



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 43/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	17.03.2014			
Gemeinderat	ja	31.03.2014			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Karlstraße 16"

I. Beschlussantrag

- Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Karlstraße 16", Plan des Büros für Stadtplanung E. Zint Nr. 918/14 vom 25.01.2014 Index 1 im Maßstab 1 : 200 mit Textteil und den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wird zur öffentlich Auslegung gebilligt.

II. Begründung

II. Begründung

1. Kurzfassung

Der Vorhabenträger, die Fa. Fritschle GmbH, Dieterskircher Straße 25, 88524 Uttenweiler, beabsichtigt, auf dem Grundstück des Plangebietes eine Mehrfamilienhausbebauung mit zwei Wohngebäuden zu errichten.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Im Plangebiet befindet sich derzeit auf der Nordostseite des Grundstücks ein leerstehendes Gebäude. Das Grundstück ist im Besitz des Vorhabenträgers. Entlang der Karlstraße hat sich ein Bewuchs durch Sukzession, vorrangig mit Sträuchern, entwickelt. Das Grundstück steigt um ca. 3,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze in Richtung Karl-Müller-Straße an. Geplant ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden in Flachdachbauweise mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind mit insgesamt 21 Stellplätzen in der Tiefgarage auf einer Ebene vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der Karlstraße. Im Zuge der geplanten Neubebauung soll das vorhandene, leerstehende Gebäude abgerissen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich auf den im Lageplan umrandeten Bereich. Der Planbereich mit dem Flurstück Nr. 286/55 umfasst eine Fläche von ca. 1.490 m².

III. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Durchführung der Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB. Entsprechend der Lage des Vorhabens handelt es sich um eine Innentwicklung. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB kann von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit den entsprechenden Maßnahmen, abgesehen werden.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplanverfahren entgegenstehen, wurde bereits durchgeführt. Die entsprechende fachliche Begutachtung wurde durch die Fa. Umweltkonzept, Diplom Biologin Tanja Irg, mit Stand Oktober 2013 erarbeitet. Danach steht dem vorgesehenen Abriss des bestehenden Wohngebäudes und der Neubebauung aus der Sicht des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG nichts entgegen.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Informationen und Anregungen wurde eine zweistufige Bürger- und Trägerbeteiligung eingeleitet. Den Grundstücksnachbarn wurde mit persönlichem Anschreiben Gelegenheit gegeben sich am Planungsprozess zu beteiligen. Die Allgemeinheit konnte sich beim Stadtplanungsamt über die Planung informieren und diese erörtern sowie Äußerungen dazu vorbringen.

1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht und wie folgt geprüft und abgewogen:

<p>1. <u>Einwendung Nr. 1 vom 16.01.2014</u> Die Höhenlage der Bestandsgebäude auf den Grundstücken Raustraße 11 und Karl-Müller-Straße 14 soll korrekt dargestellt werden, um das Risiko einer möglichen Beeinträchtigung/Beschädigung während der Baumaßnahme besser einschätzen zu können.</p> <p>Das Plangebiet soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.</p> <p>Es wird auf die Nutzung des Nachbargrundstückes Flst. Nr. 286/5 hingewiesen. Dort befindet sich ein Orgelbaubetrieb. Eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung liegt dafür vor.</p>	<p>Die Höhenlage ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit den entsprechenden Maßen dargestellt. Die Höhenlage der Nachbargebäude wird im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzend dargestellt. Vor Baubeginn wird vom Vorhabenträger ein Beweissicherungsverfahren auf den Nachbargrundstücken durchgeführt.</p> <p>Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Für den Orgelbaubetrieb wurde 1988 die Verarbeitung von 200 kg Nichteisen gemäß § 67 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) angezeigt. Der genehmigungspflichtige Grenzwert betrug zu der Zeit 250 kg. Nach den aktuellen Vorgaben des BImSchG beträgt der genehmigungsfreie Grenzwert nun 500 kg. Nach Auskunft des Betriebsinhabers wird der Schmelzofen seit 4 Jahren nicht mehr benutzt, es werden nur noch Reparaturarbeiten durchgeführt. Bei der Unteren Immissionsschutzbehörde liegen bezüglich des Betriebes keine Beschwerden vor. Es ist im Verhältnis zur vorgesehenen Wohnbebauung kein Konflikt zu erwarten.</p>
--	---

