

## **Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Studentenwohnheim Karl-Müller-Straße"**

**(Plan des Stadtplanungsamt Biberach vom 05.02.2013 Plan-Nr. 12-028, Index 1, Maßstab 1:500)**

### **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha.

Im Plangebiet befinden sich die Flurstücke 284/9, 284/11 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 285/1. Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Das Gebiet wird im Norden durch die „Karl-Müller-Straße“, im Osten durch die bestehende Bebauung und im Süden und Westen durch den angrenzenden Waldbestand begrenzt.

Die Fläche des Plangebietes liegt südlich der Altstadt. In nächster Nähe zum geplanten Vorhaben befindet sich die Hochschule von Biberach.

### **2. Anlass der Planung**

Für den Bereich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Karl-Müller-Straße / Raustraße“. Der Plan sieht im Bereich des Geltungsbereiches die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und Schulen vor. Ziel war hier, für die geplanten privaten und öffentlichen Neubau- und Erweiterungsabsichten eine Umstrukturierung herbeizuführen und somit eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeizuführen. Wichtige Ziele waren unter anderem der Vorrang für zentrumsnahes Wohnen, die Entwicklung größerer Hauseinheiten, der Erhalt von öffentlichen und privaten Einrichtungen, Schaffung von Parkraum als zentrale Einrichtung, etc.

Die Planung des Bebauungsplanes „Karl-Müller-Straße / Raustraße“ setzt im Bereich des Bebauungsplanes „Studentenwohnheim Karl-Müller-Straße“ eine Gemeinbedarfsfläche für Einrichtungen der Hochschule und eine Stellplatzanlage fest. Es liegt kein Interesse vom Land vor, das Grundstück zu erwerben und entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan „Karl-Müller-Straße / Raustraße“ umzusetzen. Die Angebotsplanung des bestehenden Bebauungsplanes ist somit nicht umsetzbar. Durch einen Privatinvestor wurde das Grundstück nun erworben und soll entsprechend mit einem Studentenwohnheim bebaut werden.

Die Stadt Biberach ist Hochschulstandort und benötigt aufgrund der steigenden Zahlen an Studenten dringend Wohnraum.

In den letzten Jahren konnte man einen kontinuierlichen Anstieg an Studenten verzeichnen. Um sich ein Bild der zukünftigen und derzeitigen Wohnsituation von Studenten in Biberach machen zu können, wurde von der i – live GmbH aus Aalen eine Bedarfsanalyse durchgeführt.

Diese zeigt auch die Entwicklung der eingeschriebenen Studenten auf:

- im Jahr 2009 – 1.700 Studenten
- im Jahr 2011 – 2.000 Studenten.

Im Jahr 2014 wird mit ca. 2.400 Studenten an der Hochschule gerechnet.

Wohnheimangebote bestehen derzeit im öffentlichen Wohnheim „Studentenwohnhaus Kapuzinerstraße“ sowie im sich gerade im Bau befindlichen Studentenwohnheim Innenstadt / Riedlinger Straße, welches im Sommer 2013 bezugsfertig sein wird. Die Landesvorgabe zur Bereitstellung von öffentlichen Wohnheimplätzen für Studenten wird in Biberach derzeit nicht erfüllt.

Die Wohnungssituation ist zu Semesterbeginn für die Studierenden sehr angespannt, da die Zahl der Studierenden immer weiter ansteigt. Ein zusätzliches Wohnheim könnte die Situation weiter entspannen.

Aufgrund der zentralen und attraktiven Lage direkt zur Hochschule und dem in nächst gelegener Distanz bestehendem Zentrum von Biberach bietet sich der Standort auch unter Berücksichtigung der Wünsche und Vorstellungen der Studenten, zur Realisierung eines Studentenwohnheimes an.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen und als Innenentwicklung einzustufen. Die Bebauung in diesem Bereich ermöglicht die Inanspruchnahme einer innerstädtischen Fläche mit Anschluss an vorhandene Infrastruktureinrichtungen. Oberstes Ziel ist die Schaffung von Wohnraum für die ansteigende Studentenzahl in Biberach. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht somit auch im öffentlichen Interesse.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden. Bei der Planung handelt es sich aufgrund der Lage um eine Entwicklung von Bauflächen im Innenbereich. Die Grundfläche liegt hier unter den maximal vorgegebenen 20000 m<sup>2</sup>, somit ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Daher kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

