

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen zum

Bebauungsplan „Hermann-Volz-Straße“

Verfahrensschritte

- Veröffentlichung der Planungsunterlagen nach § 2 Planungssicherstellungsgesetz im Internet unter <https://biberach-riss.de/Buerger-Rat-Verwaltung/Buerger/Planen-Bauen-Wohnen/Bekanntmachungen-Baudezernat> für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Planauslage im Stadtplanungsamt vom 19. Oktober 2020 bis 06. November 2020 (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13. Oktober 2020 und Frist bis 06. November 2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landratsamt Biberach, Wasserwirtschaftsamt	Wasserversorgung Für Erdwärmesondenbohrungen besteht jedoch aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Tiefenbeschränkung. Eine Auskunft über die möglichen Bohrtiefen je Bauplatz bzw. Flurstück können bei Bedarf beim Wasserwirtschaftsamt erfragt werden.	Kenntnisnahme Die Hinweise sind für die Planungsinhalte nicht relevant, sondern auf Baugenehmigungsebene zu beachten.
	Altlasten/Bodenschutz Im Plangebiet befindet sich die Altlastverdachtsflächen: Nr. 1842, Altstandort „Präzisionsdreherei Hermann-Volz-Str. 56“ Nr. 2017, Altstandort „Apparatebau Hermann-Volz- Str. 50“ Diese Altlastverdachtsflächen sind mit Handlungsbedarf „B“ (=Belassen) Entsorgungsrelevant bewertet. Gegen eine Überplanung bestehen keine Einwendungen, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: <ul style="list-style-type: none"> • Bei Eingriffen in die Gebäudesubstanz und den Boden können belastetes Bausubstanz- und Bodenmaterial angetroffen werden, welches durch einen Sachverständigen zu klassifizieren und einer umweltgerechten Verwertung zuzuführen ist. • Die Untersuchungsergebnisse sind dem Landratsamt/ Wasserwirtschaftsamt zuzuleiten, um eventuell Neubewertungen der Altlastverdachtsflächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vornehmen zu können. 	Kenntnisnahme Die Informationen sind im Bebauungsplanentwurf und Begründung berücksichtigt.
Landratsamt Biberach, Amt für Brand- und Katastrophenschutz	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.	Die Anforderung ist im Grundsatz erfüllt. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und bereits bebaute Flächen werden / sind über 3,5 m breite Wege erschlossen.
	Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal ca. 150 m voneinander betragen. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.	Laut e.wa riss Netze wird die Anforderung erfüllt (Abstand zwischen 40 m - 80 m zueinander). Kenntnisnahme Das Trinkwassernetz aus 1978 verfügt noch über Schachthydranten, welche Bestandschutz haben. Ein Umbau auf Unterflurhydranten wäre unverhältnismäßig.