<p>2. <u>Einwender 2, Schreiben vom 17.01.2014</u> Es ist zu prüfen um welche Art der baulichen Nutzung es sich handelt und ob die entsprechende zulässige Nutzung, Grund- und Geschossflächenzahl eingehalten wird.</p> <p>Ebenfalls ist der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes im Bereich der Nordwestfassade zum Grundstück 286/54 durch Höhenangaben in den Schnitten und der zugehörigen Geländehöhe vorzubringen.</p> <p>Es stellt sich die Frage, ob der Standard der Karlstraße und der Karl- Müller-Straße noch ausreichend ist und ob ein Ausbau durch die Stadt mit Gehweg, Parkierungsflächen etc. vorgesehen ist. Sind dabei zukünftige Belastungen der Grundstückseigentümer durch Erschließungskosten zu erwarten.</p> <p>Es wird in Frage gestellt, ob sich die vorgesehene bauliche Verdichtung mit dem zu erwartenden Besucherverkehr und dem entsprechenden Bedarf an Parkierungsflächen in der Karlstraße und der Karl-Müller-Straße verträgt.</p> <p>Es wird angeregt, entsprechende Vorkehrungen der zu erwartenden Lärm- und Abgasemission an der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 286/54 zu treffen.</p> <p>Falls durch den geplanten Neubau Gebäudeschäden am Haus Karlstraße 14 entstehen, wird davon ausgegangen, dass der Vorhabenträger regresspflichtig ist.</p>	<p>Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,4 mit der Möglichkeit zur Überschreitung für eine unterirdische Bebauung durch eine Tiefgarage bis auf 0,7 festgesetzt.</p> <p>Die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ist eingehalten. Die vorgegebenen Grenzabstände gemäß § 5 Abs. 7 LBO zu den Nachbargrundstücken sind ebenfalls eingehalten.</p> <p>Ein Ausbau der aufgeführten Straßen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der derzeitige Ausbaustandard ist ausreichend für die Erschließung des Neubauvorhabens. Ein bebauungsplanconformer Ausbau der Karl-Müller-Straße und der Karlstraße erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Nach Fertigstellung werden dann Erschließungsbeiträge zu erheben sein.</p> <p>Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in der vorgesehenen Tiefgarage nachgewiesen. Ein darüber hinausgehende Verpflichtung besteht nicht.</p> <p>Die rechtlichen Vorgaben hinsichtlich Lärm- und Abgasemissionen sind dabei einzuhalten. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.</p> <p>Vor Baubeginn wird vom Vorhabenträger ein Beweissicherungsverfahren auf den Nachbargrundstücken durchgeführt.</p>
<p>3. <u>Einwender 3, e-mail vom 27.01.2014</u> Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2013 beteiligt.

Es wurden 11 schriftliche Äußerungen vorgebracht, die wie folgt geprüft und abgewogen werden:

