

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Heusteige 1“ (Index A, 07.11.2018)

Verfahrensschritt:

- Planauslage im Stadtplanungsamt vom 19. November bis 07. Dezember 2018 (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12. November 2018 und Frist bis 07. Dezember 2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Regierungspräsidium Tübingen	<p><u>Raumordnung</u></p> <p>Als Art der Nutzung wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel und Drogeriewaren sowie nicht innenstadtrelevanter Sortimente. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen.</p> <p>Konkret ist die Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes geplant. Beide Märkte sind jedoch kleinflächig vorgesehen. Da in Urbanen Gebieten zudem ohnehin keine großflächigen Einzelhandelsprojekte zulässig sind, die unter das Regime des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO fallen, bestehen gegen die Planung aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Bauleitplanung</u></p> <p>Bei der vorgelegten Planzeichnung mit der Bezeichnung „Plan-teil/Vorhaben- und Erschließungsplan“ handelt es sich um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist ein separater Plan bzw. besteht aus mehreren Plänen, die das Vorhaben mitsamt Erschließung detailliert darstellen (baugesuchtsreife Pläne wie im Bauantrag). Der VEP wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. § 12 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch die übrigen Voraussetzungen des § 12 BauGB erfüllt sein müssen.</p>	<p>Hierzu erfolgt zwischenzeitlich eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen mit folgendem Ergebnis:</p> <p>Inhalt und Form des VEP sind gesetzlich nicht genormt. Eine baugesuchtsreife Konkretisierung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist rechtlich nicht erforderlich. Diese wäre auch nicht zweckmäßig, da bereits geringfügige Änderungen eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig machen würden. Ebenso ist ein körperlich selbstständiger VEP laut Rechtsprechung nicht zwingend erforderlich. Planurkunde und VEP können identisch und im Duktus eines normalen Bebauungsplanes gehalten sein.</p>
	<p><u>Straßenwesen</u></p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>So wie in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß, da der</p>	Kenntnisnahme

	Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.	
	Ausbauabsichten der B 465 bestehen derzeit nicht.	Kenntnisnahme
	Gegen die entlang der B 465 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
	<p>Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 9 FStrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen sowie Nebenanlagen, d. h. Hochbauten, Garagen und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden.</p> <p>Gegen die Stellplätze im Anbauverbot der Bundesstraße werden keine Einwendungen erhoben, wenn mit den Stellplätzen ein Mindestabstand von 11 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der B 465 eingehalten wird.</p> <p>Nebenanlagen, welche in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p> <p><u>Ergänzende Stellungnahme:</u> Abweichend von unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan wird für die Stellplätze im Anbauverbot der Bundesstraße einem Mindestabstand von 10 m zum nächstgelegenen befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße zugestimmt. Dieser Mindestabstand ist mit allen Teilen einzuhalten.</p>	<p>Ein genereller Ausschluss zwischen Baugrenze und Straße ist unbegründet, da sich die Anbauverbotszone (20m) nicht bis direkt an die Baugrenze erstreckt. Innerhalb der Zone sind aktuell keine Hochbauten vorgesehen.</p> <p>Mit dem Regierungspräsidium wurde zwischenzeitlich ein Abstand von 10 m zwischen Stellplätzen und Fahrbahnrand B 465 vereinbart.</p> <p>Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Zustimmung der Straßenbauverwaltung innerhalb der Anbauverbotszone aufgenommen.</p>
	<p>Unter 2.2 – Werbeanlagen der textlichen Festsetzungen werden Fahnen und Pylone ausnahmsweise zugelassen. Diese Werbeanlagen sind im Planteil nicht dargestellt und können somit straßenrechtlich nicht beurteilt werden.</p> <p>Die Errichtung von Werbeanlagen zwischen der B 465 und den Baugrenzen ist grundsätzlich ausgeschlossen. Werbung kann nur am Gebäude der „Stätte der Leistung“ zugelassen werden. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechen zu ändern.</p>	<p>Ein genereller Ausschluss zwischen Baugrenze und Straße ist unbegründet, da sich die Anbauverbotszone (20m) nicht bis direkt an die Baugrenze erstreckt.</p> <p>Mit dem Regierungspräsidium wurde zwischenzeitlich ein Abstand von mindestens 12 m zwischen einer 5m hohen Sammelwerbeanlage an der Ecke Memminger Straße/Theodor-Heuss-Str. vorabgestimmt. Der Standortbereich wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.</p>
	Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der B 465, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit	Kenntnisnahme

	durch die vorhandene Bundesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.	
