



STADT : BIBERACH
PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN „STUDENTENWOHNHEIM KARL-MÜLLER-STRASSE“ IN
BIBERACH
PROJ.-NR. : 12AI075

Seite- 1 -

BA 11.03.2013
GRS 21.03.2013

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	Stadt Biberach			
	- Ordnungsamt, den 11.01.2013	<p>Die Karl-Müller Straße ist zwischen der „Kolpingstraße“ und der „Saulgauer Straße“ der einzige Bereich in der die Parkflächen nicht bewirtschaftet werden. Hier können rund 90 Fahrzeuge parken. In den umliegenden Straßen ist die Parkzeit auf ein oder zwei Stunden begrenzt.</p> <p>Es ist anzunehmen, dass der Parkdruck sich weiter erhöhen wird – auch wenn für die 105 Wohneinheiten des Studentenwohnheims 49 Stellplätze geschaffen werden. Es sei in der Begründung keine Aussage gemacht, wie viele öffentliche Parkplätze wegfallen und wie dieser Wegfall kompensiert wird.</p> <p>Das Quartier werde durch den Bau weiter verdichtet. Der Parkdruck werde erhöht und verstärkt. Ein Parkierungskonzept auch unter Blick auf die Erweiterung Hochschule würde begrüßt.</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Durch den Bau des Studentenwohnheims entstehen 106 Wohnungen für die Studenten. Es werden insgesamt 52 Stellplätze geschaffen von denen 10 als öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden. Die Stellplätze entlang des Flurstücks 284/9, an dem sich die Bebauung des Studentenwohnheims erstreckt, zählen derzeit ca. 32. Hiervon sind ca. 25 Stück als Stellplatz markiert. Durch die Bebauung (Zufahrten Stellplätze sowie Zugänge) entfallen ca. 21 Stellplätze. Der Bauherr stellt jedoch 10 öffentliche Parkplätze wieder her.</p> <p>Bezüglich des erforderlichen Stellplatznachweises wurde dieser anhand der Verwaltungsvorschrift Stellplätze berechnet.</p> <p>Im Hinblick auf die verbindliche Beschränkung im Plangebiet auf studentisches Wohnen, ist es sachgerecht, der Stellplatzberechnung einen differenzierten Stellplatzschlüssel zugrunde zu legen. Für die 95 Einzimmerappartements mit Küchenzeile wurde ein Stellplatzschlüssel von 3,5 Studenten = 1 Stellplatz angenommen. Hier ergibt sich aufgrund der Berechnung und Punktebewertung bezüglich der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ein ÖPNV-Abschlag, der in die Berechnung mit eingeflossen ist. Somit werden hier für die 95 Einzimmerappartements unter Berücksichtigung des ÖPNV-Abschlags 22 Stellplätze hergestellt. Für die 11 Appartements, die einer Wohnung gleich zu setzen sind, 16,5 Stellplätze hergestellt. Wie für Wohnungen üblich, wurde für die 11 Appartements ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Studenten = 1 Stellplatz herangezogen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
			Ein Parkierungskonzept liegt nicht vor. Nord-westlich des Plangebietes liegt das „Sanierungsgebiet –Ost“. Die vorbereitenden Untersuchungen sind hierfür weitestgehend abgeschlossen. Ziel der Neuordnung ist hier die Minimierung des Parkdrucks auf Basis eines Parkierungskonzeptes.	
	- Tiefbauamt, den 14.12.2012	<p><i>Stadtentwässerung</i></p> <p>Die Erschließung sei nach Möglichkeit im Trennsystem herzustellen.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser sollte über eine belebte Bodenschicht versickert werden. Es wird empfohlen, den Baugrund auf seine Versickerungsfähigkeit untersuchen zu lassen. Die Versickerungsanlage kann über einen Notüberlauf am öffentlichen Kanalnetz angeschlossen werden. Im Bebauungsplanverfahren sind die notwendigen Flächen für eine private Versickerung auszuweisen oder die Versickerung in der Satzung zu sichern. Die Entwässerungsplanung sei mit der Stadtentwässerung abzustimmen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Begründung unter 5.4 „Eine Regenrückhaltung ist im Gebiet nicht vorgesehen“ sei zu ändern.</p>	<p>Im Bereich des Plangebiets besteht nach unseren Unterlagen eine Mischwasserkanalisation. Daher soll wie im Folgenden ausgeführt, dass Oberflächenwasser nach Möglichkeit versickert werden.</p> <p>Für den Baugrund wurde die Versickerungsfähigkeit geprüft. Die Böden sind nach DIN 18130 durchlässig bis stark durchlässig. Die Schmelzwasserkiese entsprechen dem Durchlässigkeitskriterium der ATV-DVWK-A138). Das Dachflächenwasser soll in Versickerungsblöcke (Fränkische Rohrwerke) versickert werden. Das Oberflächenwasser wird über eine Muldenrigolen-Versickerungsfläche im südöstlichen Plangebiet versickert. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.</p>	