<p>1. <u>Stadt Biberach, Baubetriebsamt, Schreiben vom 14.01.2014</u> Es werden bezüglich der Grünflächen, Straßenreinigung, Kanalreinigung und Winterdienst keine Änderungswünsche vorgebracht.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>2. <u>Kabel BW GmbH, Schreiben vom 17.12.2014</u> Im Plangebiet liegen Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Es wird grundsätzliche Interesse bekundet, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.</p> <p>Es wird um eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren gebeten.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wird an den Vorhabenträger weitergeleitet zur Berücksichtigung der vorgetragenen Belange bei der Ausführungsplanung des Vorhabens.</p> <p>Die Kabel BW GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>3. <u>Stadt Biberach, Ordnungsamt, Schreiben vom 27.12.2014</u> Es werden keine Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren erhoben.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. <u>Stadt Biberach, Liegenschaftsamt, Schreiben vom 02.01.2014</u> Es werden keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben. Es wird darauf hingewiesen, dass dem Flurstück 286/55, Gemarkung Biberach, folgende Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Grundstückes Karlstraße 14 im Grundbuch eingetragen ist:</p> <p>Auf 616 m² und 51 m² Grunddienstbarkeit gegenüber Gebäude Karlstraße 14, Parz. 286/24 (neu Parz. 286/36) darf auf die ganze Länge des Grundstückes Karlstr. 14 nicht überbaut werden.</p>	<p>Die Dienstbarkeit ist so formuliert, dass auf der Parzelle 286/36 auf die ganze Länge des Grundstückes Karlstraße 14 nicht „überbaut“ werden darf. Sie ist damit so zu verstehen, dass an der besagten Grundstücksgrenze keine Bebauung erfolgen darf. Durch die Wortwahl „überbauen“ ist davon auszugehen, dass kein Hochbau errichtet werden darf. Dies ist ein gängiges Motiv von Dienstbarkeiten, um das eigene Grundstück vor zu nah heranrückender Bebauung zu schützen; damit werden z.B. Belange der Belüftung, Besonnung und nachbarlicher Abstand geschützt.</p> <p>Die Planunterlagen zeigen, dass ein Hochbau nicht errichtet wird. Die gesamte Grenze bleibt von oberirdischen Bauvorhaben frei. Der Grundstückstreifen entlang der Grenze wird als Tiefgaragenzufahrt genutzt. Damit werden die Anforderungen der Dienstbarkeit eingehalten.</p> <p>Die geplante Stützmauer, die keine nennenswerten Ausmaße einnimmt, dient der Abstützung des Geländes im Grenzbereich, um die Neigung der Tiefgaragenzufahrt im hinteren Bereich auf einer Länge von ca. 5,2 m zu stützen. Die Stützmauer wird nicht höher ausgeführt als die derzeitige Geländeoberfläche und die angrenzende Straße. Damit liegt kein Hochbau vor.</p> <p>Zudem ist die Stützmauer nicht als bauliche Anlage im Sinne der Dienstbarkeit bewerten.</p> <p>Die Dienstbarkeit verbietet nur eine Bebauung des Grenzbereiches mit einem Hochbau und steht damit der vorgesehenen Bebauung nicht entgegen.</p>
<p>5. <u>Landratsamt Biberach, Gesundheitsamt, Schreiben vom 07.01.2014</u> Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Die Trinkwasserversorgung des Vorhabens ist über eine zentrale Versorgung sicherzustellen. Die Kapazität der Trinkwasserversorgungsanlagen ist zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen. Diese sind vor Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitungen entsprechend den Vorgaben des Kreisgesundheitsamtes mikrobiologisch zu überprüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wird an den Vorhabenträger weitergeleitet zur Berücksichtigung der vorgetragenen Belange bei der Ausführungsplanung des Vorhabens.</p>

<p>Es ist eine hygienische ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch rechtzeitige Anbindung an die bestehende Kanalisation sicherzustellen.</p> <p>Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.</p>	<p>Das Vorhaben wird ordnungsgemäß an die bestehenden Schmutzwasserleitungen angeschlossen.</p> <p>Das Gesundheitsamt wird bei einer möglichen Aufstellung von Regenwasserzisternen entsprechend schriftlich informiert.</p>
<p>6. <u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 09.01.2014</u> Es werden keine Äußerungen vorgebracht.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. <u>Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Schreiben vom 14.01.2014</u> <u>Baurecht</u> Es wird darum gebeten das gewählte Verfahren genau zu benennen und zukünftig genauer zu beschreiben sowie nähere Informationen bzgl. des § 13 a BauGB, u.a. die Größe der zu überplanten Grundfläche anzugeben. Eine Stellungnahme bleibt mangels Darlegung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan der Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorbehalten.</p> <p><u>Naturschutz</u> Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, sofern die Gehölze von Oktober bis Februar gerodet werden. Hinweis: Es ist künftig zu beachten, dass die Einschätzung von Brutvogelvorkommen im Zeitraum der Hauptbrutzeit überprüft werden soll. Ist dies nicht möglich, ist eine Abschätzung des "worst case" über das Zielenvironmentkonzept BW oder anderen geeigneten Verfahren zu tätigen. Ein Lageplan der relevanten Strukturen sollte ebenfalls Teil des Gutachtens sein. Aufgrund einer Ortsbegehung der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Gutachten.</p> <p><u>Wasserwirtschaftsamt</u> Bei geothermischer Nutzung besteht eine Bohrtiefenbeschränkung auf 22 m. Gegenüber dem Vorhaben bestehen keine Einwendungen, da kein WSG betroffen ist.</p> <p><u>Abwasser</u> Nach § 55 Abs. 2 WHG ist die Neubebauung von Grundstücken so zu planen, dass die Entstehung von Mischwasser im Entwässerungssystem vermieden oder zumindest reduziert wird. Es wird für erforderlich gehalten, im Bebauungsplan ein entsprechendes Konzept darzustellen. Bei Gründächern wird die Versickerung des Niederschlagswassers der Dächer in eine Schachtversicherung vorgeschlagen.</p> <p><u>Altlasten</u> Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Ebenfalls sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken</p>	<p>Das Plangebiet wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1.500 m². Mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die dazugehörigen Angaben und Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargelegt.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vorgaben werden bei der Durchführung des Vorhabens berücksichtigt</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu Art und Umfang der Bearbeitung zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird zukünftig berücksichtigt. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Irg.-Umweltkonzept erstellt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird bei der Ausführungsplanung des Vorhabens entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Ein mit den Fachbehörden abgestimmtes Entwässerungskonzept wird zur Beratung des Bebauungsplanenes im Bauausschuss am 17.03.2014 vorgelegt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Hinweise zum Bodenschutz, Punkt 3.1.4 verwiesen.</p>

