

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/25/21867/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferent Plajer

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63a XVI, zwischen  
Klenzestraße und Königswiesenweg  
- Erneute Veröffentlichung und Auslegung gemäß § 4a Abs. 3  
Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

11.03.2025

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 a XVI, zwischen Klenzestraße und Königswiesenweg ist in seiner Fassung vom 28.02.2025 mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.  
Die Dauer der Auslegung und Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.
2. Die erneute Veröffentlichung im Internet und Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Regensburg bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen gemacht werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Neben der Bekanntmachung im Amtsblatt soll auch eine Information der Öffentlichkeit über die örtliche Presse erfolgen.
3. Der Beschluss unterliegt der Beschlussnachverfolgung.

## **Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen hat am 19.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63a XVI, zwischen Klenzestraße und Königswiesenweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Entsprechend § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 12.09.2016 - 26.09.2016 unterrichten und während dieser Frist äußern.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen hat am 09.04.2024 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63a XVI, zwischen Klenzestraße und Königswiesenweg in der Fassung vom 09.04.2024 einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Dabei wurden dem Ausschuss die Äußerungen und Stellungnahmen zur Kenntnis gegeben, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB eingegangen sind.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Regensburg Nr. 20, 80. Jahrgang vom 13.05.2024 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 14.05.2024 bis 21.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.05.2024 bis 21.06.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Nach Durchführung der Veröffentlichung und Auslegung wurden Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf erforderlich, so dass der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen ist.

Da die wesentlichen Planungsziele und das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes von diesen Änderungen und Ergänzungen unberührt bleiben, ist vorgesehen, dass bei der erneuten Veröffentlichung und Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB die Dauer der Veröffentlichung und Auslegung sowie die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen auf die angemessene Dauer von zwei Wochen verkürzt werden.

Folgende Änderungen / Ergänzungen wurden vorgenommen:

### **Änderung in der Planzeichnung:**

Die Änderung in der Planzeichnung ist farblich (durch ein gelbes Rechteck) gekennzeichnet.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen in Form von Tiefgaragen: Anpassung der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Tiefgaragen), um die Befahrbarkeit der bestehenden Feuerwehrezufahrt weiterhin zu gewährleisten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Anpassung der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen), um die Befahrbarkeit der bestehenden Feuerwehrezufahrt weiterhin zu gewährleisten.

### **Änderung in der Satzung:**

Änderungen sowie Ergänzungen sind farblich markiert:

Titelblatt und Fußzeilen

Änderung Datum

Seite 2 § 1 (2) Ergänzung Datum  
§ 2 Ergänzung Datum

Hinweise zur Satzung:

Seite 16 Starkregenereignisse:  
Ergänzung Textpassage

Seite 18 Feuerwehr, Feuerwehrflächen, Rettungswesen,  
Löschwasser:  
Ergänzung 7.: Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrt

Altlasten und Abbruch:  
Ergänzung Mitteilungspflicht

### **Änderung in der Begründung:**

Änderungen sowie Ergänzungen sind farblich markiert, entfallene Textpassagen sind durchgestrichen und ebenfalls farblich markiert:

Titelblatt und Fußzeilen	Änderung Datum
Seite 6	Ergänzung Feuerwehrezufahrt
Seite 13	Ergänzung Feuerwehrezufahrt
Seite 32	Ergänzung Feuerwehrezufahrt
Seite 33 f	Ergänzung Textpassage aktualisierter Testentwurf und Ergänzung Abbildung verkürzte Tiefgaragenzufahrt zur Erhaltung der bestehenden Feuerwehrezufahrt
Seite 43	Ergänzung Feuerwehrezufahrt
Seite 47 ff	Ergänzung Abbildungen sowie Textpassagen zum aktualisierten Immissionsschutztechnischen Gutachten
Seite 50 f	Streichung Textpassage zum veralteten Immissionsschutztechnischen Gutachten
Seite 51	Streichung veraltete Planungskonzepte Ergänzung Messwert Grundwassermessstelle aus 2025

Nachfolgend sind die während der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, welche die Änderungen und Ergänzungen und die damit verbundene erneute Veröffentlichung und Auslegung erforderlich machen, angeführt und mit den Stellungnahmen der Verwaltung versehen.

