

## Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hungergraben / Schlierenbachstraße“ (Index C,05.10.2016)

### Verfahrensschritt:

- Planauslage im Stadtplanungsamt vom 31.10. bis 18.11.2016  
(§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14. 10.2016 und Frist bis 18.11.2016  
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

### Folgende Verfasser haben keine Bedenken vorgetragen:

- Regierungspräsidium Tübingen
- Regionalverband Donau-Iller
- Landesamt für Geologie
- IHK Ulm
- Handwerkskammer Ulm
- Telekom
- unitymedia

### Nachfolgende Anregungen oder Bedenken wurden vorgetragen:

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Landratsamt Biberach Amt für Bauen und Naturschutz	Hinweis, dass bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes bei der Umwandlung von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen diese entsprechend bilanziert werden müssen.	Kenntnisnahme
	Durch Relevanzbegehung eines Fachbüros sind die Artenschutzhotspots, die durch die Planänderung betroffen sind, zu identifizieren und ggf. Maßnahmen festzusetzen.	Der Anregung wurde gefolgt. Ein Vollzugsdefizit der Planung aufgrund des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten. Im Planentwurf wurde unter 4.3 ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz ergänzt.
Landratsamt Biberach Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz	Hinweis auf zunehmende Lärmbeeinträchtigungen durch Wärmepumpen in Wohngebieten. Es wird empfohlen, solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall solle an benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.	Kenntnisnahme Im Planentwurf wurde unter 4.5 ein allgemeiner Hinweis auf die Problematik ergänzt.
Landratsamt Biberach Wasserwirtschaftsamt	Für Erdwärmesonden besteht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bohrtiefenbeschränkung (29m bis 33m übers Plangebiet verteilt). Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Laut LGRB Informationssystem besteht die Möglichkeit, dass bei Bohrarbeiten Erdgas oder Artesisch gespanntes Grundwasser angetroffen werden kann.	Kenntnisnahme Im Planentwurf wurde unter 4.6 ein allgemeiner Hinweis auf die Problematik ergänzt.
	Gegen die schlichte Beibehaltung des Mischwasserentwässerungssystems in einem Gebiet das flächig umgenutzt und neu bebaut werden soll bestehen grundsätzliche Bedenken. Dieses Vorgehen widerspricht den Zielen von § 55 Abs. 2 WHG. Es ist nötig zumindest ein modifiziertes Mischsystem mit Elementen der Regenwassernutzung und Verdunstung vorzusehen. Die verträgliche Einleitung des Dachflächenabflusses in ein Gewässer ist zu prüfen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine flächige bauliche Umnutzung seitens der Stadt ist nicht vorgesehen, der Aufbau eines Trennsystems oder modifizierten Mischsystems daher wirtschaftlich nicht vertretbar. Das Missverständnis wurde aufgeklärt. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde in Hinblick auf spätere private Bauvorhaben im Planentwurf unter 4.4 ein Hinweis auf die rechtlichen Vorgaben zur Niederschlagswasserbehandlung ergänzt.
	Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche „Spedition Schlierenbachstraße 28/1, Handlungsbedarf „Belassen“. Bei Eingriffen in den Boden ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen. Dieses ist gegebenenfalls durch einen Bodensachverständigen zu untersuchen und zu klassifizieren, um eine	Kenntnisnahme Die Fläche ist im Planentwurf gekennzeichnet, der bereits vorhandene Hinweis wurde textlich entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes angepasst.