	<p>Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen</p>	<p>Dies wird bei einer zukünftigen Sanierung (voraussichtlich in 40 Jahren) umgesetzt und ist mit dem Landratsamt abgestimmt. Über das Trinkwasserversorgungsnetz der e.wa riss ist nach aktueller Berechnung gemäß DVGW W 405 und auf Grundlage der bisher vorliegenden Daten und Annahmen eine Löschwasserentnahme für den Grundschutz von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar an den vorhandenen Hydranten möglich.</p>
<p>Öffentlichkeit 1 (Eigentümer im Plangebiet)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jeder Eigentümer der betroffenen Grundstücke hat beim Erwerb der betroffenen Grundstücke gewusst, welche maximale Ausnützung in baurechtlicher Hinsicht möglich ist. Im Nachhinein eine bauliche Erweiterung der Grundstücke über die im bestehenden Bebauungsplan gegebenen Möglichkeiten hinaus lehne ich grundsätzlich ab. 2. Durch die Erhöhung der Geschossfläche würde sich der Erschließungsbeitrag für alle Grundstücke erhöhen, obwohl nur einige wenige Eigentümer ihre Bebauung ändern möchten. Ich lehne es ab, für die Wünsche einzelner Eigentümer zu bezahlen. 3. Da die meisten Eigentümer derzeit keine Änderung ihrer Bebauung planen, würde für lange Zeit ein sehr unschönes Gesamtbild im überplanten Bereich entstehen. Der Charakter des Gebiets würde sich mehr Richtung "Gewerbegebiet" entwickeln - dies wird von mir abgelehnt. 4. Die "Parksituation" wird durch eine Erweiterung der Gewerbeflächen verschärft, was auch nicht hinnehmbar ist. 	<p>Zu 1. Der bestehende Bebauungsplan existiert seit 44 Jahren, nun hat der Gemeinderat mit dem Aufstellungsbeschluss einen Änderungswillen zur Nachverdichtung bekundet. Die zunehmende Verknappung von Bauflächen macht es erforderlich, bestehende, noch untergenutzte Bereiche gebietsverträglich verdichten zu können. Dieses Ziel ist höher zu werten als das Interesse an einem Planerhalt. Das Gewerbeentwicklungskonzept der Verwaltungsgemeinschaft Biberach 2035 (imakomm 2021) bestätigt einen hohen Flächenbedarf für die nächsten Jahre. Eine Herausforderung zeigt sich insbesondere bei der Verfügbarkeit von Gewerbe und Wohnbauflächen.</p> <p>Zu 2. Die Erschließungsanlage Hermann-Volz-Straße ist abgerechnet, die Aufstellung des Bebauungsplans „Hermann-Volz-Straße“ löst nach heutiger Sach- und Rechtslage keine Erschließungsbeitragspflicht für die Eigentümer der Grundstücke aus. Erschließungsbeiträge entstehen satzungsgemäß im Bereich Abwasser.</p> <p>Zu 3. Es ist nicht ersichtlich, warum für lange Zeit das Erscheinungsbild des Gebietes beeinträchtigt sein soll. Es wird weiterhin ein Mischgebiet festgesetzt. Ziel des Bebauungsplans ist es nicht nur, die Erweiterung von Gewerbeflächen zu ermöglichen, sondern auch die Wohnnutzung soll damit nachverdichtet werden können. Der Gebietscharakter eines Mischgebiets soll beibehalten werden.</p> <p>Zu 4. Um die Parksituation zu verbessern, sind zehn weitere öffentliche Stellplätze (auf Grundstücksnummer 789/21) vorgesehen. Damit stehen insgesamt 28 öffentliche Stellplätze im Geltungsbereich zu Verfügung</p>

