



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 ÖFFENTLICHKEIT

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
1. Eigentümer des Flst. 284/8	Das Gebäude mit 55 Meter Länge, 14 Meter Tiefe und in der Spitze 19 Meter hoch passe städtebaulich nicht in das Umfeld. In der Höhe sei der Bau mit seinen fünf bis sechs Geschossen, vergleichbar mit dem Landratsamt, höher als alle anderen Gebäude im Gebiet. Es seien fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Auch der bisher geltende Bebauungsplan sei zu sehen. Hier seien Flächen für den Gemeinbedarf Sport- und Spielstätten vorgesehen, die max. Traufhöhe von 11 Metern und eine Mindest- und Höchstgrenze der Vollgeschosse von I - III.			Der Bebauungsplan orientiert sich an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und ein dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. § 1 Abs. (5) BauGB. Diesen aufgeführten Punkten entspricht die Planung grundsätzlich. Das geplante Gebäude des Studentenwohnheimes stellt einen, gegenüber der bestehenden Bebauung großen Baukörper dar. In der nächsten Umgebung befindet sich der Hochschulstandort mit III-IV Geschossen. Angrenzend hierzu befindet sich das „Hauchler-Studio“ mit bis zu III Geschossen. Bereits im bestehenden Bebauungsplan wird die Nutzung sichtbar. Die Bereiche östlich und nördlich des Plangebietes sind hier mit einer Geschossigkeit von bis zu IV festgesetzt. Im östlichen Bereich befinden sich heute bereits größere Gebäude, hier auch die Arbeitsagentur für Arbeit. Der Bereich östlich des Plangebietes bis vor zur „Waldseer Straße“ ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, welcher hier für die zukünftige Nutzung Gebäude für die öffentliche Verwaltung sowie Schulen (Berufsfachschule, Hochschulen, etc.) vorsieht. Die mögliche Bebauung kann in diesem östlich des Plangebietes gelegenen Bereich, bis zu IV Geschosse aufweisen. Unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen (städtebaulich verdichteter innerstädtischer Bereich)	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- esse	Allg. Inter- esse		
	In südlicher Richtung sei in den Studentenwohnungen in den Herbst- und Wintermonaten wegen der fehlenden Sonneneinstrahlung fast keine natürliche Belichtung möglich. Der Lichteinfall für das Haus „Karl-Müller-Straße 5“ würde beträchtlich vermindert. Dies ergebe auch eine Wertmin-			und Festsetzungen im Bebauungsplan „Karl-Müller-Str. / Raustraße“ sowie durch die landschaftlichen Gegebenheiten (rückwärtiger Bereich / Steilhang) ist die Erhöhung auf V Geschosse um 1 Geschoss städtebaulich vertretbar. Der Hangbereich stellt eine natürliche Zäsur zwischen Wohnen und der Innenstadt dar. Eine entsprechende Dichte im Gebiet ist in den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplanes „Karl-Müller-Str. / Raustraße“ ausgewiesen und gewünscht. Hier ist östlich des Plangebietes im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf eine Geschossflächenzahl von 1,7 festgesetzt. Nördlich, im Bereich des ausgewiesenen Mischgebietes sind Geschossflächenzahlen von 1,6 und 2,5 ausgewiesen. Im Plangebiet ist eine GFZ von 1,6 festgesetzt und diese orientiert sich somit an den zukünftigen Planungen für die angrenzenden Bereiche. Die Bebauung mit einem 5-geschossigen Gebäude ist auch unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu sehen. Es wird hier eine innerörtliche Fläche geschlossen, so dass kein weiterer Siedlungsraum im Außenbereich in Anspruch genommen wird. Die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachtenden Belange (Wohnraumversorgung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Bildungswesens,) wurden in der Planung berücksichtigt. Im § 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg sind Ausführungen zu Aufenthaltsräumen und deren Belichtung bzw. Belüftung getroffen. Die Belüftung der Studentenwohnungen sowie auch die Belichtung sind in der Planung entsprechend eingehalten. Die Abstandsflächen zu den angrenzenden Gebäuden werden entsprechend der Landesbauordnung Baden-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	derung. Das neue Gebäude sei fast doppelt so hoch als das bestehende. Zudem sei noch eine Fluchttreppe auf der Ostseite des Gebäudes notwendig. Muss ein Studentenwohnheim derart groß sein? Die Studierendenzahlen werden lt. Statistik noch ein bis zwei Jahre steigen. Ein Rückgang sei ab dem Jahr 2020 zu erwarten. Der Bedarf sei von privater Seite einigermaßen zufriedenstellend bedient worden. Was passiert mit dem Wohnheim, wenn die Studentenzahlen zurückgehen? Auch eine Nutzung durch Nichtstudenten sei eher unwahrscheinlich. Die Handhabung der Parkplatzsituation sei nicht akzeptabel. Im Gebiet wird geparkt bzw. werden Fahrzeuge abgestellt. Durch das Wohnheim kommen 106 Studierende hinzu. Für das Wohnheim würden 40 Parkplätze geschaffen, so dass es für 66 Bewohner keinen Stellplatz gibt. 9 öffentliche Parkplätze würden durch den Investor hergestellt. Entlang des geplanten Wohnblocks entfallen 30 öffentliche Parkplätze. Es werden somit 21 öffentliche Parkplätze weniger vorhanden sein. Das Parkchaos wird weiterhin verschärft auch wenn das baurechtlich so in Ordnung sein mag. Die Anwohner werden das Parkplatzproblem ausbaden müssen. Es müsste auch ein paar Nummern kleiner gehen und warum kann ein Investor nicht dazu bewegt werden, genügend Stellplätze für alle Wohnungen zu schaffen? Andere Wohnungsbauer in			Württemberg eingehalten. Auch die Fluchttreppe ist in der Abstandsfläche zum angrenzenden Grundstück berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan ist das Ergebnis einer gerechten Interessenabwägung. Schadensersatzansprüche fallen unter diesem Aspekt der Abwägung nicht an. Bezüglich der notwendigen Studentenwohnungen ist auf alle Fälle ein Bedarf zu sehen. Die Entwicklung der Studentenzahlen zeigt einen weiteren Anstieg auf. Gerade durch die G8/G9 Schulklassen ist ein Anstieg zu erwarten. Im Jahr 2014 wird mit ca. 2400 Studenten an der Hochschule in Biberach gerechnet. Die Landesvorgabe zur Bereitstellung von öffentlichen Wohnheimplätzen für Studenten wird in Biberach derzeit nicht erfüllt. Ein weiteres Wohnheim ist daher dringend erforderlich. Auch durch die Befragung der Studenten am Hochschulstandort wurde dies bestätigt. Die Nutzung des Wohnheimes ist durch die Lage zum Hochschulstandort äußerst attraktiv. Durch den Bau des Studentenwohnheims entstehen 106 Wohnungen für die Studenten. Es werden insgesamt 52 Stellplätze geschaffen von denen nach aktuellem Stand 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. 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 Einzim-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	der Innenstadt müssen das auch leisten.			merappartements 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 müssen für die 95 Einzimmerappartements unter Berücksichtigung des ÖPNV-Abschlags 22 Stellplätze hergestellt werden. Für die 11 Appartements, die einer Wohnung gleich zu setzen sind, 16,5 Stellplätze. Wie für Wohnungen üblich, wurde für die 11 Appartements ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Studenten = 1 Stellplatz herangezogen. 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.	
