

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Kolpingstraße/Saulgauer Straße“

Verfahrensschritt:

- Veröffentlichung der Planungsunterlagen nach § 2 Planungssicherungsgesetz 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 30.09. bis 22.10.2021 (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.09.2021 und Frist bis 22.10.2021 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
01	Regierungspräsidium Tübingen	<p>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Biberach die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kolpingstraße / Saulgauer Straße“. Als Art der Nutzung sollen gemischt genutzte Gebäude (studentisches Wohnen und Gastronomie) geschaffen werden.</p> <p>Raumordnerisch bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine Anregungen oder Bedenken zu der Planung.</p> <p>Belange des Straßenwesens Das Plangebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Biberach an der B 312. Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Innerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen einheitlich 10 m. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Bundesstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind.</p> <p>Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Zufahrten, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.) ist die Zustimmung der Verkehrskommission erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisch intensiv bebautes Quartier, das bereits bis in das späte 19. Jahrhundert zurückreicht. Die Bebauung reicht dabei schon im Bestand regelmäßig bis an den Straßenkörper heran. Ein Zurückweichen auf den gesetzlich geforderten 10-m-Abstand widerspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Innenentwicklung, weshalb dem nicht gefolgt werden soll. Dennoch werden die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		<p>Hinweise: Kosten für Immissionsschutz Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der B 312, insbesondere im Schalleinwirkungs-bereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene B 312 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	Kenntnisnahme
02	Regionalverband Donau-Iller	Regionalplanerische Belange sind nicht berührt, daher bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.	Kenntnisnahme
03	Landratsamt Biberach	<p>Naturschutzbeauftragter Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Begutachtung erscheinen plausibel. Sommerquartiere von Fledermäusen sind nicht auszuschließen, deshalb sollte der Abbruch zwischen dem 15.10. und dem 15.03. erfolgen.</p>	Es erfolgt eine entsprechende Mitteilung an den Vorhabenträger und wird bei der Ausführung beachtet.
		<p>Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz In der nachgearbeiteten Version der schalltechnischen Untersuchung sind wesentliche Punkte der Stellungnahme vom 15.10.2021 eingearbeitet. Nach Aussage von Herrn Rasch vom Büro Möhler + Partner sind alle zu diesem Zeitpunkt bereits festgelegten und absehbaren Bedingungen erfasst. Die vom Unterzeichner aufgeworfene Fragestellung zur Annahme des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile (50 dB) und zur Berücksichtigung der Türöffnungen im Nachbetrieb der Gaststätte können erst im Bauantragsverfahren berücksichtigt werden. Das im Gutachten aufgeführte Schalldämm-Maß von 50 dB für die Außenbauteile ist hoch angesetzt, dies entspricht mindestens der höchsten Schallschutzklasse für Fenster nach VDI 2719. Die Fenster dürfen grundsätzlich nicht geöffnet werden bzw. zu öffnen sein. Eine genaue Berechnung wurde nicht vorgelegt. In diesem Zusammenhang ist auch die Öffnung der Zugangstüren nicht berücksichtigt, diese hat jedoch einen Einfluss auf die Schallemissionen an den relevanten Immissionsorten.</p>	<p>Aufgrund der ersten Stellungnahme des LRA wurde die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Themas Anlagenlärm ergänzt und überarbeitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das ist in den Planunterlagen auch so dargestellt (geschlossene Fenster ab 22:00 Uhr).</p> <p>Die Einhaltung des Schallschutzes bei Öffnung der Zugangstüren ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dazu wird das</p>

