

**Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen zum**

## **Bebauungsplan „Ergatten“ - 2. Änderung**

**Verfahrensschritt:**

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30. Juli 2020 bis 11. September 2020 (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27. Juli 2020 und Frist bis 11. September 2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

| Verfasser  | Inhalt Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   |
|--|---|--|
| <b>Landratsamt Biberach, Wasserwirtschaftsamt</b>                  | <p><b>Wasserversorgung:</b> Für Erdwärmesonden besteht aus Grundwasser-schutzgründen eine Bohrtiefenbeschränkung (19 m). Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden, damit werden durch Sondenbohrungen entweder das Erdgas oder Artesisch gespanntes Grundwasser nicht angetroffen. Kurzzeitige Grundwasserhaltungen wegen Baumaßnahmen, müssen rechtzeitig mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Wasserwirtschaftsamt schriftlich beantragt werden.</p>   | <p>Kenntnisnahme<br/>Die Hinweise sind für die Änderungsinhalte nicht relevant, sondern auf Baugenehmigungsebene zu beachten.</p>  |
|  | <p><b>Abwasser:</b> Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen, ist gering belastet und soll in den Schwarzen Bach abgeleitet oder versickert werden. Alternativ kann durch ein Gründach zumindest der Abfluss verringert werden.</p>  | <p>Kenntnisnahme<br/>Die Hinweise sind in Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>  |
|  | <p><b>Bodenschutz:</b> Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p>  | <p>Kenntnisnahme<br/>Die Hinweise sind für die Änderungsinhalte nicht relevant, sondern auf Baugenehmigungsebene zu beachten.</p>  |
| <b>Landratsamt Biberach, Amt für Brand- und Katastrophenschutz</b> | <p>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.</p> | <p>Die Anforderung ist im Grundsatz erfüllt. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und bereits bebaute Flächen werden / sind über 3 m breite Wege erschlossen. Für geplante Vorhaben die oben 8 m Höhe liegen, kann eine Rettung mit tragbaren Leitern nicht erfolgen. Auf diesem Grund erfolgt die abschließende Abstimmung zur Rettungsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren.</p> |
|  | <p>Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal ca. 150 m voneinander betragen.<br/>Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.<br/><br/>Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.</p>  | <p>Kenntnisnahme<br/><br/>Die Hinweise sind in Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>   |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen   | Kenntnisnahme<br>Die Hinweise sind in Baugenehmigungsverfahren zu beachten.   |
| <b>Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei- Kommunikationstechnik - Funkplanung</b> | Keine Anregungen und Bedenken   | Kenntnisnahme   |
| <b>RP Tübingen Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b>                                      | Keine Anregungen und Bedenken   | Kenntnisnahme   |
| <b>IHK-Ulm</b>   | Keine Anregungen und Bedenken   | Kenntnisnahme   |
| <b>Handwerkskammer Ulm</b>   | Keine Anregungen und Bedenken   | Kenntnisnahme   |
