

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Planentwurf „Martin-Luther-Straße Süd - 1.Änderung“**Städtebaulicher Rahmenplan Büro Braun und Müller vom 19.05.2017****Verfahrensschritt: Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Planauslage im Stadtplanungsamt vom 08.06.2017 bis 23.6.2017

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10./29. Mai 2017 und Frist bis 30. Juni 2017

Vorbringen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
LRA, Amt für Bauen und Naturschutz mit Schreiben vom 23.06.2017	
<p>Baurecht Die Auswirkungen durch die Kolpingstraße und Waldseer Straße sollte im Rahmen einer Lärmaktionsplanung geprüft werden.</p> <p>Naturschutz Die im Artengutachten des Büros Irg vom August 2015 auf Seite 21 vorgeschlagenen Maßnahmen sind im BPlan festzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fällungen nur von Oktober bis Ende Februar - Anbringen von 6 Vogelnistkästen im Vorfeld von Fällungsmaßnahmen im Umfeld (Wielandpark, Rotbach). <p>Naturschutzbeauftragter Keine Stellungnahme zum vorliegenden Planstand</p>	<p>Eine Lärmaktionsplanung wurde durchgeführt und am 2.3.2015 beschlossen. Das Plangebiet ist dort als Lärmschwerpunkt aufgeführt. Eine Schalltechnische Untersuchung wurde aus diesem Grunde durchgeführt.</p> <p>Der Zeitraum, in dem Fällungen zulässig sind, ist rechtlich im Bundesnaturschutzgesetz geregelt und bedarf daher keiner Festsetzung im Bebauungsplan.</p> <p>Die Vogelnistkästen werden im Vorfeld von Fällungsmaßnahmen im Wielandpark installiert. Ein Hinweis erfolgt im Bebauungsplan; eine Festsetzung ist nicht möglich, weil die Maßnahme außerhalb des Plangebietes erfolgt.</p> <p>Kennntnisnahme</p>

Vorbringen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Amt für Umwelt- Arbeitsschutz Ein schallschutztechnisches Gutachten des Verkehrslärms ist zum Nachweis der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erstellen zu lassen. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 ist zu beachten.</p> <p>Wasserwirtschaftsamt Wasserversorgung: Aus Grundwasserschutzgründen besteht für Erdwärmesonden eine Bohrtiefenbeschränkung von 11 – 13 m. Im Bedarfsfall können parzellenbezogene Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.</p> <p>Laut LGRB Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (I-SONG) besteht die Möglichkeit, dass bei Bohrarbeiten (Sondenbohrungen) Erdgas oder artesisch gespanntes Grundwasser angetroffen werden kann. Werden bei den Baumaßnahmen kurzzeitige Grundwasserhaltungen erforderlich, so sind diese wasserrechtlich zu erlauben. Diese müssen dann rechtzeitig mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Wasserwirtschaftsamt schriftlich beantragt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.</p> <p>Abwasser: Das häusliche Schmutzwasser ist der Sammelkläranlage in Warthausen zuzuleiten. Hinsichtlich des Niederschlagswassers der befestigten Flächen weist das Wasserwirtschaftsamt auf den §55 Abs. 2 WHG, der besagt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für die Einleitung in ein Gewässer bietet sich aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes neben der Versickerung in das Grundwasser eventuell auch eine Einleitung in den Weißgerberbach an.</p>	<p>Ein entsprechendes Gutachten liegt mittlerweile vor.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet wird derzeit über einen Mischwasserkanal entwässert. Der Aufbau eines qualifizierten Trennsystems für das Gesamtgebiet lässt sich aufgrund der technischen Gegebenheiten nicht umsetzen. Es wurde deshalb die Möglichkeit untersucht, das anfallende Regenwasser der geplanten Neubauten an der Waldseer Straße in den verdolten Schwarzen Bach einzuleiten. Aufgrund der Höhenlage und vorhandener Leitung in der Waldseer Straße, die zu queren sind, eröffnet sich die Anschlussmöglichkeit derzeit lediglich für die Grundstück Waldseer Straße 10 und 12. (Abschließend kann die Frage des Anschlusses an den verdolten schwarzen Bach erst beim Bau beantwortet werden). Für die Grundstücke Waldseer 18,24 und Kolpingstraße 49 soll im Genehmigungsverfahren eine getrennte Erfassung von Schmutz- und Regenwasser eingefordert wer-</p>