	<p>5. Eine Aufstockung der Gewerbefläche bedeutet ein erhöhtes Aufkommen an Lieferverkehr - dies wirkt sich nachteilig auf die bestehenden Betriebe aus, die nicht erweitern wollen.</p>	<p>(inkl. fünf markierte Stellplätze entlang der Hermann-Volz-Straße). Der Bebauungsplan weist auf den Grundstücken Stellplatzflächen aus. Im Baugenehmigungsverfahren sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen.</p> <p>Zu 5. Ein erhöhtes Lieferverkehrsaufkommen kann nicht pauschal angenommen werden, da nicht jede Gewerbeaufstockung damit gleichzusetzen ist. Dafür sind die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen zu unterschiedlich. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies für einzelne Grundstücke der Fall sein könnte. Dies wirkt sich aber nicht so nachteilig auf bestehende Betriebe aus, als dadurch eine Aufstockung nicht ermöglicht würde.</p>
<p>Öffentlichkeit 2 (Angrenzer auf der gegenüberliegenden Seite der Hermann-Volz-Straße)</p>	<p>Dieses Mischgebiet wird durch die gemeinsame Straße von Gewerbetreibenden und Anliegern gemeinsam gleichberechtigt genutzt.</p> <p>Antrag: Erweiterung des Bebauungsplans „Hermann-Volz-Str.“</p> <p>Diese gemeinsame Nutzung der Straße macht es erforderlich, dass der Bebauungsplan nicht nur Auswirkungen auf die Gewerbebetriebe hat, sondern erhebliche Auswirkungen auch für die gegenüberliegenden Grundstücke der Einfamilienhäuser an der Hermann-Volz-Straße. Wir bitten daher den Bebauungsplan incl. des Teilabschnitts der Hermann-Volz-Straße zu ergänzen.</p> <p>Die Bedenken der Anlieger lassen sich zusammenfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Gewerbemischgebiet beträgt ca. 1,5 ha mit ca. 10 Gewerbebetrieben. Diese Fläche lässt sich nicht in der Basis erweitern, nur in der Höhe und mit zusätzlichem Grundplatzbedarf. Das Mischgebiet für Gewerbebetriebe sieht lt. Bebauungsplan nur eine eingeschossige Bauweise vor. Auf dieser Basis erfolgte die Kaufentscheidung 1980 für die Anlieger. Daher ist es wichtig, dass eine Änderung des Bebauungsplans nach Absprache und nicht einseitig erfolgt. Es handelt sich meist um kleinere oder mittlere Betriebe. In diesem Gewerbegebiet sind meines Wissens 4 Wohnungen. Das Gebiet besteht nunmehr seit 40 Jahren und einige wenige Betriebe kommen an Kapazitätsgrenzen und möchten Erweiterungsmöglichkeiten. Wir erkennen an, dass die bestehenden Gewerbebetriebe zusätzlichen Platzbedarf haben. Ob dieses begrenzte Areal dazu geeignet ist, ist zu bezweifeln. In den Anfangsjahren betrug die Mitarbeiterzahlen unter 10. Heute haben die Betriebe bis zu 40 Mitarbeiter, dass dann die Kapazitäten nicht mehr ausreichen, ist anzunehmen (Arbeitsräume, Sozialräume, 	<p><u>Geltungsbereich</u> Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Hermann-Volz-Straße“ umfasst das bestehende Mischgebiet sowie das Flst. 789/19. Die Hermann-Volz-Straße ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs, da eine neue Straßengestaltung keine nachhaltige Lösung der Verkehrsproblematik ermöglicht. Die Änderungen betreffen nur das jetzt vorgesehene Plangebiet.</p> <p><u>Zu 1. Art und Maß der baulichen Nutzung</u> Aus diesem Grund ist eine Nachverdichtung in der Höhe und eine Erhöhung der GRZ und GFZ auf 0,6 und 0,9 vorgesehen. Mit dem Aufstellungsbeschluss fiel die Entscheidung, eine weitere Entwicklung im Mischgebiet (nicht Gewerbegebiet) zu ermöglichen, sowohl für das Gewerbe als auch für Wohnen. Die Verwaltung ist bemüht, eine für die Nachbarschaft verträgliche Lösung zu finden, weshalb der Bebauungsplan auf Grundlage der Variante 4 (städtebauliche Voruntersuchung, vgl. auch Begründung) erfolgen soll. Ziel ist es, am bestehenden Standort für die Betriebe eine verträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen (Innenentwicklung, keine Verlagerung auf die grüne Wiese). Die höhere Ausnutzung der Grundstücke dient gerade dazu, die beschriebenen Problemfelder (Kapazität, Parkierung) zu lösen bzw. zu verbessern. Die zunehmende Verknappung von Bauflächen macht es erforderlich, bestehende, noch untergenutzte Bereiche gebietsverträglich verdichten zu können. Ein Anspruch</p>

