LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Baurechts- und Umweltamt

Stadtverwaltung Geisingen
Herrn Thomas Schmid
Hauptstraße 36
78187 Geisingen

Ihr Ansprechpartner: Frau Elsäßer
Zimmer-Nr.: 274
Telefon: 07461 / 926 5701
Telefax: 07461 / 926 99 5701
Unser Zeichen: Südlicher Stadtkern - Innenstadt
eMail: E.Elsaesser@Landkreis-Tuttlingen.de

Tuttlingen, 26.11.2015

Vorab per E-Mail

Bebauungsplanverfahren „Südlicher Stadtkern – Innenstadt “ in Geisingen

hier: Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Tuttlingen bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren und die damit verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme sowie die gewährte Fristverlängerung.

Zunächst nehmen wir Bezug auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg – höher Raumordnungsbehörde – vom 21.07.2015 und stellen fest, dass der wirksame Flächennutzungsplan auf einer Teilfläche am Nordrand des Änderungsbereiches derzeit eine Gemeinbedarfsfläche ausweist. Im zeichnerischen Teil des derzeit gültigen Bebauungsplans vom 20.11.1996 wird diese Fläche dagegen als Mischgebiet ausgewiesen. Da der zeichnerische Teil des derzeit gültigen Bebauungsplanes vom 20.11.1996 vorliegend jedoch nicht geändert wird, steht der wirksame Flächennutzungsplan der vorliegenden Planung nach Ansicht des Landratsamtes nicht entgegen.

Im Übrigen bitten wie Sie, bei der weiteren Planung die nachfolgenden Stellungnahmen des Gesundheitsamtes, des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, der Straßenbaubehörde, der Naturschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes zu berücksichtigen.

Gesundheitsamt:

Einwände grundsätzlicher Art gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits nicht. Sollten weitere hygienische relevante Tatbestände unserer Beurteilung bedürfen, bitten wir mit konkreter Fragestellung erneut gehört zu werden.

Amt für Brand- und Katastrophenschutz:

Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch darum gebeten, die nachfolgenden Hinweise zukünftig zu beachten:

Die Innenstadt von Geisingen ist geprägt von zahlreichen historischen Gebäuden, die vor Jahrhunderten mit viel Holz gebaut wurden. Zudem herrscht meist geschlossene Bebauung vor. Eine Brandübertragung von einem Gebäude auf das andere ist leicht möglich, da oft auch die Abtrennungen nicht der notwendigen Qualität entsprechen. Die hohe Brandlast führt in Verbindung mit der Gefahr der Brandausbreitung zu einem hohen Löschwasserbedarf. Deshalb wird dringend geraten, bei der zukünftigen Sanierung der einzelnen Straßen je Straße (rechtwinklig zur Hauptstraße) jeweils einen Überflurhydrant zu platzieren. Die Überflurhydranten sollten mindestens zwei Abgänge haben. Ein Abgang der Größe A ist wünschenswert.

Ein Überflurhydrant ist im Winter problemlos auffindbar und von einer Einsatzkraft problemlos in Betrieb zu nehmen und zu bedienen. Dies im Gegensatz zu Unterflurhydranten, die im Winter – selbst wenn sie gefunden werden – oft eingefroren sind, d.h. die Deckel sind so vereist, dass zuerst mit einem Flammenwerfer die Fuge zwischen Deckel und Auflagefuge enteist werden muss. Diese Zeit ist bei Einsätzen in einer historischen Altstadt nicht vorhanden. Die Intensität des Feuers nimmt von Minute zu Minute enorm zu, so dass selbst Sekunden kostbar sind. Deshalb ist es wichtig einen Überflurhydrant in der Nähe zu haben und diesen mit wenig Aufwand an das Löschfahrzeug anschließen zu können. Deshalb wird dringend geraten im Altstadtbereich weitere Überflurhydranten aufzustellen.

Straßenbaubehörde:

Das Bebauungsplangebiet „Südlicher Stadtkern-Innenstadt“ liegt im Zuge der K 5942 von NK 8017 010 nach NK 8017 029 ca. Station 0,865 - 1,240 innerhalb der geschlossenen Ortslage.

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die K 5942 bzw. über innerörtliche Straßen. Diese sind ausreichend an die Kreisstraße angeschlossen.

