



Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses der Stadt Biberach - öffentlich -

am 08.07.2013

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:15 Uhr

Das Gremium besteht aus Bürgermeister und 14 Mitgliedern

Anwesend sind

Vorsitzender:

Herr Bürgermeister Kuhlmann

Mitglieder:

Herr Stadtrat Braig

Herr Stadtrat Brenner

Herr Stadtrat Deeng

Herr Stadtrat Herzhauser

Herr Stadtrat Keil

Herr Stadtrat Kolesch

Frau Stadträtin Kübler

Herr Stadtrat Prof. Dr. Nuding

Herr Stadtrat Pfender

ab 17:05 Uhr

Herr Stadtrat Rieger

Frau Stadträtin Sonntag

Herr Stadtrat Zügel

Stellvertreter/in:

Herr Stadtrat Späh

entschuldigt:

Herr Stadtrat Dr. Compter

Herr Stadtrat Weber

Verwaltung:

Herr Brugger, Bauverwaltungsamt
Frau Christ, Stadtplanungsamt
Herr Dobler, Baubetriebsamt
Herr Dürr, Hochbauamt
Herr Kopf, Hochbauamt
Herr Ortsvorsteher Krause, Mettenberg
Frau Länge, Ordnungsamt
Frau Markieton, Schriftführung
Herr Merkle, Baubetriebsamt
Herr Mildenberger, Hochbauamt
Herr Rechmann, Tiefbauamt
Frau Woitun, Hochbauamt

Gäste:

Herr Buckenmaier

Tagesordnung

TOP-Nr.	TOP	Drucksache Nr.
1.	Neubau Feuerwehrgebäude - Raumprogramm und Kostenprognose - Beteiligung des Kreisfeuerlöschverbandes - Auslobung Planungswettbewerb	137/2013
2.	Mehrzweckhalle Mettenberg Auslobung der Mehrfachbeauftragung	136/2013
3.	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hochvogelstraße" a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange b) Billigung	121/2013
4.	Erschließung Baugebiet Hochvogelstraße	135/2013
5.	Belagssanierungen in Biberach 2013, Teil 2: Freiburger Straße - Info Vergabe	134/2013
6.	Vorhabenbezogener B-Plan "Studentenwohnheim Karl-Müller- Straße" a) Genehmigung des Durchführungsvertrages b) Prüfung der bei der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen c) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und Beschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO	126/2013
7.	Ersatzbeschaffung eines LKW-Ladekran-Kippers für Winterdienst, Wegebau und Transporte - Vergabe nach öffentlicher Ausschreibung	123/2013
8.	Bekanntgaben	
8.1.	Bekanntgaben - Vorstellung der Entwürfe für den Neubau des Jugendhauses	
9.	Verschiedenes	
9.1.	Verschiedenes - Guter Gaupp, Wolfental	
9.2.	Verschiedenes - Unterführung der Nord-West-Umfahrung (B 312)	

Die Mitglieder wurden am 27.06.2013 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung in BIBERACH KOMMUNAL am 03.07.2013 ortsüblich bekannt gegeben.

TOP 1 Neubau Feuerwehrgebäude
- Raumprogramm und Kostenprognose
- Beteiligung des Kreisfeuerlöschverbandes
- Auslobung Planungswettbewerb

137/2013

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 137/2013 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann bedankt sich bei allen Beteiligten und geht auf die wesentlichen Inhalte der Beschlussvorlage ein.

StR Kolesch betont die Bedeutung der Feuerwehr für die Stadt Biberach und dankt insbesondere allen ehrenamtlich Tätigen. Er begrüßt das bisherige Verfahren und bittet die Mitglieder der Feuerwehr darum, sich umgehend zu melden, sofern noch Anpassungen am Raumprogramm für notwendig erachtet werden. Zur geplanten Baulast für die Bereitstellung von 16 privaten Stellplätzen auf dem Baugrundstück bittet er um nähere Informationen. Insbesondere möchte er eine Beeinträchtigung des Projektes durch die vorgesehene Baulast ausgeschlossen wissen. Er stimmt den Beschlussanträgen zu und lässt wissen, die CDU-Fraktion werde das weitere Verfahren positiv begleiten.

StRin Kübler stellt fest, dass das alte Feuerwehrgebäude in die Jahre gekommen ist und freut sich für die Feuerwehr, dass die Planung des Neubaus nun vorangeht. Das Raumprogramm hält sie für nachvollziehbar, wobei sie davon ausgeht, dass die Interessen der Feuerwehrleute ausreichend berücksichtigt wurden. Wichtig ist ihr eine zukunftsgerichtete Planung und damit ausreichende Raumreserven. Sie erkundigt sich, ob die zehn geplanten Wohneinheiten der Wohnungsanzahl am derzeitigen Standort entspricht und betont deren Bedeutung für eine rasche Einsatzbereitschaft der Feuerwehr. Auch interessiert sie, ob bei Bedarf ein ausreichend großer Schulungsraum zur Verfügung steht und bittet um nähere Informationen zum geplanten Heizungssystem. Sie erkundigt sich nach der Zukunft der bestehenden Photovoltaik-Anlage auf dem alten Feuerwehrgebäude und möchte wissen, ob auch auf dem Neubau eine solche vorgesehen ist, die dann doch Bestandteil des Wettbewerbs sein müsse. Den Mitgliedern der Feuerwehr dankt sie für ihr Engagement und ihre ehrenamtliche Arbeit.

