



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

Seite- 1 -

GRS: 11.07.2013

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
1. Eigentümer des Flst. 47/1, „Student 23“ (Leserbrief vom 03.04.2013)	<p><u>Vorbemerkungen:</u> Allgemeines zur Planungserfordernis / Anlass der Planung siehe Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 2.</p> <p><u>Verkauf Wohnungen / Stellplatzverpflichtung</u> Bauträger des Studentenwohnheim „Student 23“. Auflagen bezüglich des Stellplatzfaktors mit 1,5 Stellplätzen pro Appartement gefordert.</p> <p>Der Verkauf der Appartements kann an jedermann erfolgen. Wer kontrolliert das?</p> <p>Des Weiteren steht die Aussage vonseiten der Stadtverwaltung im Raum, dass der Investor abspringe, „wenn wir ihm ein Geschoss wegschneiden“, oder, laut SZ-Bericht: „Der Investor braucht diese Anzahl von Stockwerken, dass es sich rechnet.“ Bei diesen Spitzenkonditionen (fünf Vollgeschosse plus Penthousegeschoss, Stellplatzfaktor 0,3 und so weiter), rechnet sich der Bau nach drei Geschossen mit Gewinn. Bei Preisen von 3600 Euro/qm Wohnfläche der höchste Preis, der jemals in Biberach verlangt wurde.</p>	<p>Das angesprochene Vorhaben wurde als Appartementhaus genehmigt. Dies kann zwar grundsätzlich auf das studentische Wohnen ausgerichtet sein, was jedoch rechtlich / vertraglich nicht gesichert ist – weder durch die festgesetzte Nutzung noch durch einen Vertrag. Unter diesem Gesichtspunkt gilt auch wie für „normale“ Wohnungen eine notwendige Anzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Sondergebiet mit der Nutzung „Studentenwohnheim“, welches auch nur diese Nutzung zulässt. Über den Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag wird rechtlich gesichert, dass hier nur Studentenwohnungen gebaut und diese auch als solche genutzt werden müssen. Im Durchführungsvertrag wird dies über eine Baulast und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsüberlassungsrecht) gesichert. Siehe auch Ausführungen im Abwägungsvorschlag unter Nr. 3.</p> <p>Die Preisbildung pro m² Wohnfläche ist nicht Gegenstand und Inhalt des Bebauungsplanes. Der Stadt Biberach war jedoch bei der Vorbereitung des vorliegenden Projekts die Schaffung von Studentenwohnungen von größter Bedeutung. Auf die Ausführungen im Vorspann wird verwiesen. Es ist natürlich wichtig, dass ein Investor gefunden wird und bereit ist Studentenwohnungen zu bauen, die sich auch wirtschaftlich vermarkten lassen, andererseits müssen die städtebau-</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p><i>Parkchaos</i> Das Chaos in der Raustraße und den angrenzenden Wohnstraßen ist vorprogrammiert, auch durch die wegfallenden Stellplätze.</p> <p><i>Besonnung</i> Die Besonnung des Vorhabens und der umliegenden Bebauung sei aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Fragen: Ist die Stadt erpressbar?</p>	<p>lichen Rahmenbedingungen passen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks mit dem nach Süden stark ansteigenden Gelände mit hohem Wald sowie den bestehenden bzw. im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes möglichen Gebäudehöhen, fügt sich der geplante Baukörper in das dortige Stadt- und Landschaftsbild gut ein. Die erforderlichen Abstandsflächen der LBO werden eingehalten.</p> <p>Es ist nachvollziehbar, dass durch den Bau des Studentenwohnheims und dem Wegfall einiger im öffentlichen Straßenraum der Karl-Müller-Straße vorhandenen Parkplätze eine weitere Verschärfung der Parkplatzproblematik zu erwarten ist. Allerdings stehen dem auch die Bemühungen der Stadt, mit dem Land Baden-Württemberg als Träger der Hochschule, die Parksituation im Allgemeinen, aber insbesondere in der Umgebung des Hochschul-Standortes zu verbessern. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde zwischen Land und Stadt eine vertragliche Regelung getroffen. Darin ist festgeschrieben, dass im Zuge der Umstrukturierung der Hochschule (Bereich Dollinger-Realschule) neue Parkplätze für die Hochschule geschaffen werden sollen. Weiter sollen das nordwestlich des Plangebiets liegende „Sanierungsgebiet-Ost“ durch städtebauliche Maßnahmen verbessert und umgestaltet werden, was auch Verbesserungen der Parksituation nach sich zieht. Insgesamt ist der Stadt Biberach bewusst, dass die Parksituation im Bereich der Hochschule angespannt ist, unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange wird jedoch die Herstellung von Wohnraum für Studenten prioritärer gesehen, als das Parkproblem zu lösen. Auch die umliegenden Anwohner und Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken den Grundbedarf an Parkmöglichkeiten gemäß der VVO Stellplätze zu schaffen. Parkplatzprobleme werden sich daher insbesondere für die Studenten mit eigenem Auto ergeben.</p> <p>Siehe Ausführungen unter Nr. 3 im Abwägungsvorschlag.