

## Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Memelstraße / Rollinstraße – 1. Änderung“ (Index 2, 18.05.2020 / 29.06.2020)

### Verfahrensschritte:

- Veröffentlichung der Planungsunterlagen nach § 2 Planungssicherstellungsgesetz im Internet unter <https://biberach-riss.de/Buerger-Rat-Verwaltung/Buerger/Planen-Bauen-Wohnen/Bekanntmachungen-Baudezernat> und Planauslage im Stadtplanungsamt vom 04. Juni bis 06. Juli 2020 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28. Mai 2020 und Frist bis 06. Juli 2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Erneute Veröffentlichung im Internet und Planauslage im Stadtplanungsamt vom 16. Juli bis 31. Juli 2020 (§ 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)
- Erneute Beteiligung mit Schreiben vom 07. Juli 2020 und Frist bis 31. Juli 2020 (§ 4a Abs. 3 Satz 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Raumordnung / Bauleitplanung	<u>Belange der Raumordnung/Bauleitplanung</u> Keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweis: In der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der Beschlussvorlage des Gemeinderats finden sich zur Art der baulichen Nutzung -Urbanes Gebiet- nur Ausführungen und Erläuterungen zu den beiden Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe. Es fehlen die städtebaulichen Begründungen der weiteren, unter Punkt I.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen für zulässig erklärten Nutzungen. (Damit die Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets erfüllt ist, ist die dritte Komponente, neben Wohnen und Gewerbe, notwendig – vgl. § 6a BauNVO).	Kenntnisnahme  Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.  Entsprechend § 6a Abs. 1 BauNVO sind zur Wahrung der Zweckbestimmung des Gebietes hinsichtlich der Nutzungen nicht drei, sondern nur zwei Komponenten erforderlich: - Wohnen <u>sowie</u> - Gewerbebetriebe <u>und</u> soziale, kulturelle und andere Einrichtungen
	<u>Belange des Hochwasserschutzes</u> Die Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.	Kenntnisnahme
<b>Landratsamt Biberach</b> Bauen und Naturschutz	Grundsätzlich ist bei einem Urbanen Gebiet sowie in Mischgebieten auch, darauf zu achten, dass eine urbane/gemischte Bebauung auch faktisch funktioniert (z. B. Zuschnitt der Grundstücke, etc). Sollte sich im Laufe der Zeit zeigen, dass sich diese Gebiete in Richtung eines WA oder GE entwickeln, können z. B. weitere Wohnbebauungen/Gewerbenutzungen unzulässig sein. Die Gemeinde hat im Rahmen Ihrer Planungshoheit rechtzeitig einzuwirken. Ggfs. sollten neben den Festsetzungen im Bebauungsplan auch entsprechende zivilrechtliche Vereinbarungen hierzu getroffen werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine der Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes entsprechende Mischung liegt durch die überwiegende Wohnnutzung mit untergeordnetem Gewerbe bereits im Bestand vor. Ein „Umkippen“ des Urbanen Gebietes in der Zukunft ist im Gegensatz zur Situation bei Mischgebieten aufgrund der Festlegung in § 6a Abs. 1 BauNVO, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss, sehr unwahrscheinlich. Zudem kann dies auf der Baugenehmigungsebene über § 15 BauNVO verhindert werden. Zivilrechtliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern sind nicht angemessen, kaum durchführbar und aufgrund der vorgenannten Punkte auch nicht erforderlich.
<b>Landratsamt Biberach</b> Umwelt- und Arbeitsschutz	Im eigentlichen Baugenehmigungsverfahren ist das Schalldämmmaß für die Außenbauteile nach DIN 4109 (Tabelle 7) nachzuweisen. Abweichend vom vorgelegten Abwägungsprotokoll sind wir der Meinung, dass der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte, um Nachbarschaftskonflikt im Vorfeld entgegen zu wirken: Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen, solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten, zusätzlich	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geltenden rechtlichen Bestimmungen der TA Lärm regeln das zulässige Emissionsverhalten abschließend und in ausreichendem Maße.  Während in Wohngebieten die Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen bei falscher Standortwahl und unter Nichtachtung der gesetzlichen Bestimmungen problematisch sein kann, ist dies im Urbanen Gebiet aufgrund der deutlich geringeren Schutzwürdigkeit nach TA Lärm und der damit verbundenen höheren Grenzwerte sehr unwahrscheinlich.