2. Eigentümer Flst. 612/22	Das Gebäude Zollerweg 13 ist im Eigentum der Eheleute. Es seien gravierende Abweichungen in Art und Maß der Nutzung gegen über dem gültigen B-Plan beinhaltet und der neue Bebauungsplan widerspreche dem FNP. Dadurch ergeben sich Nachteile für die Anlieger. Die Fläche ist im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) ausgewiesen. Der neue B-Plan entwickelt sich nicht aus dem FNP. Es sei eine Erhöhung der GFZ auf 1,6 geplant. Eine der Stadtstruktur angemessene Verteilung der Studentenwohnungen sei sinnvoller und würde weniger Konfliktpotential mit sich bringen. Durch die Bebauung wird mit einer deutlichen Lärmbelästigung insbesondere nachts gerechnet.			Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt bei der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung. Die GFZ von 1,6 ist in Anbetracht der Nutzung des Gebäudes als Studentenwohnheim angebracht und sinnvoll. Eine Verteilung der Studentenwohnungen wäre hier nicht möglich. In innerstädtischer Lage befindet sich derzeit kein weiterer Standort, zur Bereitstellung eines zur bestehenden Hochschule, standortnahen Wohnheimes. Siehe weitere Ausführungen unter Ziffer 1 des	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- esse	Allg. Inter- esse		
	Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von I-III auf V sei problematisch. Die Traufhöhe erhöhe sich von 11 m auf 17,7 m. Durch die Sonderregelung könnten Aufbauten diese Höhe überschreiten. In der Planung seien nun 5 Geschosse plus Dachgeschoss und Aufbau möglich. Dies stellt eine Verdoppelung der bisherigen Festsetzungen dar. Zudem fügt sich das Gebäude nicht in die Gegebenheiten ein. Die umliegenden Gebäude weisen 2, max. 3 Geschosse auf. Der städtebauliche Rahmen wird gesprengt. Eine deutliche Lärmbelastung wird durch die Höhe des Gebäudes befürchtet. Die geplante 5+1 geschossige Bebauung, bringt im Gegenzug zur Bebauung mit drei Geschossen eine stärkere Lärmbelastung, durch die höher liegende Quelle der Lärmemission mit sich. Nicht nachvollziehbar sei der nicht eingehaltene 30 m Waldabstand. Auch das Gutachten mache Aussagen zu „ungünstiger Statik der Gehölze“ und stark verwitterte n Felsformationen mit diversen Hohlräumen. Ist ein hohes Gebäude von 55 m Länge hier angebracht? Ist eine Grill- und Lagerfeuerstelle unterhalb des bestehenden Hangwaldes sinnvoll? Die Dimension des Gebäudes wird für städtebaulich falsch gehalten und unzumutbare Nachteile werden befürchtet.			Abwägungsvorschlag. Die Geschossigkeit des Gebäudes ist im Bebauungsplan mit V Geschossen festgesetzt. Vorgesehen ist ein zurückgesetztes Staffeldach, das im östlichen Bereich eine Höhe von 17, 7 m ermöglicht. Im westlichen Bereich wird durch das vorgesehene Staffeldach eine mögliche Höhe von 14,5 m erreicht. Durch den Rücksprung der oberen Geschosse und einer entsprechenden Gestaltung fügt sich das Gebäude zusätzlich besser ein und wirkt dadurch nicht so mächtig. Durch den Steilhang und den Wald, wird eine landschaftliche Einbindung in Richtung Gebäude / Bebauung im Bereich „Zollerweg“, erreicht. Eine direkte Sichtbeziehung ist nicht vorhanden. Siehe weitere Ausführungen unter Ziffer 1 des Abwägungsvorschlages. Das Gebäude wird als Studentenwohnheim genutzt und ist somit Wohnraum für die Studenten. In den gesamten Geschossen befinden sich Appartements. Die Gesellschaftsräume befinden sich im Erdgeschoss des Wohnheimes. Aufgrund der Wohnnutzung ist hier nicht von einer erhöhten Lärmbelastung auszugehen. Auch der vom Parkplatz ausgehende Verkehrslärm wirkt sich nicht auf die Gebäude im Bereich des „Zollerweg“ aus, da dieser ringsum sich im Bereich des Steilhanges befindet. Die Reduzierung des Waldabstandes wurde mit dem Forstamt abgestimmt. Auch im Bestandsbebauungsplan „Karl-Müller-Str. / Raustraße“ ist der reduzierte Waldabstand bereits eingezeichnet. Eine Grill- / Lagerfeuerstelle wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Siehe Ausführungen unter Ziffer 1 des Abwägungsvorschlages.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
3. Eigentümer des Flst. 283/1	Es seien nicht genügend Stellplätze für das Wohnheim und die bestehende Nutzung „Hochschule“ ausgewiesen. Entlang der Karl-Müller-Straße“ bestünden ca. 34 Stellplätze, durch den Neubau würden diese entfallen. Es entstehe ein Defizit an öffentlichen Stellplätzen.			Siehe dazu die Ausführungen unter Ziffer 1 des Abwägungsvorschlages. Die Investoren schaffen nach Festlegung des Stellplatzschlüssels mehr Parkplätze als sie eigentlich herstellen müssten.	