### **Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**

#### **Nr. 1.:**

Amt für Brand- und Katastrophenschutz

#### **Stellungnahme vom 21.05.2024:**

Zu oben genannten Bebauungsplan wurde seitens der Feuerwehr Regensburg am 01. April 2021 unter dem Aktenzeichen Az.: 36 5 05 Nr. F 55/2021 sw/tt sowie am 05. Juli 2023 unter dem Aktenzeichen Az.: 36 5 05 Nr. F 102/2023 sw/tt zu folgenden Punkten Stellung bezogen.

- Flächen für die Feuerwehr / Aufstell- und Bewegungsflächen
- Rettungswege / Sicherstellung der Personenrettung

- Zuwegungen / Straßenbreiten / Traglasten
- Löschwasserversorgung

Diese Stellungnahme behält weiterhin ihre uneingeschränkte Gültigkeit.

### **Hinweis zur Aufrechterhaltung der Feuerwehrezufahrt zur Klenzestraße 25**

Die Feuerwehrezufahrt zur Klenzestraße 25, welche vom Königswiesenweg aus zum Gebäude herangeführt wird, stellt den 2. Rettungsweg aus Einheiten der Klenzestraße 25 sowie aus Einheiten des Königswiesenweg 24, 26, 28 sicher.

Diese Feuerwehrezufahrt ist sowohl während der Bauphase als auch im späteren Betrieb weiterhin erforderlich und somit sicherzustellen.

Aus Sicht der Feuerwehr ergeben sich bei der Planung mit Grünbepflanzung, Tiefgaragenabfahrt, oberirdischer Stellplatz und Müllbereitstellungsfläche Einschränkungen bei der Erreichbarkeit der angesprochenen Aufstellfläche.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahmen vom 01.04.2021 sowie 05.07.2024 wurden im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Die konkrete Abwägung der einzelnen Punkte erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Zum Hinweis zur Aufrechterhaltung der Feuerwehrezufahrt:

Die Prüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass keine alternative Zufahrt zur Feuerwehraufstellfläche der Klenzestraße 25 (vor der Nordfassade der Gebäude Königswiesenweg 24 und 26) realisierbar ist. Daher muss die bestehende Feuerwehrezufahrt, die über Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft, in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben.

Der Bebauungsplanentwurf vom 09.04.2024 sah eine Überplanung dieser Zufahrt durch eine Tiefgaragenrampe vor, wodurch die Erreichbarkeit der o.g. Feuerwehraufstellfläche nicht mehr gewährleistet gewesen wäre. Um die Feuerwehrezufahrt weiterhin sicherzustellen, wurde die geplante Tiefgaragenrampe samt Einhausung weiter nach Westen verlegt. Durch diese Anpassung verlängert sich der Fahrweg, was einerseits zu veränderten Beurteilungspegeln an den maßgeblichen Immissionsorten führt. Andererseits ergibt sich durch die geänderte Betroffenheit ein neuer bzw. verschobener Immissionsort. Dies machte eine erneute Untersuchung der Schallimmissionen erforderlich, um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan kein Ermittlungsdefizit aufweist.

Die relevanten Immissionsorte wurden in einem aktualisierten immissionsschutztechnischen Gutachten neu bewertet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Aufgrund dieser wesentlichen Änderungen ist eine erneute Veröffentlichung und Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

### **Nr. 2.:**

Wasserwirtschaftsamt Regensburg

### **Stellungnahme vom 28.06.2024**

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

#### **1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen**

##### **1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen**

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Gemäß der Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Starkregen treten bei Starkregen bei Geländesenken Aufstaubereiche auf. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturmflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Gemäß §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

#### Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rück-schlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

## **1.2 Grundwasser**

Es wurde ein Baugrundgutachten aus dem Jahre 2015 vorgelegt. Weiter wurde 2016 eine Grundwassermessstelle mit BIS-Kennzahl 6938BG016285 auf der FINr. 3436/9, Gmk. Regensburg errichtet. Diese zeigte bei der Bohrung gespannte Grundwasserverhältnisse auf. Der Grundwasserendstand lag am 14.10.2016 bei 4,64 m u. GOK. Langzeitmessstellen des Landesmessnetztes im Umgriff von Regensburg zeigten im Oktober 2016 eher mittlere Wasserstände auf.