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Oder eine Aufstellung im Freien gänzlich ein zu schränken. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 39 dB(A) nicht überschritten werden.	
<b>Landratsamt Biberach</b> Wasserwirtschaftsamt	Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen sind die Belange von Umweltschutz und Naturschutz zu beachten. Durch die Einleitung von Abschlägen aus den Überläufen der Regenüberlaufbecken werden Gewässer mit Schmutzstoffen belastet und die Hochwassersituation verschärft. § 55 Abs. 2 (WHG) fordert vorrangig eine Versickerung des Niederschlagswassers oder die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer. Dies betrifft auch Flächen, die wiederbebaut werden. Aus Sicht der Abwasserbeseitigung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen, ob nicht zumindest eine Teilversickerung möglich ist. Im Bebauungsplan können dann die notwendigen Regelungen (z. B. Standorte für Mulden) getroffen werden, damit ein Konzept umgesetzt werden kann, um die Auswirkung auf Grundwassererneuerung und Gewässerbelastung zu minimieren.	Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Planung wird ein Bestandsgebiet mit Privatgrundstücken mit Anschluss an ein bestehendes Entwässerungssystem überplant, um den planungsrechtlichen Zulassungsrahmen neu festzulegen und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu eröffnen. Eine Neuordnung des Entwässerungssystems ist weder geboten, noch ist der Aufbau eines Trennsystems mit Rückhaltung mangels Vorfluter technisch und wirtschaftlich möglich.
<b>IHK Ulm</b>	Die IHK Ulm begrüßt, dass in den aktuellen Planungen explizit Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe und zusätzliche Gewerbeflächen in den Erdgeschoss des Gebietsteils 1 vorgesehen sind.	Kenntnisnahme
<b>Bürger 1</b>	Die Änderung der Gebietsausweisung von einem Wohngebiet hin zu einem Urbanen Gebiet wird begrüßt, so dass sich die ansässigen Gewerbe auch weiterentwickeln können. Einwände bezüglich des Grundstücks Rollinstraße 33. Durch die Veränderung der Gebäudestellung wird das Bürogebäude benachteiligt. Durch diese Veränderung wird die Weiterentwicklung des Gebäudes und des darin ansässigen Handwerksbetriebes extrem eingeschränkt. Dies verhindert zudem eine kombinierte Nutzung aus Gewerbeeinheit und Wohneinheit und widerspricht damit dem Bestandschutz und dem Ziel, den Wohnraum nachzuverdichten.	Bestehende Gebäude haben weiterhin Bestandsschutz und werden von den Regelungen des Bebauungsplans nicht berührt. Eine wesentliche Änderung oder Erweiterung des auf dem Grundstück Rollinstraße 33 grenzständig errichteten Gebäudes ist auch nach bisherigem Bebauungsplan nicht zulässig. An dieser Situation ändert auch der vorliegende Bebauungsplanentwurf nichts. Im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan eröffnet die Planung aber durch die Festsetzung eines erweiterten Baufensters gerade die Realisierung einer kombinierten Nutzung aus Gewerbeeinheit und Wohneinheit. Möglich sind z.B. ein „Andocken“ einer Gewerbeeinheit an das bestehende Wohngebäude oder die Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses mit deutlich höherer Grundstücksausnutzung als im Bestand.
<b>Bürger 2</b>	Zum Thema „verträgliches Einfügen von Neubauvorhaben“ sind wir der Meinung, dass ein Höhengsprung im Anschluss an die Memelstraße 10/1, zumal bei erheblich reduziertem Grenzabstand als im seitherigen Entwurf, dieses Kriterium nicht erfüllt.	Die genannten Maße beziehen sich auf ein privates Bauvorhaben und nicht auf die geplanten Regelungen des neuen Bebauungsplans. Die Ausführungen spiegeln auch nicht die bisherige und neue planungsrechtliche Situation wider.

