlich zu begrüßen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Straßenamt</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Biberach der B 312.</p> <p>Für die Bereiche an Bundesstraßen ist das Regierungspräsidium Tübingen zuständig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Amt für Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.</p> <p>Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten darf 150 m voneinander nicht überschreiten. Die Kennzeichnung der Hydranten ist durch Hinweisschildern nach DIN 4066 sicherzustellen.</p> <p>Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.</p> <p>Notwendige Unterflurhydranten für die Feuerwehr sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.</p> <p>Die Mindestwasserlieferung im gesamten Planungsgebiet hat 1.600 l/Min. zu betragen. Jeder einzelne Hydrant für die Feuerwehr muss über eine Mindestwasserlieferung von 400 l/Min. verfügen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Mindestwasserlieferung ist gewährleistet.</p>
IHK Ulm	<p>Die IHK hat auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine Bedenken vorzubringen. Die beigefügten Pläne zeigen jedoch, dass für den Großteil des Plangebiets reine Wohnnutzung vorgesehen ist und eher einem allgemeinen Wohngebiet, denn einem Urbanen Gebiet ähnelt. Nur ein marginaler Teil sieht gewerbliche Nutzung vor (nur in einem Gebäude). Laut § 6a Abs. 1 BauNVO muss zwar die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein, doch stellt sich die Frage, ob durch die Planungen die allgemeine Zweckbestimmung der Art der baulichen Nutzung gewahrt bleibt. Denn „Urbane Gebiete“ zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung aus: Gewerbebetriebe, Wohnungen, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sollen in nächster Nähe gemeinsam existieren. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten wird dadurch erleichtert, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört ist. Eine Mischung ist daher das charakteristische Merkmal eines Urbanen Gebiets, die es von anderen Baugebieten abgrenzt. Diese charakteristische Mischung ist in den vorgelegten Plänen nicht direkt ersichtlich. Fällt die Entscheidung auf die Ausweisung eines Urbanen Gebiets, weist die IHK schon jetzt vorsorglich darauf hin, dass die Wohnnutzung die Gewerbenutzung nicht einschränken darf und ausreichend große Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden sollten.</p>	<p>Die Grundstücke Kolpingstraße 36, Martinstraße 5 und Flst. 286/22 wurden im weiteren Planungsprozess in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Als städteplanerisches Ziel soll auf diesen Grundstücken ein markantes Gebäude mit gewerblicher Nutzung (Dienstleistung / Büro / Hochschulnutzung) ermöglicht werden. Mit der ebenfalls möglichen gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Kolpingstraße 54 ist summarisch betrachtet eine Nutzungsmischung gegeben, die ein Urbanes Gebiet (MU) rechtfertigen. Die Potenziale für gewerbliche Nutzungen werden hauptsächlich in den großen Baukörpern gesehen. Historisch betrachtet waren in diesem Gebiet schon immer gewerbliche Nutzungen vorhanden, deren Erhalt und Neuansiedlung ein Ziel des Bebauungsplans ist.</p> <p>Durch die Festsetzung MU soll ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und möglichst auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ermöglicht werden.</p>
Vermögen und Bau Ulm	Keine Anregungen	Kenntnisnahme
RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	Keine Anregungen Aufnahme eines Hinweises:	Kenntnisnahme

	Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.	Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.
Telekom	Keine Einwände Hinweis auf bestehende Leitungen	Kenntnisnahme
Ewa-riss netze	Keine Einwände Hinweis auf bestehende Leitungen	Kenntnisnahme
Öffentlichkeit 1	<p>Unser Quartier Kolpingstr. / Martinstr. sehe ich unter Punkt 3 - Planungsziel genau so: <i>die kleinteilige Bebauungsstruktur soll planungstechnisch abgesichert werden, insbesondere im Hinblick auf die überbaubaren Flächen und der Höhenentwicklung.</i></p> <p>Aus diesem Grund setze ich mich für die Beibehaltung der derzeitigen Wohnsituation ein und stimme für die Variante 1 des Rahmenplans - Wohnquartier.</p> <p>Allerdings: Allerdings sollte die Entwicklung im Rahmen eines allg. Wohngebietes gesichert sein, dass (hier unter Punkt 6 - gegenwärtige Situation) eine untergeordnete, nicht störende Gewerbenutzung (zur Zeit: Fahrschule) weiterhin möglich ist.</p>	<p>In der Weiterentwicklung des Bebauungsplans wird kein WA, sondern ein MU festgesetzt, da das städtebauliche Ziel einer Ermöglichung von Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen soll.</p> <p>Die kleinteilige Bebauungsstruktur soll in dem Quartier erhalten bleiben.</p> <p>Lediglich auf dem Grundstück Kolpingstraße 54 und dem neu aufgenommenen Bereich Kolpingstraße 36, Martinstraße 5 und Flurstück 286/22 sollen mit Blick auf die jeweils umgebenden Bestandsgebäude (ehemalige AOK und Hochschule) auch eine kräftigere Bebauung ermöglicht werden.</p> <p>Die übrigen Gebäude werden bestandsorientiert im Bebauungsplan festgesetzt.</p>