Die Änderung oder Neuanlage von Zufahrten zur K 5942 muss mit der Straßenbaubehörde im Einzelfall abgestimmt werden.

Die freizuhaltenden Sichtfelder (3/70 m) im Bereich der Einmündungen von Ortsstraßen in die K 5942 sowie der Zufahrten von den Grundstücken zur K 5942 sind durch entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan darzustellen. Sie sind von jeder

sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung, Einfriedung u. ä. in einer Höhe ab 80 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Bei einer u. U. geplanten Bepflanzung (z. B. Baumreihe) i. Z. der Kreisstraße ist der erforderliche lichte Raum freizuhalten. Ebenfalls darf durch die Neupflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung für den in die K 5942 einfahrenden Verkehr entstehen.
Eine geplante Bepflanzung muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der K 5942, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5942 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden können.

Eine Blendwirkung von Werbeanlagen in Richtung der klassifizierten Straße (K 5942) ist auszuschließen.

Wir bitten um Beteiligung an den jeweiligen Bauantrags- bzw. Kenntnisgabeverfahren.

Naturschutzbehörde:

Der Ausschluss von Werbeanlagen als eigentätige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung wird von Seiten des Naturschutzes begrüßt. Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Naturschutzbehörde keine Bedenken.

Wasserwirtschaftsamt:

1. Sachgebiet: Kommunales Abwasser

Das vorgesehene Gebiet ist flächenmäßig größtenteils bereits erschlossen und wird im Mischsystem entwässert. Niederschlagswasser von Neubauvorhaben sollen nach der aktuellen Gesetzeslage modifiziert entwässert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.

Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan oder ggf. in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollten bereits die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.99 mit aufgenommen werden.

2. Sachgebiet: Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich vier altlastverdächtige Flächen. Drei wurden, teilweise nach Untersuchung und anschließender Sanierung, bereits mit „Ausscheiden“ bewertet.

Eine Verdachtsfläche ist mit „Belassen - Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Derzeit sind hier keine Maßnahmen erforderlich.

Sollten innerhalb des Plangebietes (als Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes) derzeit noch aktive altlastenrelevante Firmen ihren Betrieb stilllegen oder eine Umnutzung stattfinden, so sind diese Flächen definitionsgemäß altlastverdächtig. Grundsätzlich sind diese Flächen dann schrittweise zu untersuchen.

3. Sachgebiet: Bodenschutz

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Die genannten Sanierungsbemühungen in der Stadtmitte werden begrüßt. Im innerörtlichen Bereich kann unsererseits auf Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe verzichtet werden. Bei evtl. Inanspruchnahme der noch vorhandenen Freiflächen sind die Umweltbelange jedoch zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist mit dem Boden sorgsam, haushälterisch und schonend umzugehen. Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen haben Vorrang.

Diesbezüglich verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen). Zur Ergänzung weisen wir auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen hin, das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist. Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

Zur Unterstützung und Vertiefung des Themas Innenentwicklung/ Sanierungsbemühungen wird auf Folgendes hingewiesen:

Das Flächenmanagement-Tool „FLOO“ ermöglicht es insbesondere kleineren Städten und Gemeinden, den Status ihrer Flächenreserven im Innenbereich ohne großen Aufwand kontinuierlich zu erfassen und zu bewerten. Das Programm ermöglicht es, die Flächenpotenziale im Innern in unterschiedlichen Kategorien (Baulücken, Brachflächen, Althofstellen, leer stehende Gebäude, Leerstände in Gebäuden, untergenutzte Flächen und Restnutzungen) in einer Kommune auf der Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) jeweils aktuell darstellen zu können. „FLOO“ ist ein weiterer Baustein der vielfältigen Aktivitäten des Landes, um die Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese" zu reduzieren.

Ein weiteres Werkzeug für die Praxis bietet der Folgekostenrechner „fokos bw“, der von den Kommunen bei der STEG kostenlos bezogen werden kann.

Andere Fachbehörden des Landratsamtes:

Von Seiten des Forstamtes, des Landwirtschaftsamtes, des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes, des Straßenverkehrsamtes, des Nahverkehrsamtes, der Gewerbeaufsichtsbehörde und der Baurechtsbehörde werden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Bedenken oder Anregungen erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Elvira Elsäßer