4. Eigentümer des Flst. 289	Die Änderung von einem dreigeschossigen zu einem fünfgeschossigen Haus plus Attika sei nicht nachvollziehbar.			Wie schon in den anderen Stellungnahmen erläutert, nutzt das Studentenwohnheim ein brachliegendes Grundstück. Die Fläche liegt innerorts, in nächster Nähe zur Hochschule von Biberach. Siehe Ausführungen unter Ziffer 1 und 2 des Abwägungsvorschlages.	
5. Eigentümer des Flst. 286/24	Es sei in einem Urteil vom 13. Juni 2012 bestimmt, was unter einem Studentenwohnheim zu verstehen sei. Es sei ein an studentische Belange ausgerichtetes Belegungskonzept erforderlich. <u>Schneller Bewohnerwechsel:</u> Belegungskonzept, welches sich an den studentischen Belangen ausrichtet und im Interesse der Versorgung vieler Studenten mit Wohnheimplätzen eine Rotation nach abstrakt-generellen Kriterien praktiziert. <u>Zeitliche begrenzte Mietdauer:</u> Die Dauer des Mietverhältnisses muss dazu im Regelfall zeitlich begrenzt sein und darf nicht den Zufälligkeiten der studentischen Lebensplanung oder dem eigenen freien Belieben des Vermieters überlassen bleiben. Liegen die Voraussetzungen für ein Studentenwohnheim gemäß dem Urteil vor? Liege dies nicht vor, so handelt es sich bei der Bebauung um ein Wohngebäude, bei dem ein anderer Schlüssel anzuwenden ist. Die Parkplatzsituation verschlechtert sich. Die Anzahl der bestehenden Parkplätze reiche während der Vorlesungszeiten nicht aus, was immer wieder zu einer chaotischen Parksituation führt. Parkplatzsuchende parken, trotz be-			Zur Sicherstellung der Nutzung des Gebäudes als Studentenwohnheim wird für die Plangebietsfläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Studentenwohnheim“ festgesetzt. Nicht studentisches, also sonstiges Wohnen ist dort ausgeschlossen und wird auch nicht stattfinden. Durch die Bebauung wird ein Teil der dort wohnenden Studenten auf den Straßen in nächster Nähe parken. 39 Stellplätze stehen für die Studenten des Wohnheimes zur Verfügung.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- esse	Allg. Inter- esse		
	stehender Anliegerparkzonen, in der „Raustraße“, der „Martinstraße“ und der „Felsengartenstraße“. Anwohner finden während der Semester keine Parkplätze mehr. Die Studentenzahlen sollen weiterhin ansteigen. Auch durch die 2014 durch die Hochschule in Anspruch zu nehmenden Räumlichkeiten der bisherigen „Dollinger Realschule“ wird der Parkdruck nicht kompensiert werden können. Laut Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze sind für Fachhochschulen / Hochschulen je 2-4 Studierende 1 Stellplatz zu schaffen. Somit seien gesamt ca. 550 Parkplätze nachzuweisen. Eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen sei zu berücksichtigen. Was passiert bei einer möglichen Bebauung des Grundstücks Karlstraße 16 bzw. einem Wegfall der öffentlichen Stellplätze durch eine Bebauung. Im Bereich des geplanten Gebäudes befinden sich mehr als 30 öffentliche Parkplätze. Für die neun geplanten öffentlichen Parkplätze entfallen bereits bestehende öffentliche Parkplätze. Im Bereich Studentenwohnheim Kapuzinerhof liegt eine andere Parkplatzsituation vor. Hier kommen auf 67 Wohnheimplätze 100 Parkplätze für die Hochschule und 40 öffentliche Stellplätze. Warum ist in der Karl-Müller-Straße ein geringerer Stellplatzschlüssel angesetzt?? Bei den geplanten 106 Wohnungen sei ein Stellplatzschlüssel