StR Rieger merkt an, dass der Neubau dringend benötigt werde und weist auf die Bedeutung der Feuerwehr für jeden einzelnen Bürger hin. Vor diesem Hintergrund bittet er darum, die Feuerwehr auch im weiteren Prozess federführend zu beteiligen, deren Wünsche ernst zu nehmen und hier nicht an der falschen Stelle zu sparen. Letztlich seien auch angemessene Räumlichkeiten und die Funktionalität des Gebäudes wichtige Motivation für die ehrenamtlich Tätigen. Er schlägt vor, eine Photovoltaik-Anlage für den Neubau so einzurichten, dass diese auch für Übungszwecke (z. B. Abklemmen der Leitungen) verwendet werden kann. Wichtig ist ihm zudem eine zeitgemäße Ausstattung der geplanten Wohnungen. Der Feuerwehr und allen an der Planung Beteiligten spricht er seinen Dank aus.

Auch StR Späh hält das Bestandsgebäude nicht mehr für zukunftsfähig. Der neue Standort ist seiner Ansicht nach gut gewählt, sofern die Verlängerung der Vollmerstraße wie geplant umgesetzt wird. Zum diesbezüglichen Planungsstand bittet er um nähere Informationen. Er hofft, dass es sich bei den dargestellten 16,4 Millionen um eine realistische Kostenprognose handelt, erbittet sich nähere Angaben zum Zeitfenster für die Umsetzung des Bauvorhabens und betont den Stellenwert der Feuerwehr für die Stadt. Hinsichtlich des Raumprogramms geht er davon aus, dass dieses stimmig ist und den Bedürfnissen der Feuerwehr entspricht. Er erkundigt sich, ob die Wohnungen von der Stadt bewirtschaftet werden und bittet darum, hinsichtlich der Energieeffizienz des Gebäudes hohe Maßstäbe anzusetzen.

Auch StR Braig hält den Neubau für unumgänglich, der Gebäudebestand sei nicht mehr tragbar. Den Standort hält er für nahezu optimal. Er dankt dem Planungsteam und signalisiert seine Zustimmung zur Beschlussvorlage.

BM Kuhlmann lässt wissen, die Feuerwehr sei am Planungsprozess – auch hinsichtlich der Wohnungen – intensivst beteiligt. Die Wohnungen würden ausschließlich von städtischen Feuerwehrleuten genutzt, deren Bewirtschaftung obliege dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft. Auf dem Baugrundstück seien derzeit 26 Stellplätze zugunsten des benachbarten Betriebs per Baulast gesichert. 10 davon würden nun in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück zur Verfügung gestellt, die Stellplatzbaulast auf dem Baugrundstück entsprechend reduziert. Er betont, dass der Betrieb auf die Stellplätze angewiesen und eine Löschung daher nicht möglich sei. An welcher Stelle der Nachweis konkret erfolge, müsse der Wettbewerb zeigen und dann mit der Feuerwehr diskutiert werden. Raumreserven seien selbstverständlich vorgesehen, auch eine spätere bauliche Erweiterung möglich. Die Wahl der Heizungsart werde sich im weiteren Prozess ergeben; gleiches gelte für die Photovoltaik-Anlage. Angedacht sei eine Flachdachlösung, womit der Aufbau einer Photovoltaik-Anlage ohne Weiteres möglich sei. Er betont, dass man auf eine multifunktionale Nutzung der Räumlichkeiten Wert gelegt habe und ein Zusammenschalten mehrerer Räume zu einem größeren Saal möglich sein werde. Die Kostenprognose sei auf Grundlage der Flächen des Raumprogramms sowie dem derzeitigen Baukostenindex ermittelt worden. Ob diese Mittel ausreichen werden, sei daher maßgeblich von der Entwicklung des Baukostenindex abhängig. Nachdem bei Bauprojekten erfahrungsgemäß eine fundierte Vorplanung für ein gutes Ergebnis entscheidend sei, habe man für diesen Zweck ein ausreichendes Zeitfenster vorgesehen. Die bauliche Umsetzung selbst werde 2015/2016 erfolgen und bei entsprechender Vorplanung voraussichtlich zügig voranschreiten. Die Verlängerung der Vollmerstraße werde derzeit vom städtischen Tiefbauamt geplant und parallel zum Neubau des Feuerwehrgebäudes umgesetzt.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat daraufhin einstimmig, entsprechend den Beschlusanträgen der Verwaltung zu beschließen.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 136/2013 zur Kenntnisnahme vor.