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Geotechnische Hinweise und Empfehlung objektbezogener Baugrunduntersuchungen	Kenntnisnahme Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Dieser hat bereits ein Bodengutachten erstellen lassen.
Regionalverband Donau-Iller	Der Planungsausschuss des Regionalverbandes hat am 23.10.2018 den Entwurf des Fachkapitels „Einzelhandel“ des neuen Regionalplans beraten. Der Entwurf soll in die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Einklang finden. Gemäß diesem Entwurf sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne anzusiedeln. Ausnahmen hiervon sind für Stadtteile möglich, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder auf andere Kommunen zu erwarten sind. Diese Standorte müssen städtebaulich integriert sein. Das vorliegende Vorhaben erfüllt diese Anforderungen. Aus unserer Sicht sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf den zentralörtlichen Versorgungskern oder auf benachbarte zentrale Orte zu erwarten. Durch den direkt benachbart befindlichen Stadtteil Bachlangen ist eine städtebauliche Integration gegeben. Regionalplanerische Einwände bestehen daher keine.	Kenntnisnahme
Landratsamt Biberach Naturschutz	Entgegen der Forderung in der vorangegangenen Stellungnahme vom 14.05.2018 ist eine dauerhafte Erhaltung der bisher vorhandenen umlaufenden Eingrünung (Grünflächen und Bäume/Sträucher) im derzeitigen Zustand und Umfang nicht vorgesehen. Hierzu wurden im BPlan keinerlei Festsetzungen getroffen. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht entweder nachzuholen oder es muss für den Eingriff in die vorhandenen Grünflächen eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem LUBW-Modell unter Berücksichtigung des Eingriffes in das Schutzgut Boden durch ein Fachbüro vorgelegt werden. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ebenso notwendig wird in diesem Fall eine Artenschutzprüfung vor der Entfernung von Sträuchern, Hecken oder Bäumen. Diese wären dann nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 01.10.-28.02. des Jahres möglich. <u>Ergänzende Stellungnahme:</u> Falls sämtliche in der vorgelegten artenschutzfachlichen Untersuchung genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die sonstigen benannten Auflagen (Schutzzeiten) eingehalten	Hierzu erfolgt zwischenzeitlich eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden durch den Vorhabenträger bei der Baufeldfreimachung beachtet. Der vorgelegte Bebauungsplan beinhaltet bereits Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzgeboten, welche die Eingrünung durch Bäume sowie eine Dachbegrünung umfasst. Ob ein planbedingter Eingriff stattfindet, ist im Innenbereich allein planungsrechtlich zu beurteilen. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, entsteht durch die Planung kein ökologischer Eingriff (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Folglich fehlt die Erforderlichkeit für eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

	werden, bestehen seitens der UNB keine weiteren Bedenken. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist dann auch eine E-/A-Bilanz entbehrlich.	