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die künftigen Grenzabstände betragen nicht, wie im Biko angegeben, ca. 6 bis 7 Meter, die tatsächlichen Werte betragen zur Rollinstraße 33/1 laut Plan 4,86 m und zur Memelstraße 10/1 auch nur 5,82 m.</p> <p>Durch die Anhebung des gesamten Terrains Memelstraße 12 um ca. 1 m und das zusätzliche Geschoss ergibt sich zur Memelstraße 10/1 eine Differenz der Firsthöhen von nahezu 4,50 m – nicht wenig!</p> <p>Weithin einzigartig wird sicherlich das in den Unterlagen beschönigend „Gartensockel mit Brüstung“ genannte Element entlang Wilhelm-Leger-Straße und Memelstraße mit insgesamt rund 2 m Höhe.</p>	<p>Der bisherige Bebauungsplan lässt zwischen den genannten Grundstücken auf Höhe des Bestandsgebäudes Memelstraße 10/1 bereits heute eine Bebauung zu, die bis nah an die gemeinsame Grundstücksgrenze heranrückt. Allerdings sieht der alte Bebauungsplan lediglich eine Begrenzung der Vollgeschoße, jedoch keine Höhenbeschränkung vor. Hierdurch könnte bisher an dieser Stelle ein deutlich höheres Gebäude errichtet werden, entsprechende Anfragen lagen dem Stadtplanungsamt auch vor.</p> <p>Der Planentwurf lässt im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung auch weiterhin bis zu 3 Vollgeschoße zu, begrenzt aber die bauliche Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe. Der Höhengsprung entsteht allein dadurch, dass die bisherigen Grundstückseigentümer von ihren Rechten keinen Gebrauch gemacht haben. Für eine über die bisherige Planung hinausgehende Reduzierung der bisher zulässigen Höhenentwicklung, z.B. über eine Reduktion der Vollgeschoßzahl auf 2, bestehen weder gewichtige Gründe noch entspräche ein solches Vorgehen den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung.</p>
<p><b>Bürger 3</b> <b>(vertreten durch Rechtsanwalt)</b></p>	<p><u>Unzulässige Gefälligkeitsbebauungsplanung</u></p> <p>Maßgebend für die Planungssituation ist derzeit noch der Bebauungsplan „Memelstraße/Rollinstraße“ aus dem Jahre 1992. Dieser Plan sollte mit den aus dem 1. Planentwurf vom 17.12.2019 ersichtlichen Änderungen an die veränderten städtebaulichen Ziele angepasst werden.</p> <p>Etwa ab diesem Zeitpunkt - Ende 2019 oder Anfang 2020 - trat offenbar die Firma F. an die Stadt Biberach heran und reichte ein Baugesuch zur Errichtung von zwei miteinander in einem Winkel verbundenen Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage (17 WE) ein, welches weder annähernd dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan noch dem Entwurf von 17.12.2019 entspricht. In der vom Bauverwaltungsamt sehr zügig durchgeführten Angrenzerbenachrichtigung habe ich dies für Frau X in der Stellungnahme vom 24.04.2020 auch gerügt, damals noch in Unkenntnis des erneut geänderten, nunmehr seit 04.06.2020 ausgelegten Bebauungsplanänderungsentwurfs. Wie aus dem Datum der Beschlussvorlage vom 24.03.2020 folgt, wurde die Änderung ungefähr zeitgleich mit dem Baugesuch auf den Weg gebracht.</p> <p>Das Baugesuch und die Bebauungsplanänderung beruhen ganz offensichtlich auf einem ganz engen abgestimmten Verhalten zwischen der Stadt Biberach und dem Bauträger.</p>	<p>Der Vorwurf einer Gefälligkeitsplanung wird entscheiden zurückgewiesen. Die Darstellung der zeitlichen Abläufe und der kausalen Zusammenhänge ist falsch.</p> <p>Der neue Bebauungsplan fußt auf einer städtebaulichen Rahmenplanung des Stadtplanungsamtes. Rahmenplan und Bebauungsplan wurden im Verlauf des Verfahrens stetig weiterentwickelt, u.a. aufgrund von Anregungen des Gemeinderates und als Ergebnis des Beteiligungsprozesses. Eine Weiterentwicklung der Planung im Verlauf des Verfahrens ist nicht nur gutes Recht der Stadt und allgemein üblich, sondern auch dem gesetzgeberischen Gedanken eines ergebnisoffenen Aufstellungsverfahrens inhärent. Dieser Prozess dient u.a. gerade dazu, eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Absatz 7 BauGB vorzubereiten.