BM Kuhlmann weist darauf hin, dass sich aufgrund der Beratung im Ortschaftsrat Mettenberg zwei Änderungen gegenüber der Informationsvorlage ergeben hätten. So habe sich der Ortschaftsrat für eine fest eingebaute Bühne entschieden, die konkreter Bestandteil der Auslobung sein werde. Des Weiteren habe der Ortschaftsrat darum gebeten, zusätzlich zu Herrn OV Krause ein weiteres Ortschaftsratsmitglied, Herrn Heinrich Baur, in die Jury einzubeziehen. Er betont die Vorteile des vorgesehenen konkurrierenden Verfahrens für die Qualität des Projekts.

Auf Nachfrage von StR Zügel lässt Herr Kopf wissen, bei den Vereinsvertretern Mettenberg, die als fachkundige Berater der Jury fungieren, handle es sich um Frau Holz (Grundschule) und den Sportvereinsvorsitzenden Herrn Zimmermann.

Damit hat der Bauausschuss Kenntnis genommen.

TOP 3 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hochvogelstraße"
a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) Billigung

121/2013

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 121/2013 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann weist auf den dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Biberach hin, nachdem die Bauplätze im "Talfeld" ausverkauft seien.

Frau Christ stellt die Grundzüge der Planung vor und geht auf die vorgebrachten Bedenken der westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer ein. Sie lässt wissen, die Grundstückseigentümer Hochvogelstraße 46 und 46/1 hätten ihre Einwände zwischenzeitlich zurückgezogen, nachdem darauf hingewiesen wurde, dass das benachbarte Mehrfamilienhaus in seiner Höhenentwicklung hinter der nach bisherigem Bebauungsplan auf dem Grundstück zulässigen Doppelhausbebauung zurückbleiben werde. Durch die vorgesehene Böschung im südöstlichen Bereich des Plangebiets sei eine wesentliche Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke an der Widdersteinstraße ebenfalls nicht zu erwarten. Sie stellt hierzu die künftige Hangsituation dar und weist darauf hin, dass die neue Bebauung, die im Übrigen im Nordosten der Bestandsgebäude an der Widdersteinstraße zu liegen kommen wird, rund 20 Meter Abstand zu den bestehenden Gebäuden wahren werde.

Analog zum Baugebiet "Talfeld" würden auch im Baugebiet "Hochvogelstraße" verschiedene Haustypen angeboten. Die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche sei nicht vorgesehen, womit auch in den Stichstraßen das Parken möglich sei. Der ökologische Ausgleich für das Neubaugebiet werde im Bereich der bestehenden Kleingärten an der Birkenharder Straße geschaffen.

StR Kolesch weist auf den dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken hin und bittet die Verwaltung vor diesem Hintergrund darum, auch den Grunderwerb für andere potenzielle Wohngebiete mit Nachdruck zu betreiben. Auch künftig müsse es interessierten Bauherren ermöglicht werden, in Biberach zu leben. Das Baugebiet "Hochvogelstraße" zeichne sich durch seine gute Anbindung und seine Nähe zur Innenstadt aus. Er lobt das Konzept, das unter anderem auch preiswertes Bauen ermögliche und sieht die Bedenken der Anlieger sachlich abgearbeitet. Ein Augenmerk bittet er jedoch darauf zu legen, dass die entsprechenden Vorgaben bei der Umsetzung auch eingehalten werden und die Entwässerung der Böschung funktioniert. Keine Zustimmung signalisiert er dagegen für den geplanten ökologischen Ausgleich im Bereich der Kleingärten. Insbesondere für beengte lebende Bürger seien die Kleingärten von großer Bedeutung und würden eine sinnvolle Freizeitgestaltung ermöglichen. Angesichts des Bedarfs dürften bestehende Kleingärten nicht entfallen, vielmehr seien weitere Kleingartenanlagen auszuweisen. Er plädiert dafür, den Ausgleich für das Baugebiet "Hochvogelstraße" stattdessen über das Ökokonto abzuwickeln.

StR Nuding schließt sich seinem Vorredner hinsichtlich des Bedarfs an Bauplätzen an und lobt die Struktur des Baugebiets sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Er stellt fest, dass auch Kleingärten aus ökologischer Sicht sinnvoll seien und erkundigt sich, ob gegen deren Auflösung Einwände erhoben wurden. Ihn interessiert, wie die Böschung zum westlich angrenzenden Gebäudebestand konkret ausgebildet wird und zeigt sich irritiert, was die Stellungnahme des Regierungspräsidiums zur Erschließung des Baugebiets sowie die auf Seite 23 im Umweltbericht festgestellte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angeht.