Landratsamt Biberach Umwelt und Arbeitsschutz	<p>§ 50 BImSchG i.V.m. DIN 18005 ist zu beachten. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 14.05.2018 verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 14.05.2018:</u></p> <p>Im Bebauungsplanverfahren ist zu erheben, welche Emissionen auf das Gebiet einwirken. Nachfolgende Punkte müssen gutachterlich geprüft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsemissionen der Memminger Straße und der Theodor-Heuss-Straße. Falls erforderlich die Festlegung von aktiven oder falls aktive Maßnahmen nicht zielführend sind, passiven Schallschutzmaßnahmen ▪ Emissionen durch die geplanten Betriebe auf die Wohngebäude in der Nachbarschaft, aber auch auf die Wohnnutzung im geplanten Gebiet selbst. Dazu sind geeignete Immissionsorte festzulegen. ▪ Ermittlung der Vorbelastung durch bereits vorhandenes Gewerbe 	<p>Die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes umfasste Aussagen zu den einzelnen Punkten.</p> <p>Mittlerweile liegt zur Planung eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Möhler + Partner (München) vor. Demnach können die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl in der Nachbarschaft als auch in den geplanten Wohnungen eingehalten werden. Die gewerbliche Vorbelastung wurde dabei über das sogenannte Irrelevanzkriterium berücksichtigt, das heißt, die Immissionen des Vorhabens unterschreiten die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A). Das Gebiet selbst ist jedoch erheblichem Verkehrslärm von der Memminger Straße und der Theodor-Heuss-Straße ausgesetzt, weshalb umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.</p>
Landratsamt Biberach Wasserwirtschaftsamt	<p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Einwendungen gegen das Vorhaben. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht laut Fachanwendung ISONG:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ für Erdwärmesondenbohrungen eine Bohrtiefenbeschränkung auf 22m ▪ kann es bei Bohrungen zu Erdgas Austritten kommen ▪ ist das Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser möglich. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>
	<p><u>Abwasser</u></p> <p>Aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Trennsystem. Das vorgesehene Entwässerungssystem berücksichtigt grundsätzlich die Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG.</p> <p>Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist zu prüfen, ob eine Einleitung ohne Retention verträglich ist. Es wird angeregt über eine Erdmulde einzuleiten in der auch eine Versickerung möglich ist.</p>	<p>Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Möglichkeit eine Versickerung sowie Retention vertiefend geprüft.</p>
	<p><u>Altlasten / Bodenschutz</u></p> <p>Gegen die Überplanung des Grundstückes bestehen keine Einwendungen. Bei Abbrucharbeiten sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der ordnungsgemäße Rückbau liegt in der Verantwortlichkeit des bisherigen Betreibers. Abbruch und Rückbau ist für Frühjahr 2019 vorgesehen.</p>

	Auf dem Flurstück befindet sich eine ehemalige Tankstelle, die nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst, dennoch altlastenrelevant ist. Laut Gutachten sind keine grundwassergefährdenden Belastungen festgestellt worden. Im Bereich künstlicher Auffüllungen wurden lokal begrenzte Schadstoffbelastungen bis Zuordnungsklasse Z2 festgestellt. Aus diesem Grunde ist ein ordnungsgemäßer Rückbau unter Begleitung eines Sachverständigen erforderlich. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallendes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten.	
Landratsamt Biberach Straßenamt	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Verknüpfungsbereichs der Ortsdurchfahrt von Biberach in Richtung Jordanbad an der B 465. Die Zuständigkeit obliegt dem RP Tübingen.	Kenntnisnahme
e.wa riss Netze GmbH	<p>Ein Anschluss des Plangebietes an das Erdgasversorgungsnetz, an das Trinkwasserversorgungsnetz und an das Versorgungsnetz für Telekommunikation (Glasfasertechnologie) ist technisch möglich. Wie bereits durch das Stadtplanungsamt darauf aufmerksam gemacht, befindet sich im Geltungsbereich eine Trinkwasserleitung. Diese verläuft parallel zur Memminger Straße im Bereich der südlich geplanten Bepflanzung. In Hinblick auf die Bepflanzung gehen wir davon aus, dass eine Umlegung dieser Trinkwasserleitung notwendig sein wird.</p> <p>Sollten Ihnen Angaben/Forderungen hinsichtlich Löschwasserbereitstellung vorliegen, so bitten wir Sie, uns diese mitzuteilen. Erst auf Grundlage dessen können wir mit weiteren Planungen zur Umlegung fortfahren.</p> <p>Des Weiteren verlaufen im Geltungsbereich 0,4-kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass Änderungsmaßnahmen notwendig werden. Die Kostentragung richtet sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns im Zuge des weiteren Planverfahrens, z.B. über Straßen- und Tiefbaumaßnahmen, Abrissarbeiten, Neubauten u.ä. frühzeitig über Planungen und Maßnahmen zu informieren, so dass unsere ggf. notwendig werdenden Maßnahmen planen und rechtzeitig umsetzen zu können.</p> <p>Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom auszuführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Anlagen, Leitungen und Kabel eine Kabelauskunft einzuholen.</p> <p>Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan sowie beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen bestehen nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Verlegung der Trinkwasserleitung und die sonstigen Erschließungsmaßnahmen werden im Zuge der privaten Vorhabenplanung direkt mit der e.wa abgestimmt.</p>
IHK Ulm	Keine Bedenken	Kenntnisnahme

Handwerkskammer Ulm	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
Baugenossenschaft Biberach	Die Neuentwicklung in diesem Bereich wird grundsätzlich begrüßt. Das Ergebnis der Verschattungsstudie interessiert uns, wobei wir davon ausgehen, dass wir mit unseren nordöstlich gelegenen Gebäuden nicht davon betroffen sein werden. Wir möchten jedoch zwei Punkte zur Anregung geben:	Zum Vorhaben liegt zwischenzeitlich eine Verschattungsstudie vor, welche Bestandteil der Planunterlagen wird. Aufgrund der sehr großen Abstände des mehrgeschossigen Hauptgebäudes zu den nördlich angrenzenden Gebäuden kann eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngrundstücke ausgeschlossen werden.