		<p><i>Straßenbau</i></p> <p>Es seien 12 öffentliche Senkrechtstellplätze geplant, die von der Karl-Müller Straße angefahren werden. Die öffentlichen bestehenden Stellplätze sind im Plan einzutragen, damit der Verlust der Stellplätze ermittelt werden kann.</p> <p>Im östlichen Bereich seien Garagen / Stellplätze direkt an der Grenze zum Straßenbereich geplant. Die Angleichung der Höhensituation darf nicht im Straßenbereich erfolgen. Diese Situation spricht gegen eine Grenzbebauung.</p> <p>Im Straßenbereich bestehen 2 Straßenlaternen. Diese müssen</p>	<p>Die Flächen der bestehenden Parkplätze entlang des Grundstücks mit der geplanten Bebauung werden im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.</p> <p>Die Angleichung der Höhensituation für Garagen und Stellplätze erfolgt auf dem Grundstück des geplanten Studentenwohnheims.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Lampenstandorte werden</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>infolge der Baumaßnahme angepasst werden. Eine Abstimmung mit dem Bauherrn ist erforderlich. Die Kosten sind vom Verursacher bzw. Antragsteller zu tragen.</p> <p>Die Karl-Müller Straße ist die Freihaltetrasse für die „Verlängerung Königsbergallee“. Die Trasse wird durch die Grenzbebauung eingeschränkt, bzw. erschwert.</p> <p>Die durch den Bau dieser Umgehungstrasse zu erwartende Lärmsituation ist zu berücksichtigen.</p> <p>Das Gebäude Karl-Müller Straße 17 soll abgebrochen werden. Nach alten mündlichen Hinweisen sollen Keller von diesem Gebäude bis im Verkehrsraum der Karl-Müller Straße vorhanden sein. Beschädigungen im Straßenbereiche infolge der Baumaßnahmen sind vom Verursacher wieder instand zu setzen.</p> <p><i>Beiträge</i></p> <p>Für Flst. 285/11 sind die Abwasserbeiträge noch nicht entstanden. Dieses Grundstück wird mit der Anschlussmöglichkeit bzw. mit dem tatsächlichen Anschluss beitragspflichtig. Die Karl-Müller-Straße ist keine historische Straße und auch noch keine hergestellt Erschließungsanlage. Mit planmäßiger Herstellung entstehen Erschließungsbeiträge.</p>	<p>nach Abstimmung der Ausführungsplanung entsprechend der Situation verlegt bzw. angepasst.</p> <p>Für den Bereich des Bebauungsplanes lag bereits der Bebauungsplan Karl-Müller-Str. / Raustraße“ vor. Bereits in diesem Bebauungsplan wurde die Freihaltetrasse für die „Verlängerung der Königsbergallee“ dargestellt. Die Planung ist entsprechend dem alten sowie dem neuen Bebauungsplan möglich. Die Bebauung des Studentenwohnheimes rückt tatsächlich im nordöstlichen Bereich von der geplanten Straße ab, im südwestlichen Bereich verläuft sie auf Höhe der Baugrenze wie bereits im BPL „Karl-Müller-Str. / Raustraße“ eingezeichnet. Eine Verschlechterung gegenüber dem für diesen Bereich bestehenden Bebauungsplan gibt es durch die geplante Bebauung bzw. den Bebauungsplan somit nicht.</p> <p>Eine erhöhte Lärmsituation entsteht nur im Rahmen des Baus der Umgehungsstraße. Nach Bau ergibt sich eine Verbesserung der Lärmsituation.</p> <p>Eine Ortsbegehung wurde durchgeführt. Die verbleibenden Kelleranlagen liegen außerhalb des Verkehrsraumes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	- Baubetriebsamt,	Keine Änderungswünsche vorhanden.	---	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	- Wasserwirtschaftsamt	<p>der Eiskeller abgebrochen werden soll, kann ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollte der Eiskeller erhalten und im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Ansonsten wäre eine weitere Begehung des Gutachters im Winter notwendig, um festzustellen, ob es sich um einen Winterlebensraum handelt. Bei positivem Befund seien Vorschläge für CEF-Maßnahmen zu unterbreiten.