	<p>Da die Schalleinwirkung anhand der vorliegenden Betrachtung an zwei Immissionsorten für die Nachtzeit weniger als 1 dB(A) unterhalb des Grenzwertes liegt, wird ein Nachweis im Bauantragsverfahren als zwingend notwendig erachtet. Es wird angeraten, ein besonderes Augenmerk bei der weiteren Bauplanung auf die oben angesprochenen Punkte zu haben. Nach Einschätzung des Unterzeichners kann anhand der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 30.05.2022 unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen eine Abwägung zum Bebauungsplan durchgeführt werden.</p>	<p>LRA als Fachbehörde erneut gehört. Die Vorhabenplanung sieht bei den Eingängen für die Gäste sowohl an der Saulgauerstraße als auch beim Innenhof entsprechende Windfänge vor, die ggfs. mit Schallschleusen zu versehen sind.</p> <p>Darauf wird geachtet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Wasserwirtschaftsamt <u>Wasserversorgung:</u> Für Erdwärmesonden bestehen aus Grundwasserschutzgründen Bohrtiefenbeschränkungen. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Sollte eine Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.</p>	<p>Die Beschränkung wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Dies wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.</p>
	<p><u>Abwasser:</u> Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen sind die Belange von Umweltschutz und Naturschutz zu beachten. Grundsätzlich ist immer eine wassersensible Stadtentwicklung, die auch zu einer Klimaresilienz beiträgt, anzustreben. Dies kann durch die Vermeidung von Versiegelung, Steigerung der Verdunstung auch durch Dach- und Fassadenbegrünung geschehen, wenn eine Versickerung oder getrennte Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers nicht möglich ist. Eine neue traditionelle Mischwasserkanalisation entspricht grundsätzlich nicht mehr den Regeln der Technik (§55 Abs.2 WHG). Nicht nur bei einer Erstbebauung soll die Entstehung von Mischwasser nach Möglichkeit vermieden werden.</p> <p>In den vorliegenden Unterlagen sind leider keine Angaben zur Entwässerung enthalten. Das Wasserwirtschaftsamt geht daher davon aus, dass die bestehende Mischkanalisation beibehalten werden soll. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte im</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Aus diesem Grund soll für die Neubebauung eine Trennung von Niederschlags- und Schmutzwasser umgesetzt werden, da das Einzugsgebiet Kolpingstraße Süd keine separate Regenwasserbehandlung aufweist und das Niederschlagswasser dem AZV-Sammler zugeleitet wird.</p> <p>Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung plant (unabhängig vom laufenden Bebauungsplanverfahren) die Erstellung eines Regenwasserkanals vom Rotbach bis zum Plangebiet.</p> <p>Die Pflicht zu einer Dachbegrünung ist unter Ziffer 1.9 des Bebauungsplans festgesetzt.</p>

	<p>Bebauungsplan die Teilversickerung zumindest angedacht werden. Handelt es sich um begrünte Dächer, kann die Versickerung auch, verfahrensfrei, über Sickerschächte erfolgen, wenn ein entsprechendes Konzept in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p> <p>Die Niederschlagswasserbehandlung ist nach den Belangen des Altlastenkatasters bzw. einer Untersuchung auf Altlasten zu entwickeln.</p> <p>Das behandlungsbedürftige Abwasser ist der Abwasserkanalisation der Stadt Biberach zuzuleiten.</p> <p>Es wird empfohlen, einen Vorentwurf der Entwässerung mit der Weiterentwicklung des Bebauungsplans zu erstellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.</p>	<p>Das wird in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zumindest die Planung des Regenwasserkanals erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt. Die Empfehlung wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
	<p><u>Altlasten/Bodenschutz:</u> Im Plangebiet ist die Altlastverdachtsfläche Nr. 1038 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Im Bereich dieser Altlastverdachtsfläche kann belastetes Bodenmaterial angetroffen werden.</p> <p>Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Bezug auf das geplante Bauvorhaben wird auf die Vorlage eines Abfallverwertungskonzeptes hingewiesen. Anfallendes Aushubmaterial ist von einem Sachverständigen anhand von repräsentativen Bodenprobenahmen entsprechend PN 98 zu beproben und zu klassifizieren, um die umweltgerechte Verwertung sicherstellen zu können. • Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. 	<p>Die Altlastverdachtsfläche wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Altlast wurde von einem Fachbüro erkundet. Die Ergebnisse liegen in Form eines Berichtes vor. Die Beprobungen wurden klassifiziert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Amt für Brand und Katastrophenschutz</p> <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</p>	<p>Im Rahmen der Abstimmung / Prüfung der Vorhabenpläne ergab sich kein Bedarf von Feuerwehraufstellflächen.</p>