</p> <p>Bezüglich des Planungserfordernisses wird auf die Ausführungen in</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p>Wird hier bei ortsansässigen Gewerbesteuerzahlern mit zweierlei Maß gemessen?</p> <p>Wer kontrolliert letztendlich auf Dauer die Verkaufs- und Vermietpraxis?</p>	<p>der Begründung unter Ziffer 2 verwiesen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegt die Aufstellung von Bebauungsplänen im Ermessen der Gemeinde sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt hat die Planungshoheit und mit dem Planungsziel zur Schaffung eines Wohnungsangebotes für Studenten in nächster Nähe zur Hochschule, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Mit dem Projekt soll der vorliegende dringender Bedarf an Studentenwohnungen für Biberach gedeckt werden.</p> <p>Das Gebäude in der „Riedlinger Straße“, Gebäude „Student 23“ ist einem normalen Wohnhaus mit Wohnungen gleichzusetzen. Bau-rechtlich liegt hier keine Nutzungsbestimmung wie beim Grundstück für das geplante Studentenwohnheim vor.</p> <p>Die Stadt hat alle Möglichkeiten ausgeschöpft um eine Zweckent-fremdung zu unterbinden: Der Projektträger hat sich mit der Unter-zeichnung des Durchführungsvertrags verpflichtet, das geplante Vorhaben als Studentenwohnheim herzustellen und dauerhaft zu betreiben. Dabei ist die Nutzung der Wohnungen nur für die Perso-nengruppe „StudentInnen“ genehmigt, an diese Vorgaben müssen sich auch die Eigentümer der Wohnungen samt Rechtsnachfolger binden. Im Durchführungsvertrag wird die Nutzung über eine Baulast und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsüberlas-sungsrecht) gesichert.</p> <p>Die Bedenken und Anregungen wurden aufgrund der Erforderlichkeit zur Herstellung von dringend erforderlichem Wohnraum für Studenten im Einklang mit geltendem Recht zurückgestellt.</p>	
<p>2. Eigentümer des Flur-stücks 609/4, Bibe-rach den 13.05.2013</p>	<p>Einwendungen und Wünsche der Anwohner sollten berücksichtigt werden.</p> <p><i>Stellplatznachweis</i> Es werden für die 93 Studentenappartements nur 25 Stellplätze gefordert. Pro Wohneinheit seien mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Eine höhere Anzahl an Stellplätzen wird gewünscht. Anwohner bekommen tagsüber</p>	<p>Gemäß dem § 1 Abs.7 BauGB werden die eingegangenen Stellung-nahmen der Öffentlichkeit geprüft und unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dabei ist es der Stadt bzw. dem Gemeinderat nicht möglich, jeden Wunsch bzw. alle Einwendungen zu berücksich-tigen.</p> <p>Gemäß dem § 37 (LBO) sind entsprechend der Nutzung ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Dabei ist im Land Baden-Württemberg die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p>nahezu keinen Parkplatz im Bereich Raustraße – Felsengartenstraße, Karlstraße, Martinstraße und Saulgauer Straße.</p> <p><i>Parkdruck</i> Hinweis bereits durch das Ordnungsamt, dass der Parkdruck ansteigen wird. Punkt ist noch nicht zufriedenstellend behandelt worden.</p> <p><i>Einhaltung Zweckbestimmung „Studentenwohnheim“</i> In der Presse wird sich an Studierende, Lehrende und Azubis gewendet (Südfinder 13.03.2013). Auch ist von Lifestyle-Appartements die Rede (SZ 30.03.2013).</p> <p>Wie wird die Nutzung „Studentenwohnheim“ nach Fertigstellung bezüglich einer Zweckentfremdung überprüft?</p> <p><i>Anwohnerausweise</i> Werden an die Bewohner des Studentenwohnheims Anwohnerparkausweise (gebührenpflichtig) vergeben?</p> <p>Wir bitten Sie zu prüfen, ob hinsichtlich o.g. Punkte noch Änderungen im Bebauungsplan erfolgen.</p>	<p>über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV) maßgebend, durch die die baurechtlich notwendigen Stellplätze, die durch die vorgesehene Nutzung entstehen, ermittelt werden müssen. Auf dieser Grundlage ergibt sich dann der vorgesehene Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 3,5 Betten bei den Einzimmerappartements (abzüglich ÖPNV-Abschlag, der hier durch die Lage und die Taktzeiten gerechtfertigt ist) und 1 Stellplatz pro 1,5 Betten bei den Appartements die einer Wohnung gleich zu setzen sind. Daraus ergeben sich insgesamt ein notwendiger Stellplatzbedarf von 38,5 Stellplätzen, Dem trägt die Planung und das geplante Bauvorhaben durch die Ausweisung von 42 Stellplätzen und 10 öffentlichen Parkplätzen ausreichend Rechnung.</p> <p>Siehe Ausführungen unter Nr. 1 (<i>Parkchaos</i>) des Abwägungsvorschlags. Im Hinblick auf die verbindliche Nutzungsbeschränkung auf studentisches Wohnen, ist die Zahl der ausgewiesenen Stellplätze im Plangebiet entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung ausreichend.</p> <p>Durch Bebauungsplan und Durchführungsvertrag werden alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft, studentisches Wohnen sicherzustellen. Zwar lässt sich im Einzelfall eine Zweckentfremdung nie gänzlich ausschließen. Darin wird gleichwohl kein Grund gesehen von der Planung Abstand zu nehmen.</p> <p>Dies ist eine Frage des Bebauungsplanvollzuges und damit noch nicht entschieden.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit werden geprüft und unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Den Bedenken und Anregungen wurde aufgrund der Erforderlichkeit für dringend erforderlichen Wohnraum für Studenten nicht gefolgt.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