StR Zügel begrüßt den Bebauungsplan "Hochvogelstraße", durch den an sinnvoller Stelle Platzreserven für neuen Wohnraum genutzt würden. Angesichts der unterschiedlichen Bautypen, die in dem relativ kleinen Wohngebiet angeboten werden, hofft er, dass in gestalterischer Hinsicht noch eine Linie erkennbar bleibt. Wichtig ist ihm, dass die Entwässerung im Böschungsbereich zu den angrenzenden Bestandsgebäuden auch tatsächlich funktioniert. Er bittet um nähere Angaben zur geplanten Verkehrsregelung im Baugebiet und erkundigt sich, ob die Nähe zur Bereitschaftspolizei in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht tatsächlich unproblematisch ist. Er merkt an, dass die bestehenden Kleingärten an der Ortseinfahrt in ästhetischer Hinsicht durchaus zu wünschen übrig lassen und hält eine Verlagerung –soweit möglich– bzw. deren Wegfall für richtig. Die Schaffung des notwendigen Ausgleichs in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet sei zu begrüßen und werde zusammen mit dem angrenzenden "Lindele" zu einem ansprechenden Erholungsgebiet Biberachs führen.

StRin Sonntag merkt an, dass sich die Lärmsituation mit der Ansiedelung des Krankenhauses und dem damit einhergehenden Hubschrauberverkehr ändern wird. Dies bittet sie bereits beim Verkauf der Baugrundstücke klar zu kommunizieren. Den Wegfall der Kleingärten sehe auch die Grünen-Fraktion kritisch. Einerseits könne man durchaus den Ausführungen von StR Zügel folgen, andererseits sehe man jedoch auch die Anliegen der Kleingärtner sowie den ökologisch wertvollen, alten Baumbestand in diesem Bereich. Sie bittet die Verwaltung, bei entsprechender Nachfrage Ersatzflächen für die Kleingärtner zur Verfügung zu stellen. Erfreulich sei insbesondere auch die Planung eines Blockheizkraftwerkes für das Baugebiet. Die Verkehrsregelung im Baugebiet hält sie für unproblematisch – die Möglichkeit, in den Seitenstraßen zu parken, werde faktisch zu einer Verkehrsberuhigung führen. Großer Vorteil des Baugebiets sei die gute Anbindung an die Innenstadt sowohl zu Fuß als auch – in Zeiten des E-Bikes – mit dem Rad.

StR Braig stellt fest, dass die Bedenken der Eigentümer Hochvogelstraße 46 und 46/1 nach Auskunft der Verwaltung zwischenzeitlich ausgeräumt sind und bittet um einen entsprechenden Hinweis in der Beschlussvorlage. Er erkundigt sich, wie viele Tiefgaragenstellplätze konkret für das 4-geschossige Gebäude vorgesehen sind und bittet zu bestätigen, dass in den Ringstraßen keine Stellplätze ausgewiesen werden und damit das Parken tatsächlich überall zulässig sein wird.

StR Keil lässt wissen, dass das gesamte Quartier zusammen mit den Wohngebäuden am Taubenplätzle sowie entlang der Hochvogelstraße einem starken Wandel hin zu jungen Familien unterworfen sei. Vor diesem Hintergrund bittet er die Verwaltung darum, für eine ausreichende Infrastruktur insbesondere auch hinsichtlich des Kindergartenangebots Sorge zu tragen. Ihn interessiert, ob der Fortbestand der Kleingärten oben beim künftigen Krankenhaus gesichert ist und setzt sich, sofern ein entsprechender Bedarf besteht, für Ersatzflächen ein.

BM Kuhlmann merkt an, dass in der Hochvogelstraße analog zum Angebot in der Rißegger Steige in 1 bis 2 Zeilen preiswertes Bauen ermöglicht werde und man damit auch dem damaligen Antrag der CDU-Fraktion folge. Er stellt klar, dass der Ausgleich für das Baugebiet "Hochvogelstraße" momentan nicht über das Ökokonto erfolgen könne. Das Projekt im "Ummendorfer Ried" schreite zwar voran, sei im Detail jedoch noch mit vielen Problemen behaftet. Die entsprechenden Ökopunkte könnten dem Ökokonto erst nach Umsetzung der Maßnahme gutgeschrieben werden. Unabhängig davon sei die Stadt gesetzlich verpflichtet, zeitgleich mit der Fertigstellung des Baugebiets auch den Ausgleich umzusetzen. Er lässt wissen, dass vom Dezernat II derzeit eine Übersicht über die Kleingärten in Biberach sowie den bestehenden Bedarf gefertigt werde. Im Grünzug des Gewerbegebiets "Flugplatz" sei ein Bereich für Kleingärten vorgesehen, der bei entsprechender Nachfrage realisiert werden könne. Vor diesem Hintergrund bittet er darum, das Bebauungsverfahren "Hochvogelstraße" weiter zu betreiben und die Diskussion über eine notwendige Verlegung der Kleingärten an der Birkenharder Straße bzw. die Möglichkeit der Abrechnung des

Ausgleichs über das Ökokonto im Jahr 2015 und damit unmittelbar vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet "Hochvogelstraße" zu führen.