		<p>Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p>Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 150 m voneinander betragen.</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>Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach Auskunft der e.wa riss Netze kann die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden. Der bereit gestellte Druck ist mit der Feuerwehr abgestimmt.</p>
04	Vodafone BW GmbH	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsleitungen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser Glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten, deshalb wurde die Anfrage an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Bitte um weitere Verfahrensbeteiligung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
05	ewa netze	<p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4kV- und 20kV-Kabel, sowie ein Kabelverteilerschrank im westlichen Bereich an der Kolpingstraße. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können.</p> <p>Im Bereich der Grundstücksgrenze auf dem Flst. 287/5 verläuft ein 20kV-Kabel. Tiefbauarbeiten sind in diesem Bereich zu unterlassen.</p> <p>Um die Versorgung des Baugebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation, um den Lastzuwachs hinsichtlich Elektromobilität gewährleisten zu können. Der endgültige Standort kann erst anhand eines detaillierten Planes festgelegt werden. Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise. Soweit der Leistungsbedarf einzelner Gewerke nicht aus e.wa-Umspannstationen gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Stationen errichtet werden.</p> <p>Ein Anschluss des Plangebiets an das Erdgasversorgungsnetz und an das Trinkwasserversorgungsnetz der e.wa riss Netze GmbH ist technisch möglich, bzw. im Plangebiet bereits teilweise vorhanden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die neue Umspannstation wurde bereits ein Standort gefunden. Zur Sicherung wird eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		<p>Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich Trinkwasserhausanschlussleitungen für die bestehenden Gebäude Kolpingstraße 18, 22, 26/1 und 26/2. Ein Neuanschluss von Strom, Gas und Wasser ist jederzeit möglich.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt ist der Aufbau eines Versorgungsnetzes für Telekommunikation -basierend auf der Glasfasertechnologie- nicht geplant. Von einer Verlegung von Leerrohrtrassen für Glasfaser im Plangebiet wird derzeit abgesehen</p>	
06	IHK-Ulm	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
07	Deutsche Telekom Technik GMBH	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Hinweis: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrn bei uns zu beantragen ist.</p>	Kenntnisnahme
08	Vermögen und Bau BW Amt Ulm	Wir lehnen die Überlegungen ab, im Rahmen der Andienung der Gastronomie über das landeseigene Flst. 294/17 weiterzufahren, da in diesem Bereich ein „Bildungsboulevard“ der Hochschule installiert werden soll.	Die Planung sieht zwischenzeitlich eine Andienung auf Seiten der Kolpingstraße vor, so dass der Einwendung Rechnung getragen wurde.
09	Öffentlichkeit 1	<p>Welches Bebauungsrecht gilt für das Grundstück Kolpingstraße 26/2? Gilt hier Wohnbebauung oder urbanes Gebiet mit Gewerbe?</p> <p>Warum wird das Gebiet nicht als ein reines Wohngebiet ausgeschrieben, wie ursprünglich in den ersten Planungen vorgesehen? Wieso wird das Gebiet nicht als Wohngebiet mit kleinen Gewerbetreibenden entwickelt? Eventgastronomie ist etwas ganz anderes und passt nicht zum Umfeld. Es stellt sich auch die Frage, wie eine Eventgastronomie in dieser Größenordnung und mit diesem Format in die innerstädtische Biberacher Wirtschaftslandschaft passt. Es gibt bereits in unmittelbarer Nähe mehrere gastronomische Betriebe.