</p> <p>Es sei zu begrüßen, wenn an der Fassade oder an den Bäumen des Waldes einige Fledermauskästen als Tagesverstecke für die beschriebenen Fledermausarten aufgehängt werden könnten.</p> <p><i>Wasserversorgung</i></p> <p>Es sei kein Wasserschutzgebiet berührt. Aus Gründen des Grundwasserschutzes für Erdwärmesondenbohrungen besteht jedoch eine Tiefenbeschränkung (max. zwischen 18 m und 39 m übers Baufeld verteilt).</p> <p>Bohrtiefenbeschränkung: Flst. 284/11 max. 18 m Flst. 284/9 max. 18 m bis 22 m Teil Flst. 285/1 max. 22 m bis 39 m.</p> <p><i>Abwasser</i></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Der § 55 Abs. 2 WHG sei bei der Erschließung zu beachten. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sei einer Teilversickerung zuzuführen. Aufnahme in die örtlichen Bauvorschriften.</p> <p><i>Altlasten / Bodenschutz</i></p> <p>Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p>	<p>Der außerhalb des Bestandsgebäudes bestehende Eiskeller soll entsprechend dem Artenschutzgutachten erhalten werden. Eine Festsetzung wird unter Ziffer 1.6 im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Nach Abstimmung mit dem Projektträger können Fledermauskästen als Tagesverstecke am Gebäude vorgesehen werden. Eine entsprechende Festsetzung wird unter Ziffer 1.6 in den Bebauungsplantextteil aufgenommen.</p> <p>Ein Hinweis wird unter Ziffer 3.9 im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan unter Ziffer 2.2 ist das Dach mindestens extensiv zu begrünen. Nicht begrünt sind hier nur ca. 270 m² Fläche. Das Dachflächenwasser soll in Versickerungsblöcke (Fränkische Rohrwerke) versickert werden. Das Oberflächenwasser wird über eine Muldenrigolen-Versickerungsfläche im südöstlichen Plangebiet versickert. Auf die weiteren Ausführungen zur Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt Biberach wird verwiesen.</p> <p>Durch den Bau eines Studentenwohnheimes wird ein Großteil der Fläche des Grundstückes versiegelt. Dies auch aufgrund der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück. Um die Flä-</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	- Kreisfeuerwehrstelle	<p><i>Fließgewässer</i> Es bestehen keine Einwendungen.</p> <p><i>Industrie und Gewerbe</i> Es bestehen keine Einwendungen</p> <p>Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen 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.</p> <p>Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p>Der Abstand Objekt-Hydrant darf 80 m nicht überschreiten.</p> <p>Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 150 mm lichte Weite aufzuweisen. Die Mindestwasserlieferung hat 1600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.</p>	<p>chenversiegelung im Gebiet zu reduzieren, ist eine Festsetzung getroffen, bei der Abstell-, Lager- und Stellplatzflächen wasser-durchlässig zu gestalten sind.</p> <p style="text-align: center;">---</p> <p style="text-align: center;">---</p> <p>Die Feuerwehrezufahrten sind in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft und im Rahmen der Umsetzung gewährleistet.</p>	
	Straßenamt, den 17.12.2013	Die Belange des Straßenamtes sind nicht betroffen.	---	
	Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung, den 11.01.2013 - Körperschaftsforstdirektion Tübingen, den 07.01.2013	<p>Keine Äußerung aus Sicht der Raumordnung.</p> <p><i>Waldflächeninanspruchnahme</i> Eine Waldflächeninanspruchnahme ist nicht vorgesehen.</p> <p><i>Waldabstand</i> Die Unterschreitung des Waldabstandes sei mit der unteren Forstbehörde abgeklärt. Es sei darauf hingewiesen, dass eine Waldumwandlung gem. § 9 LWaldG zur Herstellung des Waldabstandes z.B. für die geplante Einrichtung der Stellplätze aufgrund</p>	<p style="text-align: center;">---</p> <p>Die Inanspruchnahme der Flächen wurde mit dem Forstamt abgestimmt. Eine Haftungsausschlussklärung wird vorgesehen. Hierzu ist auch ein Hinweis im Textteil unter Ziffer 3.4</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		der Ausweisung der angrenzenden Waldungen als Bodenschutzwald nicht in Aussicht gestellt werden kann.	aufgenommen. Eine Waldumwandlung ist nicht vorgesehen.	