Nachdem die Grundwassermessstelle seit 2016 besteht, sind die gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen eines aktualisierten geotechnischen Berichts darzulegen.

Bezüglich des Einbringens von Stoffen in das Grundwasser und die Bauwasserhaltung ist mit den zuständigen Behörden das entsprechende Rechtsverfahren abzuklären.

Für Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, besteht eine Anzeigepflicht nach § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG. Das Einbringen von festen Stoffen in das Grundwasser ist ein Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nach § 49 Abs. 1 Satz 2 anstelle der Anzeige nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann.

Für eine fachliche Einschätzung, ob für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, werden folgende Unterlagen benötigt:

- Beschreibung des Standortes (Altlasten, mögl. schädliche Bodenveränderungen, Schutzgebiete, Vornutzungen,...)
- Welche Bodenmaßnahmen/Bodenverbesserungsmaßnahmen/Gründungsmaßnahmen sind erforderlich?
- Bis in welche maximale Tiefe ist ein Eingriff erforderlich?
- Angabe des Bemessungswasserstandes unter Erläuterung ob der höchste/höchst zu erwartende Grundwasserstand (HGW) oder der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) angesetzt wurde
- Wirken die Maßnahmen auf das Grundwasser (Grundwasserfreilegung/ Aufstau/ Einbringen von Stoffen)?
- Qualitative Auswirkungen (Welche Stoffe werden in das Grundwasser eingebracht?)
- Quantitative Auswirkungen (Wird Grundwasser entnommen oder abgesenkt, ist mit einem Grundwasseraufstau zu rechnen?)
- Mögliche nachteilige Auswirkungen auf Dritte

Sollte eine Ableitung des Bauwassers durch Versickerung nicht möglich sein und das öffentliche Kanalsystem in Erwägung gezogen werden, so ist vorab das Tiefbauamt der Stadt Regensburg Träger der Unterhaltungslast der öffentlichen Kanalisation zu beteiligen.

#### Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ (Hinweis: ggf. von der Kommune an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)

### **1.3 Altlasten und Bodenschutz**

Im Bereich des geplanten Bbauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

### **1.4 Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Wasserversorgungsanlagen im Planungsgebiet entsprechen den heutigen Anforderungen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebs-

drücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

## **1.5 Abwasserentsorgung – Teilbereich: Niederschlagswasser**

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich positiv auf den Rückhalt und die Qualität des gesammelten Niederschlagswassers aus.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nur unter Ausschluss von Versickerung und Einleitung in ein Oberflächengewässer denkbar.

Insbesondere bei dem zu erwartenden Niederschlagswasser mit geringer Belastung sollte eine Versickerung bzw. Einleitung in ein Oberflächengewässer angestrebt werden.

Das Baugrundgutachten wurde nur für einen Teilbereich des Grundstückes erstellt. Es werden gemäß Erläuterung vor allem bindige Schichten erschlossen. Kf-Werte und ein Abstand zum MHGW sind nicht angegeben. Sofern aufgrund der Geologie eine Versickerung nicht möglich ist, wird empfohlen Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung zu ergreifen (z.B. Zisternen) und die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.

### Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) dürfen nicht an das öffentliche Netz angeschlossen werden und sind im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

## **2. Zusammenfassung**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

zu 1.1:

Schutzmaßnahmen gegen Starkniederschläge und Überflutung

In den letzten Jahren treten Starkniederschläge mit extrem hohen Niederschlagsmengen in kurzen Zeiträumen vermehrt auf. Die Folgen sind überlastete Entwässerungs- und Versickerungssysteme, eindringendes Wasser in Gebäude sowie Hochwasser führende Gewässer innerhalb kürzester Zeit.

