



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 173/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	29.09.2014			
Gemeinderat	ja	06.10.2014			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Karlstraße 16"

I. Beschlussantrag

1. Die Abwägungsvorschläge zum Vorbringen einer Privatperson sowie zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden gebilligt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 BauGB i.V.m. §4 GemO und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan Plan-Nr. 918/14, Index 1 vom 15.7.2014 (Büro für Stadtplanung Zint, Ulm)
- der Vorhabenplan Plan Nr. 918/14, Index 1 vom 20.02.2014 bzw. 20.08.2014 (Architekten am Weberberg, Biberach)
- Genehmigungsplanung zur Versickerung des Oberflächenwassers vom 17.03.2014 (Wasser-Müller, Ingenieurbüro GmbH, Biberach)

II. Begründung

1. Kurzfassung

Auf die Drucksache Nr. 172/2014 und die Anlagen zu dieser Vorlage wird Bezug genommen.

Der Vorhabenträger, die Fa. Fritschle GmbH, Dieterskircher Straße 25, 88524 Uttenweiler, beabsichtigt, auf dem von ihm erworbenen Grundstück, Flst. Nr. 286/55 zwei Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage zu errichten.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Das Baugrundstück 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.

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 Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a Abs. 2 BauGB 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. Die unmittelbar betroffenen Angrenzer wurden mit persönlichen Anschreiben aufgefordert, sich am Planungsprozess zu beteiligen. Der Allgemeinheit wurde Gelegenheit gegeben, sich beim Stadtplanungsamt über die Planung zu informieren und diese zu erörtern sowie Äußerungen dazu vorzubringen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Planung in zwei Punkten geändert:

1. Das Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Flst. Nr. 286/5, 286/6 und 286/45 wird aus der Planung herausgenommen,
2. Auf die Pflanzgebote auf dem zu bebauenden Grundstück wird verzichtet.

Den betroffenen Anliegern wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme der geänderten Planung gegeben. Es wurden dabei keine Stellungnahmen vorgebracht.

1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße 16" fand in der Zeit vom 24.04.2014 bis 26.05.2014 statt. Während dieser Zeit konnten im Stadtplanungsamt der Stadt Biberach Stellungnahmen zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht und wie folgt geprüft und abgewogen:

<p>1. <u>Einwendung Nr. 1 vom 23.05.2014</u></p> <p>1. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäudeabstandsflächen nach § 5 LBO überprüft und eingehalten werden</p> <p>2. Es muss versichert werden, dass keine Bebauung in Form einer Garage oder eines ähnlichen Gebäudes auf der Grundstücksgrenze zum Flst. Nr. 286/45 errichtet wird.</p> <p>3. Ein Lärm- und Sichtschutz, bedingt durch die geplante Tiefgaragenzufahrt, ist erforderlich</p> <p>4. Durch die Baumaßnahme darf keinerlei Baulast auf das Grundstück Flst. Nr. 286/45 entstehen.</p> <p>5. Es sollte bedacht werden, dass die Farbgebung der Fassade von Haus 2 zum Grundstück Flst. Nr. 286/45 hin, bedingt durch die nahe Bebauung, eine extreme Auswirkung auf die Lichtverhältnisse zur Folge hat.</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO zum Grundstück Flst. Nr. 286/45 wurden mehrfach geprüft. Sie werden eingehalten.</p> <p>Entlang der Grundstücksgrenze Flst. Nr. 286/45 wird nur eine in der Höhe gestaffelte Betonwand errichtet. Dies wird in einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Vorhabenträger sicher gestellt.</p> <p>Der angeführte Lärm- und Sichtschutz wird in einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Vorhabenträger sicher gestellt.</p> <p>Es entsteht durch das geplante Vorhaben keine Baulast auf dem Grundstück Flst. Nr. 286/45.</p> <p>Es ist sicher gestellt, dass die vorgesehenen Farben an die umgebende Gestaltung angepasst werden und die neuen Gebäude mit eher hellen, freundlichen Farben gestrichen werden.</p>
---	---

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

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2014 beteiligt:

Deutsche Telekom Technik GmbH

e.wa riss Netze GmbH

EnBW Regional AG

Handwerkskammer Ulm

Industrie- und Handelskammer Ulm

Kabel BW GmbH

Kreisgesundheitsamt Biberach

Landesnatuschutzverband

Landratsamt Biberach

Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 21 – Raumordnung

Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 23 – Stadtanierung

I/1 – Umweltschutz

23 – Liegenschaftsamt

32 – Ordnungsamt

60 – Bauverwaltungsamt

66 – Tiefbauamt Beitragsrecht –

66 – Tiefbauamt, Eigenbetrieb Stadtentwässerung

68 – Baubetriebsamt

Es wurden 9 schriftliche Äußerungen vorgebracht, die wie folgt geprüft und abgewogen werden:

<p>1. <u>Stadt Biberach, Baubetriebsamt, Schreiben vom 22.04.2014</u> Bezüglich der Aufgabengebiete Grünflächen, Straßenreinigung, Kanalreinigung und Winterdienst liegen keine Änderungswünsche vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. <u>Kabel BW GmbH, Schreiben vom 07.05.2014</u> Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet. Eine weitere Stellungnahme wurde nicht vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.05.2014</u> Zu der Planung wurde bereits mit Schreiben vom 04.02.2014 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung Stellung genommen, die unverändert weiter gilt. Das Sachreiben vom 04.02.2014 weist auf vorhandene Telekommunikationslinien im Umfeld des Plangebietes hin.</p>	<p>Die vorhandenen Telekommunikationslinien liegen außerhalb des Plangebietes in öffentlichen Verkehrsflächen in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich. Das Schreiben wird an den Vorhabenträger weitergereicht zur Berücksichtigung bei der Bauausführung des Vorhabens.</p>
<p>4. <u>IHK Ulm, Schreiben vom 19.05.2014</u> Es werden auf Grundlage der vorgebrachten Unterlagen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. <u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 22.05.2014</u> Die Handwerkskammer hat keine Bedenken und Anregungen vorgebracht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. <u>Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Schreiben vom 21.05.2014</u> <u>Baurecht</u> Es werden keine planungsrechtlichen Bedenken geäußert. <u>Naturschutz</u> Es wird auf die Stellungnahme vom Januar 2014 verwiesen. <u>Wasserwirtschaftsamt Wasserversorgung</u> Es wird auf die Stellungnahme vom Januar 2014 verwiesen. <u>Abwasser</u> Es wird auf die Stellungnahme vom Januar 2014 verwiesen. Zumindest eine Teilversickerung des Niederschlagswassers ist einzuplanen. <u>Altlasten / Bodenschutz</u> Es wird auf die Stellungnahme vom Januar 2014 verwiesen. <u>Fließgewässer</u> Es bestehen keine Einwendungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 31.03.2014 behandelt und abgewogen. Die Stellungnahme wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 31.03.2014 behandelt und abgewogen. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wurde mit dem zuständigen Tiefbauamt, Eigenbetrieb Stadtentwässerung, abgestimmt. Das Niederschlagswasser der begrünten Dächer wird dabei über Schächte ins Erdreich versickert. Die restliche Entwässerung des Gebäudes und der Oberflächen erfolgt in das Mischwasser Kanalnetz über einen Kontrollschacht auf dem Vorhabengrundstück.</p> <p>Die Stellungnahme wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 31.03.2014 behandelt und abgewogen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>7. Stadt Biberach, Tiefbauamt, Schreiben vom <u>23.05.2014</u></p> <p><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.</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.</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><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>Entlang der Karlstraße sind 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 Tief-</p>	<p>Die Stellungnahme wird als Hinweis in die Festsetzungen unter Punkt 3.1.8. und 3.1.9 aufgenommen.</p> <p>Unter Punkt 3.1.8 der Hinweise wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Niederschlagswasserbeseitigung verwiesen. Die Entwässerungsplanung wurde mit dem Tiefbauamt, Eigenbetrieb Stadtentwässerung, abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der konkreten Ausführungsplanung des Vorhabens berücksichtigt. Die Entwässerungsplanung wurde, wie bereits dargelegt, mit der zuständigen Dienststelle abgestimmt.</p> <p>Die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserwirtschaftsamt beantragt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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 vor Baubeginn noch abgestimmt.</p> <p>Das Schreiben wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei den Baumaßnahmen weiter gereicht.</p> <p>Bezüglich einer möglichen Verlegung der Straßenlaternen wird durch den Vorhabenträger rechtzeitig Kontakt mit dem Baubetriebsamt aufgenommen.</p> <p>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>
---	---

bauamt erfolgen. Es wird um Mitteilung des vorgesehenen Zeitplans für den Hochbau und der Außenanlagen gebeten.	
8. <u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 23.05.2014</u> Es werden keine Äußerungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9. <u>Stadt Biberach, Bauverwaltungsamt, Schreiben vom 23.05.2014</u> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO berechnet werden. Zwischen den Gebäuden auf dem Grundstück beträgt der Mindestabstand 5,0 m (Brandüberschlag). Eine genaue Prüfung kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.	Die Äußerung zur Prüfung der Abstandsflächen wird zur Kenntnis genommen. Der vorgegebene Mindestabstand zwischen den Gebäuden wird eingehalten. Die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO zum Grundstück Fl.st. Nr. 286/45 wurden mehrfach geprüft, sie werden eingehalten.

Brugger

Christ