



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Alte Metzgerei“

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2018 bis 31.01.2019

1. Stellungnahmen der Behörden	Abwägung und Beurteilung
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:</p> <p>1.1 Regionalverband Donau-Iller 28.01.2019</p> <p>1.2 IHK Ulm 11.01.2019</p> <p>1.3 Handwerkskammer Ulm 30.01.2019</p> <p>1.4 Netze BW 21.01.2019</p>	
<p>2. Stellungnahmen von folgenden Trägern öffentlicher Belange</p> <p>2.1 Regierungspräsidium Tübingen 01.02.2019</p> <p><u>Belange des Straßenbaus</u> Das Plangebiet befindet sich innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Erbach an der L 240 und L 1244. Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt aus straßenrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Stadt Erbach - 3 einzelne Areale“. Der Bebauungsplan tangiert die Umgestaltung der OD Erbach „L 240 - Erlenbachstraße“. Die gemeindliche Bauleitplanung muss die bereits begonnene Fachplanung zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt berücksichtigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an die Fachplanung anzupassen. Änderungen an den Grenzverläufen bedürfen der grundsätzlichen Zustimmung und straßenbaulichen Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Vor Inanspruchnahme von Straßengrund zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist unter Vorlage entsprechender Planunterlagen in dreifacher Ausfertigung ein Nutzungsvertrag beim Landratsamt Alb Donau Kreis, Straßenmeisterei Ulm, rechtzeitig vor Baubeginn abzuschließen. Notwendige Leitungsverlegungen bitten wir vor der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt vorzusehen. Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Straßenbau werden in den Textteil unter Hinweise Ziffer 3.10 mit aufgenommen.</p>

2.2 Landratsamt Alb-Donau-Kreis**29.01.2019****Bauen, Brand- und Katastrophenschutz****Feuerwehr**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Abstände der Löschwasserhydranten sollten 100 m nicht überschreiten. Der Punkt 3.7 der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

Dabei wird besonders auf mögliche Drehleiteraufstellflächen aufgrund der geplanten Gebäudehöhen hingewiesen.

Die Hinweise zu Löschwasseranforderungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem LRA abzustimmen.

Verkehr und Mobilität

Die Erforderlichen Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bei der Ausfahrt aus der Ortsstraße „Am Bach“ in die L 240 (Erlenbachstraße) von 3/30 Meter sind freizuhalten. Um die Ausfahrt zu erleichtern und zu verbessern wird empfohlen, die Sichtfelder auf 3/50 Meter zu erhöhen. Die Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0,80 Meter und 2,50 Meter von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Die Anregung wird berücksichtigt. Das Sichtfeld 3/30m wird im Bereich der Straße „Auf der Wühre“ eingetragen. Da das Sichtfeld außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt, wird es als Hinweis Ziffer 3.10 mit aufgenommen.

Umwelt- und Arbeitsschutz**Boden- und Grundwasserschutz**

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz werden in den Textteil unter Hinweise Ziffer 3.4 mit aufgenommen.

Gewässer

Der Bebauungsplan liegt zu einem geringen Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 65 WG BW. Da diese kleine Fläche nach der Modellaktualisierung des Erlenbachs von 2015 nicht im HQ-Bereich liegt, kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwasser

Nach § 46 Abs. 2 des Wassergesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Im schriftlichen Teil zu den örtlichen Bauvorschriften „Häußler Areal“ Punkt 7.2 ist die Entwässerung des Niederschlagswassers der Dachflächen in den Mischwasserkanal vorgeschrieben. Dies widerspricht den gültigen gesetzlichen Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Die Hinweise zum Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen und sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem LRA abzustimmen. Ziffer 7.2 der Begründung wird entsprechend angepasst.

In den örtlichen Bauvorschriften sollte, wenn eine Versickerung möglich ist, die Niederschlagswasserversickerung auf den einzelnen Grundstücken als bevorzugte Lösung enthalten sein.

Aufgrund des kleinen Erweiterungsbereiches und des bestehenden Entwässerungssystems kann, wenn die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken nicht möglich ist, der gedrosselte Ablauf der Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal erfolgen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet wird mit Verkehrslärmimmissionen der L 240 beaufschlagt. Aufgrund des geringen Abstandes der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche zur L 240 muss davon ausgegangen werden, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Wir regen daher an, ein schalltechnisches Gutachten erstellen zu lassen, um

Die Anregung wird berücksichtigt. In Ziffer 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden „Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) 24 BauGB eingefügt.

abzuklären, welcher Schallschutz an den jeweiligen Fassaden der geplanten nördlichen Gebäude erforderlich ist.

Hinweise

Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt; er ist daher anzeigepflichtig. Mit der Anzeige bitten wir, den Plan einschließlich der textlichen Anlagen auch in digitaler Form (PDF-Datei und shp) vorzulegen.

Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.

Straßen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich angrenzend an die L 240. Die straßenbaulichen und verkehrstechnischen Belange werden deshalb vom Regierungspräsidium Tübingen vertreten.

Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung, dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau vorgenommen werden. Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei Ulm zu stellen.

Abfallwirtschaft

Der Abfallhierarchie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes folgend, sind zuerst mögliche Maßnahmen zur Abfallvermeidung durchzuführen. Erfordert die bauliche Erschließung den Abtrag bzw. Aushub von Bodenmaterial, ist daher zu prüfen, ob durch Mengenumlagerung und Wiedereinbau innerhalb des gegenständlichen Plangebiets die Entstehung von Abfällen vermieden oder reduziert werden kann.