### **3. Planungsziele**

- Schließung einer innerörtlichen Brachfläche
- Ausweisung eines Sondergebietes zur Schaffung von Wohnraum für Studenten in nächster Nähe zur Hochschule – Realisierung Bebauung Studentenwohnheim
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen / extensive Dachbegrünung

### **4. Planungsstand und Planungsvorgaben**

Bei dem Gebiet „Studentenwohnheim Karl-Müller-Straße“ handelt es sich um eine Brachfläche im Innenbereich, die derzeit keiner Nutzung unterliegt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude mit einem Schuppen. Dieses befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und soll in naher Zukunft abgebrochen werden.

Die angrenzenden Bebauungen sind meist durch 2 ½ -geschossige Gebäude geprägt. Diese weisen meist Sattel- bzw. Walmdächer auf.

Das Plangebiet wurde in vergangener Zeit durch eine Bebauung (Scheunen / Nebengebäude) genutzt. Auch die Flächen sind heute durch Versiegelung bzw. durch Schotterflächen nicht mehr im natürlichen Zustand.

Die Fläche ist überwiegend durch eine mit Schotter aufgefüllte Fläche mit einem fast vollständigen Bewuchs durch die Kanadische Goldrute geprägt. Entlang der Straße befinden sich spontan aufgewachsene und auch gepflanzte Bäume.

Für das Gebiet liegt derzeit der bereits bestehende, seit dem 13.06.1998 rechtskräftige Bebauungsplan „Karl-Müller-Str. / Raustraße“, vor. Hier ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf und in einem kleinen Teilbereich als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan 2020 (2. Änderung) der Verwaltungsgemeinschaft Biberach ist die Plangebietsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Nutzung Schule sowie in einem kleinen Teilbereich als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Studentenwohnheim“ festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Fortschreibung zu berichtigen.

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt. Die Stadt Biberach liegt als Mittelzentrum auf der überregionalen Entwicklungsachse Ulm – Biberach und Riedlingen - Memmingen.

## **5. Planungsinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Studentenwohnheim“ festgesetzt. Durch die Bebauung wird die städtebauliche Raumkante an der „Karl-Müller-Straße“ geschlossen.

Zulässig sind im Rahmen der Zweckbestimmung für studentisches Wohnen, Wohnheim, Stellplätze sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4, die Geschossflächenzahl mit 1,6, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudeoberkante in m üNN festgesetzt. Überschreitungen der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig, sofern die Stellplatzflächen und Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend auf 1,6 erhöht. Das Gelände befindet sich unterhalb eines Steilhangbereiches mit Waldbereich. Hier besteht ein Höhenunterschied von ca. 26 m. Das geplante Gebäude fügt sich somit in die örtlichen Gegebenheiten ein.

Die Erhöhung der GFZ ist aufgrund der geplanten Bebauung mit Studentenwohnungen notwendig, um dem bestehenden Bedarf an Studentenwohnplätzen entgegen kommen zu können.

Die Landesvorgabe an öffentlichen Wohnheimplätzen für Studenten wird in Biberach derzeit nicht erfüllt. In Biberach gibt es derzeit zwei Wohnheime mit 74 Zimmern für rund 2.000 Studenten. Die Landesvorgabe sieht 15 % für öffentliche Wohnheimplätze vor, in Biberach liegt der Wert gerade mal bei 3.7 %. Siehe auch Ausführungen unter Ziffer 2 der Begründung.

Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung vorgesehen, dies erfolgt aufgrund der geplanten Bebauung für das Studentenwohnheim mit einer Länge von ca. 55 m. Die überbaubare Grundstücksgrenze ist durch Bau Grenzen bestimmt und orientiert sich am geplanten Vorhaben für das Plangebiet.

Auf dem Grundstück ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe mit einer maximalen Abweichung von +/- 30 cm vorgesehen, die einen möglichen Gestaltungsspielraum bietet. Die EFH orientiert sich an dem Anschluss zur Verkehrsfläche. Auch die Höhe des Gebäudes wurde durch die vorgesehenen 5 Geschosse und dem vorgesehenen Staffel Dach unterschiedlich begrenzt. Hier ist die maximale Oberkante in müNN angegeben. Dies trägt zusätzlich zu einer besseren Einbindung des Gebäudes in die bestehenden Gegebenheiten bei.