<p><u>Fließgewässer</u> Es bestehen keine Einwendungen.</p> <p><u>Industrie und Gewerbe</u> Das Kellergeschoss der Tiefgarage ist so auszuführen, dass anfallendes Tropf- u. Schmelzwasser von Fahrzeugen entweder über die Verdunstungsrinne verdunstet oder in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet wird.</p> <p><u>Kreisfeuerwehrstelle</u> Folgende Punkte sind zu beachten: 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. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 100 mm lichte Weite aufzuweisen. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Zufahrten liegen an der öffentlichen Straße und sind jederzeit zugänglich. Die angeführten Vorgaben werden bei der konkreten Ausführungsplanung des Vorhabens berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Vorgaben werden im weiteren Verfahren geklärt.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes befinden sich in 30 m und 60 m Entfernung zwei Hydranten. Eine abschließende Klärung der Löschwasserversorgung erfolgt im weiteren Verfahren.</p>
<p><u>8. e.wa-riss Netze GmbH, Schreiben vom 16.1.2014</u> Ein Anschluss des Plangebiets an das Erdgas- und Trinkwasserversorgungsnetz der e.wa-riss ist technisch möglich bzw. im Plangebiet vorhanden.</p> <p>Es wird darum gebeten, falls Angaben hinsichtlich der Löschwasserbeseitigung vorliegen, diese der e.wa-riss Netze GmbH mitzuteilen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Karlstraße und der Karl-Müller-Straße Gasmitteldruck- und Wasserversorgungsleitungen der e.wa-riss befinden. Eine Gefährdung für die naheliegenden Versorgungsleitungen ist auszuschließen.</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich ein 0,4-kV-Kabel der e.wa-riss zur Versorgung des bestehenden Gebäudes. Das Stromkabel wird im Zuge der Baumaßnahmen zurückgebaut. Die Kosten werden nach den bestehenden Verträgen abgerechnet</p> <p>Es wird darum gebeten sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der e.wa-riss in Verbindung zu setzen und darauf hingewiesen, dass zur Planung der elektrischen Versorgung frühzeitig Kontakt aufzunehmen ist. Es wird um frühzeitige Information der Planungen und Maßnahmen gebeten, sodass ggf. notwendige Maßnahmen rechtzeitig geplant und umgesetzt werden können.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger hinsichtlich einer möglichen Berücksichtigung weitergeleitet</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes befinden sich in 30 m und 60 m Entfernung zwei Hydranten. Eine abschließende Klärung der Löschwasserversorgung erfolgt im weiteren Verfahren.</p> <p>In die Versorgungsleitungen wird nicht eingegriffen, da diese im öffentlichen Straßenraum liegen und dort keine Baumaßnahme erfolgt. Eine Gefährdung der Leitungen wird durch entsprechende Vorkehrungen bei Baumaßnahmen ausgeschlossen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die e.wa-riss Netze GmbH wird rechtzeitig durch den Vorhabenträger über weitere Planungsschritte informiert und am weiteren Planverfahren beteiligt.</p>