</p> <p>So wurde aus städtebaulichen Gründen die Bebaubarkeit des Grundstückes Memelstraße 12, aber auch der Grundstücke an der Rollinstraße zum Jahreswechsel 19/20 überdacht und verändert. Die Anzahl der Vollgeschoße wurde beispielhaft jedoch überhaupt nicht angepasst.</p> <p>Es ist allein der Covid-19-Ausnahmesituation geschuldet, dass der Planentwurf nicht bereits im März/April 2020 in den Gemeinderat gebracht werden konnte, sondern erst zeitverzögert im Mai 2020. In dieser Sitzung wurden die Beweggründe für die Anpassungen ausführlich dargestellt. Auf Wunsch aus dem Gremium wurde als</p>

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Dafür spricht auch die Vermarktung der Wohnungen, die bereits seit Wochen läuft und aus dem Internet durch die Webseiten des Bauträgers, der ImmoWelt und des beauftragten Architekturbüros folgt. Danach sind bereits jetzt fast alle Wohnungen verkauft; dies zu einem Zeitpunkt, in welchem die erneute Angrenzerbenachrichtigung erst seit dem 26.05.2020 eingeleitet und die Frist für Stellungnahmen im Bauleitverfahren erst seit dem 04.06.2020 läuft. Im Hinblick auf die beabsichtigten Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans mit dem winkelförmigen Baufenster auf dem Grundstück Fussenegger, der Festsetzung der nördlichen Baugrenze der Höhenlage und der Anzahl der Vollgeschosse bleibt unter Einbeziehung des Zeitablaufs der dargelegten Ereignisse nach alledem nur die Schlussfolgerung, dass die Bauinteressen der Firma Fussenegger mit einem möglichst hohen wirtschaftlichen Erfolg im Vordergrund der angestrebten Änderungen des Bebauungsplans standen und noch stehen, so dass von einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Absatz 7 BauGB nicht ausgegangen werden kann. Das ergibt sich ergänzend auch aus den nachstehenden Ausführungen.</p>	<p>Veranschaulichungsbeispiel der Entwurf des Bauvorhabens Memelstraße 12 gezeigt, welcher zu diesem Zeitpunkt im Internet öffentlich zugänglich war. Selbstverständlich wurde das Gremium darauf hingewiesen, dass nicht das Bauvorhaben Gegenstand der Beratung, sondern allein der vorliegende Planentwurf maßgeblich ist.</p> <p>Das private Baugesuch beruht auf dieser geänderten städtebaulichen Rahmenplanung. Bauwilligen kann es nicht verwehrt werden, die eigene Planung auf eigenes Risiko parallel voranzutreiben. So war der Bauherr gezwungen, seine bisherige Planung an den veränderten Rahmenplan anzupassen. Dieses Vorgehen ist sogar im Baugesetz insoweit vorgesehen, dass nach § 33 Vorhaben zulässig sind, wenn u.a. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist. Im Falle von Planverfahren nach § 13a BauGB, wie das vorliegende, könnten Vorhaben sogar vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden.</p> <p>Die Entscheidung, die Wohnungen bereits vor Vorliegen einer Baugenehmigung zu vermarkten, liegt allein in der Verantwortung des Bauträgers. Allerdings ist dieses fragwürdige Vorgehen auch kein Einzelfall.</p>
	<p><u>Erdrückende Wirkung</u></p> <p>Die nördliche Baugrenze auf dem Grundstück F. ist im Hinblick auf einen Grenzabstand von nur 2,50 m zu gering. Dies gilt auch für die südliche Baugrenze des Grundstücks Memelstraße 10/1. So wird in Kombination mit einer Traufhöhe von 9,75 m beim Baugesuch der Firma F. und einer SD Neigung von 43 Grad eine Firsthöhe von 15,34 m möglich, so dass ein hoher Baukörper realisiert werden kann, der, dies dokumentieren auch die eingefügten Animationen der Internetwerbung des Bauträgers für das nord-östliche angrenzende Grundstück zu einer erdrückenden, abriegelnden und wie ersichtlich, auch einer beschattenden Wirkung führen. Der Baukörper ist vor allem wegen der Höhe - auch städteplanerisch - ein Fremdkörper, dessen massive Wirkung auf den Animationen gut zu erkennen ist. Dass er den Einbau von 17 Wohneinheiten ermöglichen soll, indiziert ebenfalls die Verletzung des nachbarschützenden Rücksichtnahmegebots. Das geplante Objekt würde wegen seiner Riegelwirkung, seiner Massivität und Höhe einen Fremdkörper im Baugebiet darstellen, sodass die Planungsvorgaben deutlich reduziert werden müssen. Auch aus kleinklimatischen Gründen ist dies erforderlich. Der durch die Querbauung des Eckgrundstücks entstehende Riegel mit einer Länge von 37,5 m verhindert für das nördlich</p>	<p>Die Beanstandung einer erdrückenden Wirkung und einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Städtebauliches Konzept und Bebauungsplan sehen eine verdichtete Bebauung entlang der Straßen vor, während in den rückwärtigen, innen liegenden Bereichen nur eine reduzierte Bebauungsdichte vorgesehen wird. Das Gebäude Memelstraße 10/1 ist hierdurch weiterhin von zwei Seiten her optimal belichtet. Die Entfernung zu den mehrgeschossigen Nachbargebäuden Rollinstraße 31 im Westen beträgt 42m und zur Memelstraße 7 im Osten 22m. Ein neues Gebäude auf dem südlich gelegenen Grundstück Memelstraße 12 würde unter maximaler Ausnutzung der Baugrenzen zum Bestandsgebäude Memelstraße 10/1 ca. 8,5m bzw. über 17m Abstand einhalten.</p> <p>Üblicherweise werden grundstücksübergreifende Bauzonen festgesetzt, der erforderliche Grenzabstand ergibt sich dann nicht aus dem Bebauungsplan, sondern aus § 5 LBO. Die vorgenommene Festsetzung von grundstücksbezogenen Baufeldern dient dagegen nicht dem Nachbarschutz, sondern hat das städtebauliche Ziel, zu lange Baukörper (bis zu 50m in der offenen Bauweise) zu vermeiden. Hierzu werden im Bebauungsplan seitliche Abstände von 2,5m, was dem Mindestmaß nach § 5 LBO entspricht, berücksichtigt.</p> <p>Eine einseitige Optimierung des Quartieres auf den Belang Kleinklima hin ist vor dem Planungsziel, Nachverdichtungen zu ermöglichen,</p>

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>angrenzende Quartier die Längsbelüftung, was einer unangenehmen Temperaturerhöhung führen würde.</p> <p><u>Erforderlichkeit für dreigeschossige Bebauung auf dem Grundstück Memelstraße 10/1 sowie Vergrößerung der überbaubaren Fläche</u></p> <p>Das 1.662 m<sup>2</sup> große Grundstück ist zur Straße hin mit einem zweigeschossigen Wohnhaus überbaut. Dieses befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Es ist unwahrscheinlich (derzeit nicht beabsichtigt), dass auf absehbare Zeit dort ein dreigeschossiger Baukörper realisiert werden wird, zumal aus statischen Gründen eine Erhöhung der Geschosse nicht möglich sein dürfte. Die Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung hat deshalb mehr eine Feigenblattfunktion im Hinblick auf das hohe Nachbargebäude der Firma F. Im Architektenexposee ist für dieses sogar eine 4-geschossige Bebauung erwähnt, so dass es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit fehlt?</p> <p>Notwendig ist eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche, die derzeit nur ca. 33 % beträgt und damit weit unter der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 liegt. Hier muss nachgebessert werden, z. B. durch ein weiteres Baufenster oder durch die Festsetzung von Baugrenzen, die eine mit dem BV F. in der Grundfläche vergleichbare Bebauung ermöglichen. Dies verlangt die als Planziel erwähnte Nachverdichtung als Ausfluss einer gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.</p>	<p>nicht geboten. Vielmehr erfolgt ein Ausgleich der sich widerstreitenden Planungsziele.