<p>3. Eigentümer des Flurstücks 284/8, Biberrach den 15.05.2013.</p>	<p>Wir sind als Eigentümer der Karl-Müller-Straße 5 und auch als Mitbetreiber der Gaststätte „Altes Haus“, Kolpingstr. 36, von dem Bauvorhaben und seinen Auswirkungen betroffen.</p> <p><i>Gebäudekubatur / Gebäudehöhe</i> Die Presse schreibe von einem „kräftigen“ Bauklotz mit 55 Meter Länge, 14 Meter Tiefe und in der Spitze 19 m hoch. Der Baukörper passt sich mit fünf- bis sechs Geschossen nicht in die Umgebung ein. Es bestehen fast nur Ein- und Zweifamilienhäuser. Größere Gebäude seien die AOK und das Hauchler-Studio.</p> <p><i>Bestehender Bebauungsplan / Geschossigkeit</i> Derzeit gelten Flächen für den Gemeinbedarf (Sport- und Spielstätten). Maximale TH von 11 m / Mindest- und Höchstgrenze der Vollgeschosse I-III. In Abwägung wird eine Geschossigkeit von bis zu IV beschrieben. Im Plangebiet wird auf höchstgelegenen Punkt das höchste Gebäude errichtet. Die Geschossigkeit werde von III auf VI erhöht. Stellplätze im UG wirken sich wie ein zusätzliches Geschoss aus. Hauchler-Studio und Arbeitsagentur deutlich tiefer als Plangebiet.</p>	<p>Das geplante Gebäude stellt im Gegensatz zu den im angrenzenden Bereich bestehenden Gebäuden einen massiven Baukörper dar. Die Wandhöhe im Bereich des angrenzenden Gebäudes „Karl-Müller-Straße 5“ liegt bei 13,96 m ohne Staffeldachgeschoss, mit zurückversetztem Staffeldachgeschoss bei 16,77 m. Die Höhe des bestehenden Gebäudes „Karl-Müller-Straße 5“ liegt bei ca. 10,50 m. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beläuft sich auf 6,44 m und zum angrenzenden Gebäude sind dies 7,54 m. Gesamt somit 13,98 m Abstand. Durch das zurückversetzte Staffeldachgeschoss wirkt die Wandfläche zum Gebäude „Karl-Müller-Straße 5“ nicht so mächtig. Durch die aufgezeigten Abstandsflächen ist die Höhe des Gebäudes vertretbar. Auf die Ausführungen unter Nr.1 wird verwiesen.</p> <p>Die Gebäudehöhe ist im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan „Karl-Müller-Str. / Raustraße“ von III auf V Geschosse erhöht worden. Die Traufhöhe von 11 m, (mit einer möglichen Firsthöhe von 13,5 m) die hier vorgesehen war, wird überschritten, jedoch ist unter Anbetracht der vorherrschenden Situation (Einfügen in Hangkante) und der bereits möglichen Gebäudehöhe von 11m Traufhöhe auch unter Anbetracht der Abstände zum angrenzenden Gebäude, die Bebauung städtebaulich vertretbar.</p> <p>Durch die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan, der umgebenden Strukturen (innerstädtischer Bereich) und die landschaftlichen Gegebenheiten (Steilhang + Waldbewuchs) ist die Erhöhung auf V Geschosse städtebauliche vertretbar. Durch das zurückgesetzte Staffeldachgeschoss wirkt das Gebäude nicht so hoch. Im bestehenden Bebauungsplan sind östlich und nördlich des Plangebietes bereits bis zu IV Geschosse zulässig. Mit einer Gesamthöhe von 19 m fügt sich das geplante Gebäude in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild gut ein, da auch der Hangbereich mit Wald eine Gesamthöhe von mindestens 45 m über der Karl-Müller-Straße hat.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p><i>Belichtung / Besonnung</i> In südliche Richtung werden die Wohnungen keine natürliche Belichtung haben. Die ausreichende Belichtung wird bezweifelt. Lichteinfall für Gebäude Karl-Müller-Straße 5 wird durch die Höhe des neuen Gebäudes vermindert bzw. behindert. Die geplante Fluchttreppe wirkt sich zusätzlich auf die Belichtung des Gebäudes Karl-Müller-Straße aus und verschlechtert dies.</p>	<p>Für die ausreichende Belichtung und Belüftung von Gebäuden gelten die Abstandsvorschriften des § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung i.d.R. ausgeschlossen, sofern der nachbarschützende Teil der Abstandstiefe eingehalten ist. So ist es hier: Das Gebäude weist eine Höhe von 13,96 m auf, mit Staffeldachgeschoss 16,77 m. Nach Berechnung der Abstandsflächen ist von der Grenze bis zum geplanten Gebäude ein Abstand von 6,44 m vorgesehen. Diese sind in der Planung entsprechend eingehalten. Damit ist auch dem Rücksichtnahmegebot ausreichend Rechnung getragen, da die Belange nach den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB berücksichtigt sind. Dabei ist auch festzuhalten, dass eine Mindestanzahl von Stunden mit Besonnung für Aufenthaltsräume nicht gefordert ist. Maßgebend sind die Abstandsflächen vor den einzelnen Wandflächen sowie die Größe der Fensterflächen in Abhängigkeit der Raumflächen. Gerade in Innenortslagen ist aufgrund der Bebauungsdichte zumindest in den unteren Geschossen je nach Sonnenstand (Jahreszeit) oft keine oder nur eine geringe direkte Besonnung der Räume gegeben. Dies trifft aufgrund des nach Süden stark ansteigenden Geländes für das geplante Studentenwohnheim wie auch für das Nachbargebäude Karl-Müller-Straße 5 zu. Das Gebäude „Karl-Müller-Straße 5“ weist in den Baugesuchsunterlagen 2 Wohnungen aus. Hier sind die zum Studentenwohnheim orientierten Aufenthaltsräume als Schlafräume ausgewiesen. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind außer den Fenstern nach Westen auch Fenster nach Süden vorhanden. Für das Nachbargebäude ergeben sich im Rahmen einer überschlägig durchgeführten Berechnung der Besonnung der maßgeblichen Fenster im Erdgeschoss gegenüber den baulichen Möglichkeiten gemäß dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur sehr geringe Auswirkungen. Dies sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Winter: keine Auswirkungen, - im Frühjahr / Herbst: etwas geringere Besonnung im Bereich von 0,5 – 1h am westlichen Fenster, 	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p>Es ergibt sich durch das fast doppelt so hohe Gebäude eine Wertminderung.</p>	<p>- im Sommer: sogar etwas bessere Besonnung ab ca. 17.30h. Damit ergeben sich hinsichtlich der Besonnung des Gebäudes Karl-Müller-Straße unter Berücksichtigung der veränderten Festsetzungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Für das geplante Studentenwohnheim ist für das unterste Wohngeschoss im Frühjahr / Herbst bereits eine Besonnung von mindestens 4 Stunden täglich gegeben. Damit ist auch hier eine ausreichende Besonnung gegeben.</p> <p>Weiter ist festzustellen, dass der Abstand zwischen den beiden Gebäuden ca. 13,5 m beträgt. Gemäß den Abstandsflächen nach LBO wären nur ca. 8,5 m erforderlich. Auch die Fluchttreppe ist in der Abstandsfläche zum angrenzenden Grundstück berücksichtigt worden. Unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen mit Satteldach auch auf dem Grundstück Karl-Müller-Straße 5 beträgt der Höhenunterschied der Traufhöhen zwischen einem dort möglichen Neubau und dem geplanten Studentenwohnheim (ohne dem in Richtung Karl-Müller-Straße 5 um ca. 4 m zurückgesetzten Staffelgeschoss) nur ca. 2 m. Damit kann auch von einer erdrückenden Wirkung des Vorhabens gegenüber dem Bestandsgebäude nicht ausgegangen werden.</p> <p>Weiter kann unter Würdigung des Urteils vom VGH Baden-Württemberg vom 24.05.2012 auch nicht von einer erdrückenden Wirkung des geplanten Studentenwohnheims gegenüber dem Gebäude Karl-Müller-Straße ausgegangen werden, da auch bei einem sonstigen Sondergebiet (Bestand: Fläche für den Gemeinbedarf) gemäß § 17 Abs.1 BauNVO eine höhere Ausnutzung (GRZ bis 0,8, GFZ bis 2,4) möglich ist und ein deutlich abgesenktes Schutzniveau hinsichtlich Belichtungs- und Besonnungsnachteilen vorhanden ist.</p> <p>Daher kann auch eine nennenswerte Wertminderung für das Gebäude im Zusammenhang mit dem vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht angenommen werden. Es waren die Interessen der Stadt und das Bedürfnis nach Bereitstellung von Wohnraum für Studenten, dass dieser Bebauungsplan aufgestellt wurde. Der Investor hat dazu ein tragfähiges Konzept vorgelegt, das für die Stadt plausibel und realisierbar erscheint. Mit dem Vorhabenbezogenen</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p>Der Bebauungsplan sei das Ergebnis einer gerechten Interessenabwägung. Die einzigen Interessen die wir hier vertreten sehen, sind die des Investors.</p> <p><i>Entwicklung Anzahl Studenten / Größe Studentenwohnheim</i> Studentenzahlen werden noch ein bis zwei Jahre steigen, ab 2020 ist ein Rückgang zu erwarten. Der Bedarf an Studentenwohnungen von privater Seite wird derzeit einigermaßen bedient.</p> <p>Was passiert wenn Wohnungsnot zurückgeht? Nicht alle wollen in einem derart teuren Studentenwohnheim leben. Durch die festgesetzte Zweckbestimmung „Studentenwohnheim“ scheidet das Gebäude für andere Mietergruppen aus.</p>	<p>Bebauungsplan und seinem Durchführungsvertrag sind Klauseln eingebaut, die die Ziele der Planung definieren und die ordnungsgemäße Durchführung des Projekts entsprechend gewährleisten. Auch ist die Planung das Ergebnis einer gerechten Interessenabwägung.</p> <p>Die Belange des § 1 Abs.6 BauGB insbesondere der Nr. 1 – 3 sowie 7 werden in der Planung berücksichtigt. Gemäß dem § 1 Abs.7 BauGB werden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit geprüft und unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Diesen Zielen entspricht die Planung.