

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Memelstraße/Rollinstraße – 1. Änderung“ (Index 1, 26.02.2019)

Verfahrensschritt:

- Planauslage im Stadtplanungsamt vom 25. April bis 27. Mai 2019 (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12. April 2019 und Frist bis 13. Mai 2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Regierungspräsidium Tübingen	<p>Belange des Hochwasserschutzes</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan "Memelstraße/Rollinstraße – 1. Änderung" in Biberach bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist (Direktlink: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/jA8nA) und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplanes wird unter der Nr. 4.6 explizit auf das HQextrem hingewiesen.</p>
Regierungspräsidium Freiburg	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Grundwasser</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	
	Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Kenntnisnahme
	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme
Landratsamt Biberach Umwelt- und Arbeitsschutz	<p>Im Norden (zur Königsbergallee) wäre auf dem Flurstück 1237/1 eine Erweiterung des Baufensters als Riegelbebauung bis zum Flurstück 1226 und ggfs. auch eine Erweiterung der Baugrenze in südlicher Richtung aus schallschutztechnischer Sicht der vorgelegten Planung vorzuziehen.</p> <p>Wir möchten noch zu bedenken geben, dass bei einem WA ggfs. auch Konflikte mit der Nachbarschaft durch das naheliegende Stadion, sowie den An- und Abfahrtsverkehrs der Malihalle und des Stadions auftreten könnten.</p> <p>Eine Fremdkörperfestsetzung mit gleichzeitiger Erhöhung der Immissionsrichtwerte um 5 dB(A) sehen wir als sehr kritisch an. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 1 Abs. 10 Satz 3 muss bei einer Fremdkörperfestsetzung die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen (also auch im Immissionsschutz) gewahrt bleiben. Wir empfehlen daher eine Abwägung der Immissionsschutzpegel für den Betrieb im Bestand mit entsprechender Begründung. Allerdings sind wir der Meinung, dass die Immissionsrichtwerte bei Nacht nicht erhöht werden sollten.</p> <p>Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten, zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Oder eine Aufstellung im Freien gänzlich ein zu schränken. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden</p>	<p>Der Anregung eine Schallschutzbebauung wird nicht gefolgt. Das städtebauliche Konzept sieht bislang die Entwicklung zweier getrennter Baukörper vor. Die Grundstücke befinden sich in unterschiedlichem Privateigentum. Eine gemeinsame oder auch zeitlich aufeinander abgestimmte Bebauung der Grundstücke ist nicht sichergestellt. Daher wird eine offene Bauweise bevorzugt.</p> <p>Die geplante Festsetzung eines Wohngebietes wird dagegen aufgegeben. Stattdessen soll ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden, welches den vorhandenen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten garantiert. Hierdurch entfällt die Notwendigkeit einer Fremdkörperfestsetzung.</p> <p>Hinsichtlich der der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen besteht kein Regelungsbedarf, diese unterliegen der TA Lärm und sind dadurch ausreichend reglementiert.</p>
Landratsamt Biberach Wasserwirtschaftsamt	Wasserversorgung Grundsätzlich bestehen keine Einwendungen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände für anstehende	Kenntnisnahme

	<p>Maßnahmen Bauwasserhaltungen in der Regel erforderlich sein werden welche wasserrechtlich genehmigungspflichtig sind. Die erforderlichen Wasserrechtsgesuchs Unterlagen sind rechtzeitig vorher (mind. 8 Wochen) beim Landratsamt Wasserwirtschaftsamt einzureichen</p>	
	<p>Abwasser Behandlungsbedürftiges Abwasser ist grundsätzlich und vollständig an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf § 55 Abs. 2 (WHG). Hiernach soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von erschlossenen Grundstücken entweder versickert oder ortsnah eingeleitet werden. Weiterhin wird auf die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 verwiesen. Nach dieser Verordnung sollen vor der ortsnahen Einleitung die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (z.B. über Mulden, Zisternen, usw.) genutzt werden. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser z. B. von Dächern soll bei Neubebauung vollständig oder weitgehend im natürlichen Wasserkreislauf belassen werden. Hier bietet sich die Versickerung in Grünflächen an. Eine neue traditionelle Mischwasserkanalisation entspricht grundsätzlich nicht mehr den Regeln der Technik (§55 Abs. 2 WHG). Da im Plangebiet bei Hochwasser der Riss die Grundwasserstände ansteigen sind Keller als weiße Wanne auszuführen. Hausdrainagen dürfen nicht eingebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Das Wasserwirtschaftsamt befürwortet die Aufnahme eines Entwässerungskonzepts in den Bebauungsplan der diese Punkte berücksichtigt.</p>	<p>Keine Pläneänderung Das bereits seit Jahrzehnten vollständig erschlossene Plangebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert. Eine Trennung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser kann nicht umgesetzt werden, da keine Vorflut vorhanden ist.</p>
	<p>Altlasten/Bodenschutz (Anlage: Karte Altlastflächen) Im Plangebiet befinden sich folgende Altlastverdachtsflächen: Nr. 102, Altablagerung „Rollinstr. /Saudenwiesen“ Nr. 1047, Altstandort „Autolackierung Memelstr. 12 b“ Nr. 1055, Altstandort „Tankstelle Rollinstr. 19+21“ Die Altablagerung „Rollinstr./Saudenwiesen“ (Nr. 102) ist mit Handlungsbedarf „B“ (=Belassen)-Entsorgungsrelevanz bewertet. Auf dieser Altablagerung befinden sich die beiden Altstandorte „Tankstelle Rollinstr. 19+21“ (Nr. 1055) mit Handlungsbedarf „S (=Sanierung) und „Autolackierung Memelstr.12b“ (Nr. 1047) mit Handlungsbedarf „B –Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“.</p>	<p>Kenntnisnahme In der Begründung wurde unter 9.4 der letzte Absatz gestrichen.</p>