	<ul style="list-style-type: none"> Die Anzahl der Parkplätze für die dort entstehenden Märkte müssen in ausreichend großer Zahl dimensioniert werden. Das war beim vorhandenen EDEKA-Markt gegeben und sollte sich keinesfalls verschlechtern. Beträgt der Stp.-Nachweis für die Wohnungen 1,5 und wieviel Stellplätze stehen künftig (und standen vorher) für die Läden zur Verfügung? Wir legen darauf großen Wert, weil die Parksituation entlang der Heusteige an Werktagen mehr als nur ausgelastet ist. 	<p>Der erhöhte Parkdruck im Wohngebiet resultiert nicht aus der Einzelhandelsnutzung, sondern aus der Nähe zu den großen Gewerbebetrieben. Der EDEKA-Parkplatz war nur selten vollständig belegt. Der Hinweis wurde ans Ordnungsamt weitergeleitet.</p> <p>Für die Wohnungen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt, d.h. es sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Der baurechtlich erforderliche Stellplatzbedarf für die Läden und das Café leitet sich aus den konkreten Verkaufsflächen ab. Nach aktuellem Planungsstand sind auf dem Vorhabengrundstück 102 Stellplätze vorgesehen, hiervon 53 oberirdische Stellplätze.</p> <p>Für den EDEKA waren ca. 60 Parkplätze vorhanden, jedoch mit geringerer Breite ausgeführt als heute üblich. Hinzu kamen Stellplätze entlang des Sebastian-Kneipp-Weges, die teilweise von Fremdparkern belegt waren.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Als „Opfer“ des Starkregenereignisses im Mai 2016 mit insgesamt drei Gebäuden unter Wasser stellt sich die Frage, welche Maßnahmen für den Hochwasserschutz am Projekt realisiert werden. Ich denke hier primär an die Sicherheit der dort später wohnenden Bürger. Vor dem Hintergrund der damals miterlebten, menschlichen Tragödien und Schicksale wäre ein Hinweis an den Investor sicher nicht falsch. 	<p>Der Vorhabenträger ist über die Starkregenereignisse 2016 frühzeitig informiert worden. Das Grundstück Heusteige 1 war jedoch nur unwesentlich betroffen.</p> <p>Grundsätzlich obliegt es dem Grundstückseigentümer passive Schutzmaßnahmen für Starkregenereignisse zu treffen. Beim Vorhaben befinden sich die Wohnungen in den Obergeschossen und somit außer Gefahr, sensibel ist lediglich die Tiefgarage. Bei der Planung der Tiefgaragenzufahrt wird das Thema Starkregenereignis berücksichtigt.</p> <p>Unabhängig davon beabsichtigt die Stadt durch geeignete Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung das Risiko von Überflutungen in Bachlangen zu reduzieren.</p>
Bürger/in	Vielen Dank für das informative persönliche Gespräch. Für mich wichtige Punkte wiederhole ich hiermit: <ul style="list-style-type: none"> Klärung der Beschattungssituation auf das Grundstück/Gebäude Seb.-Kneipp-Weg 1 	<p>Zum Vorhaben liegt zwischenzeitlich eine Verschattungsstudie vor, welche Bestandteil der Planunterlagen wird.</p> <p>Aufgrund der sehr großen Abstände des mehrgeschossigen Hauptgebäudes zu den nördlich angrenzenden Gebäuden von ca. 45m (Seb.-Kneipp-Weg 1) bzw. ca. 30m (Seb.-Kneipp-Weg 3) kann eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngrundstücke ausgeschlossen werden.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Zu erwartendes Lärmaufkommen: Wie sind die voraussichtlichen Anlieferzeiten für die Ladengeschäfte/Café gedacht? Bisher wurde besonders störend im Sommer oft ab 4 Uhr angeliefert; oft wurden LKW-Anhänger auf dem Parkplatz abgestellt mit intervallartigen, sehr laut einsetzenden Kühlaggregaten 	<p>Zum Vorhaben liegt zwischenzeitlich ein Lärmgutachten vor, welches Bestandteil der Planunterlagen wird. Entsprechend der Angaben der Betreiber ist eine nächtliche Anlieferung nicht vorgesehen.