

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2023/023

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	16.02.2023	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	06.03.2023	Beschlussfassung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Memelstraße/Rollinstraße - 1. Änderung - Zwischenabwägung und erneute Offenlage des Planentwurfes

I. Beschlussantrag

1. Die der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden gebilligt.
2. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden zur erneuten öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Zum Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde im Jahr 2020 die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchgeführt. Im Anschluss war die Verwaltung mit den Eigentümern der beiden Grundstücke Memelstraße 4 und Rollinstraße 19/1 in intensiven Gesprächen, um eine wünschenswerte, aufeinander abgestimmte Entwicklung der Flächen zu gewährleisten. Dieses Ziel konnte leider nicht erreicht werden, lediglich vom Eigentümer des Grundstückes Memelstraße 4 wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde nun bezüglich der beiden Grundstücke an die neue städtebauliche Situation angepasst und muss daher erneut offengelegt werden, bevor ein Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

2. Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat hat am 11.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Memelstraße/Rollinstraße – 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zur öffentlichen Auslegung gebilligt (vgl. Drucksache Nr. 2020/073). In diesem Zuge wurde im Bauausschuss auch das Bauvorhaben Memelstraße 12 vorgestellt. Die Planunterlagen konnten vom 04.06. bis 06.07.2020 eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden.

Wegen eines redaktionellen Fehlers bei der Festsetzung einer Bauweise im Plan, wurde aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute Offenlage mit Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger

öffentlicher Belange durchgeführt. Der korrigierte Planentwurf wurde vom 16.07. bis 31.07.2020 offengelegt und es konnten nur zu dem beschriebenen, geänderten Planinhalt Stellungnahmen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 BauGB). Es gingen Stellungnahmen ein, deren Kernaussagen in der beigefügten Abwägungstabelle abgebildet und die entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung synoptisch gegenübergestellt sind. Es wurde insbesondere ausführlich auf das Vorbringen eingegangen, mit dem die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück Memelstraße 12 gerügt wurde. Die Inhalte griffen jedoch nicht durch, so dass das konkrete Bauvorhaben auf Grundlage von § 33 BauGB durch das Bauverwaltungsamt zu genehmigen war.

3. Begründung der nochmaligen Planänderungen

Mit den Eigentümern Memelstraße 4 und Rollinstraße 19/1 wurden Abstimmungsgespräche geführt mit dem Ziel, die markant gelegenen Grundstücke gemeinschaftlich bzw. aufeinander abgestimmt auf Basis des beschlossenen Rahmenplanes zu entwickeln. Doch trotz intensiver, langwieriger Bemühungen der Verwaltung ist dies nicht gelungen.

Lediglich der Eigentümer des Grundstückes Memelstraße 4 hat in Abstimmung mit der Verwaltung eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der ausgewählte Entwurf eines Wohn- und Geschäftshauses überzeugt, die Planung erfordert jedoch punktuelle Anpassungen am Bebauungsplan. Insbesondere wird ein Flächentausch mit der Stadt erforderlich, um auf der Nordseite Stellplätze für die gewünschte gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss bereit stellen zu können. Ebenso musste die zulässige Gebäudehöhe zugunsten der Gewerbenutzung um 1m erhöht werden.

Nachdem für das Grundstück Rollinstraße 19/1 keine abgestimmte Lösung für den ursprünglich gewünschten, 7-8geschossigen und architektonisch stadtbildprägenden Hochpunkt erreicht werden konnte, soll die Geschossigkeit nun den Vorgaben des Grundstückes Memelstraße 4 angepasst werden. Die Idee eines markanten Hochpunktes wird somit aufgegeben.

Die Änderungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften resultieren im Wesentlichen auf Anpassungen an diesen beiden Grundstücken, im textlichen Teil wurden darüber hinaus noch weitere Themen entsprechend der aktuellen Standards in Biberach verändert oder neu aufgenommen:

- Ziff. 1.2 Überschreitung der max. Höhe mit Dachaufbauten (z.B. Solaranlagen) bis 3 m zulässig
- Ziff. 2.4 Einfriedigungen (u.a. Aufnahme einer Pflanzliste zur Definition „heimischer Arten“)
- Ziff. 4.6 Hinweis Hochwasser- Starkregenschutz
- Ziff. 4.7 Hinweis Abdichtung von Bauwerken und Anschluss von Drainagen

4. Weiteres Vorgehen

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sind nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; davon wird Gebrauch gemacht werden. Der Satzungsbeschluss soll zeitnah gefasst werden.

R. Adler
Amtsleiter

Anlage 1 - BP_Memelstrasse_Rollinstraße_Index 3_M500
Anlage 2 - Begründung
Anlage 3 - Abwägungsvorschlag