Zur Anfrage von StR Nuding hinsichtlich des Umweltberichts lässt er wissen, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung greife bei jedweder Versiegelung, auch wenn diese durch entsprechende Retentionsflächen ausgeglichen werde. Eine direkte Anbindung des Baugebiets an die L 273 (Birkenharder Straße) sei zu keinem Zeitpunkt angedacht gewesen, die Stellungnahme des Regierungspräsidium Tübingens, Abteilung Straßenbau, damit hinfällig. Zur Lärmsituation an der Hochvogelstraße lässt er wissen, der Bereich werde von den Anwohnern allgemein als sehr ruhig empfunden; Übungseinsätze der Bereitschaftspolizei seien selten. Auch sei die Bereitschaftspolizei schon jetzt einer Nutzungsbeschränkung aus Lärmschutzgründen unterworfen, die sich durch das Neubaugebiet nicht verschärfen werde. Er merkt an, dass sich durch die Parkmöglichkeit auf den Ringstraßen im Baugebiet automatisch eine verkehrsberuhigende Wirkung ergebe, wobei Kindern jedoch nicht ausdrücklich der Vorrang vor Kraftfahrzeugen eingeräumt sei. Eine Markierung von Parkplätzen sei weder nötig noch vorgesehen - der Autofahrer entscheide selbst, wo geparkt werden kann ohne Grundstückszufahrten zu behindern. Die Größe der Tiefgarage für das 4-geschossige Gebäude werde sich durch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und den für das Baugebiet geltenden Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung ergeben. Angesichts des relativ kleinen Baugebiets und den verschiedenen Haustypen, die angeboten werden, sei die Sorge um eine gewisse städtebauliche Struktur nicht ganz unbegründet. Die verschiedenen Haustypen seien jedoch bewusst gruppiert und hintereinander gestaffelt, wodurch sich aus seiner Sicht ein ansprechendes Erscheinungsbild ergeben werde. Er betont, dass die planerischen Voraussetzungen für ein Blockheizkraftwerk zwar geschaffen würden, die konkrete Umsetzung damit jedoch noch nicht entschieden sei. Zur Kindergartenbedarfsplanung würden in ca. zwei Wochen Gespräche geführt – hierbei handle es sich um ein wichtiges, anstehendes Thema insbesondere auch für den Bereich Hochvogelstraße/Taubenplätzle. Von dem Krankenhausneubau seien die Kleingärten auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht tangiert.

StR Kolesch bekräftigt, die Verlegung von Kleingärten sei rechtlich zwar ohne Weiteres durchsetzbar, aus Sicht der CDU-Fraktion moralisch gesehen jedoch nicht in Ordnung. Die entsprechenden Grundstücke würden teilweise seit über 20 Jahren bewirtschaftet und seien sowohl baulich als auch hinsichtlich der Bepflanzung eingerichtet. Dem Ausgleich im Bereich der Kleingärten könne die Fraktion daher nur zustimmen, sofern für diese nachweislich kein Bedarf bestehe und die Betroffenen im Verfahren konkret beteiligt wurden.

BM Kuhlmann schlägt vor, die betroffenen Kleingärtner bis zum Satzungsbeschluss zu beteiligen und das Thema auf dieser Grundlage im nächsten Verfahrensschritt zu diskutieren.

StR Zügel stellt klar, dass das Bauplatzangebot für die Freien Wähler absoluten Vorrang vor den Kleingärten genieße. Auch sei die emotionale Bindung zu einem Kleingarten nicht mit einem Wohnhaus zu vergleichen.

StR Kolesch bittet die Verwaltung eindringlich darum, nochmals anderweitige Lösungen zu prüfen, wie dies auch bei allen anderen Bebauungsplänen in der Vergangenheit möglich gewesen sei. Ausdrücklich gibt er zu Protokoll, dass die CDU-Fraktion der Beschlussvorlage nur zustimmen werde, um keinen Verfahrenstopp zu riskieren. Bis zum Satzungsbeschluss müsse das Thema zufriedenstellend geklärt sein. Hierzu fordert er die Verwaltung auf, die Kleingärtner direkt anzuschreiben und das Thema noch vor dem Satzungsbeschluss in einer Sitzung des Bauausschusses separat abzuhandeln. Er merkt an, dass die CDU-Fraktion bereits seit Jahren ein Kleingartenkonzept fordere.

BM Kuhlmann betont, dass die Verwaltung bereits bei der Ausweisung des Baugebiets am Flugplatz auf die Schwierigkeit des Ausgleichs hingewiesen habe.

Frau Christ stellt klar, dass der Ausgleich im Bereich der bestehenden Kleingärten nicht ohne Not erfolge. Der Stadt stünden momentan keinerlei alternativen Ausgleichsflächen zur Verfügung. Insbesondere gestalte sich der Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen für diesen Zweck schwierig, da es für Landwirte gewinnbringendere Nutzungen gebe. Sie lässt wissen, dass man zur Ausweisung von Ausgleichsflächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gesetzlich verpflichtet sei und hierbei konkrete Flurstücke für diesen Zweck benannt werden müssten. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen müsse zusammen mit der Umsetzung des Baugebiets erfolgen. Sie merkt an, dass es sich um keine über einen Verein organisierte Kleingartenanlage sondern um eine über die Jahre gewachsene Anlage handle und die Ausgleichsmaßnahme in diesem Bereich im Hinblick auf das angrenzende Naherholungsgebiet „Lindele“ durchaus sinnvoll sei.