</p> <p>Die Vorhabenplanung vermeidet erhebliche Lärmbelästigungen für die Nachbarschaft bereits baulich-konzeptionell. Die Anlieferung der Läden erfolgt künftig abgerückt vom Seb.-Kneipp-Weg und innerhalb des Gebäudes, wodurch sich eine erhebliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Lärmsituation ergibt. Beim Anlieferungsbereich des Cafés wurde ebenso darauf geachtet, dass eine bauliche Lärmabschirmung gegenüber den nördlich gelegenen Grundstücken erfolgt.</p> <p>Die konkreten Anlieferzeiten und sonstigen Lärmschutzmaßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren betrachtet. Nachbarn werden in diesem Verfahren nochmals gehört.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Vermeidung von Müllecken zum Seb.-Kneipp-Weg hin 	<p>Mit dem Wegfall der Altglas-Container sollte sich die Situation für die Anwohner spürbar verbessern. Die Anregung wird beim Außenanlagenkonzept, welches Bestandteil des Durchführungsvertrages wird, berücksichtigt. Nutzerbezogenes Fehlverhalten kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.</p>
<p>Bürgerinitiative Heusteige</p>	<p>Hiermit widersprechen wir nachdrücklich der Nutzung der Heusteige als Sammelstraße für das Neubaufvorhaben Heusteige 1.</p> <p>Wir, die Bürgerinitiative Heusteige Biberach, ein Zusammenschluss von Anwohnern und Besitzern in der Heusteige in Biberach, wehrt sich gegen eine weitere Belastung der Heusteige durch das ange-dachte Bauvorhaben Heusteige 1.</p> <p>Bereits beim Bauvorhaben Hallenbadneubau vor einigen Jahren haben wir diese Problematik ausführlich mit der Stadtverwaltung thematisiert. Unsere Anliegen wurden leider nicht berücksichtigt, so dass bereits jetzt eine unzumutbare Verkehrsbelastung entstanden ist.</p> <p>Sukzessive wurde die Problematik stillschweigend durch die Anlage einer Großparkanlage der Fa. Liebherr im Norden verstärkt. Weitere Belastungen sind durch den Busverkehr und die Anlage des Zuganges des Freibades entstanden. Der halbstündlich die Heusteige tangierende Gelenkbusverkehr nutzt die Heusteige vorwiegend leerstehend nur um eine Schleife zu fahren.</p> <p>Ferner ist durch die "Öffnung" der Heusteige zusätzlicher nicht unerheblicher Schleich- und Abkürzungsverkehr entstanden. Die Heusteige war unserer Ansicht nach nie eine Sammelstraße, ist mit Tempo 30 beschildert und mit Verkehrshindernissen verlangsamt.</p>	<p>Mit der Bürgerinitiative fand im Januar ein Besprechungstermin mit dem Stadtplanungsamt und dem Ordnungsamt statt.</p> <p>Dabei wurde anhand des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bach-langen Teil 1a - Freibad südlicher Teil“ (1970) sowie Bildern von dem südlichen Teilbereich der Heusteige erläutert, dass die Heusteige als Sammelstraße nicht nur für die Erschließung der Wohngebäude konzipiert wurde, sondern von Anfang an auch der Erschließung der bestehenden Betriebe in den angrenzenden Mischgebieten dienen sollte. Dementsprechend wird auch das Vorhabengrundstück seit jeher über die Heusteige erschlossen.</p> <p>Für den Hallenneubau wurde 2007 der Bebauungsplan „Freibad-Hallenbad Memminger Straße“ aufgestellt. Im Verfahren wurde sehr intensiv und unter Beteiligung der damaligen Einwander geprüft, inwiefern die Flächen direkt an die Memminger Straße angebunden werden können. Dies war letztlich jedoch nur eingeschränkt möglich. Über ein Verkehrsgutachten wurde jedoch dargelegt, dass eine verträgliche Abwicklung eines Teils des Verkehrs über die Heusteige möglich ist. Im Gegenzug und als Entgegenkommen gegenüber den Einwendern wurde der nördliche Teil der Heusteige mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung umgestaltet (durch Fahrbahnverengungen etc.).</p> <p>Die Verkehrszahlen auf der Heusteige wurden letztmals 2015 erhoben und sind im Vergleich zu anderen Sammelstraßen in Biberach</p>

