

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<b>e.wa riss Netze GmbH</b>	
Der Erschließungsträger schildert die Versorgungssituation des Plangebietes in Bezug auf Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation (Glasfasertechnologie) und Strom. Im Bedarfsfall könnten diese Versorgungseinrichtungen verlegt werden. Die Kostentragung richte sich nach den gültigen Verträgen.	Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren wird aktuell nicht weiter betrieben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu gegebener Zeit - unter Umständen auf Basis einer veränderten Planung – erneut am Verfahren beteiligt. Unter den gegebenen Umständen erübrigt sich derzeit eine Stellungnahme.
<b>Ordnungsamt</b>	
Die Verkehrsteilnehmer, welche die gemeinsame Ausfahrt aus der Tiefgarage nutzen, seien ebenfalls in die Signalisierung des Knotenpunktes mit einzubeziehen. Wegen der Bus- und Abbiegespur sowie des unübersichtlichen Straßenverlaufs sollte die Ausfahrt aus der Tiefgarage, bzw. dem Grundstück so beschilddert werden, dass eine Einfahrt nur nach rechts in Richtung Bismarckring erlebt werde.	Dies ist im Zusammenhang des späteren Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Im Bebauungsplan selbst kann dies nicht geregelt werden. Die möglichen Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes bestimmen sich nach der abschließenden Aufzählung in § 9 BauGB.
Die Zufahrt des aktuell als Tankstelle genutzten Grundstückes am Einmündungsbereich des Zeppelinrings und am Fußgängerüberweg sei kritisch zu sehen. Es werde empfohlen, die Grundstückszufahrt in Richtung Ratzengraben zu verschieben. Auch eine Zufahrt zwischen dem Gebäude Zeppelinring 43 und der Rollinstraße sei nicht ratsam.	Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren wird aktuell nicht weiter betrieben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu gegebener Zeit – unter Umständen auf Basis einer veränderten Planung – erneut am Verfahren beteiligt. Damit erübrigt sich aktuell eine Stellungnahme.
<b>Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung</b>	
Das Bebauungsplangebiet sei bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ-extrem) betroffen. Zwar sei hier das Bauen grundsätzlich möglich, doch sollten Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.	Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren ruht aktuell. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – ggf. auf Basis einer veränderten Planung – zu gegebener Zeit erneut um Stellungnahme gebeten. Damit erübrigt sich aktuell eine Stellungnahme.
Eine nachrichtliche Übernahme der HQ-extrem-Linie im Bebauungsplan werde angeregt.	Für das Gebäude Zeppelinring 47 liegt bereits ein Bauantrag vor. Nach dem bisherigen Bearbeitungsstand ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Der Vorhabenträger wird unverzüglich auf die im Internet unter <a href="http://www.hochwasserbw.de">www.hochwasserbw.de</a> hingewiesen. Dort finden sich Kompaktinformationen unter dem Reiter Veröffentlichungen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen sowie auf den Leitfaden „Hochwasser-Risiko-Bewusst planen und bauen“.
<b>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege</b>	
Der Westteil des Plangebiets erfasse das archäologische Kulturdenkmal „ehemalige Riedmühle“, wobei das Gebäude Zeppelinring 45 das Mühlengebäude in seiner letzten Bauform darstelle und – wie auch das Nebengebäu-	Diese Informationen werden an die Genehmigungsbehörde weitergeleitet.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>de Zeppelinring 43 – erhalten bleibe. Dennoch könnten sich in den wenigen nicht überbauten Freiflächen, bzw. in nicht unterkellerten Bereichen archäologische Relikte des Mühlenzubehörs, bzw. der Vorgängerbauten erhalten haben. An deren Erhaltung bestehe ebenfalls ein öffentliches Interesse, ihre undokumentierte Zerstörung wäre unzulässig (§ 8 Denkmalschutzgesetz). Für sämtliche Baumaßnahmen, die mit Erdarbeiten/Bodeneingriffen verbunden seien, sei deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten könne. Dies hänge u. a. davon ab, ob das zu ersetzende Gebäude Zeppelinring 47 unterkellert sei. Im Blick auf das Flst. 151/1 sollte ein Hinweis auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz aufgenommen werden.</p>	<p>Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren ruht aktuell. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – ggf. auf Basis einer veränderten Planung – zu gegebener Zeit erneut um Stellungnahme gebeten. Damit erübrigt sich aktuell eine Stellungnahme.</p>
<b>Amt für Bauen und Naturschutz</b>	
<p>Aus bauplanungsrechtlicher Hinsicht ergeben sich keine Bedenken.</p>	
<p><b>Naturschutz:</b> Gegen die Planung bestünden keine Bedenken, sofern folgende Bedingungen eingehalten würden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rodungen sind von Oktober bis Ende Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz)</li> <li>- Falls Eingriffe ins Gewässer notwendig sind, sei das Wasserwirtschaftsamt zu hören.</li> <li>- Gehölze im Bereich des Gewässerrandstreifens seien möglichst zu erhalten und ggf. zu ersetzen (§ 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz).</li> <li>- Vor Abbruch von Gebäuden sei fachkundig zu prüfen, ob die Dachstühle als „Wochenstuben“ von Fledermäusen genutzt wurden (§ 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz).</li> </ul>	<p>Dies wird durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt. Die Bäume im Gewässerrandstreifen durften aufgrund einer Befreiung innerhalb der Vegetationszeit gefällt werden. Derartige Eingriffe sind lt. Baugesuch nicht vorgesehen.</p> <p>Diese Forderung wird an die Genehmigungsbehörde zur Beachtung weitergeleitet. Diese Forderung wird an die Genehmigungsbehörde zur Beachtung weitergeleitet.</p>
<b>Handwerkskammer Ulm</b>	
<p>Es werde davon ausgegangen, dass in dem Mischgebiet auch verbraucher-nahe, nicht störende bis nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe einen neuen Standort finden könnten.</p>	<p>Was an Nutzung zulässig ist, richtet sich nach § 6 Baunutzungsverordnung. Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren wird aktuell nicht weiter betrieben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu gegebener Zeit und auf Basis möglicherweise geänderter Pläne erneut am Verfahren beteiligt. Unter den gegebenen Umständen erübrigt sich derzeit eine Stellungnahme.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<b>Regionalverband Donau-Iller</b>	
Regionalplanerische Belange seien durch die Planung nicht berührt.	Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren wird aktuell nicht weiter betrieben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu gegebener Zeit und auf Basis möglicherweise geänderter Pläne erneut am Verfahren beteiligt. Unter den gegebenen Umständen erübrigt sich derzeit eine Stellungnahme.