Die im Rahmen der Planung festgelegten Maßnahmen zur Speicherung und Pufferung von Niederschlägen – darunter Dachbegrünungen, hohe Substratschichten auf Tiefgaragendecken sowie teildurchlässige Belagsflächen mit hohem Schichtenaufbau – tragen zum Schutz vor Starkregenereignissen bei.

Sollten diese Maßnahmen im Starkregenfall überlastet sein, wird aufstauendes Niederschlagswasser über Notüberläufe abgeführt, um das Eindringen in Gebäudeöffnungen oder ein unkontrolliertes Abfließen über Grundstücksgrenzen zu verhindern.

#### Überflutungsnachweis und Entwässerungskonzept

Die Berechnung eines 30-jährigen Starkregens im Zuge des Überflutungsnachweises zeigt erhöhte Niederschlagsmengen und damit zusätzlichen Rückhaltebedarf. Für die Planungsfläche ergibt sich eine erforderliche Rückhaltung von bis zu 15 Kubikmetern Niederschlagswasser, das gedrosselt mit maximal 25,36 l/s in den Mischwasserkanal eingeleitet wird.

Um die Entwässerung sicherzustellen, ist der Umbau vorhandener Anschlüsse und Übergabeschächte von angrenzenden öffentlichen Flächen in das Planungsgebiet vorgesehen bzw. voraussichtlich erforderlich. Dabei wurden die Rückstauerebenen und die Lage der Übergabeschächte in Bezug auf die Bauräume der Tiefgaragenanlagen berücksichtigt.

#### Schutz vor wild abfließendem Wasser

Topografisch bedingt kann aus südlicher Richtung wild abfließendes Wasser auf das Planungsgrundstück treffen. Seit Errichtung der bestehenden Bebauung wurde dieser Fall jedoch bislang nicht beobachtet. Falls dennoch Wasser zufließt, muss es vor dem Eintritt in Gebäudeöffnungen abgeleitet werden. Daher sind Gebäudeöffnungen höherzulegen. Die Satzung erlaubt eine Anpassung der Fußbodenoberkante um bis zu  $\pm 30$  cm, um eine flexible Anpassung an die Grundstückshöhen zu ermöglichen. Zudem wird das Gelände von den Gebäuden wegfallend gestaltet, wodurch an der Südgrenze ein Rückstauraum entsteht. Ergänzend sind entlang der Grundstücksgrenze durchgehende Grünflächen vorgesehen. Bei Bedarf kann überschüssiges Wasser über Notüberläufe abgeführt werden.

#### Entwässerungsnachweis und Genehmigung

Der Schutz der Gebäude vor Starkregen, wild abfließendem Wasser und Niederschlagswasser ist in den Hinweisen der Satzung abgebildet. Die endgültige Entwässerungssituation wird im Genehmigungsverfahren durch den Entwässerungsantrag und den Überflutungsnachweis rechnerisch nachgewiesen.

zu 1.2:

Die genannte Grundwassermessstelle wurde im Jahr 2016 im Rahmen einer privat veranlassten Baugrunduntersuchung eingerichtet. Sie ist nicht mit einer Dienstbarkeit zugunsten des Landesamtes für Umwelt oder des Wasserwirtschaftsamtes belegt. Da die Messstelle ab einem gewissen Zeitpunkt nicht mehr genutzt wurde, können keine Ergebnisse aus einer Langzeitmessung o.ä. abgeleitet werden.