Vorbringen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in dreifacher Ausführung beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Vor der Einleitung in ein Gewässer ist die Belastung des Abflusses nach der "Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" zu prüfen. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass auf Altlastflächen nicht versickert werden darf.</p> <p>Für den Bau der Abwasseranlagen ist beim Wasserwirtschaftsamt das Benehmen nach § 48 Abs. 1 Nr. 1 WG zu beantragen. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in einfacher Ausführung beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Wegen des hoch anstehenden Grundwasserspiegels ist die Tiefgarage wasserdicht, als sogenannte Weiße Wanne, auszubilden.</p> <p>Altlasten Im Plangebiet befinden sich die Altlastverdachtsflächen Nr. 1071, "Betriebstankstelle Waldseer Str. 12" und Nr. 1881, "Tankstelle Waldseer Str. 10". Beide Altstandorte sind mit Handlungsbedarf "B" (Belassen)- Entsorgungsrelevanz bewertet.</p> <p>Im Bereich der Altstandorte ist mit belastetem Boden- und Gebäudesubstanzmaterial zu rechnen, welches von einem Sachverständigen gegebenenfalls zu klassifizieren ist, um eine ordnungsgemäße Verwertung sicher stellen zu können.</p> <p>Fließgewässer Grundsätzlich bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans keine Einwendungen. Einer Überbauung des verdolten Weißgerberbaches (Schwarzer Bach) wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt.</p>	<p>den, damit zu einem späteren Zeitpunkt und ggf. veränderten Rahmenbedingungen eine getrennte Ableitung in das öffentliche Netz möglich ist. Eine Versickerung/Verrieselung von anfallendem Regenwasser kann aufgrund der engen innerstädtischen Bebauung weder in einer gemeinschaftlichen Retentionsanlage, noch dezentral auf den Einzelgrundstücken umgesetzt werden (Der Mindestabstand von 6m von Versickerungseinrichtung zum Bauwerk ist nicht gegeben.)</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Die Altlastverdachtsflächen wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.</p> <p>Ein Überbauung des verdolten "Schwarzen Bachs" ist nicht vorgesehen.</p>

Vorbringen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Straßenamt Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Biberach an der B 312 bzw. L 280. Die Zuständigkeit für die Bereiche an Bundes- und Landesstraßen obliegen dem Regierungspräsidium Tübingen.</p> <p>Kreisfeuerwehr 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 Grundstücksteilen 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>Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.</p> <p>Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.</p> <p>Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 150 mm lichte Weite aufzuweisen. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anfahrbarkeit ist gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf Nachfrage beim Wasserversorgungsunternehmen (e.wa.riss) kann die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden, bei 1,5 bar Betriebsdruck (gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405) in unmittelbarer Nähe an mehreren Unterflurhydranten jeweils bereitgestellt werden. Die Entfernung der Hydranten untereinander beträgt zwischen 80 – 100 Meter. Die beschriebene Löschwassersituation wurde seitens der Feuerwehr als ausreichend betrachtet (Mail vom 21.12.2017).</p>