<p>Vor Beginn von Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Leitungen und Kabel eine Kabelauskunft der e.wa-riss Netze GmbH einzuholen.</p> <p>Seitens der e.wa-riss Netze GmbH bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an das ausführende Bauunternehmen weitergeleitet.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. <u>IHK Ulm, Schreiben vom 20.01.2014</u> Es werden auf Grundlage der vorgebrachten Unterlagen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10. <u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 21.01.2014</u> Die Handwerkskammer hat keine Einwände.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11. <u>Stadt Biberach, Tiefbauamt, Schreiben vom 23.01.2014</u> <u>Stadtentwässerung</u> Bei der Konzeption der Entwässerung sind die Vorgaben von § 45b (3) des Wassergesetzes und § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen. Die geplante Erschließung sollte im Trennsystem erfolgen. 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.</p> <p>Es wird darum gebeten, die notwendigen Flächen für eine private Versickerung auszuweisen oder die Versickerung in der Satzung (schriftlichen Teil) zu sichern. Die Entwässerungsplanung ist rechtzeitig mit der Stadtentwässerung abzustimmen.</p> <p>Für die Versickerung des Niederschlagswassers kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein, dies ist beim Wasserwirtschaftsamt zu beantragen.</p> <p>Das Flst. Nr. 286/55 ist abwassertechnisch bereits erschlossen. Die Kosten für weitere Hausanschlüsse oder eines Rückbaus bzw. Veränderung sind vom Grundstückseigentümer/ Bauherr zu tragen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei einer Teilung des Grundstückes eventuell ein neuer Hausanschluss notwendig und gegebenenfalls Leitungsrechte für die Abwasserleitungen grundbuchrechtlich gesichert werden müssen.</p>	<p>Ein mit den Fachbehörden abgestimmtes Entwässerungskonzept wird zur Beratung des Bebauungsplanenes im Bauausschuss am 17.03.2014 vorgelegt.</p>
<p><u>Straßenbau</u> Die Karl-Müller Straße ist die Freihaltetrasse für die Verlängerung Königsbergallee. Durch die teilweise Grenzbebauung von Haus 1 wird die Trasse eingeschränkt bzw. die bauliche Realisierung erschwert. Die zu erwartende Lärmsituation durch die geplante Umgehungsstraße sollte berücksichtigt werden.</p> <p>Beschädigungen im Straßenbereich infolge der Baumaßnahme des Vorhabens sind vom Verursacher wieder instand zu setzen.</p>	<p>Die vorgesehene Trasse liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Als Grenzbebauung ist nur die ca. 9 m lange und 1,6 m hohe Mauer entlang der Karl-Müller-Straße vorgesehen. Die genaue Lage der Mauer wird mit dem Tiefbauamt bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch abgestimmt.</p> <p>Das Schreiben wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei den Baumaßnahmen weiter gereicht.</p>

<p>Entlang der Karlstraße zwei Straßenlaternen vorhanden. Falls diese versetzt werden müssen, ist rechtzeitig mit dem Baubetriebsamt Kontakt aufzunehmen.</p> <p>In der Karl-Müller-Straße stehen zwei größere Bäume. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist mit den zuständigen Ämtern abzustimmen, wie die Bäume geschützt werden müssen.</p> <p>Im Zuge des Sanierungsgebietes "Innenstadt Südwest" erfolgt derzeit eine Überplanung des öffentlichen Raumes. Es sollte rechtzeitig eine zeitliche Abstimmung der einzelnen Maßnahmen mit dem Tiefbauamt erfolgen. Es wird um Mitteilung des vorgesehenen Zeitplans für den Hochbau und der Außenanlagen gebeten.</p>	<p>Bezüglich einer möglichen Verlegung der Straßenlaternen wird durch den Vorhabenträger rechtzeitig Kontakt mit dem Baubetriebsamt aufgenommen.</p> <p>Die betreffenden Bäume sind zu erhalten. Vor Aufnahme der Bautätigkeit werden die ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bäume durch den Vorhabenträger mit den zuständigen Ämtern abgestimmt.</p> <p>Der vorgesehene Zeitplan für die Baumaßnahmen wird zeitnah an das Tiefbauamt durch den Vorhabenträger mitgeteilt.</p>
---	---

IV. Weiteres Vorgehen

Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Bauverwaltung auf der Grundlage der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Karlstraße 16" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.01.2014 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung ebenfalls vom 25.01.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden kann. Parallel zur öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

C. Christ

Die Anlage "Vorhabenplan" ist dieser Vorlage nicht beigelegt, sie wird aber den Fraktionen zur Verfügung gestellt und nach Billigung in der Offenlage für die Öffentlichkeit freigestellt.

Anlagen

- 1 Anlage 1 - Begründung
- 2 Anlage 2 - B-Plan + Textteil
- 3 Anlage 3 - Artenschutz