| <b>Bürger 1</b>  | <p>Ich bin als "leidgeplagter Anwohner" absolut gegen dieses Bauvorhaben! Die Wohnsituation ist für uns Anwohner hier eh schon mehr als unangenehm durch die angrenzende Berufsschule, was sich stetig verschlechtert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Änderung des Rauchverbotes auf dem Schulgelände tummeln sich hunderte Schüler morgens direkt am Eingangsbereich (wo das neue Wohnheim gebaut werden soll), der Gestank nach Zigarettenrauch ist dermaßen konzentriert, dass zu der 1. und 2. Schulstunde kein Lüften möglich ist! Ebenso wenig zu den Pausenzeiten.</li> <li>▪ Die wenigen Parkplätze der Anwohner werden stetig von Schülern, Lehrern, Eltern der Schüler usw. missbraucht. Es werden sogar die Grundstückseinfahrten gelegentlich blockiert. Dass es eine Anliegerstraße ist, interessiert niemand!</li> <li>▪ Der tägliche Lärm und die Abgase durch die neu angelegten Motorradstellplätze direkt neben den Grundstücken Ergattenstraße 16, 18, 20 sind unerträglich!</li> <li>▪ Lärm durch missbräuchliche Nutzung des Parkdecks als Partygelände und Rennplatz für die getunten Autos (der Schall wird durch die Bauweise des Parkdecks vielfach verstärkt) bis mitten in die Nacht – unerträglich!</li> </ul> <p>Die Gründe warum wir den Neubau in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser nicht akzeptieren können:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Anliegerstraße wird noch stärker als Parkplatz für Schüler genutzt, vor allem an den Anreise- und Abreisetagen</li> <li>▪ Der beliebte Raucherplatz für Hunderte Schüler am Eingangsbereich wird noch näher an die Grundstücke der Ergattenstraße verlagert</li> <li>▪ Die eh schon starke Frequenz der Schüler, welche sich spät abends noch alkoholische Getränke im Rewe besorgen (bis 0Uhr geöffnet)</li> </ul> | <p>Mit der Nutzung des Berufsschulzentrums gehen negative Beeinträchtigungen mit der Nachbarschaft einher. Ebenso kommt es zu Fehlverhalten einzelner Nutzer des Berufsschulzentrums oder Fremdpersonen. Die Stadt tut hier ihr Möglichstes, um diese Beeinträchtigungen zu minimieren.</p> <p>Die Sachverhalte wurden dem Landkreis als Grundstückseigentümer der Flächen mittgeteilt mit der Aufforderung, unzumutbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Der Landkreis hat signalisiert, hier weitere Maßnahmen zu ergreifen. Fehlverhalten auf dem Schulgelände und dem Parkdeck kann von der der Stadt nicht geahndet werden, zuständig ist hier der Eigentümer.</p> <p>Die Stadt selbst hat nur wenig Einflussmöglichkeiten, die aber bereits genutzt wurden. So z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tempo 30 in der Leipzigstraße</li> <li>▪ Ausweisung der Ergattenstraße als Anliegerstraße (Nutzungs- und Parkverbot für Nicht-Anlieger)</li> </ul> <p>Die Durchsetzung dieser Maßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern Sache des Vollzugs (Ordnungsamt).</p> <p>Auf dem Gelände des Berufsschulzentrums ist bereits heute Schülerwohnen zulässig, auch an dem nun vom Landkreis angedachten Standort. Hieran ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nichts. Erstmalig ermöglicht wird lediglich die Errichtung eines Gebäudes mit</p> |

