

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>wichtig: grundsätzliche Planänderungen nach Offenlage</p>	<p>Durch den Grunderwerb der Ecke Bismarckring / Bahnhofstraße durch die Stadt wird die Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt und das Gehrecht kann entfallen. Es sind geringfügige Anpassungen der Baugrenze, der Straßenbegrenzungslinie und des lärmbelasteten Bereichs an die neue Grundstücksgrenze nötig. Hierdurch ändern sich Index 3 vom 14.07.2017 des Bebauungsplans!</p>	
	<p>In der Begründung wird Kapitel 3 um Verfahrensvermerke ergänzt (Änderung in Index 3 vom 09.10.2017): „Das Verfahren wurde auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01. 1990 jeweils in der aktuellen Fassung durchgeführt. Die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung nach BauGB § 3(1) und § 4(1) fand im April/Mai 2014 statt. Der Planentwurf wurde am 08.05.2017 gebilligt und die Offenlage (Bürger- und Trägerbeteiligung nach BauGB § 3(2) und § 4(2)) fand im Mai/Juni 2017 statt. Von einer Verlängerung der Frist wurde abgesehen, weil es sich um kein komplexes Verfahren handelt.“</p>	
<p>Landratsamt Biberach Amt für Bauen und Naturschutz</p>	<p>- Naturschutz: Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Gutachtens zum Artenschutz sind im Textteil festzusetzen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Abbruch ist in der Abwesenheitszeit von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. 2. Anbringen von 3 Fledermausflachkästen im Umfeld des Gebäudes, spätestens direkt nach Abbruch (§ 44 Abs.5 BNatSchG) 3. Falls eine Wochenstube z.B. im Dachgeschoss aufgefunden wird, ist direkt nach Abbruch ein Ersatz durch einen Wochenstubenkasten im Umfeld des Gebäudes zu schaffen (§ 44 Abs.5 BNatSchG) 	<p>Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nicht in den Bebauungsplan aber in den Durchführungsvertrag verbindlich mit übernommen.</p>

<p>Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz</p>	<p>Im Bebauungsplan ist festzusetzen, dass ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109) vorgelegt werden muss.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind unter „1.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ Lärmpegelbereiche festgesetzt. Beim Bauantrag ist nachzuweisen, dass das jeweils resultierende Schalldämmmaß erreicht wird. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt wird der Nachweis zusätzlich im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt</p>	<p><u>Wasserversorgung:</u> Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht am Standort eine Bohrtiefenbeschränkung auf 9 m. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserhaltungen erforderlich sein, müssen diese rechtzeitig (mind. 4 Wochen vorher) mit entsprechend aussagefähigen Unterlagen beim Landratsamt schriftlich beantragt werden. Sollte im Projekt eine Wasser / Wasserwärmepumpe zum Einsatz kommen, ist dieser Einsatz ebenfalls unter Beifügung entsprechender Unterlagen (Temperaturfahnenberechnung, ggf. Einbindung in ein vorhandenes Grundwassermodell..) ebenfalls rechtzeitig vorher schriftlich zu beantragen. <u>Abwasser:</u> Das behandlungsbedürftige Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.</p>	<p>Die Bohrtiefenbeschränkung ist bereits unter 3.3 als Hinweis aufgenommen. Die sonstigen angesprochenen Maßnahmen wurden dem Bauträger zugeleitet.</p>
	<p>Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser z.B. von Dächern soll vollständig oder weitgehend im natürlichen Kreislauf belassen werden. Hier bietet sich die Versickerung oder gedrosselte Einleitung in eine Gewässer an. Eine erneute reine Mischwasserentwässerung entspricht grundsätzlich nicht mehr den Regeln der Technik. Es wird angeregt zumindest die Möglichkeiten einer Regenwassernutzung ernsthaft zu prüfen und nach Möglichkeit eine modifizierte Mischwasserentwässerung herzustellen.</p>	<p>Die Bedenken wurden vom LK zurückgezogen nach Zusage des Betreibers ein vollwertiges Gründach mit Retentionswirkung auszuführen.</p>
	<p><u>Altlasten:</u> Im Plangebiet ist die Altlastverdachtsfläche Nr. 1878 bekannt. Diese ist mit Handlungsbedarf „B“ (0Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei Eingriffen in den Boden ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen, welches nach Klassifizierung durch einen Sachverständigen entsprechend zu bewerten ist. Beim Rückbau</p>	<p>Auf die Altlast wird im Plan unter 3.2 bereits hingewiesen.</p>