Die notwendigen Stellplätze für das Studentenwohnheim sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig. Dies auch aufgrund einer geordneten Entwicklung und Anordnung der Stellplätze im Plangebiet.

Entlang des Plangebietes bestehen an der Karl-Müller-Straße ca. 32 Parkplätze. Durch die Planung entfallen aufgrund der Zugänge und Zufahrten ca. 21 Stellplätze. Es entstehen insgesamt 52 Stellplätze im Plangebiet. Diese wurden entsprechend der Verwaltungsvorschrift für Stellplätze berechnet. Insgesamt werden 42 Stellplätze für das Wohnheim und 10 öffentliche Stellplätze hergestellt. Der Stellplatzschlüssel wurde im Bereich der Einzelappartements mit 3,5 Betten = 1 Stellplatz und im Bereich der 11 Appartements mit 1,5 Studenten = 1 Stellplatz angesetzt. Für die Einzelappartements mit dem Stellplatzschlüssel 3,5 Studenten = 1 Stellplatz ist unter Anbetracht der guten ÖPNV Anbindung ein ÖPNV-Abschlag berechnet worden, so dass hier für die Einzelappartements 22 Stellplätze geschaffen werden müssen. Für die 11 Appartements, die mit einer Wohnung zu vergleichen sind, erfolgt bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Studenten = 1 Stellplatz kein Abschlag. Hier müssen 16,5 Stellplätze geschaffen werden.

Ein Parkierungskonzept liegt nicht vor. Nordwestlich des Plangebietes liegt das „Sanierungskonzept-Ost“. Die vorbereitenden Untersuchungen sind hier weitestgehend abgeschlossen. Ziel der Neuordnung ist hier die Minimierung des Parkdrucks auf Basis eines Parkierungskonzeptes.

### **5.3 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Hier über die Karl-Müller Straße, die gut über die B312 „Kolpingstraße“ und die B312 „Waldseer Straße“ bzw. über die L283 „Saulgauer Straße“ und Nebenstraßen zu erreichen ist. Eine neue Verkehrserschließung ist nicht notwendig.

Aufgrund der Nutzung des geplanten Gebäudes als Studentenwohnheim ist eine Ausweisung von 52 Parkplätzen auf dem Grundstück vorgesehen. Insgesamt weist

das Studentenwohnheim 106 Wohneinheiten auf. In nächster Nähe ist ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser, Gas, Elektrizität sowie die Entsorgung der Abwässer kann über die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Bereichen erfolgen. Im Gebiet liegt eine oberirdische 0,4 KV-Freileitung der E.WA Riss Netze GmbH. Diese ist nicht mehr erforderlich und wird abgebaut.

Die Dächer sind entsprechend extensiv zu begrünen.

Die Böden im Gebiet sind nach DIN 18130 durchlässig bis stark durchlässig. Die Schmelzwasserkiese entsprechen dem Durchlässigkeitskriterium der ATV-DVWK-A138). Das Dachflächenwasser soll in Versickerungsblöcke (Fränkische Rohrwerke) versickert werden. Das Oberflächenwasser wird über eine Muldenrigolen-Versickerungsfläche im südöstlichen Plangebiet versickert. Die Stellplatzflächen werden mit Rasengittersteinen hergestellt.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde erteilt.

#### **5.5 Freiflächen und Grün**

In den an das Plangebiet angrenzenden Waldbestand wird nicht eingegriffen. Die Plangebietsfläche ist überwiegend durch eine Schotterfläche mit einer Ruderalvegetation geprägt. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur Durchgrünung durch die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Hier ist entsprechend ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum pro angefangene 450m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen. Dadurch kann trotz der relativ stark versiegelten bzw. bebauten Fläche, eine Eingrünung erreicht werden. Zu erhaltende Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **5.6 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom Büro VisualÖkologie, Esslingen erstellt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt unterhalb eines Steilhanges, der komplett mit Wald bestockt ist. Dieser liegt im Süden und Westen des Plangebietes. Ansonsten ist die Fläche durch eine Schotterfläche mit Ruderalvegetation (Bestände aus Pionierpflanzen (Pflanzen, die besondere Anpassungen an die Besiedlung neuer, noch vegetationsfreier Habitate besitzen) auf nicht oder nur extensiv genutzten Flächen mit Störung der Standorte durch mechanische Bodenverwundung, Bodenabtragung, etc.) geprägt. Entlang der Karl-Müller-Straße stehen einige aufgewachsene bzw. gepflanzte Bäume.

