

ANLAGE 6

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, Stellungnahme vom 07.03.2014: Von den beiden oben angeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Der Regionalverband bringt zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen - "Junges Wohnen - Georgstraße Flurstück Nr. 1045/1" - "Georgstraße / Meersburger Straße (Raiffeisenbank)" keine Bedenken vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
2.	<p>Deutsche Bahn AG, Karlsruhe, Stellungnahme vom 13.03.2014: Die Deutsche Bahn AG, OB Immobilien als von der OB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der OB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren: Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden: Die heute noch mit Dieseltraktion betriebene "Südbahn" ist für eine Elektrifizierung vorgesehen. Das dafür erforderliche Planfeststellungsverfahren ist beantragt und die Unterlagen liegen derzeit öffentlich aus. Es besteht seit dem ersten Tag der Auslegung am 24. Februar 2014 eine Veränderungssperre nach §19 AEG. Danach</p>	<p>Kenntnisnahme Die Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens wurden eingesehen und es kann davon ausgegangen werden, dass keine Konflikte entstehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>dürfen wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden. Durch die Veränderungen ergeben sich keine Ansprüche gegenüber der OB AG. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren außerhalb Eisenbahngeländes zu erfolgen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen</p>	
3.	<p>TWS Netz GmbH Ravensburg, Stellungnahme vom 27.03.2014 Die TWS Netz GmbH beabsichtigt im Zuge der Erschließung das oben genannte Gebäude mit Strom, Wasser sowie bei Bedarf mit Erdgas und einer Leerrohrinfrastruktur für Breitband zu versorgen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
4.	<p>EnBW Netze BW GmbH, Biberach, Stellungnahme vom 04.03.2014 Gegen den o.g. Bebauungsplan haben wir nichts einzuwenden. Es sind keine Anlagen von uns betroffen. Zuständig für das Verteilnetz ist die TWS.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
5.	<p>Terranetz BW GmbH, Stuttgart, Stellungnahme vom 26.02.2014 Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Die ehemalige GVS Netz GmbH heißt jetzt terranets bw GmbH. In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden. Wie Sie den beigefügten Übersichtsplänen entnehmen können, verlaufen westlich, außerhalb des</p>	<p>Kenntnisnahme Für die Gasleitung ist ein Leitungsrecht eingetragen in der gleichen Breite, wie es im bisher rechtskräftigen Plan war. Veränderungen werden folglich nicht vorgenommen und sind auch nicht beabsichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>räumlichen Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes die Gashochdruckleitung (Ravensburg-Lindau) DN 300 MOP 67,5 bar des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO). Die Technische Werke Schussental GmbH hat uns als Pächter dieser Anlagen mit deren Betriebsführung beauftragt. Sollten sich Ihre Planungen in diesen Bereich weiterentwickeln, bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	
6	<p>IHK Bodensee-Oberschwaben, Weingarten, Stellungnahme vom 13.03.2014 Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
7.	<p>Handwerkskammer Ulm, Stellungnahme vom 02.04.2014 Die Handwerkskammer Ulm hat gegen den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
8.	<p>Regierungspräsidium Tübingen Denkmalpflege, Stellungnahme vom 02.04.2014 In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind. Vorsorglich weisen wir auf die Regelungen des § 20 DSchG hin: <i>"Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege</i></p>	<p>Kenntnisnahme Der Hinweis ist bereits in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."</i></p>	
9.	<p>Kabel BW GmbH Kassel, Stellungnahme vom 06.03.2014 Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Kabel BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Kabelschutzanweisung wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und beachtet.</p>
10.	<p>Landratsamt Bau- und Gewerbeamt, Ravensburg, Stellungnahme vom 02.04.2014 A. Allgemeine Angaben Der Plan entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. B. Stellungnahme der Sachbereiche: Umweltamt SG Bodenschutz, Abbauvorhaben, Altlasten; Umweltamt SG Naturschutz; Umweltamt SB Kommunales Abwasser; Umweltamt SB Grundwasserschutz, Wasserversorgung; Umweltamt SG Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz: keine Anregungen</p>	<p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>C. Stellungnahme Bauamt SG Gewerbeabwasser, Abfall und Immissionsschutz</p> <p>1.1.1 Die Erschließung des Gebiets hat entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben über ein modifiziertes System zu erfolgen, sofern dies schadlos möglich ist. Eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung ist möglich, sofern der Untergrund mindestens der Zuordnungsklasse Z0 entspricht und über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht versickert wird. Der Stand der Technik wird in dem Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. beschrieben. Bei Niederschlagswasser von Dachflächen, die mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm begrünt sind, ist eine Vorbehandlung über eine Versickerungsmulde nicht mehr erforderlich. Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten und ggf. Grundwasserabstand bzw. höchster zu erwartender Grundwasserstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.</p> <p>1.1.2 Aufgrund der Altlastensituation auf dem Flurstück bedarf eine Versickerung der wasserrechtlichen Erlaubnis nach den §§ 8, 9 und 10 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 3 der Niederschlagswasserverordnung.</p> <p>2. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan.</p> <p>2.1 Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich, dezentral zu entsorgen. ("Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vor-</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Im Plangebiet bestand bis ca. 1987 ein Baustoffhandel mit Parkplatzfläche, Omnibusgarage und angegliedertem Waschplatz. In einer orientierenden Altlastenuntersuchung wurden Auffüllungen mit teilweisen Bauschuttalagerungen gefunden. Im Rahmen der Baumaßnahme ist geplant, diese Altlasten unter Aufsicht eines Fachgutachters fast vollständig zu entfernen. Eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan ist dennoch erforderlich.</p> <p>Im Bereich des geplanten Sickerschachtes werden die belasteten Bodenschichten abgetragen und fachgerecht entsorgt. Der Untergrund unterhalb der Sohle des Sickerschachtes weist lediglich Schadstoffgehalte unterhalb der Z0 Zuordnungswerte auf, sodass der Vorhabenträger durch dem Landratsamt vorliegende Gutachten nachgewiesen hat, dass die Versickerung unterhalb belasteter Bodenschichten erfolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Entwässerungskonzeption überarbeitet.</p> <p>Die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>schriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen." (§ 55 Abs. 2 WHG)). Sofern Niederschlagswasser nicht dezentral entsorgt wird, ist dies zu begründen. Gründe von dieser Vorgabe abzuweichen sind z. B. schlechte Bodendurchlässigkeit, Altlasten oder Hanglage. Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung in bestehenden Bebauungsplänen ist kein Grund von diesen Vorgaben abzuweichen, da das WHG über dem Bebauungsplan steht. Auch ein bestehender Mischwasserkanal rechtfertigt keine Abweichung von den Vorgaben des Wassergesetzes. Die Angaben in Teil 11 Punkt 13 der Begründung des VEPs sind deshalb nicht ausreichend. Das Flurstück soll nahezu vollständig versiegelt werden. Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses ist eine Dachbegrünung vorgesehen (begrünte Dachflächen entsprechen in etwa der Hälfte der Versiegelung). Das Niederschlagswasser der übrigen Flächen soll nach derzeitiger Planung an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Dies ist zu begründen oder zu überarbeiten.</p> <p>3.2 Im parallel zum VEP eingegangenen Baugesuch ist geplant, Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen in einem Sickerschacht zu versickern. Dies steht im Widerspruch zu Teil 11 Punkt 13 der Begründung des VEPs (Anschluss an den Mischwasserkanal). Bezüglich des Sickerschachtes im Baugesuch wird bereits an dieser Stelle auf folgendes hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der geplante Sickerschacht liegt im Bereich der kartierten Altlasten • Im Bereich einer Versickerung muss der Boden der Zuordnungs-kategorie ZO entsprechen • Die ausreichende Sickerfähigkeit sowie ein ausreichender Grundwasserabstand sind nachzuweisen • An den Sickerschacht dürfen nur begrünte Dachflächen mit min- 	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>destens 10 cm Substrataufbau angeschlossen werden (in der aktuellen Planung ist der Anschluss der Dachterrasse vorgesehen; dies ist nicht zulässig) Damit eine geeignete Entwässerungs-konzeption erstellt werden kann, sind in der Baugrunduntersuchung Aussagen zur Altlastensituation, zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie zum Grundwasserabstand zu treffen. (Laut GIS ist auf etwa der Hälfte des Flurstücks der Altstandort ‚AS Parkhaus PT‘ kartiert. Auf der nördlichen Flurstückshälfte wäre eine Versickerung somit grundsätzlich möglich.)</p> <p>D. Stellungnahme Kreisbrandmeister Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), LV.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung 3. Ziff. 5.1 IndBauRL. <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
11.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen, Stellungnahme vom 31.03.2014</p> <p>im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet. Im Planbereich befinden sich Tele-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.	<p>kommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Zur Errichtung der Infrastruktur der Hauszuführung aus dem vorbeilaufenden, ausreichend bemessenen Telekom-munikationsnetz ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH an unser Bauherrenbüro in 88212 Ravensburg, Gartenstr. 107 (Hotline: 0800 330 1903) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>I. Immissionsschutz Für die der Georgstraße, der Meersburger Straße zugewandten Fassaden werden massive und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht hinnehmbare Überschreitungen prognostiziert. Mögliche Lösungen können aus Sicht des Regierungspräsidiums folgende Maßnahmen beinhalten: 1.) Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechender technischer Lüftung bzw. Klimatisierung (Sommer max. 25,5° der Wohnräume die Temperaturdifferenz sollte max. 6 K gegen die Außentemperatur betragen). Der Nachweis des ausreichenden sommerlichen Wärmeschutzes ist nach DIN EN 15251 zu führen.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Gutachten "Bauklimatik – Sommerlicher Wärmeschutz, Untersuchung von Büro- und Besprechungsräumen, Ergebnisse und Beurteilungen" enthält folgende Aussagen: "Zur Beurteilung des thermischen Verhaltens von exemplarischen Büro- und Besprechungsräumen während einer sommerlichen Hitzeperiode wurden die Raum- und Bauteiltemperaturen mit Hilfe von dynamischen Klimasimulationen prognostiziert. Bei der geplanten Fassadengestaltung mit außenliegendem Sonnenschutz, der mechanischen Be- und Entlüftung mit vorkonditionierter Zuluft und den installierten Wärme- und Kälteabgabesystemen in Form von Heiz-/ Kühldecken, lässt sich ein sehr behagliches Raumklima in der Bewertung nach DIN EN 15251 erzielen. Die Kategorie II nach DIN EN 15251, welche mit einer maximalen Temperaturüberschreitung von 5,0 % für den Neubau angewendet werden sollte, wird bei den betrachteten Räumen zu max. 2,8 % während der Nutzungszeit überschritten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Aufgrund der langen Besonnungsdauer und der damit verbundenen hohen solaren Zustrahlung auf die NO- und NW-Fassade, sind hier zur Reduktion des Kühlenergiebedarfs jeweils außenliegende Sonnenschutzvorrichtungen zu installieren."