StR Späh lässt wissen, dass die gesetzliche Ausgleichsverpflichtung der Intension der Grünen entgegen komme, bittet die Verwaltung jedoch ebenso wie StR Zügel darum, die verschiedenen Möglichkeiten darzustellen bzw. bis zum Satzungsbeschluss detailliert aufzuzeigen. Keinesfalls dürfe das Bebauungsplanverfahren aufgrund des vorgesehenen Ausgleichs blockiert werden. Die Anbindung der bisherigen Kleingärten an das „Lindele“ wäre aus seiner Sicht ein Gewinn für die Gesamtstadt.

BM Kuhlmann schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren wie geplant weiterzubetreiben und sich parallel nach Alternativen umzusehen. Er **sagt** die aktive Beteiligung der betroffenen Kleingärtner **zu** und stellt fest, dass ein Kleingartenkonzept, wie es von der CDU-Fraktion gewünscht werde, von Amt 23 derzeit personell nicht zu leisten sei.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat daraufhin einstimmig, entsprechend dem Beschlussantrag der Verwaltung zu beschließen.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 135/2013 zur Beschlussfassung vor.

StR Kolesch lässt wissen, angesichts der Größe des Baugebiets habe ihn die Dimension der Erschließungskosten in Höhe von 2,8 Mio. € überrascht.

Herr Rechmann erläutert, die Erschließungskosten seien auf Grundlage eines m²-Preises von 135 - 140 € ermittelt worden und damit nicht abwegig. Eine Detailplanung liege noch nicht vor.

BM Kuhlmann merkt an, dass das Tiefbauamt in der Regel sehr realistische Kostenansätze liefere.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss daraufhin einstimmig folgenden

Beschluss:

- 1. Der Erschließung des Baugebietes Hochvogelstraße als Baustraße wird zugestimmt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Notwendige zur Durchführung der Maßnahme in die Wege zu leiten.**

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 134/2013 zur Kenntnisnahme vor.

StR Späh erkundigt sich, ob die Bedenken der betroffenen Firmen an der Freiburger Straße ausgeräumt werden konnten.

Herr Rechmann lässt wissen, es habe eine Informationsveranstaltung stattgefunden; die Sanierung werde im Einvernehmen mit den Anliegern durchgeführt. Hierzu seien die Sanierungsabschnitte nochmals zeitlich getauscht worden. Der Asphalt werde an 3 Samstagen aufgebracht, im Übrigen werde die Zufahrt eingeschränkt möglich sein.

BM Kuhlmann stellt fest, dass das Gespräch mit den Anliegern sehr konstruktiv verlaufen sei.

Damit hat der Bauausschuss Kenntnis genommen.

- a) Genehmigung des Durchführungsvertrages**
- b) Prüfung der bei der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahme**
- c) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und Beschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 126/2013 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann lässt wissen, die ausschließliche Nutzung für studentisches Wohnen werde nicht nur per Bebauungsplan festgeschrieben sondern zusätzlich auch über den Durchführungsvertrag und die Eintragung einer entsprechenden Baulast sichergestellt. Es handle sich zwar um ein markantes Gebäude, das aufgrund der topographischen Situation jedoch durchaus verträglich sei. Er stellt fest, dass sich diesbezüglich keine gravierenden Änderungen gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich ergeben und nimmt zur Mail des Hauchler-Studios Stellung. Die Böschungshöhe sei mit 26 m korrekt ermittelt - ein Fehler sei der Verwaltung hierbei nicht unterlaufen. Zur Stellplatzberechnung erläutert er, bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze sei - wie in allen anderen Fällen - der Mittelwert entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze zugrunde gelegt worden. Auch der ÖPNV-Abschlag werde stadtweit bei Vorliegen der diesbezüglichen Voraussetzungen gewährt - die Aussagen des Hauchler-Studios seien insoweit nicht nachvollziehbar.

StR Kolesch stellt fest, dass der Bedarf für ein Studentenwohnheim gegeben und die Lage hierfür ideal sei, zumal nicht jeder Student über ein eigenes Auto verfüge. Wegen der Böschung im Süden sei das Grundstück zudem kaum anderweitig nutzbar. Gegenüber der Bestandssituation werde das östlich angrenzende Grundstück zwar beeinträchtigt, jedoch ermögliche auch der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan bereits ein Gebäude ähnlicher Kubatur. In der Gesamtabwägung befürworte die CDU-Fraktion das Vorhaben daher - der Neubau des Studentenwohnheims liege in städtischem Interesse. Er erkundigt sich, weshalb die Stellungnahme auf die Mail des Hauchler-Studios nicht in die Vorlage aufgenommen wurde und betont zur Stellplatzsituation im Quartier, dass im Rahmen des Wohnheimneubaus nicht das Versäumnis des Landes, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die Hochschule bereitzustellen, ausgeglichen werden könne. Er stellt fest, dass für das Objekt mehr als die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen würden und hält die Anzahl vor diesem Hintergrund durchaus für ausreichend.