Vorbringen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Es sind Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß VwV Aufstellflächen sicher zu stellen. Die Notwendigkeit der Aufstellflächen ergibt sich aus den Baugenehmigungen der jeweiligen Gebäude.</p> <p>Die Abstandsflächen der Bebauung sind zu beachten. Sollten diese unterschritten werden, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme (Die Aufstellflächen sind auf den Erschließungsstraßen Kolpingstraße, Waldseer Straße und Martin-Luther-Straße möglich)</p> <p>Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass mit „entsprechenden Kompensationsmaßnahmen“ qualitative Anforderungen an die Ausführung von grenznahen Bauteilen gemeint sind. Diese werden im Genehmigungsverfahren eingefordert und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
Kreisgesundheitsamt (Schreiben vom 08. und 12.06.2017)	
<p>Es werden keine grundsätzlichen Einwendungen vorgetragen. Es erfolgen Hinweise, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - bauhygienische Stellungnahmen bei Kindertagesstätten, Arztpraxen, Pflegeheimen u.ä. im Baugenehmigungsverfahren erfolgen - die notwendige hygienisch relevant Infrastruktur (Trink- und Abwasser) bereits vorhanden ist - keine zusätzlichen Gutachten notwendig sind, da keine signifikante Steigerung der Verkehrszahlen (Prognose 2030) erkennbar ist. - geplante Objekte mit öffentlichem Charakter (Kindertagesstätten, Seniorenheime u.ä.) mittels üblicher Schallschutzmaßnahmen gegen übermäßigem Lärm zu schützen sind. 	<p>Kenntnisnahme</p>
e.wa-netze mit Schreiben 14.06.2017	
<p>Neben Hinweisen allgemeiner Art wird auf eine Erdgas- und eine Wasserversorgungsleitung am südlichen Ende des Plangebiets auf Fist. 282/4 aufmerksam gemacht. In diesem Bereich wird ggf. eine Umlegung der betroffenen Leitungen erforderlich. Die genaue Trassenführung der umzulegenden Leitungen wird erst im weiteren Planverfahren und auf Grundlage der tatsächlichen Bebauung festgelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Vorbringen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Regierungspräsidium Tübingen Straßenbaubehörde mit Schreiben vom 22.06.2017	
<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf Aspekte der Straßengestaltung, die im Rahmenplan des Büros Braun und Müller, Konstanz dargestellt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neuaufteilung des Straßenquerschnitt (Parkierungsstreifen mit Baumbeeten, Radfahrschutzstreifen, Fahrbahn, Gehweg) - Umbau der Kreuzung Waldseerstraße / Königsbergallee / Kolpingstraße zu einem Kreisverkehrsplatz - Berücksichtigung von Sichtwinkeln - Aufnahme eines Hinweises zu Vermeidung von Blendwirkungen von Solaranlagen auf die klassifizierte Bundesstraße (B312). 	<p>Die im Rahmenplan dargestellten Änderungen der Straßenquerschnitte sowie der Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehrsplatz wurden im Rahmenplan im Sinne einer Machbarkeitsstudie untersucht. Dieser Planungsinhalt ist nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Forderung von einzuhaltenden Sichtwinkeln im Kreuzungsbereich der Martin-Luther-Straße in die Kolpinstraße und in die Waldseer Straße wurde nachgekommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p>
Regierungspräsidium Stuttgart , Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 27.06.2017	
<p>Bau- und Kulturdenkmalpflege: Bei baulichen Maßnahmen, die direkt an ein Kulturdenkmal anschließen, ist eine Abstimmung im Detail erforderlich.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: In den Bebauungsplan ist ein Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen: „Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Denkmalamt beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung mindestens bis zum Ablauf des 45. Werktages nach Anzeige,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Vorbringen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
unverändert im boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“	
Regierungspräsidium Tübingen – Raumordnung mit Schreiben vom 28.06.2017	
Keine Anregungen oder Bedenken	---
IHK Ulm mit Schreiben vom 23.06.2017	
Keine Anregungen oder Bedenken.	---
Handwerkskammer Ulm mit Schreiben vom 28.06.2017	
Keine Anregungen oder Bedenken.	---
Regionalverband Donau-Iller mit Schreiben vom 29.06.2017	
Keine Einwände	---
Telekom mit Schreiben vom 2.06.2017	
Neben Hinweisen allgemeiner Art wird auf das Vorhandensein von Telekommunikationsanlagen auf Flst. 282/4 verwiesen	Kenntnisnahme
Unitimedia mit Schreiben vom 23.06.2017	
Keine Einwände gegen die Planung	---
Keine Stellungnahmen wurden vorgetragen von:	
<ul style="list-style-type: none"> - Landesnaturschutzverband - Stadtwerke 	
Beteiligung der Öffentlichkeit	
Bürger 1	
<p>Im Rahmenplan ist die Zufahrt zum Grundstück Waldseer Straße 12 über die Waldseer Straße, die Abfahrt über die Kolpingstraße vorgesehen. Es wird angeregt, Zu- und Abfahrt zu tauschen, um zu vermeiden, dass sich zufahrende Nutzer des Alfons-Auer-Hauses und abfahrende Nutzer des Grundstücks Waldseer Straße 12 gegenseitig behindern. Dies gilt insbesondere für die Morgenstunden, wenn die einen zur Arbeit ins Alfons-Auer-Haus kommen und die anderen das Grundstück Waldseer Straße 12 verlassen, um an ihren Arbeitsplatz zu gelangen.</p>	<p>Das Erschließungskonzept wurde mittlerweile modifiziert. Von einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage wurde Abstand genommen. Die Flächen für erforderliche Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken ausgewiesen. Die Zu- und Abfahrt für das Gebäude Waldseer Straße 10 /(Hechtkeller) erfolgt über die Martin-Luther-Straße, für das Gebäude Waldseer Straße 12 über die Waldseer Straße. Auf Grundstück Waldseer Straße 12 besteht ferner ein vertraglich zugesicherter Nutzungsanspruch (temporär bis 2036) für 10 Stellplätze zugunsten Grundstück Kolpingsstraße 43 (Alfons-Auer-Haus). Die Zufahrt- und Abfahrt für diese Stellplätze und die des Grundstücks Waldseer Straße</p>