</p> <p>Was sind die Gründe für die Entwicklung einer Eventgastronomie? Ist diese im gegebenen Gebiet und Umfeld möglich und zulässig? Passt</p>	<p>Für das Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der als Art der baulichen Nutzung ein „Urbanes Gebiet“ (MU) vorsieht. Frühere Absichten, dort ein Wohngebiet zu entwickeln, sind der Verwaltung nicht bekannt. Mit dem Plan sollen studentisches Wohnen und Gastronomie ermöglicht werden. Die Grundstücke Karlstraße 5 und Kolpingstraße 26/1 und 2 sollen in den Geltungsbereich des Plangebiets einbezogen werden. Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden., damit Planungsrecht für diese Grundstücke geschaffen und damit eine höhere Rechtssicherheit erreicht wird.</p> <p>Laut Betreiberkonzept handelt es sich nicht um eine Eventgastronomie, zumindest soll es danach nicht mehr als 10 Großveranstaltungen im Jahr geben. Nach Information der Verwaltung</p>

	<p>diese Eventgastronomie zur Stadt Biberach und ergibt der Zusammenhang mit der Hochschule und dem Studentenwohnheim Sinn?</p>	<p>gibt es in der näheren Umgebung nur einen gastronomischen Betrieb. Dieser steht dem Vorhaben nicht entgegen. Wegen der Nähe zur Altstadt, der vorhandenen Infrastruktur (Bushaltestellen, Parkhaus Stadthalle) wird der Standort für eine Gastronomie im Erdgeschoss des Gebäudes als situationsgerecht bewertet. Aufgrund der Lage direkt an der verkehrsintensiven Kolpingstraße ist im EG eine gewerbliche Nutzung sinnvoll.</p>
	<p>Welche Emissionen Lärm, Licht und Gerüche sind zu erwarten?</p> <p>Nach der Bauphase ist mit erheblich mehr Lärm und Emissionen zu rechnen. Wie wird die Bewohnbarkeit des Hauses sichergestellt?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Während der Bauphase (Nachruhe)? - Nach der Bauphase (Stand jetzt ist mit erheblich mehr Lärm und Emissionen zu rechnen) <p>Schallschutzmauer (Höhe?/Licht?/Schallschutzfenster? Verbesserter Schallschutz im Mauerwerk, Lüftungsanlage usw.) Der Schallschutz für das Gebäude Kolpingstraße 26/2 ist zu gewährleisten. Eine Schallschutzmauer, wie im aktuellen Plan aufgeführt, ist nicht ausreichend. Es ist mit deutlich mehr Lärm als bisher zu rechnen. Das Lärmgutachten ist hier irreführend und nicht ausreichend. Es bezieht lediglich den Straßenverkehrslärm direkt an der Kolpingstraße mit ein. Der durch den neuen Bau (entlang des Wegerechtes Kolpingstraße 26/2) entstehende Tunnel, bündelt und verstärkt den Verkehrslärm in Richtung Kolpingstraße 26/2. Dem wird im Gutachten nicht Rechnung getragen.</p> <p>Die Hauptzugänge sind doch besser zu den Hauptstraßen anzulegen. Außerdem kann die Postzustellung von der Straße aus erfolgen. Weiter ist im hinteren Bereich Kolpingstr. 26/2 zum sog. Innenhof, der bewirtet werden soll und über den der gesamte Personenzugang zu den Gebäuden/inklusive Gastronomie stattfinden soll, mit erheblicher Lärmbelastung zu rechnen. Auch hier über weit das übliche Maß hinaus. Die angegebenen standardisierten Werte sind für diesen</p>	<p>Es ist unbestritten, dass sich die Situation für Wohnen auf dem Grundstück Kolpingstraße 26/2 verändert und mit den genannten Emissionen zu rechnen ist.</p> <p>Die Abwicklung der Baumaßnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, es gilt die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung, die einzuhalten ist.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet und enthält nun Aussagen zum sog. Anlagenlärm. Es wurden die Auswirkungen der Gaststätte (Anlieferung, Freischankfläche, Raucherbereich, Geräusche aus dem Gastraum, Gäste beim Verlassen des Gebäudes) untersucht und festgestellt, dass die zulässigen Richtwerte nach der TA Lärm für das Gebäude Kolpingstraße 26/2 nicht überschritten werden.</p> <p>Die im Vorhabenplan eingezeichnete Schallschutzwand ist laut schalltechnischer Untersuchung für die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte für das Gebäude Kolpingstr. 26/2 nicht erforderlich.</p> <p>Die Bewertung der verkehrlichen Auswirkung der Planung auf die Nachbarschaft ergab, dass aufgrund der Vorbelastungssituation keine negative Auswirkung besteht und diese als nicht wesentlich einzustufen ist.</p> <p>Sämtliche Ergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.</p> <p>Die Planung wurde geändert, die Hauszugänge zu den Studentenwohnheimen sind jetzt auf den Straßenseiten vorgesehen. Der Hauptzugang zur Gastronomie befindet sich an der Ecke Saulgauer/Kolpingstraße, ein weiterer Zugang zur Gastronomie befindet sich im Innenhof, in dem der Außenbereich der Gastronomie vorgesehen ist. Dessen Nutzungszeiten werden im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geregelt.</p>