</p> <p>Siehe dazu die Ausführungen unter Nr.1 und die Ausführungen zur Planungerfordernis unter Ziffer 2 in der Begründung zum Bebauungsplan. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegt die Aufstellung von Bebauungsplänen im Ermessen der Gemeinde sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt hat die Planungshoheit und mit dem Planungsziel zur Schaffung eines Wohnungsangebotes für Studenten in nächster Lage zur Hochschule ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Mit dem Projekt wird ein dringender Bedarf an Studentenwohnungen für Biberach gedeckt. Auf die Preisgestaltung hat die Stadt keinen Einfluss. Jedoch besteht die Auffassung, dass sich das Bauvorhaben in das Preisgefüge in Biberach einfügt. Der Bebauungsplan schafft dafür die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen damit das Angebot an Studentenwohnungen verbessert und der Bedarf besser gedeckt werden kann. Wenn die Nachfrage in einigen Jahren zurückgehen sollte, werden sich auch die Mietpreise entsprechend anpassen / reduzieren. Mit dem geplanten Vorhaben wird sich in Biberach die Anzahl der Studentenwohnungen von ca. 74 auf ca. 180 bei ca. 2400 Studenten (Jahr 2014) erhöhen. Dieser mit dem Vorhaben zu erreichende Deckungsgrad von dann ca. 8 % wird auch in Zukunft bei einem Rückgang der Studentenzahlen von 30 % zu keinem Überangebot führen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p><i>Park- / Stellplatzproblem</i> Studentenanzahl ist seit 2005 um 80 % (1000 Studenten) gestiegen. Es fehlen zusätzliche Stellplätze. Es werden 106 Wohnungen geschaffen. 40 Stellplätze werden vom Investor geschaffen. Wo parken die restlichen 66 Bewohner? In einem Pressebericht der Schwäbischen Zeitung wird berichtet, dass der Investor neun öffentliche Parkplätze baut, was er gar nicht müsste. Verschwiegen wird allerdings, dass geschätzte 30 öffentliche Parkplätze entlang des Wohnblocks zukünftig wegfallen werden.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Parkplatzsituation dargelegt. Weiter wird auf die Ausführungen unter Nr.1 verwiesen. Das Stellplatzproblem ist dem Gemeinderat bewusst. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger die Stellplatzsituation nicht entschärfen kann bzw. muss. Die Stellplatzverpflichtung, die im Zuge der bestehenden Richtlinien / Gesetze notwendig sind, werden erfüllt. Hier wird der § 37 LBO zugrunde gelegt. Die Berechnung der Stellplätze für das Wohnheim wurde gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV) berechnet. Die sich hier ergebenden, notwendigen, durch den Investor herzustellenden Stellplätze werden erbracht.</p> <p>Aus dieser Grundlage und der damit verbundenen Berechnung ergibt sich dann der vorgesehene Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz = 3,5 Betten bei den Einzimmerappartements (abzüglich ÖPNV-Abschlag, der hier durch die Lage und die Taktzeiten gerechtfertigt ist) und 1 Stellplatz = 1,5 Betten bei den Appartements die einer Wohnung gleich zu setzen sind. Daraus ergibt sich insgesamt ein notwendiger Stellplatzbedarf von 38,5 Stellplätzen. Dem trägt die Planung und das geplante Bauvorhaben durch die Ausweisung von 42 Stellplätzen und 10 öffentlichen Parkplätzen ausreichend Rechnung.</p> <p>Unabhängig von den oben aufgeführten Punkten wird die Situation durch die Schaffung des Studentenwohnheims verschärft, da einige Stellplätze wegfallen und diese auch nicht wieder vollständig ersetzt werden. Der Investor stellt 10 öffentliche Stellplätze wieder her. Der Gemeinderat der Stadt Biberach ist sich dieser Sachlage bewusst. Der Gemeinderat sieht es jedoch für prioritär, Studentenwohnen in diesem Bereich zuzulassen und die Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Das Parkplatzproblem muss unter diesem Aspekt in Kauf genommen werden und kann zu diesem Zeitpunkt nicht gelöst werden. Es ist ersichtlich, dass ein Stellplatzdefizit sowie ein Bedarf an Studentenwohnen in Biberach vorhanden sind, unter Anbetracht der Lage ist es sachgerecht, dass das Studentenwohnheim kommt.</p> <p>Siehe Ausführungen unter Ziffer 1 im Abwägungsvorschlag.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p>Es werden 21 öffentliche Parkplätze weniger vorhanden sein als vorher. Wo parken die restlichen Studenten? Das Parkchaos wird weiter verschärft werden.</p> <p>Die Idee der Stadt und des Landes mehr oder weniger zu sagen: „Hauptsache es investiert jemand und wir müssen nicht anpacken“ ist kurzsichtig. Das Parkplatzproblem sei nicht zu ignorieren. Die Anwohner hätten dies auszubaden.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung ist nicht zufriedenstellend. Es sei keine Bürgerbeteiligung. Von daher kann man sich das für die Zukunft zumindest in Biberach auch sparen.