|                        |  |   |
|------------------------|--|---|
|                        | <p>wird noch deutlich verstärkt, da viel näher als das bisherige Wohnheim</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unerträglicher Baulärm in direkter Nähe zu den Wohnhäusern</li> <li>▪ sehr starke Lärmbelästigung durch die 160 Bewohner in direkter Nähe</li> <li>▪ Dieses riesige Gebäude wirkt massiv bedrückend auf die Anwohner, wo jetzt schöne Grünstreifen und Bäume stehen<br/>Die Grünanlagen sind eh schon durch das "neue" rote Gebäude parallel zum Parkdeck enorm reduziert worden.<br/>Schon alleine die Vorstellung dieses riesigen Gebäudes wenige Meter von unseren Häusern entfernt wirkt beängstigend!</li> <li>▪ Noch eine weitere "Wand", die den Verkehrslärm auf die direkt angrenzenden Wohnhäuser reflektiert</li> <li>▪ Vermüllung der Ergattenstraße, was jetzt schon eine Unverschämtheit ist, wird noch größer werden. Diese Straße ist der direkte Zugang zum Rewe. Mülleimer kennen leider die wenigstens. Sie haben keine Vorstellung wieviel Müll während den Pausenzeiten in den Grundstücken "entsorgt" wird!</li> <li>▪ Je weiter weg das Gebäude, desto angenehmer für die Anwohner!</li> </ul> | <p>bis zu 6 Vollgeschossen. Insofern sind für die Bebauungsplanänderungen insbesondere folgende Aspekte abwägungsrelevant:</p> <p><u>Gebäudehöhe/Vollgeschoßzahl:</u></p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans kann an der Leipzigstraße ein Gebäude mit bis zu 6 Vollgeschossen entstehen. Das Gebäude würde sich ca. 35m nördlich vom ersten Wohngebäude der Häuserzeile Ergattenstraße befinden. Erhebliche und unzumutbare Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung und der Lage im Norden ausgeschlossen werden.</p> <p>Tatsächlich stärker betroffen ist das nördlich angrenzende Grundstück Erlenweg 16: Dieses wird derzeit jedoch nicht zu Wohn- oder Büro Zwecken genutzt und ist selbst mit vier Vollgeschossen bebaubar. Im Falle einer künftigen Neubebauung kann der Bauherr durch geeignete Platzierung des Baukörpers und Grundrissgestaltung gut auf das neue, hohe Gebäude des Landkreises reagieren.</p> <p><u>Erhöhter Verkehrslärm durch Reflektion:</u></p> <p>Das Tempo auf der Leipzigstraße ist bereits auf 30 Km/h begrenzt. Der Standort ist bereits heute bebaubar, wenn auch nur eingeschossig. Direkt gegenüber befindet sich das Polizeipräsidium, die Häuser der Ergattenstraße befinden sich deutlich versetzt. Eine erhebliche Verschlechterung der Lärmsituation durch die Bebauungsplanänderung ist daher nicht zu erwarten.</p> |
| <p><b>Bürger 2</b></p> | <p>Wir sind total geschockt. Wissen die Stadträte nicht, was hier jeden Tag abgeht? Aber das berührt ja nur die Anwohner, die sich tagtäglich damit abfinden müssen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Von Wohnqualität ist hier nicht mehr die Rede, da nicht mehr vorhanden. Jetzt noch zusätzlich ein 6-geschossiges Gebäude. Bedeutet noch mehr Lärm, sei es in der Bauphase sowie während des späteren Betriebes. Durch den Anbau des BSZ entlang der Leipzigstr. und der offenen Bauweise des Parkhauses sind wir einem enormen Lärmpegel ausgesetzt. Da nützen uns auch unsere Schallschutzfenster nichts.</li> <li>▪ Da wir hier von einem stetigen Brummen von der Schule ausgehend genervt werden, können wir uns nicht vorstellen, daß es mit diesem Neubau leiser wird.</li> </ul>  | <p>Mit der Nutzung des Berufsschulzentrums gehen negative Beeinträchtigungen mit der Nachbarschaft einher. Ebenso kommt es zu Fehlverhalten einzelner Nutzer des Berufsschulzentrums oder Fremdpersonen. Die Stadt tut hier ihr Möglichstes, um diese Beeinträchtigungen zu minimieren.</p> <p>Die Sachverhalte wurden dem Landkreis als Grundstückseigentümer der Flächen mittgeteilt mit der Aufforderung, unzumutbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Der Landkreis hat signalisiert hier weitere Maßnahmen zu ergreifen. Fehlverhalten auf dem Schulgelände und dem Parkdeck kann von der der Stadt nicht geahndet werden, zuständig ist hier der Eigentümer.</p>  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auch sind wir einer dauernden Zigarettenrauchbelästigung ausgeliefert. Dieses wird danach nicht besser werden, da die Schüler sich dann gezwungenermaßen entlang der Leipzigstr. in den Pausen aufhalten werden. Nervlich sehr hohe Belastung.</li> <li>▪ Müll wird stetig in unseren Hof geworfen - mit noch näheren Gebäuden, wird sich das verstärken.</li> <li>▪ Erdrückende Wirkung durch dieses hohe Gebäude. Massiv eingeschränkte Privatsphäre, da durch den geringen Abstand und der Höhe in die Fenster geschaut werden kann.</li> </ul> <p>wir bitten um Verständnis und Überarbeitung des geplanten Bauvorhabens!</p> | <p><u>Gebäudehöhe/Vollgeschoßzahl:</u></p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans kann an der Leipzigstraße ein Gebäude mit bis zu 6 Vollgeschossen entstehen. Das Gebäude würde sich ca. 35m nördlich vom ersten Wohngebäude der Häuserzeile Ergattenstraße befinden. Erhebliche und unzumutbare Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung und der Lage im Norden ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Müllprobleme auf private Grundstücken können im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden .</p> |
|--|--|---|