	<p>Bereich nicht ausreichend. Es ist im Innenhof mit einer Bündelung und Verstärkung des Lärms rechnen, da es sich hier um vornehmlich Angetrunkene handeln wird, welche deutlich lauter sind und daher mehr Lärm verursachen. Auch dies ist im Gutachten nicht berücksichtigt. Es muss daher in diesem Bereich für zusätzlichen Schallschutz gesorgt werden.</p> <p>Es ist aufgrund der Außenbewirtung der Gastronomie und der Innenhofsituation mit erheblichen Belastungen durch Rauch und Raucher im Außenbereich zu rechnen. Zudem sind auch durch die Gastronomie und die Brauerei erhebliche Geruchsbelästigungen zu erwarten.</p>	<p>Von unzumutbaren Störungen oder Belästigungen im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Rücksichtnahmegebot) ist nicht auszugehen. Vielmehr sind Störungen und Beeinträchtigungen, die außerhalb der bestimmungsgemäßen Nutzung einer baulichen Anlage auftreten, mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarschutzrechts zu klären.</p> <p>Belästigungen durch Rauch können nicht generell ausgeschlossen werden. Es gibt derzeit noch kein Gesetz, mit dem Rauchen im Außenbereich verboten werden könnte. Es ist jedoch nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen. Zudem wird laut Planung der Raucherbereich an der Saulgauer Straße neben dem Eingang zur Gaststätte angelegt und damit in größtmöglicher Entfernung zur Kolpingstraße 26/2. Die Gastronomie und Brauerei müssen die geltenden Vorschriften einhalten, was auf Ebene der Baugenehmigung mit entsprechenden Auflagen (z.B. Lüftung, Filter etc.) sicherzustellen ist.</p>
	<p>Durch den Anlieferverkehr, die Einfahrt in die Tiefgarage und vor allem durch die Fahrradrampe ist mit viel Verkehr zu rechnen. Insbesondere da dort voraussichtlich der gesamte Fahrrad- und Fußgängerverkehr zur Hochschule hin stattfinden wird. Der Weg könnte auch durch Gäste der Gastronomie zur Tiefgarage hin genutzt werden. Bisher war dies kein offizieller Durchgang. Daher sind auch entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, was auch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude Kolpingstraße 26/2 nötig macht. Eine entsprechende Schallschutz-/Sichtschutzwand ist vorzusehen, wobei auch hier auf die Sonne/Tageslicht bei der Ausführung Rücksicht genommen werden muss.</p> <p>Welche Ausmaße hat die bisher geplante Schallschutzwand in Richtung der oberirdischen Stellplätze und wie wird diese gestaltet? Es geht dabei vormittags um die Sonnenseite.</p>	<p>Laut schalltechnischer Untersuchung können bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben die zulässigen Lärmwerte ohne entsprechende Schallschutzwand im Innenhof eingehalten werden.</p> <p>Das ist noch im weiteren Verfahren zu klären, weil die geplante Wand Gegenstand des Außenanlagenplans ist und nicht als Schallschutz zum Gebäude Kolpingstraße 26/2 benötigt wird.</p>
	<p>Für das gesamte Gebäude Kolpingstraße 26/2 ist im Falle der Umsetzung mit erheblichen Mehrbelastungen beim Lärm (durch Terrassen, Eventgastronomie, Fußgänger und Fahrradfahrer zur Hochschule hin) und mit Rauch zu rechnen, der weit über das bisher ortsübliche Maß hinausgehen wird. Es sollen daher entsprechende Schutzmaßnahmen (Lüftungsanlage, Schallschutz Fassade, Fenster) am, um und im Gebäude Kolpingstraße 26/2 durch Herecon realisiert</p>	<p>Wie bereits dargelegt, ist nicht mit unverhältnismäßigen, unzumutbaren Mehrbelastungen zu rechnen.</p> <p>Zwar handelt es sich beim Gebäude Kolpingstraße 26/2 um ein Wohngebäude, aber durch die Einbeziehung in das Plangebiet liegt das Gebäude künftig in einem „urbanen Gebiet“. Die lärm-</p>

	werden. Es handelt sich hier um eine reine Wohnbebauung! Wie sieht es mit einem Ruhezuschlag beim Lärmschutz aus?	technische Untersuchung stellt fest, dass unter Berücksichtigung der hinzukommenden gewerblichen Nutzung die Lärmsituation nicht weitergehend erhöht wird. Ein Ruhezeitenzuschlag bei der Bewertung des Anlagenlärms nach TA Lärm erfolgt nur bei Wohngebieten.