</p> <p><i>Kosten Studentenwohnungen</i> Durch den Investor soll ein Studentenwohnheim gebaut werden. Das Wohnheim ist mächtig, ein kleineres Wohnheim würde sich nicht rechnen. Appartementskäufer sollen 3600 Euro pro m² zahlen im Erdgeschoss. Die Preise von 17,62 Euro (Warmmiete) sowie kalt 14 Euro und 15 Euro liegen deutlich über dem Biberacher Mietspiegel von 8,50 Euro.</p> <p>Die Preise seien im Gegensatz zu den Aussagen in der Gemeinderatssitzung vom 21.03.2013 zu teuer und deutlich überhöht. Es gebe in Biberach günstigere Wohnungen. Auch den analysierten Bedarf der Studenten für Wohnraum hätten wir gerne vor dem Hintergrund der jetzt bekannten Preise neu ermittelt. Und zwar von einem unabhängigen Institut.</p>	<p>Siehe Ausführungen unter Ziffer 1 im Abwägungsvorschlag.</p> <p>Die durchgeführte Bürger- / Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht den gesetzlichen Vorgaben zur Durchführung der Bauleitplanungs – Verfahren, in dem die Bürger in 2 Verfahrensschritten Möglichkeiten zur Beteiligung haben und sich am Planungsprozess beteiligen können. Gemäß dem § 1 Abs. 7 BauGB werden die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger dann geprüft und unter Berücksichtigung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Diesen Grundzügen entspricht die Planung.</p> <p>Die Mietpreise liegen zwar nicht im günstigsten Preissegment der Stadt, dies ist jedoch kein Grund von der Planung abzusehen. Die Stadt ist bestrebt, den dringend erforderlichen Bedarf an Wohnraum für Studenten zu verbessern. Diesem Ziel entspricht die Planung, da in Biberach laut der durchgeführten Umfrage zur Wohnraumsituation Studentenwohnungen fehlen. Die Mietkosten für die Mieter spielen am Rande eine Rolle. Eine Überwachung bzw. Kontrolle der Mietkosten gibt es hier nicht. Hauptanliegen der Stadt liegt vorrangig darin, Wohnraum zu mobilisieren.</p> <p>Die Stadt hat die Erfordernis zur Schaffung von Studentenwohnraum erkannt, was für eine Umsetzung der Planung ausreichend ist. Eine Ermittlung des Wohnraumbedarfs unter Berücksichtigung der genannten Mietpreise wird nicht für erforderlich gehalten, da die Anzahl der Studentenwohnungen weit unter den Empfehlungen des Landes liegen. Eine detailliertere Untersuchung durch ein unabhängiges Institut wird nicht als erforderlich angesehen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p>Die Stadt Biberach hat es nicht nötig einem Bebauungsplan zuzustimmen, der die Anwohner benachteiligt und ausschließlich dem Investor gefallen kann.</p> <p><i>Zusätzlich zu den o.g. Bedenken und Anregungen wurde bereits mit einer Email an die Stadtverwaltung zur Bauausschuss-Sitzung des Gemeinderates am 11.03.2013 und zum Bericht in der SZ mit Datum vom 15.03.2013 Stellung genommen:</i></p> <p>Der geplante Baukörper sei zu kräftig, in der Umgebung gibt es kein anderes derart hohes Gebäude. Der Baukörper fügt sich nur schwer in das Gelände ein.</p> <p><i>Stellplatzproblem</i> Das ungelöste Problem der Parkplätze sei bekannt. Über den Unwillen des Landes seiner Verpflichtung nachzukommen sei man verärgert. Es würden 21 öffentliche Parkplätze vernichtet. Wohnheimbewohner würden auf öffentlichen Parkplätzen parken.</p> <p><i>Höhe des Gebäudekomplexes</i> Es könne nicht verlangt werden, dass kleiner gebaut würde. Ein privater Investor, der Baugrund kauft ohne zu wissen, was er bauen darf, scheint naiv. Es sei denn, man hätte ihm Zusagen gegeben. Meine Frau und ich sind 2008 immer davon ausgegangen, dass nebenan noch gebaut wird. Orientiert wurde sich am gültigen Bebauungsplan. In der SZ sah der Bau luftig und leicht aus. Dies entspricht nicht der Realität. 55 m land, 14 Meter tief und 19,75 m hoch.</p> <p><i>Kosten Studentenwohnungen</i> Ein Appartement koste 370 Euro somit ca. 17,62 pro m². In der "Kapuzinerstraße" koste ein 18 m² Appartement 265 Euro. Parkplätze am Haus. Es gibt nur zwei Profiteure. Die i-live-Gruppe und die Stadt. Ein hochpreisiges Wohnheim und eine Baulücke wird geschlossen. Diese eignet sich nur bedingt für hochwertigen Wohnungsbau.</p>	<p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegt die Aufstellung von Bebauungsplänen im Ermessen der Gemeinde sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt hat die Planungshoheit und mit dem Planungsziel zur Schaffung eines Wohnungsangebotes für Studenten in nächster Nähe zur Hochschule ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gerechtfertigt. Mit dem Projekt wird ein dringender Bedarf an Studentenwohnungen für Biberach gedeckt.</p> <p><i>Entspricht den o.g. Anregungen und Bedenken. Siehe Ausführungen im Abwägungsvorschlag oben.</i></p> <p><i>Entspricht den o.g. Anregungen und Bedenken. Siehe auch Ausführungen unter Ziffer 1 bzw. oben im Abwägungsvorschlag.</i></p> <p><i>Entspricht den o.g. Anregungen und Bedenken. Siehe auch Ausführungen unter Ziffer 1 bzw. oben im Abwägungsvorschlag.