<b>Regierungspräsidium Freiburg, Geotechnik</b>	
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sei zu rechnen. Ggf. vorhandene, organische Anteile könnten zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand könne Bauwerks relevant sein.	Diese Information wird der Baugenehmigungsbehörde zur Beachtung weitergeleitet.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen würden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Diese Information wird der Baugenehmigungsbehörde zur Beachtung weitergeleitet.
<b>Landratsamt Biberach, Kreisgesundheitsamt</b>	
Gegen die Planung würden keine grundsätzlichen Einwendungen vorgetragen.	Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren wird aktuell nicht weiter betrieben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu gegebener Zeit und auf Basis möglicherweise geänderter Pläne erneut am Verfahren beteiligt. Unter den gegebenen Umständen erübrigt sich derzeit eine Stellungnahme.
<b>IHK Ulm</b>	
Gegen die Planung würden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren wird aktuell nicht weiter betrieben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu gegebener Zeit und auf Basis möglicherweise geänderter Pläne erneut am Verfahren beteiligt. Unter den gegebenen Umständen erübrigt sich derzeit eine Stellungnahme.
<b>Unitymedia BW GmbH</b>	
Im Planbereich lägen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW. Sie sei grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung leisten	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>Wasserwirtschaftsamt</b>	
Für Erdwärmesondenbohrungen bestehe aus Gründen des Grundwasserschutzes ein Bohrtiefenbeschränkung von ca. 11 bis 14 m übers Baufeld verteilt.	Die Bauinteressenten werden darüber durch Hinweis in der Baugenehmigung, bzw. im Bebauungsplan in Kenntnis gesetzt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Gering belastetes Niederschlagswasser der Dachflächen dürfe nach § 55 WHG nicht ins Mischsystem eingeleitet werden.	Dies wird im Baugenehmigungsverfahren, bzw. durch Hinweis in den örtlichen Bauvorschriften sichergestellt.
Beim Rückbau der Tankstelle auf Flst. 151/1 müsse mit verunreinigtem Bodenmaterial gerechnet werden. Der Rückbau sei deshalb von einem Altlastensachverständigen zu begleiten, der anfallendes Bodenmaterial untersuchen, klassifizieren und die Entsorgungswege zu dokumentieren habe.	Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren wird aktuell nicht weiter betrieben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu gegebener Zeit und auf Basis möglicherweise geänderter Pläne erneut am Verfahren beteiligt. Unter den gegebenen Umständen erübrigt sich derzeit eine Stellungnahme.
Das Plangebiet tangiere den Wolfentalbach, ein Gewässer II-Ordnung. Nach § 29 Wassergesetz seien im Innenbereich innerhalb eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens eine Handlungen verboten.	Dies wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.
<b>Kreisfeuerwehrstelle</b>	
Der Planung wird unter den üblichen Anforderungen im Bezug auf Feuerwehrzufahrten, Nenndurchmesser des Rohrnetzes zugestimmt.	Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren ruht aktuell. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – ggf. auf Basis einer veränderten Planung – zu gegebener Zeit erneut um Stellungnahme gebeten. Damit erübrigt sich aktuell eine Stellungnahme.  Die Einhaltung dieser Anforderungen wird im Baugenehmigungsverfahren für das Gebäude Zeppelinring 47 sichergestellt.
<b>Die Eigentümerin des Grundstückes Probststraße 10</b>	
Der Neubau sollte von der Danzigbrücke abrücken.	Der Anregung wird gefolgt. Zwischen Danzigbrücke und Bebauung soll ein kleinerer Vorgartenbereich entstehen, dies wird beim Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.
Die vorgesehene giebelständige Gebäudestellung widerspricht der historischen traufständigen Stellung des Baukörpers (parallel zum ehemaligen Verlauf der Riß) und wirkt störend auf das Straßenbild.	Die historische Gebäudestellung resultiert maßgeblich aus dem ehemaligen Verlauf der Riss. Eine traufständige Bauweise ist auch vor dem Hintergrund einer angemessenen Ausnutzung des schmalen und tiefen Grundstücks mit dem Ziel, zentrumsnah zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, nicht mehr zeitgemäß. Zudem können die Wohnungen durch eine giebelständige Gebäudestellung von den lärmbelasteten Straßen abgewandt und für alle Wohnungen qualitätvolle Freibereiche zum Ratzengraben hin vorgesehen werden.
Im Architekturentwurf wird auf einen Dachüberstand verzichtet, dies widerspricht der historischen Baukultur im Altstadtbereich.	Der Architekturentwurf ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Im überarbeiteten Entwurf wird nun ein Dachüberstand vorgesehen.