	Wie wird die Versorgung des Grundstücks Kolpingstraße 26/2 während der Bauphase und danach sichergestellt? Wie wird die Erreichbarkeit des Grundstücks während und nach der Bauphase sichergestellt? (Auto, Lastwagen, Transporter, Krankenwagen, Feuerwehr usw.)	Das ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Versorgung und Zugänglichkeit des Grundstücks ist jedoch sicherzustellen. Das ist Aufgabe des Vorhabenträgers.
	Wo kommen die Versorgungsleitungen hin? (Gas, Wasser, Strom, schnelles Internet, usw.)	Das ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
	Wie wird die Gebäudesicherheit während der Bauphase und danach sichergestellt?	Der Vorhabenträger beabsichtigt die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens. Der Bauherr hat sämtliche Anforderungen bei der Durchführung eines Bauvorhabens einzuhalten.
	Wie wird der Werterhalt des Gebäudes sichergestellt?	Der Werterhalt des Gebäudes Kolpingstraße 26/1 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
	Wie wird die Müllentsorgung/Mülllagerung geregelt? Diese soll im Haus gelagert werden.	Unter Ziffer 2.3 der örtlichen Bauvorschriften ist geregelt, dass offene Standplätze für Abfallbehälter unzulässig und ins Gebäude zu integrieren sind. Dies ist so vorgesehen.
	Wie ist die Beleuchtung vorgesehen? Mit welchen Belastungen ist zu rechnen? Wie wird sichergestellt, dass die Belastungen möglichst gering sind? Wie ist das bei der Gastronomie (innen und außen)?	Das ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und ist auf Ebene des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Eine Beleuchtung darf aber grundsätzlich weder Verkehrsteilnehmer (Fahrzeuge und Fußgänger) noch Benutzer/Bewohner von Arbeitsräumen/Wohnräumen beeinträchtigen.
	Welche Regelungen gelten für die Gastronomie im Innen- und Außenbereich? Aufgrund des Lärmschutzes sollen die Fenster der Gastronomie nicht zum Innenhof geöffnet werden können und der Ausgang zum Innenhof spätestens ab 22:00 Uhr geschlossen wird.	Das ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Laut Aussagen im Betreiberkonzept und im Lärmgutachten sind Öffnungszeiten Sonntag bis Donnerstag & Feiertag von 11:00 Uhr-0:00 Uhr bzw. Freitag und Samstag bis 01:00 Uhr vorgesehen. Die Außenbewirtung ist nur im Tagzeitraum (06:00 Uhr-22:00 Uhr) geplant. Eine Schließung des Ausgangs ist nicht vorgesehen. Die Fenster sind lt. Eintragung in den Planunterlagen geschlossen dargestellt. Hinsichtlich der Türe sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen (z.B. Ausbildung der Türanlage in Form einer Schallschleuse) vorzusehen. Dies ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen bzw. nachzuweisen.

	Es muss sichergestellt werden, dass an Schützen keine Ausnahmen gestattet werden!	Eine Nutzung kann als sog. seltenes Ereignis ermöglicht werden, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
	Bei den geplanten großen Terrassen (auch Dachterrasse u.a.) ist damit zu rechnen, dass diese auch zu Nachtzeiten genutzt werden (ab 22:00 Uhr). Es ist hier für einen entsprechenden Schallschutz, auch zum Innenhof hin, zu sorgen.	Das ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und ist auf Ebene des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Zu den geplanten Betriebszeiten gilt das oben Gesagte.