</i></p> <p>Die Mietpreise liegen zwar nicht im günstigsten Preissegment der Stadt, dies ist jedoch kein Grund von der Planung abzusehen. Die Stadt ist bestrebt, das Angebot an Wohnraum für Studenten zu verbessern. Laut durchgeführter Umfrage an der Hochschule fehlt Wohnraum. Diesem Ziel entspricht die Planung.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p><i>Parkchaos</i> Die Anwohner müssen mit dem Parkchaos zurechtkommen.</p> <p><i>Weiterverkauf Gebäude</i> Wir besitzen zukünftig ein „Schattenhaus“. Es gebe einen häufigen Mieterwechsel (hoher Mietpreis) und zurückgehende Studentenzahlen. Ein Weiterverkauf sei da nicht einfach.</p> <p><i>Bürgerbeteiligung / Parkplätze</i> Die Bürgerbeteiligung könne man sich in Zukunft sparen. Nicht ein einziges Argument, welches Anlieger, Betroffene und sogar das Ordnungsamt und das Tiefbauamt (bezüglich Parkplätze) vorbrachten, hat nur einen Moment zögern lassen, das Projekt wie geplant, zu akzeptieren.</p>	<p>Siehe Ausführungen im Abwägungsvorschlag oben.</p> <p>Siehe Ausführungen im Abwägungsvorschlag oben sowie unter Ziffer 1 und oben.</p> <p>Siehe Ausführungen im Abwägungsvorschlag oben.</p> <p>Die Bedenken und Anregungen werden entsprechend der eingegangenen Stellungnahme bearbeitet und die Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen.</p> <p>Den Bedenken und Anregungen wurde aufgrund der Erforderlichkeit für dringend erforderlichen Wohnraum für Studenten nicht gefolgt.</p>	
<p>4. Eigentümer des Flurstücks 286/61, Biberach den 16.05.2013.</p>	<p>Als Begründung für die vorliegende Planung des Studentenwohnheims wird eine sehr angespannte Wohnungssituation für Studenten in Biberach angeführt. Eine Bedarfsanalyse des Investors soll diese Einschätzung unterstützen. Hieraus wird schließlich ein öffentliches Interesse an der Errichtung eines Studentenwohnheims abgeleitet.</p> <p><i>Angebot / Bedarf Studentenwohnraum</i> Es gebe keinen Mangel an Wohnraum im gehobenen Preissegment. Die Stadt Biberach stütze sich bezogen auf den Bedarf und das Angebot an Wohnraum auf die Angaben des Investors. Das Angebot an Zimmern sei kontinuierlich gewachsen. Die Auswahl und Qualität habe sich verbessert. Einem Mangel gibt es wenn überhaupt nur an günstigen Wohnraum. Angebot des Studentenwohnheims zielt auf höheres Preissegment. Hier sind Einzelappartements und Zimmer in Wohngemeinschaften kurzfristig anmietbar. Dies decke sich mit Prognosen der L-Bank aus dem Jahre 2010 sowie einer Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst.</p> <p><i>Landesvorgabe von 15%</i> Es wird auf die Nichterfüllung der Landesvorgabe von 15% hingewiesen. Es existiert keine verbindliche Landesvorgabe. Eine Versorgungsquote sage wenig über die Wohnraumsituation vor Ort aus.</p>	<p>Auf die Ausführungen zum Planungserfordernis unter Nr. 1 wird verwiesen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegt die Aufstellung von Bebauungsplänen im Ermessen der Gemeinde sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt hat die Planungshoheit und mit dem Planungsziel zur Schaffung eines Wohnungsangebotes für Studenten in nächster Lage zur Hochschule ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Mit dem Projekt wird ein dringender Bedarf an Studentenwohnungen für Biberach gedeckt. Die vorliegenden Ergebnisse zur Nachfrage in Biberach zeigen, wie dringend notwendig dieses Angebot ist. Auf die Preisgestaltung hat die Stadt keinen Einfluss. Das Preisgefüge der Studentenwohnungen fügt sich in die Gesamtstruktur ein. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen rechtlichen Grundlagen damit das Angebot an Studentenwohnungen verbessert und der Bedarf besser gedeckt werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich.</p> <p>Es gibt keine verbindliche Vorgabe aber eine Empfehlung. Wenn man diese heranzieht so wird diese in Biberach derzeit nicht erfüllt. Zusätzlich wurde eine Befragung am Hochschulstandort durchgeführt, bei</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p><i>Ungenügender Stellplatzschlüssel</i> Der Stellplatzschlüssel wird für die Einzelappartements mit 1 Stellplatz pro 3,5 Betten festgelegt. Ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 4,3 Betten würde aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sogar als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel geht an der studentischen Realität und Realität des ländlichen Raums vorbei.</p> <p>Die Parkplatzsituation wird verschärft. Die sachlichen Voraussetzungen für die Erhöhung des Stallplatzschlüssels fehlen (Taktfolgen Bus). Studenten besuchen zugleich den Außenstandort Aspach. Auf einen Pkw sei hier nicht zu verzichten.</p> <p><i>Einhaltung der Zweckbestimmung „Studentenwohnheim“</i> Das Plangebiet ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Studentenwohnheim“ festgesetzt. Der Investor visiert jedoch durchaus auch eine andere Nutzung an.