	<p>Wir sehen auch, dass die Mischgebiete unmittelbar südlich (Heusteige 1) und nördlich (Parkplatz Liebherr) angrenzend, nicht durch das Wohngebiet Heusteige erschlossen werden können.</p>	<p>moderat. Besondere Geschwindigkeitsüberschreitungen konnten nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der bisherigen Einzelhandelsnutzung des Grundstückes durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt und eine Tankstelle ist nicht mit einer erheblichen, unzumutbaren Verkehrszunahme zu rechnen. Im Jahr 2007 wurden in Hinblick auf den Neubau des Hallenbades die von der Heusteige 1 ausgehenden Verkehrsströme ermittelt mit dem Ergebnis, dass lediglich 15 % der Kunden des bisherigen Lebensmittelmarktes und der Tankstelle über den nördlichen Teil der Heusteige abgefahren sind. Eine wesentliche Änderung des Kundenverhaltens ist nicht zu erwarten, diese werden auch künftig weit überwiegend in Richtung Theodor-Heuss-Straße abfahren.</p> <p>In dem Gespräch mit der Bürgerinitiative wurde zugesagt zu prüfen, ob den Kunden und neuen Bewohnern die Ausfahrt vom Grundstück auf den nördlichen Teil der Heusteige untersagt werden könnte (Rechtsfahrgebot). Das Ordnungsamt hat die verkehrsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geprüft mit folgendem Ergebnis:</p> <p>Es liegen keine Gründe dafür vor, weshalb die Allgemeinheit durch so eine Verkehrsregelung beschränkt werden sollte. Die Heusteige ist für Zweirichtungsverkehr ausgebaut, die bislang bekannten Verkehrsmengen sind sehr moderat. Ebenso liegen keine gefährlichen Situationen durch Linksabbieger vor (bislang aus dem EDEKA-Markt auch unproblematisch).</p> <p>Unabhängig von der verkehrsrechtlichen Sicht wird das Stadtplanungsamt jedoch auf den Vorhabenträger zugehen mit dem Ziel, dass die Kunden über ein Hinweisschild in Richtung Theodor-Heuss-Str. geleitet werden.</p>
	<p>Der genannte Flächennutzungsplan ist bis 2020 gültig, wir weisen deshalb bereits vorbeugend auf die unerträgliche Situation auch die Lärmsituation betreffend hin.</p> <p>Wie wir erfahren haben, lehnt das Regierungspräsidium die Erschließung der Mischgebiete im Norden und Süden der Heusteige über die parallel verlaufende Bundesstraße ab. Wir bemängeln in diesem Zusammenhang auch das fehlende Engagement der Stadt Biberach für die Belange der Bewohner der Heusteige.</p>	<p>Seitens der Verwaltung wurden frühzeitig alternative bzw. ergänzende Erschließungsmöglichkeiten im Rahmen einer Verkehrsschau geprüft. Eine Anbindung direkt an die Theodor-Heuss-Straße kommt nicht in Betracht. Zudem wurde mehrmals das Gespräch mit dem Regierungspräsidium Tübingen gesucht mit dem Ziel, eine weitere Zu- und Ausfahrt zum Vorhabengrundstück, zumindest aber eine Ausfahrt direkt zur Memminger Straße/B 465 zu ermöglichen. Im Verknüpfungsbereich der Bundesstraße sind Grundstückszufahrten nach Fernstraßengesetz (FStrG) jedoch nur ausnahmsweise zulässig, weshalb eine Sondergenehmigung der höheren Straßenverkehrsbehörde erforderlich wäre. Das Regierungspräsidium Tübingen hat beide vorgeschlagenen Varianten abschließend abgelehnt. Aufgrund des Vorrangs des FStrG ist diese Frage der Planungshoheit der Stadt entzogen. Eine solche Lösung ist daher derzeit nicht möglich.</p>