Vorbringen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>18/20 erfolgt über Flst. 280/5 (nördl. Alfons-Auer-Haus). Die Anzahl von Fahrbewegungen über die Zufahrt auf Flurstück 280/5 (nördl. Alfons-Auer-Haus) wird sich gegenüber dem Planungsstand des Gesamtrahmenplans vom 19.05.17 wieder verringern. Unabhängig hiervon wird es notwendig sein, die verkehrliche Situation an der Einmündung in die Kolpingstraße durch die Wegnahme eines Längsstellplatzes sicherer zu machen.</p>
Bürger 2	
<p>Die Erschließung des Quartiers zwischen der Martin-Luther-Straße und der Kolpingstraße erfolgt über das städt. Grundstück 279/. Dieses Grundstück weist eine Breite von ca. 3,3 m auf. Aufgrund dort parkender Fahrzeuge kommt es immer wieder zu Konflikten, insbesondere wenn es bei Begegnungsverkehr zu Blechschäden kommt. Die vorhandene Beschilderung – Halteverbot von 7-18 Uhr – kann die entstehenden Konflikte nur mildern oder reduzieren. Die Hinterlieger sind darauf angewiesen, auch außerhalb der Frist ein- und ausfahren zu können. Die Situation verschärft sich in den Wintermonaten bei Schneelage. Es wird angeregt, ein absolutes Halteverbot auszusprechen.</p>	<p>Das Vorbringen wurde an das zuständige Amt für öffentliche Ordnung zur Entscheidung (Beschilderung i.S. einer straßenrechtlichen Anordnung) weitergeleitet. Eine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht nicht.</p>
<p>Evangelische Gesamtkirchengemeinde mit Schreiben vom 13.06.2017</p> <p>Die vorgetragene Aspekte bezogen sich auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Ausweisung von Parkieranlagen - die Erschließung (Zu- und Abfahrt für Stellplatzanlage) - die mögliche Länge des Ersatzbaus für Waldseer Straße 20 und das Maß der „Überschiebung / Verdeckung“ des denkmalgeschützten „Martin-Luther-Gemeindehauses“ 	<p>Die Erschließung der einzelnen Grundstücke wurde mittlerweile modifiziert. Von einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage wurde Abstand genommen.</p> <p>Die Flächen für erforderliche Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken ausgewiesen. Die Zufahrt- und Abfahrt für die Stellplätze des Grundstücks Waldseer Straße 18/20, die sowohl in einer kleineren Tiefgarage als auch oberirdisch möglich sind, soll über über Flst. 280/5 (nördl. Alfons-Auer-Haus) erfolgen. Hierfür ist ein Fahrrecht erforderlich. Die Gesamtlänge des Gebäudes und das Maß der „Überschiebung“ im Verhältnis zum denkmalgeschützten Martin-Luther-Gemeindehaus wurde abschließend mit dem Denkmalamt geklärt und in den Bebauungsplanentwurf übernommen.</p> <p>Weitere denkmalbedingten Auflagen wurden seitens des Denkmalamtes ausgesprochen und sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>

Vorbringen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Um das Gebäude in der gewünschten Länge realisieren zu können, ist die Überbauung der eigenen Zufahrt sowie die Übernahme eine Abstandsflächenbaulast auf dem städtischen Grundstück Waldseer Straße 12 erforderlich. Diese wird in Aussicht gestellt.

Q:\Planung\2.0_Staedtebauliche_Planung\2.2 Städtebauliche_Projekte\01-3\Martin-Luther-Straße Süd_1.Änderung_Bp\03 Texte\03 Arbeitsordner
Verfahren\Offenlage\20_02_10_Abwägung Öffentlichkeit_Töb_Mluther_Neu.Docx