</p> <p>Der Investor hat gegenüber Kaufinteressenten und bei Biberacher Banken mit dem großen Vermietungspotenzial geworben, das sich auch aus der Nachfrage durch große Firmen wie beispielsweise Boehringer ergeben würde. Die Stadt sei, nicht in der Lage, die Einhaltung der Zweckbestimmung zu überprüfen. Aus diesem Grund und der festgestellten Vertriebspraxis kann geschlossen werden, dass die Voraussetzungen für die Zweckbestimmung nicht erfüllt werden. Die Voraussetzungen für den angenommenen Stellplatzschlüssel fehlen.</p>	<p>der auch ersichtlich wurde, dass dringend Wohnraum für Studenten erforderlich ist.</p> <p>Im Jahr 2014 wird mit ca. 2.400 Studenten an der Hochschule gerechnet. Derzeit gibt es mit dem neu eröffneten Wohnheim „Riedlinger Straße“ drei Wohnheime. Diese können den bestehenden Bedarf nicht annähernd decken. Zudem kann das Wohnheim in der „Riedlinger Straße“ an jedermann vermietet werden, da es nicht nur studentischem Wohnen dient.</p> <p>Die Berechnung der Stellplätze für das Wohnheim wurde gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV) berechnet. Auch der § 37 LBO weist auf eine ausreichende Herstellung von Stellplätzen hin. Laut Gesetz werden die Anforderungen bezüglich der Stellplatzausweisung eingehalten.</p> <p>Siehe auch Ausführungen im Abwägungsvorschlag Ziffer 1, 2 und 3.</p> <p>Der Außenstandort Aspach spielt in Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohnheims in der „Karl-Müller-Straße“ keine nennenswerte Rolle.</p> <p>Die Überprüfung der Nutzung des „Studentenwohnheims“ ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die rechtliche Festsetzung im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet mit der Nutzung „Studentenwohnheim“. Über den Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag wird rechtlich gesichert, dass hier nur Studentenwohnungen gebaut und diese auch als solche genutzt werden müssen. Aufgrund der zwingend festgesetzten Nutzung als Studentenwohnheim im Bebauungsplan sind die Voraussetzungen zur Berechnung des Stellplatzschlüssels als Studentenwohnheim damit gegeben.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	<p><i>Mangelnde Anpassung des Baukörpers an die Umgebung</i> Das geplante Gebäude übertrifft jedes referentielle Maß in der näheren Umgebung (auch wie fälschlicherweise behauptet, die des Arbeitsamts). Die Höhe von 11 Metern wurde nicht umsonst vorgesehen. Nun wird eine Erhöhung der GFZ, sowie eine Länge des Gebäudes von 55 m vorgesehen. Ein Bedarf für Wohnraum im gehobenen Preissegment ist nicht gegeben.</p> <p>Der Baukörper füge sich in die örtlichen Gegebenheiten ein. Hier wird insbesondere auf einen Höhenunterschied von 26 m verwiesen.</p> <p>Laut geotechnischem Gutachten beträgt die Böschungshöhe jedoch lediglich 20 m. Durch den Bau direkt auf der Grundstücksgrenze und einem Abstand von 32 m zum Böschungsfuß, fügt sich das Gebäude nicht in die Gegebenheiten ein. Der Böschungshang wird vollkommen verschwinden.</p>	<p>Siehe auch Ausführungen im Abwägungsvorschlag unter Nr. 1 und 3.</p> <p>Durch die Höhenlinien ist die Geländeentwicklung gut ersichtlich. Es besteht ein Höhenunterschied von 26 m. Durch die Bebauung überragt der Hang das Gebäude noch um 10 m, zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Wald der sich hier befindet noch eine zusätzliche Höhe von mindestens 20 m aufweist.</p> <p>Den Bedenken und Anregungen wurde aufgrund der Erforderlichkeit für dringend erforderlichen Wohnraum für Studenten nicht gefolgt.</p>	
5. Ummendorf, 17.05.2013	<p>Es wird Einspruch gegen den geplanten Stellplatzschlüssel erhoben:</p> <p><i>Stellplatzschlüssel</i> Der Stellplatzschlüssel von „1,0 Stellplatz pro 3,5 Studentenbetten“ sei zu niedrig gewählt.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Hochschule herrsche täglich eine chaotische Parkplatzsituation.</p> <p>Der Stellplatzfaktor mit 35 Stellplätze für 106 Studenten sei nicht nachvollziehbar. Da rd. 70 % mit dem Auto anreisen wird die Parksituation durch „Dauerparker“ zusätzlich verschlimmert.</p> <p>Eine bessere Lösung sei herbeizuführen.</p>	<p>Der Stellplatzschlüssel ist gemäß den gesetzlichen Grundlagen ausreichend. Siehe hierzu auch Ausführungen unter der Nr. 1, 2 und 3 des Abwägungsvorschlages.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	Anlage: Im Rahmen einer kleinen Unterschriftenaktion an der Hochschule Biberach und in der breiten Öffentlichkeit mit rd. 218 Unterschriften werden durch die Unterzeichner die Bedenken unterstrichen.	Den Bedenken und Anregungen wurde aufgrund der Erforderlichkeit für dringend erforderlichen Wohnraum für Studenten nicht gefolgt.	

Aufgestellt: Mutlangen, den 17.06.2013 – Am / Wo

LK&P.

LK&P. INGENIEURE GBR