Im Jahr 2025 wurde aufgrund der o.g. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes eine erneute Grundwassermessung durchgeführt. Die aktuellen Messergebnisse wurden in die überarbeitete Begründung des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet stabil geblieben sind und sich im Vergleich zu den Messungen aus dem Jahr 2016 nur geringfügig verändert haben. Dies bestätigt die Annahme eines gespannten Grundwasserhorizonts, der bei der weiteren Planung und Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens abzuarbeiten.

zu 1.3:

Der Vorschlag des WWA wurde in den Hinweisen zur Satzung übernommen und entsprechend ergänzt.

zu 1.4:

Die Wasserversorgung ist gesichert. Spartenanbindungen sind von der Klenzestraße bzw. vom Königswiesenweg aus vorgesehen und möglich.

zu 1.5:

Begrenzte Versickerungsmöglichkeiten

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in den schmalen Randbereichen des Grundstücks (außerhalb der Tiefgaragenkanten) aufgrund technischer Einschränkungen und notwendiger Sicherheitsabstände nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem weisen die vorhandenen Bodenschichten im Planungsgebiet eine geringe Versickerungsfähigkeit auf.

Da kein Regenwasserkanal im öffentlichen Bereich vorhanden ist, muss das anfallende Niederschlagswasser gemeinsam mit dem Schmutzwasser in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Nach städtischer Vorgabe beträgt die maximal zulässige ungedrosselte Einleitmenge 85 l/s je Hektar. Für das Planungsgebiet (ca. 0,316 ha) ergibt sich daraus eine maximale ungedrosselte Einleitmenge von 26,86 l/s, wovon ca. 25,36 l/s auf Niederschlagswasser und ca. 1,5 l/s auf Schmutzwasser aus den Wohngebäuden entfallen.

Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Wasserabflusses

Um die Entwässerungskanäle zu entlasten und die zulässige Einleitmenge nicht zu überschreiten, ist eine direkte Ableitung von Niederschlagswasser in den Kanal zu vermeiden. Stattdessen sollen Maßnahmen zur Abflussverzögerung umgesetzt werden:

Begrünte Dachflächen

- Hauptgebäude erhalten intensiv begrünte Dachflächen mit einer 30 cm dicken, wasserpuffernden Substratschicht.
- Nebenanlagen erhalten extensiv begrünte Dächer.
- Ein Teil des Niederschlagswassers wird von den Substraten aufgenommen und verdunstet, was zur Kühlung des Mikroklimas beiträgt und die Kanalisation entlastet.

Wasserspeicherung auf Tiefgaragendecken

- Die Decke der Tiefgarage wird in nicht überbauten Bereichen um mindestens 80 cm abgesenkt.
- Sie erhält einen fachgerechten Boden- bzw. Substrataufbau von mindestens 80 cm, der hohe Niederschlagsmengen speichert und das Wasser verzögert an die Entwässerungsebene weitergibt.
- Eine zusätzliche Anstaudrainage kann den Abfluss weiter verzögern.

Geländeanpassung für verbesserten Wasserabfluss

- Gebäudezugänge und Belagsflächen werden in Kombination mit angrenzenden Grünflächen auf ein einheitliches Höhenniveau abgestimmt.
- In den nördlichen und südlichen Bereichen des westlichen Baufeldes (z. B. Stellplatzanlagen und Feuerwehrlächen) sind leicht abgesenkte Flächen anzustreben. Diese können im Starkregenfall das Wasser zunächst aufnehmen, bevor es gedrosselt in die Kanalisation abgegeben wird.

Verbesserung gegenüber der bisherigen Entwässerungssituation

Die derzeitige versiegelte Stellplatzanlage leitet das gesamte Niederschlagswasser ungedrosselt in den Kanal ab. Durch die geplanten Maßnahmen wird diese Situation deutlich verbessert, da das Wasser teilweise zurückgehalten, zwischengespeichert und nur verzögert abgeleitet wird.

Der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Einleitmenge wird im Rahmen des Antrags auf Entwässerungsgenehmigung erbracht.

Die Stellungnahme des WWA führt zu kleineren Ergänzungen und Anpassungen innerhalb des Bebauungsplanentwurfs, aber keiner Notwendigkeit einer erneuten Veröffentlichung und Auslegung.

**Anlagen:**

- BP 63a XVI Entwurf - Satzungstext
- BP 63a XVI Entwurf - Planzeichnung
- BP 63a XVI Entwurf – Begründung
- Klimavorbehalt