StR Keil betont die Bedeutung des Projekts für die Hochschule als auch für die Studenten und sieht die Stadt Biberach insoweit in der Pflicht, die Rahmenbedingungen für dieses Vorhaben zu schaffen. Auch werde der angespannte Wohnungsmarkt in Biberach durch den Neubau des Studentenwohnheims zumindest etwas entlastet. Er merkt an, dass mit dem Bauvorhaben eine seit langer Zeit brachliegende Fläche sinnvoll genutzt und dadurch auch das Viertel aufgewertet werde. Die heftigen Reaktionen im Hinblick auf die Parkplatzsituation hätten ihn überrascht - in anderen Städten wie Konstanz oder Heidelberg sei die Stellplatznot deutlich gravierender. Die vorgebrachten berechtigten Bedenken sieht er in angemessener Form behandelt und abgewogen und signalisiert seine Zustimmung zur Beschlussvorlage.

StR Zügel stellt fest, dass Veränderungen immer Einschnitte für die betreffenden Nachbarn bedeuten. Die vielen Vorteile des Projekts würden jedoch überwiegen, weshalb die FW-Fraktion der Vorlage zustimme. Insbesondere bestehe für ein Studentenwohnheim in Biberach dringender Bedarf, die Risikobereitschaft des privaten Investors sei insoweit zu honorieren.

Auch StRin Sonntag sieht die Notwendigkeit für studentischen Wohnraum. Sie merkt an, dass die Grünen-Fraktion die Reduzierung um ein Geschoss angeregt habe, ohne welches sich das Projekt jedoch offensichtlich nicht rechne. Sie hofft auf eine gute Auslastung und signalisiert ihre Zustimmung.

StR Braig schließt sich dem an, bittet die Verwaltung jedoch dringend darum, für die öffentlichen Stellplätze an der Karl-Müller-Straße sowie in der Umgebung ein Konzept zu erarbeiten.

Zur Anmerkung von StR Braig, dass der geplante Neubau nicht dem Geländeverlauf folge und hier doch eine Terrassierung in Richtung Arbeitsamt sinnvoll gewesen wäre, lässt BM Kuhlmann wissen, dies werde in städtebaulicher Hinsicht anders gesehen. Zur Anfrage von StR Kolesch erklärt er, die Mail des Hauchler-Studios habe die Verwaltung erst heute erreicht.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat daraufhin bei 2 Enthaltungen mehrheitlich, entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.

**TOP 7 Ersatzbeschaffung eines LKW-Ladekran-Kippers für Winterdienst,
Wegebau und Transporte
- Vergabe nach öffentlicher Ausschreibung**

123/2013

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 123/2013 zur Beschlussfassung vor.

Ohne Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

Der Auftragserteilung an die Fa. Daimler AG Mercedes-Benz, Neu-Ulm für die Beschaffung eines LKW mit Kipper (LOS 1) sowie an die Fa. August Welte GmbH, Neu-Ulm zum Aufbau eines Hydraulik-Ladekran (LOS 2) für den Einsatz im Winterdienst, im Wegebau und für multifunktionale Transportleistungen wird zugestimmt. Die Auftragssumme wird in nicht öffentlicher Vorlage erläutert.

TOP 8.1 Bekanntgaben - Vorstellung der Entwürfe für den Neubau des Jugendhauses

BM Kuhlmann schickt voraus, die abschließende Vorstellung der Entwürfe mit den Jugendlichen sei erst vor zwei Stunden erfolgt, der Beteiligungsprozess habe alle begeistert.

Herr Kopf merkt an, das große Engagement der Jugendlichen habe ihn überrascht und begeistert. Er lässt wissen, dass insgesamt 4 Planungsteams der Jury ihre Entwürfe für das Jugendhaus vorgestellt hätten. Eine Woche vorher habe man über Facebook die Jugendlichen über diesen Verfahrensschritt informiert. Die Benutzergruppe sei von zunächst 150 auf rund 850 Jugendliche angewachsen, die die Entwürfe äußerst sachlich diskutiert und auch inhaltliche Anregungen abgegeben hätten, die sich auf die weitere Planung auswirkten. So hätten die Jugendlichen Wert darauf gelegt, dass kein einsehbares Glashaus entsteht und dass mehrere Räume für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Dieses Feedback der Jugendlichen sei an die Architekten weitergeleitet worden, woraufhin 2 Teams sogar völlig neue Entwürfe erarbeitet hätten. Dasselbe Vorgehen habe sich noch zweimal wiederholt und zu den abgestimmten Vorentwürfen geführt, die den Jugendlichen heute in der Stadthalle abschließend präsentiert wurden. Per Fragebogen würden die Entwürfe nun von den Jugendlichen bewertet, wobei auch das Alter, Geschlecht und die Schulform der Teilnehmer abgefragt werde. Parallel habe die Jury die Entwürfe bewertet.