von 2,65 angewendet worden. Laut LBO ist für Wohnheime auf 2 – 5 Wohnheimplätze 1 Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Parkplatzknappheit im Umfeld der Hochschule, sei ein Stellplatzschlüssel von			Das Land beabsichtigt, die Turnhalle der „Dollinger-Realschule“, welche es im Rahmen eines Tauschvertrages von der Stadt erworben hat, abzubrechen und dort Stellplätze zu schaffen. Das Land hat sich gegenüber der Stadt verpflichtet, sobald die „Dollinger-Realschule“ geräumt ist, zur Entwicklung der Hochschule auf Basis der tatsächlichen Studentenzahl eine Berechnung über die notwendigen Stellplätze vorzulegen und diese innerhalb eines halben Jahres herzustellen oder abzulösen. Im Hinblick auf die verbindliche Beschränkung im Plangebiet auf studentisches Wohnen, ist es sachgerecht, der Stellplatzberechnung einen differenzierten Stellplatzschlüssel mit 3,5 Studenten = 1 Stellplatz für Einzelappartements bzw. 1,5 Studenten = 1 Stellplatz je Wohnungsappartements zugrunde zu legen. Siehe auch Ausführungen unter Ziffer 1. Im Bereich der „Karlstraße 16“ befinden sich keine öffentlich markierten Stellplätze. Stellplätze sind gemäß der Landesbauordnung auf dem Grundstück herzustellen. Siehe Ausführungen unter Ziffer 1 im Abwägungsvorschlag. Für das Studentenwohnheim „Kapuzinerhof“ wurde ein Stellplatzschlüssel von 3,5 Studenten = 1 Stellplatz zugrunde gelegt. Im Hinblick auf die verbindliche Beschränkung im Plangebiet auf studentisches Wohnen (Sondergebiet „Studentenwohnheim“, ist es sachgerecht, der Stellplatzberechnung einen differenzierten Stellplatzschlüssel mit 3,5 Studenten = 1 Stellplatz für Einzelappartements bzw. 1,5 Studenten = 1 Stellplatz je Wohnungsappartements zugrunde zu legen. Die notwendigen Stellplätze	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- esse	Allg. Inte- resse		
	mind. einem Stellplatz auf 2 Wohnheimplätze anzuwenden. Warum wird kein vorteilhafterer Stellplatzschlüssel zur Anwendung genommen? Der Baukörper weist eine Länge von ca. 56 Metern und eine Höhe von ca. 17,60 m auf. Derartig große Gebäude seien auch in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Die Aussage, dass geplante Objekt „als kräftiger Baukörper“ erscheint im Hinblick auf die Größe und auf das Umfeld des Objekts doch sehr euphemistisch. Der Baukörper würde direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet, fügt sich so nicht in den Hang ein, sondern überragt die Gebäude in der Nachbarschaft. Welche Einschränkungen ergeben sich auf eine eventuelle Bebauung des Grundstücks Karl-Müller-Straße 6?			sind baurechtlich auf dem Grundstück nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze können hierfür nicht in Betracht gezogen werden. Siehe Ausführungen unter Ziffer 1 im Abwägungsvorschlag. Für das Grundstück Karl-Müller Straße 6 ergeben sich durch die Planung keine gravierenden Einschränkungen. Die Bebauung erfolgt hier im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Karl-Müller-Str. / Raustraße“. Die Bebauung des Studentenwohnheimes berücksichtigt die vorgeschriebenen Abstandsflächen laut § 5 LBO zu den angrenzenden Grundstücken. Die Belichtung und Belüftung ist damit gewährleistet. Die Planung setzt die Rechte für das Grundstück Karl-Müller-Straße 6 nicht unverhältnismäßig zurück.	

Aufgestellt: Mutlangen, den 05.02.2013 – Am/Wo

LK&P.

LK&P. INGENIEURE GBR