	- Denkmalpflege	Keine Anregungen und Bedenken. Keine Fundstellen oder Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Folgender Hinweis lt. § 20 DSchG „Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nah Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“	Ein Hinweis war im Textteil unter Ziffer 3.6 bereits aufgenommen.	
	Regierungspräsidium Feiburg, Alberstraße 5, 79104 Freiburg im Breisgau, den 14.01.2013	<p><i>Geotechnik</i></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kiesabbaus. Es ist mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sowie ggf. mit Altablagerungen zu rechnen.</p> <p>Ausreichende Sicherheitsabstände zwischen Wänden der Kiesgrube und den bestehenden bzw. geplanten baulichen Anlagen sowie dem Aufenthaltsbereich von Personen sollte vorhanden sein. Diese Sicherheitszonen sind von einer etwaigen Nutzung auszugrenzen und sollten rein nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien bzw. nach einer Reichweitenabschätzung von Sturz- oder Rutschereignissen bemessen werden.</p> <p>Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist nicht geplant.</p> <p>Wahrscheinlich sind durch die Kiesgrubentätigkeiten die Terrassenschotter bis auf eine geringe Restmächtigkeit ausgeräumt, sodass vor allem die verwitterungsempfindlichen, ggf. stark setzungsfähigen Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse den maßgebenden Baugrund darstellen. Die Auffüllungen bzw. Altablagerungen können ebenfalls stark setzungsfähig sein.</p> <p>Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft und im Rahmen der Umsetzung gewährleistet.</p> <p>Es ist vorgesehen für das Oberflächen- / Dachflächenwasser eine Versickerung über eine belebte Bodenschicht herzustellen. Für den Baugrund wurde die Versickerungsfähigkeit geprüft. Die Böden sind nach DIN 18130 durchlässig bis stark durchlässig. Die Schmelzwasserkiese entsprechen dem Durchlässigkeitskriterium der ATV-DVWK-A138).</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonte, zu Grundwasser- verhältnissen, zur Standsicherheit der Kiesgrubenwände sowie zur Bemessung der Sicherheitsabstände zwischen Kiesgrubenwänden und baulichen Anlagen, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Bezüglich der Empfehlung auf objektbezogene Baugrunduntersuchungen wird ein Hinweis im Text unter Ziffer 3.8 aufgenommen.	
	Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen, den 18.01.2013	Die Belange der Telekom sind nicht berührt.	---	
	EWA Riss Netze, Biberach, den 09.01.2013	Die im Plangebiet liegende 0,4 KV-Freileitung wird im Zuge der Baumaßnahme entfernt. In der „Karl-Müller Straße“ befindet sich eine Gasmitteldruck- und eine Wasserversorgungsleitung. Die Bauverfahren der Tiefbauarbeiten sind so zu wählen, dass Gefährdungen für die naheliegenden Versorgungsleitungen ausgeschlossen werden. Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz und das Trinkwasserversorgungsnetz ist möglich bzw. im Gebiet bereits vorhanden. Um frühzeitige Information im Zuge des weiteren Planungsverfahrens wird gebeten. Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen nicht.	--- Bezüglich der vorhandenen Gasmitteldruck- und Wasserversorgungsleitung wurde ein Hinweis im Text unter Ziffer 3.10 aufgenommen. Die Anregung ist somit berücksichtigt.	
	Industrie- und Handelskammer Ulm, 89014 Ulm, den 10.01.2013	Aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.	---	
	Kabel BW, Stuttgart den 05.12.2012	Keine Einwände, Anregungen oder Bedenken.	---	

Aufgestellt: Mutlangen, den 05.02.2013 – Am/Wo

LK&P.

LK&P. INGENIEURE GBR