Er habe nicht erwartet, dass bei den bestehenden Vorgaben zu Grundstück und Raumprogramm derart unterschiedliche Entwürfe entstehen und stellt fest, dass das Ergebnis für ein konkurrierendes Verfahren auch bei anderen Projekten spreche.

Er stellt dem Bauausschuss die allesamt sehr guten Entwürfe für das Jugendhaus vor, wobei es den beiden Drittplatzierten aus Sicht der Jury jedoch etwas an Wiedererkennungswert als Jugendhaus sowie an Nischen bzw. Rückzugsmöglichkeiten fehle. Beim Entwurf der Kull & Woitun Architekten in Zusammenarbeit mit Studenten der Hochschule sei der Außenbereich zudem im Alltag relativ wenig nutzbar. Den zweiten Platz belege der Entwurf der Architekten am Weberberg, der durch seine Zeichenhaftigkeit bzw. das Graffiti eindeutig als Jugendhaus erkennbar sei, im Erdgeschoss viel Platz biete und im über eine offene Treppensituation erreichbaren Obergeschoss viele Rückzugsmöglichkeiten enthalte. Durch die Höhe ergäben sich jedoch funktionale Einschränkungen. Gelungen sei auch die Terrasse, die sich in unterschiedliche Bereiche gliedere.

Den 1. Platz belege der Entwurf der Christine Reck Architekten, der sich durch seine Gestaltung eindeutig von Schul- und Wohnungsbauten abgrenze und als Jugendhaus präsentiere. Der Entwurf sei den Wünschen der Jugendlichen schon von Beginn an sehr nahe gekommen, biete im Erdgeschoss viel Raum, der durch Wandversprünge jedoch auch Nischen biete und gegebenenfalls abteilbar sei. Hier sei auch der Einbau eines Cafébereichs denkbar. Im Obergeschoss würden die Büros von „Jugend Aktiv“ untergebracht, im 2. Obergeschoss gebe es eine „Flätzhöhle“ mit begehbarer Dachterrasse.

StR Kolesch interessiert sich für die Rückmeldungen der Jugendlichen auf die Platzierung der Jury und möchte wissen, wie sichergestellt werde, dass die Entwürfe auch den gesetzten Kostenrahmen einhalten.

Herr Kopf lässt wissen, entsprechend den Facebook-Kommentaren stimme der Favorit der Jugendlichen mit dem erstplatzierten Entwurf der Jury überein. Die Auswertung der Fragebögen werde bis Ende der Woche vorliegen. Zu den Kosten lässt er wissen, für die Entwürfe sei jeweils eine Kostenkalkulation angefordert worden, die von der Verwaltung überprüft worden sei. So

wohl der erst- und zweitplatzierte Entwurf als auch der Entwurf von Kull & Weitun + Studenten liege im Kostenrahmen. Lediglich der drittplatzierte Entwurf der Stemshorn Architekten liege über dem Budget.

StR Späh zeigt sich von dem Verfahren und dem Siegerentwurf begeistert. Er erkundigt sich, ob es bei diesem Entwurf auch aus Sicht der Verwaltung, d. h. nach Berücksichtigung der Kosten etc. bleiben werde.

BM Kuhlmann versichert dies, wichtig sei lediglich noch die Rückmeldung der Jugendlichen.

Damit hat der Bauausschuss Kenntnis genommen.

TOP 9.1 Verschiedenes - Guter Gaupp, Wolfental

StRin Kübler stellt fest, dass mit dem Bau noch nicht begonnen wurde und erkundigt sich vor diesem Hintergrund nach dem Sachstand.

BM Kuhlmann lässt wissen, der Verkauf des Grundstücks sei erfolgt, die Baugenehmigung erteilt. Insoweit stehe dem Baubeginn aus seiner Sicht nichts mehr entgegen.

TOP 9.2 **Verschiedenes - Unterführung der Nord-West-Umfahrung (B 312)**

StRin Kübler berichtet, dass im Bereich der Unterführung immer wieder Steine und Geröll abgehen und hierdurch die Nutzer des Radweges gefährdet würden. Sie habe sich diesbezüglich bereits an das Straßenbauamt gewandt, bislang sei jedoch noch nichts geschehen.

BM Kuhlmann **sagt zu**, sich darum zu kümmern.

Bauausschuss, 08.07.2013, öffentlich

Zur Beurkundung:

Vorsitzender: BM Kuhlmann

Stadtrat: Keil

Stadtrat: Zügel

Schriftführerin: Markieton

Gesehen: OB Zeidler

Gesehen: EBM Wersch