	In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 9.4 Boden und Wasser wird gebeten den letzten Satz zu streichen: Die Zuwendungsfähigkeit für Altlastenuntersuchungsmaßnahmen ist vorab mit dem Stadtplanungsamt zu klären und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.	
Landratsamt Straßenamt	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Verknüpfungsbereiches der Ortsdurchfahrt von Biberach an der Landesstraße L 280. Die Belange des Straßenamtes für den Bereich an Kreisstraßen sind deshalb nicht betroffen.	Kenntnisnahme
Landratsamt Kreisfeuerwehrstelle	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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 Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. 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. 2. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 150 m voneinander betragen. 3. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert. 4. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen. 5. Der Nenn Durchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 150 mm lichte Weite aufzuweisen. 6. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen. 	Kenntnisnahme Betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.
e.wa riss Netze GmbH	<p>Ein Anschluss des Plangebiets an das Erdgas-, Trinkwasser- und Stromversorgungsnetz der e.wa riss ist technisch möglich, bzw. im Plangebiet teilweise vorhanden.</p> <p>Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gasmittel-druckversorgungsleitungen, sowie Trinkwasserversorgungsleitungen und Strom 0,4-kV-Kabel der e.wa riss, einschl. jeweils zugehöriger Hausanschlussleitungen zu den angrenzenden Gebäuden.</p> <p>Die e.wa riss plant die Neuverlegung einer Fernwärmeleitung mit Leerrohren von der Heizzentrale in der Memelstraße bis zur Rollinstraße 36. Die geplante Trasse verläuft im Straßenbereich der Memelstraße, über die Königsbergallee (Einfahrtstraße zu Memelstraße und Geh-/Radweg) und endet bei Rollinstraße 36. Für die geplanten Straßenquerungen der Rollinstraße und der Königsbergallee sind bereits Leerrohre für eine grabenlose</p>	Kenntnisnahme Es findet wie bisher ein enger Austausch mit den Leitungsträgern statt.

	<p>Verlegung vorgesehen. Es besteht die Möglichkeit, das Plangebiet mit Fernwärme zu versorgen. Dabei wäre aus wirtschaftlichen Aspekten eine Vollversorgung des Quartiersplatzes mit Fernwärme zu bevorzugen.</p> <p>Des Weiteren ist eine Sanierung und Erweiterung der vorhandenen Gas-mittel-druck- und Trinkwasserversorgungsleitung im Straßenbereich von Kreuzung Memelstraße/Wilhelm-Leger-Straße bis zur Kreuzung Memelstraße/Adenauerallee geplant.</p> <p>Es wird gebeten, im weiteren Planungsverfahren, z. B. Straßen- und Tiefbaumaßnahmen, Abrissarbeiten, Neubauten u. ä. frühzeitig über Planungen und Maßnahmen zu informieren, sodass ggf. notwendig werdende Maßnahmen wie z. B. Abtrennungen, Umlegungen, Neuanschlüsse, Erweiterungen u. ä. geplant und rechtzeitig umgesetzt werden können.</p>	
Handwerkskammer Ulm	<p>Im Grundsatz keine Bedenken, wenn durch diese Planung einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sind.</p> <p>Einen Nachteil können Handwerksbetriebe z. B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Dieser Fall kann bei Neuausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) an bestehende Gewerbegrundstücke eintreten.</p> <p>Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen und bekannt, wird um Mitteilung dieser Firmen gebeten, damit ggf. unter Hinzuziehung unserer Beratungsdienste eine Lösung gefunden werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die geplante Festsetzung eines Wohngebietes wird aufgegeben. Stattdessen soll ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden, welches den vorhandenen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten garantiert.</p>
IHK Ulm	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
Regionalverband Donau-Iller	Keine Einwände	Kenntnisnahme