Sollten dennoch Abfälle zur Entsorgung anfallen, sind diese wiederum vorrangig – insbesondere durch Recycling – zu verwerten. Scheidet eine Verwertung aus, sind Abfälle schließlich unschädlich und ordnungsgemäß zu beseitigen. Hierzu besteht bei Abfällen bis zur Höchstbelastung nach Deponieklasse II die Möglichkeit der Entsorgung auf den Deponien des Alb-Donau-Kreises. Im Einzelfall ist die Entsorgung vorab mit dem Fachdienst Abfallwirtschaft abzuklären.

Forst, Naturschutz

Naturschutz

In die Festsetzungen des Bebauungsplans ist bei Ziffer 3.8 Absatz „Gehölzrodung, Baufeldfreimachung und Abbruchvorhaben“ folgender Satz an passender Stelle hinzuzufügen: „Der unteren Naturschutzbehörde ist dieser Bericht zu übersenden.“

Verkehr und Mobilität

Die Sichtfelder sind zeichnerisch im Bebauungsplan darzustellen.

Umwelt- und Arbeitsschutz

Gewässer

Der Bebauungsplan liegt zu einem kleinen Teil im HQextrem-Bereich. Bauliche Anlagen sind nur einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Die Wasserspiegellage beträgt bei HQ extrem 481,60 müNN. Die EFH-Höhe ist auf HQextrem + 20 cm Sicherheitszuschlag zu setzen.

Immissionsschutz

Die Baugebietskategorie „urbane Gebiete“ ist in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ noch nicht berücksichtigt. Eine Anpassung der

Darüber hinaus werden die Hinweise zum Immissionsschutz in den Textteil unter Hinweise Ziffer 3.11 mit aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Hinweise zur Landesstraße werden in den Textteil unter Hinweise Ziffer 3.10 mit aufgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in den Textteil unter Hinweise Ziffer 3.8 mit aufgenommen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Sichtfelder werden im Plan eingetragen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in den Textteil unter Hinweise Ziffer 3.7 mit aufgenommen.

Die Anregung wird berücksichtigt. In Ziffer 1.8 der planungsrechtlichen

16.BImSchV hinsichtlich der Grenzwerte für urbane Gebiete ist ebenfalls noch nicht erfolgt. Unseres Erachtens müssen für die Beurteilung des Verkehrslärms im MU folgende Orientierungswerte herangezogen werden: tags 63 dB(A) und nachts 50 dB(A). Als Grenzwerte nach der 16. BImSchV sind anzunehmen: tags 67 dB(A) und nachts 54 dB(A).

Stellplätze, die einem Gewerbe zugeordnet sind und auch in der Nachtzeit genutzt werden, müssen im Mischgebiet und im urbanen Gebiet einen Abstand von mindestens 15 m zu schutzbedürftigen Räumen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ haben.

Festsetzungen werden „Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) 24 BauGB eingefügt. Darüber hinaus werden die Hinweise zum Immissionsschutz in den Textteil unter Hinweise Ziffer 3.11 mit aufgenommen.

2.3 Landesamt für Denkmalpflege

28.01.2019

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Historische Siedlung Erbach“ (Prüffall, ERBA000-LD), die um 1254 erstmals über die urkundliche Überlieferung fassbar wird. Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind grundsätzlich Bodenkunden zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Erbach, sowie Funde zur örtlichen Sachkultur vorhanden, bzw. zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen, insbesondere durch die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage, ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es um Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG handeln kann.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren), notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Dr. Jonathan Scheschkewitz (Mail: Jonathan..Scheschkewitz@rps.bwl.de) eingereicht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die archäologischen Hinweise werden in den Textteil unter Hinweise Ziffer 3.3 mit aufgenommen.

2.4 Regierungspräsidium Freiburg

23.01.2019

Geotechnik

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 Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, welche von Holozänen Auensedimenten überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die geotechnischen Hinweise werden in den Textteil unter Hinweise Ziffer 3.9 mit aufgenommen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Allgemeinen Hinweise werden in den Textteil unter Hinweise Ziffer 3.9 mit aufgenommen.

2.5 unitymedia

17.01.2019

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.6 Stadtwerke Ulm

21.01.2019

Gegen die Bebauungspläne bestehen aus Sicht der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine Einwände. Vor Beginn der Bauarbeiten müssen die bestehenden Gas-Netzanschlüsse getrennt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

3. Bürgerbeteiligung

Von Bürgern wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende Anregung vorgebracht:

3.1 XXXXXXXXXX Auf der Wühre 4, Erbach

30.01.2019

Gegen den im vorliegenden Bebauungsplan „Areal Häußler / Stöfele“ aufgeführte Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen nach § 5 LBO (Landesbauordnung für Baden - Württemberg) gegenüber meinem Grundstück- Flurstück 191 - lege ich Widerspruch ein.

Dies stellt für mich eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung meiner nachbarlichen Interessen dar. Die Unterschreitung der Abstandsflächen resultiert nicht aus einer besonderen Grundstückssituation und ist deshalb so nicht notwendig.

Die Anregung wird berücksichtigt. Zum Nachbargrundstück Flurstück Nr. 191 sind die erforderlichen Abstandsflächen gem. LBO einzuhalten.

Aufgestellt am: 12.02.2019

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de