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	ordnungsgemäße Verwertung sicherstellen zu können.	
	Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.	Kenntnisnahme
Landratsamt Biberach Kreisfeuerwehrstelle	Die Anfahrt von 14t 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 3,5 m Breite und 3,5 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Weitere Anforderungen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken.	Kenntnisnahme Nahezu alle Grundstücke im Plangebiet sind anfahrbar, rückwärtig gelegene können über kurze Wegestrecken mit der Handleiter erreicht werden.
	Der Abstand Objekt – Hydrant darf 80 m nicht überschreiten. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen, der Fließdruck 2 bar.	Kenntnisnahme Die Versorgung mit Löschwasser im Bestandsgebiet ist gesichert.
e.wa riss netze	Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist technisch möglich. Ebenso kann die Wasserversorgung.	Kenntnisnahme
	Hinweis auf die Empfohlenen Abstände zwischen Baumpflanzungen und Bestandsleitungen.	Kenntnisnahme Im Bebauungsplan ist entlang der Schlierenbachstraße der Erhalt von einzelnen, vorhandenen Bäumen festgesetzt. Neupflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.
Eigentümer Hungergraben 22	In Hinblick auf künftige Anbauten an das bestehende Gebäude wird der Wunsch nach mehr Flexibilität geäußert. Das ausgewiesene Baufenster beschränkt im Norden und Westen zu stark. Die hintere Baugrenze sollte zumindest bis auf Höhe der Garage versetzt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Das Anliegen ist städtebaulich vertretbar, die Baugrenze wurde im Norden und Westen entsprechend erweitert.
Eigentümer Schlierenbachstraße 28/1	Eine künftige Wohnnutzung ist denkbar. Durch den Bebauungsplan soll hinsichtlich der derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzung jedoch keine Einschränkungen entstehen. Auch Mieter-/Nutzungswechsel im Bestand sowie Umbauten im Gebäude sollten möglich sein. Ein gewerblicher Neubau oder größere äußere Änderungen am Bestandsgebäude sind nicht beabsichtigt.	Kenntnisnahme Das Plangebiet ist bereits heute als allgemeines Wohngebiet einzustufen, da es der für ein Mischgebiet erforderlichen gleichwertigen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe fehlt. Die derzeit gewerbliche Ausübung ist gebietsverträglich. Im Wohngebiet sind auch weiterhin gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zulässig, sofern sie die benachbarte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
Eigentümer Schlierenbachstraße 16/1	Das Nachbargrundstück Schlierenbachstraße 18/1 ist nicht öffentlich erschlossen, das eigene Grundstück wird daher	Der für diesen Bereich derzeit noch rechtswirksame Ortsbauplan „122 Waldseer- u. Schlierenbachstraße (1940)

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	durch die Nachbarn überfahren.	<p>sieht eine öffentliche Erschließung des Grundstückes Schlierenbachstraße 18/1 durch eine parallel zum Hungergraben geplante Straße vor sowie eine Verbindungsstraße zwischen Hungergraben und Schlierenbachstraße. Obwohl beide Straßen nie verwirklicht wurden, wurden die rückwärtig gelegenen Grundstücke bebaut. Dem Grundstück Schlierenbachstraße 18/1 fehlt es hierdurch derzeit an einer öffentlichen Erschließung, diese ist auch nicht anderweitig rechtlich gesichert.</p> <p>Der Planentwurf sieht den Wegfall der geplanten Parallelstraße sowie die Reduzierung der Verbindungsstraße auf die Bestandssituation bzw. auf das erforderliche Mindestmaß vor, um noch die Erschließung des Grundstückes Schlierenbachstraße 18/1 planerisch zu sichern.</p> <p>Zur Umsetzung der Planung wäre - entgegen der ursprünglichen Planung im Ortsbauplan - nur noch der Erwerb einer Teilfläche von ca. 12 m<sup>2</sup> des Grundstückes Schlierenbachstraße 16/1 erforderlich. Dies wird von der Verwaltung für sinnvoll erachtet, um die Eigentumssituation an die Planung anzupassen und so für die Zukunft klare Rechtsverhältnisse zu schaffen.</p>
	Die Entwässerung des Grundstückes Schlierenbachstraße 16/1 erfolgt derzeit über das Grundstück 1036/10. Eine rechtliche Sicherung ist nicht bekannt.	Der öffentliche Entwässerungskanal befindet sich derzeit ohne rechtliche Sicherung auf dem bislang für einen Spielplatz vorgesehenen Privatgrundstück. Es fanden Gespräche mit den Eigentümern des Grundstückes statt, die Möglichkeit einer rechtlichen Sicherung des Kanals wurde in Aussicht gestellt.