	Was hat der Spielplatz mit der geplanten Bebauung (studentischem Wohnen) zu tun? Hiervon würde hauptsächlich die Gastronomie profitieren. Es entsteht eine nicht unerhebliche Lärmbelastung, die sich nicht im Lärmgutachten niederschlägt. Die Positionierung zum Gebäude Kolpingstraße 26/2 hin, verschlechtert die bereits schon beschriebenen Belastungen zusätzlich. Weiter sind die üblichen Ruhezeiten, wie auf anderen öffentlichen Spielplätzen in Biberach, einzuhalten, festzuschreiben und sicherzustellen.	Ob ein Kinderspielplatz vorgesehen wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern auf Ebene des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Selbst wenn er für studentischen Wohnen nicht gefordert würde, bleibt es dem Bauherrn überlassen, ob er einen solchen herstellen will. Der Lärm, der davon ausgeht, ist als sozialadäquat hinzunehmen. Nach § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die u.a. von Kinderspielplätzen ausgehen, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Immissionsschutzrechts und können demnach für die Umgebung keine unzumutbare Belästigung darstellen.
	Welche Regelungen gelten für die Gastronomie zu den Nachtzeiten?	Das ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und ist auf Ebene des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Dort müssen Angaben zu den Betriebszeiten gemacht werden.
	Das Geh- und Fahrrecht ist nicht korrekt im Bebauungsplan eingezeichnet, denn es ragen die Fahrradstellplätze für Gäste in den Fahrweg. Wir möchten hier eine Aufnahme der Hauskante Kolpingstraße 26 beim Wegerecht, bis dahin wo die Fahrradstellplätze entstehen, vorschlagen. Der Weg darf nicht zugestellt, zugeparkt oder anderweitig versperrt sein. Wie groß soll der Durchgang für das Wegerecht werden und welchen Belastungen hält die Tiefgaragendecke aus?	Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Das grundbuchrechtlich gesicherte Geh- und Fahrrecht beinhaltet eine ungehinderte Nutzung. Die gesicherte Breite beträgt mind. 3,50 m und ist im Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Die Tiefgaragendecke muss befahrbar ausgeführt werden.
	Welche Veränderungen ergeben sich durch den Bebauungsplan in Bezug auf die Nutzung Kolpingstraße 26/1? Gibt es schon Planungen für die weitere Nutzung der Kolpingstraße 26/1? Bei einer veränderten Nutzung muss auch hier auf einen entsprechenden Lärmschutz zum Gebäude Kolpingstraße 26/2 geachtet werden.	Der Verwaltung liegen keine Erkenntnisse zu einer Nutzungsänderung vor. Nach Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich sind die im Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungen zulässig.
	Wie wird sichergestellt, dass die oberirdischen Parkplätze nicht gewerblich genutzt werden?	Nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung dürfen die oberirdischen Stellplätze nur bis 22 Uhr genutzt werden. Diese Einschränkung muss im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen gesichert werden.

		<p>Kann aus der vermeintlichen studentischen Wohnnutzung nicht zu einem späteren eine Hotelnutzung oder etwas ganz anderes werden? Wie wird die studentische Nutzung sichergestellt?</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.V.m. dem Durchführungsvertrag sichern das studentische Wohnen ab, da explizit nur studentisches Wohnen und die Gaststätte planungsrechtlich ermöglicht werden. Spätere Änderungen sind damit nur mit Zustimmung des Gemeinderats möglich, einen Anspruch darauf gibt es nicht.</p>
		<p>Die Saulgauer Straße und die Kolpingstraße werden in nächster Zeit zu einer 30 km/h Zone und später wird auch die überörtliche B312 durch den Aufstieg Mettenberg aus Biberach umgeleitet, damit innerörtlich mehr Ruhe gegeben ist. Wie passt dazu ein erhöhtes und überörtliches Verkehrsaufkommen, welches durch diese Gastronomie verursacht wird?</p>	<p>Ein Ziel ist es, die innerstädtischen Quartiere vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Die für eine lebendige Innenstadt notwendigen Betriebe und Dienstleistungen sollen weiterhin erreichbar sein.</p>