</p> <p>Die Forderung einer Reduktion der Bebauungsmöglichkeiten auf dem Nachbargrundstück zur Verbesserung des Kleinklimas widerspricht dem im Folgenden gleichzeitig genannten Wunsch des Einwenders, für das Grundstück Memelstraße 10/1 eine ähnlich umfangreiche Bebauungsmöglichkeit zu erhalten. Zudem zeigt die Betrachtung des Grundstückes Memelstraße 10/1 eine großflächige Überbauung und Versiegelung.</p> <p>Eine exakte Gleichbehandlung der Grundstücke Memelstraße 10/1 und 12 ist aufgrund unterschiedlicher Ausgangssituationen nicht geboten.</p> <p>Städtebauliches Konzept und Bebauungsplan sehen eine verdichtete Bebauung entlang der Straßen mit bis zu drei Vollgeschoßen zzgl. Dachgeschoß vor, während in den rückwärtigen, inne liegenden Bereichen nur eine reduzierte Bebauungsdichte mit zwei Vollgeschoßen zzgl. Dachgeschoß vorgesehen wird. Das Eckgrundstück Memelstraße 12, aber auch das Eckgrundstück Rollinstraße 33 entwickeln sich zweiseitig entlang dieser Straßen. Eine straßenbegleitende Bebauung der Eckgrundstücke führt deshalb selbstverständlich zwangsläufig zu einer umfangreichen Überbauung der Grundstücke, welche durch die jeweils festgesetzte GRZ verträglich gedeckelt wird.</p> <p>Dies stellt sich bei den ca. 43m tiefen Grundstücken entlang der Memelstraße wie dem Grundstück Nr. 10/1 freilich anders dar. Entlang der Memelstraße wird in erster Reihe eine gleichwertige Ausnutzung ermöglicht, während in den rückwärtigen Bereichen in zweiter Reihe entsprechend den planerischen Zielen nur eine reduzierte Nachverdichtung zugelassen wird. Hier sei angemerkt, dass bisher an dieser Stelle überhaupt keine Nachverdichtung zulässig ist und der Vorwurf einer Feigenblattplanung vollkommen aus der Luft gegriffen ist. Dass das Grundstück Memelstraße 12 keinen bzw. nur einen kleinen Anteil an dem rückwärtigen Bereich aufweist, kann der Planung nicht vorgehalten werden.</p> <p>Für das Grundstück Memelstraße 10/1 ergibt sich unter Berücksichtigung der festgelegten überbaubaren Grundstücksbereiche eine Überbaubarkeit mit Hauptgebäuden bis zu einer GRZ von 0,38 statt bislang 0,24. Dies entspricht einer Erhöhung um über 50 %. Im Vergleich hierzu erhöht sich zum Beispiel auf dem Grundstück Memelstraße 12 die Überbaubarkeit lediglich um knapp 30%.</p>

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Ungleiche Behandlung von Nebengebäude und unklare Bestimmungen hierzu</u></p> <p>Die planungsrechtliche Absicherung der im hinteren Grenzbereich der an der Rollinstraße liegenden Nebengebäude ist nicht gerechtfertigt. Hier erfolgt eine städteplanerische unerwünschte Verfestigung von Nebengebäuden, die für die Grundstücke entlang der Memelstraße nicht entsprechend vorgesehen bzw. eingeplant wurden. Im Entwurf vom 17.12.2019 war dieser Riegel planungsrechtlich auch nicht vorgesehen und damit abgesichert.</p> <p>Hinsichtlich der Nebengebäude auf dem Grundstück Memelstraße 10/1 ist eine solche Bestandsicherung dagegen nicht erfolgt, obwohl sie im südlichen Teilbereich des Grundstücks möglich gewesen wäre. Sollte diese widersprüchliche Behandlung weiterhin bestehen bleiben, werden wir einer planungsrechtlichen Zementierung den angrenzenden Nebengebäude entgegentreten, ebenso der Festsetzung der abweichenden Bauweise a2, der ich zum einen keinen schlüssigen Sinn beimessen kann und die zum anderen einer Rechtfertigung entbehrt.</p>	<p>Die vom Einwender vorgenommene baurechtliche Einstufung der grenzständig errichteten Gebäude ist überwiegend falsch, ebenso die Beurteilung der Rechtsfolgen des Bebauungsplanes.</p> <p>Bei den auf den Grundstücken an der Rollinstraße vorhandenen, grenzständig errichteten Gebäuden handelt es sich überwiegend nicht um Nebengebäude. Diese haben Bestandsschutz, eine Sicherung ist somit auch nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan eröffnete Möglichkeit einer erneuten, eingeschossigen Grenzbebauung hat das Ziel, auch langfristig auf den Grundstücken eine angemessene gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.