	<p>Besprechungsräume, Ausstellungsräume, Lagerräume, Parkplätze für Dienst-, Privatfahrzeuge und Besucher). Hier muss sich die Stadt die Frage stellen, ob nicht geeignete Gewerbeflächen den expandierenden Unternehmen angemessenen Entwicklungsraum bieten müsste. Hier sollten nochmals Alternativen untersucht werden. Aufgrund der begrenzten Möglichkeiten sollte nicht in 5 oder 10 Jahren dieser geplanten Erweiterung der Kollaps erfolgen.</p>	<p>auf Erhalt der bisherigen Ausnutzungsziffern existiert nicht. Das Mischgebiet soll dabei beibehalten werden. Die dort angesiedelten Betriebe wollen gerade eine Entwicklung auf den vorhandenen Grundstücken.</p>
	<p>2. Teilweise sind die Außenflächen, die als Parkraum gedacht waren heute Lagerplatz z.B. Fa. Schuster und Brodbeck + Kimmich). Damit stehen die internen Parkplätze nicht mehr zur Verfügung. Die z.T. riesigen LKW's blockieren zusätzlich die dafür nicht geeignete Straße und Einfahrten. Durch die erhöhte Nutzfläche (Büro/Lager) ist auch eine erhöhte Anzahl von Mitarbeitern zu erwarten, die bereits morgens einen Parkplatz suchen. Bereits heute sind für ca. 8 -10 Gewerbebetriebe an der Straße weniger als 10 Straßenstellplätze vorhanden! In den letzten Jahren haben sich bereits die Mitarbeiterzahlen stark erhöht (teils mehr als das Doppelte!) insbesondere Fa. Schuster, Brodbeck + Kimmich, Schulranzen.com</p> <p>3. Die Zufahrtsstraße von der Amriswil Straße (Nr. 50) zur Hermann-Volz-Str. ist wochentags von Mitarbeitern zugeparkt, so dass der Gegenverkehr heute bereits auf dem Bürgersteig erfolgt (Ausweichen nicht möglich)!</p> <p>4. Zusätzlicher Publikumsverkehr mit mehr Fahrzeugen.</p> <p>5. Bereits heute ist die Straße teilweise durch große ausladende LKW gesperrt, so dass das eigene Grundstück nur erschwert anzufahren ist. Kein richtiger Wendeplatz für LKW's vorhanden. Auch häufig laufende Motoren beim Ausladen sind lästig. Bereits morgens ab 6 Uhr beginnt der lautstarke Lieferverkehr und auf den anderen Straßen: gegenüber sind teilweise Schlafzimmer!!</p> <p>6. Für die wochentags zeitweise prekäre Verkehrs- und Parksituation muss eine vertretbare Lösung gefunden werden.</p> <p>7. Bei den jährlich stattfindenden Tennismeisterschaften ist die Hermann-Volz-Straße durchgehend zugeparkt. Die Leute achten nicht auf Parkverbotsschilder. Das Ordnungsamt weiß Bescheid, aber kontrolliert nicht.</p> <p>Wir hoffen, dass sich alle Beteiligte ihrer Verantwortung bewusst sind. Die Infrastruktur muss stimmen.</p>	<p><u>Zu 2. -7. Parksituation und Verkehr</u></p> <p>Um die Parksituation zu verbessern, sind zehn weitere öffentliche Stellplätze (auf Grundstücksnummer 789/21) vorgesehen. Damit stehen insgesamt 28 öffentliche Stellplätze im Geltungsbereich zu Verfügung (inkl. fünf markierte Stellplätze entlang der Hermann-Volz-Straße). Bei der Realisierung der Erweiterung sind die Höfe für den Parkplatzbedarf vorgesehen.</p> <p>Bei einer Erweiterung ist der neu entstehende Stellplatzbedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Verkehrsrechtlichen Verstößen ist mit ordnungsrechtlichen Maßnahmen zu begegnen.</p> <p>Bei einer Ortsbesichtigung am 25.11.2020 im Zeitraum von 6:45 bis 7:45 Uhr betraf der Verkehr hauptsächlich den dort ansässigen Malerbetrieb und das Elektrogeschäft. Der überwiegende Teil der Firmenfahrzeuge, Transporter (17) oder Lieferfahrzeuge (3), verließ nach dem Beladen die Hermann-Volz-Straße wieder. Die Anlieferungen dauerten im Schnitt 5-10 Min.</p> <p>Beide Firmen bieten technische Dienstleistungen an. Daher sind mehrheitlich Mitarbeiter mit Dienstwagen (ohne private PKW) unterwegs. Sie halten sich nur für kurze Zeit (Ladevorgänge) im Plangebiet auf.</p> <p>Die 2 Unternehmen, die aktuell an der Aufstockung interessiert sind, planen, weitere Mitarbeiter einzustellen. Dadurch wird jedoch die Verkehrs- und Parksituation im Plangebiet nicht unzumutbar verschärft.</p> <p>Ein nachhaltiger Ansatz könnte eine Nutzung des Job-Tickets/Bildung von Fahrgemeinschaften und Umstieg auf das Fahrrad sein.</p> <p>Die Stadt hat in den letzten Jahren das ÖPNV-Angebot stark verbessert. Auch damit könnte der Verkehrs- und Parkdruck vermindert werden.</p>

	<p>Mitteln wird unsere Firma attraktiver für Fachkräfte außerhalb der Region.</p> <p>Wir, Eigentümer und Mieter, bevorzugen die "Variante 6b- U-Elemente mit getrennten Kopfgebäuden". Diese Variante ermöglicht allen eine effizientere Nutzung der Potentiale, die durch den neuen Bebauungsplan ermöglicht werden.</p>	<p>Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, die Umsetzung der Variante 4 im Bebauungsplan zu verfolgen, weil zwar bei der städtebaulichen Voruntersuchung auch die favorisierte Variante 6b als geeignet erschien, man sich aber letztlich für die für die Anwohnerschaft verträglichste Lösung entschieden hat.</p>
--	---	---