Aufgrund der Ausführungen im Gutachten werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Erhalt des bestehenden Eiskellers festgesetzt. Dieser ist zu erhalten und als Winterquartier entsprechend den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme herzustellen. Der Eingang zum Keller sowie der Entlüftungsschacht sind nach Abbruch des Gebäudes zu verschließen. Für den Einflug der Fledermäuse sind einige spaltenartige Öffnungen vorzusehen. Die Umsetzung ist unter Abstimmung mit dem Büro VisualÖkologie, Esslingen durchzuführen. Zudem werden Fledermaustagesquartiere an der Fassade der Gebäude vorgesehen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden somit nicht verletzt.

Auf die Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme und den Ausführungen unter Anlage (Belange der Umwelt) der Begründung wird verwiesen.

### **5.7 Forstwirtschaft**

Die Planung unterschreitet den gesetzlichen Waldabstand von 30 m. Mit dem Forstamt wurde eine Unterschreitung auf 26 m mit der Bebauung abgestimmt, wenn folgende Punkte eingehalten werden:

- Das Gebäude muss konstruktiv so ausgeführt sein, dass umstürzende Bäume an der Fassade abgleiten.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist gegenüber dem Waldeigentümer eine Haftungsausschlussklärung erforderlich. Diese ist dem Baugesuch beizulegen.

### **5.8 Altlasten**

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **5.9 Gestaltungsfestsetzungen / örtliche Bauvorschriften**

Im Zuge des Bebauungsplanes wird ein gestalterischer Rahmen definiert, um die Gestaltqualität des Plangebietes sowie dessen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen. Aufgrund der gewünschten Nutzung durch ein Studentenwohnheim und um eine optimale Ausnutzung durch die entsprechend notwendigen Studentenwohnungen zu erhalten, sind hier nur Flachdächer zulässig. Dieses ist extensiv zu begrünen. Die Nutzung von Solaranlagen ist zulässig.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Abstell-, Lagerflächen und Stellplätzen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen und Einfriedigungen tragen zu einer positiven Gestaltung des Baugebietes unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Damit wird ein gewisser Standard für das Baugebiet gewährleistet. Bezüglich der Abgrabungen ist zu Nachbargrundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen.

Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken oder begrünten Zäunen zulässig, um hier eine bessere Einbindung in die angrenzenden Strukturen zu erhalten.

Für Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze ist ein wasserdurchlässiger Belag zu wählen, so kann ein zusätzlicher erhöhter Versiegelungsgrad verhindert werden.

## **6. Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Daher ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes und ein entsprechender Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht notwendig. Durch die Planung entstehen zudem keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber der bereits bestehenden Planung (Bebauungsplan „Karl-Müller-Str. / Raustraße“).

## **7. Auswirkungen auf das Klima**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche. Das Plangebiet liegt unterhalb eines Steilhanges an das sich im südlichen und süd-westlichen Bereich

Waldbereiche anschließen. Durch die Lage des geplanten Gebäudes und die angrenzenden Strukturen, hier auch angrenzender Siedlungsbereich, sind Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftbahnen durch die Planung nicht tangiert. Auch die Höhe des Gebäudes mit V Geschossen trägt nicht zu einer erheblichen Änderung der örtlichen klimatischen Situation bei. Die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung trägt zusätzlich zu einer Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet bei.

## 8. Strukturdaten

	Planung	Bestand
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	ca. 2637 m <sup>2</sup>	ca. 2637 m <sup>2</sup>
Flächenanteil Sondergebiet	ca. 2637 m <sup>2</sup>	

## 9. Bodenordnerische Maßnahmen / Kosten

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Für die Stadt Biberach fallen keine Kosten an.

Stadt Biberach, den 05.02.2013 / 10.06.2013



C. Christ, Leiterin des Stadtplanungsamtes

Mutlangen, den 05.02.2013 / 10.06.2013



S. Kalmus, LK&P. Ingenieure GbR