</p> <p>Entlang der ruhigeren Memelstraße ist dagegen auch langfristig eine überwiegende Wohnprägung wie heute sinnvoll, weshalb der Bebauungsplan für diese Grundstücke keine umfangreiche Nachverdichtung in 2ter Reihe ermöglicht.</p> <p>Diese Abschichtung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke spiegelt sich auch in der festgesetzten GRZ wider, welche an der Rollinstraße eine prozentual großflächigere Überbauung (GRZ 0,6) gegenüber den Grundstücken an der Memelstraße (GRZ 0,4) vorsieht.</p> <p>Die ursprüngliche Darstellung einer abweichenden Bauweise a2 für das Grundstück Memelstraße 12 im Planteil fußt auf einem Übertragungsfehler. Dieser offensichtliche Fehler wurde korrigiert und der Bebauungsplan aus diesem Grund erneut öffentlich ausgelegt.</p>
	<p><u>Zusammenfassung</u></p> <p>Das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung ist bezüglich des Grundstücks Memelstraße 10/1 bisher nicht umgesetzt.</p> <p>Die Situation hat sich für das Grundstück jedoch durch die Festsetzungen auf dem Nachbargrundstück der Firma F. nachhaltig verschlechtert, da hier zugunsten des betreffenden Bauträgers Festsetzungen vorgesehen sind, welche gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstoßen.</p> <p>Es ist nicht einzusehen, dass die „Riegelgrundstücke“ des Quartiers eine maximale Bebaubarkeit und damit auch wirtschaftliche Ausnutzung ermöglichen, wohingegen die in der Mitte liegenden Grundstücke entlang der Memelstraße eine deutlich reduzierte Bebaubarkeit zulassen.</p> <p>Zusammenfassend wird eine variable (flexible) Bebaubarkeit vorgeschlagen. Eine eingeschossige Grenzbebauung sollte grundsätzlich möglich sein, alternativ hierzu eine mehrgeschossige Bebauung (z. B. spiegelbildlich zum Bauvorhaben F.) mit Grenzabstand und optionaler Ausnutzung der vorhandenen Fläche.</p>	<p>Der Bebauungsplan eröffnet auch für das Grundstück Memelstraße 10/1 mit der Vergrößerung des Baufensters sowie der Möglichkeit, ein Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zu bauen, eine Nachverdichtung gegenüber dem bisher gültigen Planungsrecht. Es ergibt sich eine Erhöhung der tatsächlich nutzbaren GRZ um über 50% auf einen Wert von bis zu 0,38.</p> <p>Ein allgemeines Verschlechterungsverbot besteht bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht. Ein Verstoß gegen das in § 15 BauNVO verankerte nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme durch die Planung ist nicht erkennbar. Der Umfang der nachteiligen Auswirkungen der Planung gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan ist in der Gesamtschau als gering einzustufen, zumal der Bebauungsplan für den Einwender auch Verbesserungen bewirkt (z.B. Deckelung der Höhenentwicklung und Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen).</p> <p>Dass die Ausnutzbarkeit der Eckgrundstücke naturgemäß höher liegt, wurde dargelegt.</p>

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Schließlich sei daran erinnert, dass die Bebauungsplanänderung unter dem Stichwort der Nachverdichtung erfolgt. Eine solche lässt sich bisher für das Grundstück Memelstraße 10/1 nicht erkennen bzw. wird nicht umgesetzt.</p> <p>Auch kommt der Eindruck auf, dass im Bereich der Rollinstraße mit der dort zulässigen Grenzbebauung relativ großzügig die Nachverdichtung verfolgt wurde, zumal dort auch die Stadt Eigentümer eines Grundstücks ist.</p>	<p>Eine noch höhere Ausnutzbarkeit der rückwärtigen, inne liegenden Grundstücksbereiche entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen und wird daher abgelehnt.</p> <p>Die größere Ausnutzbarkeit der kleinen Grundstücke dient vorwiegend der Sicherung und der Entwicklung gewerblicher Betriebe. Dass die Stadt Eigentümer eines dieser Grundstücke ist, ist städtebaulich nicht von Belang.</p>