	der Gebäudesubstanz ist das Merkblatt „Abbruch von Gebäuden“ zu beachten.	
	<u>Bodenschutz</u> : Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.	Es handelt sich zu 100% um eine versiegelte Bestandsfläche, die zukünftig mit einer Tiefgarage und einem teilweise begrünten Innenhof/ Dach umgebaut wird. Der heutige Zustand verbessert sich dadurch.
	<u>Fließgewässer</u> : Der überplante Bereich wird bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) überschwemmt. HQ_{Extrem} ist ein Hinweis auf mögliche Überschwemmungen bei Starkregen. Rechtliche Vorgaben gibt es bisher noch nicht dazu. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt, hochwasserangepasst zu bauen. Vorsorgemaßnahmen sind in eigener Verantwortung zu treffen. 1. Sofern eine Unterkellerung des Gebäudes vorgesehen ist, ist diese als sogenannte „Weiße Wanne“ auszubilden. 2. Die „Weiße Wanne“ sollte bis zur Höhe des HQ_{Extrem} hergestellt werden.	Der Hinweis befindet sich unter 3.4 im Bebauungsplan. Die Empfehlungen wurden dem Bauträger mitgeteilt.
Kreisfeuerwehrstelle	Forderungen zum Nenndurchmesser des Rohrnetzes mit mind. 150 mm lichter Weite, einer die Mindestwasserlieferung von 1.600 l/min (entspricht 96 m ² /h) und den Fließdruck (2 bar). Es sind Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß VwV sicher zu stellen. die Abstandsflächen der Bebauung sind zu beachten.	Löschwassermenge und Fließdruck wurden zwischen Kreisfeuerwehrstelle, e.wa-riss und Investor geklärt. Die Bedenken bestehen nicht mehr.
RP Tübingen Belange der Raumordnung / Bauleitplanung	Gegen die Planung als Kerngebiet mit Ausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten besteht keine Bedenken. Gegenüber der Beteiligung im Jahr 2014 hat sich der Bebauungsplanumgriff verringert und als Nutzung ist nun ein Hotel mit 97 Zimmern sowie eine Wohnnutzung vorgesehen. Nach §§15 ROG, 18 Landesplanungsgesetz i.v.m. § 1 Nr. 15 RaumordnungsVO ist für Hotelkomplexe in der Regel ein Raumordnungsverfahren erforderlich, sofern das Vorhaben im Einzelfall raumbedeutsam und von überörtlicher Bedeutung ist. Grundsätzlich sind die Voraussetzungen	Die Einschätzung des RP wird zur Kenntnis genommen.

<p>Belange des Hochwasserschutzes</p>	<p>gegeben. Jedoch geht das RP auf Grund der vorliegenden Unterlagen davon aus, dass die konkrete Planung nicht raumbedeutsam ist bzw. keine überörtliche Bedeutung hat. Aus der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung lässt sich ableiten, dass die Auswirkungen nur auf den direkten Nahbereich ausstrahlen. Eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens oder ein großer Flächenbedarf ist angesichts der konkreten örtlichen Situation und der Nachnutzung eines bereits bestehenden Gebäudes eher nicht zu erwarten. Ziele der Raumordnung sind nicht negativ betroffen, eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht nötig werden. von daher geht das RP davon aus, dass ein Raumordnungsverfahren nicht notwendig ist. Sollte sich jedoch die Planung ändern, insbesondere das geplante Hotel größer geplant werden, ist eine nochmalige Prüfung erforderlich.</p> <p>Das RP weist darauf hin, dass der BP „Bahnhofstraße 19“ bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist. Das Bauen im HQextrem ist grundsätzlich möglich, allerdings verweist das RP auf verschiedene Links, was zur Hochwasserversorge zu beachten ist.</p>	<p>Der Hinweis und die Verlinkungen wurden an den Bauträger weiter geleitet.</p>
<p>ewa-netze</p>	<p>Im Geltungsbereich des BP befinden sich mehrere 0,4 und 20 kV-Kabel, sowie weitere elektrische Anlagen, Erdgas- und Trinkwasserversorgungsleitungen sowie Leerrohre, Flatliner für Telekommunikation der ewa-riss.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass diese Leitungen... in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Sollten jedoch Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen im Plangebiet auf Grund der geplanten Maßnahmen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung dafür nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Ein Anschluss und an das Erdgas- und Trinkwasserversorgungsnetz ist technisch möglich und im Plangebiet bereits teilweise vorhanden.</p> <p>Es wird im Zuge der Baumaßnahmen um frühzeitige Information und Beteiligung gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und zur Abstimmung an die Bauträger weitergeleitet.</p>

-Regionalverband Donau -Iller	keine Anregungen und Bedenken	
- Kreisgesundheitsamt	keine Anregungen und Bedenken	
- Straßenamt	keine Anregungen und Bedenken, da nicht betroffen	
- IHK Ulm	keine Anregungen und Bedenken	
- unity media	interne Weiterleitung der Stellungnahme	

Q:\Planung\2.0_Staedtebauliche_Planung\2.2. Städtebauliche_Projekte\01-2\VHB_Bahnhofstraße_19\Texte\Verfahren Arbeitsordner\01 Öffentliche Auslegung\17_10_18_Aufstellung_Anregungen_TÖB_Vorlage_Bahnhofstraße 19.docx