

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf

„Hauderboschen“- 1. Änderung (Index 1, 14.08.2019)

Verfahrensschritt:

- Planauslage im Stadtplanungsamt vom 27. November 2019 bis 08. Januar 2020 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25. November 2019 und Frist bis 08. Januar 2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landratsamt Biberach Wasserwirtschaftsamt	Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.	Kenntnisnahme Die Hinweise auf die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes betreffen vornehmlich die Baugenehmigungsebene.
Landratsamt Biberach Kreisfeuerwehrstelle	Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksteilen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV- Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen. Für die Feuerwehr notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht die Planänderungen.
RP Tübingen - Raumordnung	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

10 Bürger	Ziel der Planung sollte es sein, Mehrfachbeauftragungen durchzuführen um eine Gestaltungsqualität zu erreichen und der besonderen städtebaulichen Situation gerecht zu werden. Dies bringt jedoch deutliche Nachteile mit sich und die Vorteile sind durchaus fraglich. Die Vorteile sind gemäß Öffentlichkeitsbeteiligung, dass eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden kann, eine Gestaltungsqualität möglich ist und die städtebauliche Situation verbessert wird. Eine Mehrfachbeauftragung kann auch ohne diese Änderung durchgeführt werden. Eine Gestaltungsqualität ist auch ohne die Änderung möglich, denn auch innerhalb des Bebauungsfensters und mit dreistöckigen Gebäuden ist eine hohe Gestaltungsqualität, wenn gewollt, möglich. Die besondere städtebauliche Situation ist als weiterer Grund für die Änderung angeführt, diese hat sich seit dem Erstellen des Bebauungsplanes jedoch nicht relevant verändert und wurde auch beim Erstellen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Ein Vorteil gegenüber des Favorisierten alten Bebauungsplanes ist nicht erkennbar. Änderungen im Bebauungsplan sind die abweichende Geschossigkeit, die Gebäudehöhe und das Überschreiten der Baugrenze in Richtung Fußgängerweg. Woraus sich folgende Nachteile ergeben: - Erhöhung des Erddruckes durch die zusätzliche Gebäudehöhe - Verringerung des Sonnenlichteinfallendes im Neubaugebiet besonders in Richtung Ost (Grünfläche, Fußweg, Straße und Kurvenbereich), der Fuß- und Radweg entlang des Grundstückes wird durch die höheren Gebäude nun noch	Ziel der Planung/des Bebauungsplanes war nicht die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung, sondern der Bebauungsplan war Basis für die Mehrfachbeauftragung. Mit einer Mehrfachbeauftragung können Lösungsansätze entwickelt werden, die konkrete Aussagen zur Planung – städtebaulich wie gestalterisch- machen können. Diese Inhalte werden dann über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Für das gegenständliche Grundstück lagen 4 Entwürfe vor von denen einer – einvernehmlich von Baudezernat und Bauträger - favorisiert wurde, der aber zur Umsetzung eine Bebauungsplanänderung erforderlich machte, weil die Abweichungen (Geschossigkeit, Baugrenze) planungsrechtlich relevant sind. Der Entwurf sieht einen viergeschossigen Baukörper an der Südostecke des Grundstücks vor, der an dieser Stelle, aufgrund des Versatzes im Straßenraum, seine städtebauliche Berechtigung hat. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch eine entsprechende Fundamentierung des Gebäudes diesem Aspekt begegnet wird und nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke ausgeschlossen werden können. Durch das viergeschossige Gebäude wird temporär ein zusätzlicher Schattenwurf entstehen. Weil weder angrenzende Wohnungen noch deren Freibereiche hiervon betroffen sind und le-
-----------	--	--

	weniger Sonnenlicht erhalten, und West (Fußweg und Parkplätze). - Wertverlust des gesamten Wohngebietes, da das höchsten Gebäude nun eine Höhe von bis zu 614.00 erreicht und nicht wie bisher genehmigt eine Höhe von 610.50. - Wertverlust des gesamten Wohngebietes, durch eine unmittelbare Bebauung des Fußweges. Der Mindestabstand durch die Änderung des Baufensters, an einem der meistgenutzten Fußwege des Wohngebietes wird deutlich unterschritten. Dieser war bisher bei 4 Metern festgelegt nun ist der Abstand teilweise unter 3 Meter (der genaue Abstand zum Fußweg ist im Plan nicht erkennbar). Der betroffene Fußweg wird stark benutzt, da hier direkt die Parkplätze, die Kindertagesstätte, Grünfläche sowie der Fuß- und Radweg Richtung Krankenhaus anschließt. Leider fehlt bei der Planung auch eine Abwägung der Interessen der weiteren Bauherren*innen des Baugebiets. Im Baugebiet wurden Änderungswünsche wie z.B. - Realisierung von 3 statt 2 Wohneinheiten - Geringfügige Verschiebung des Baufensters für Garagen - Geringfügige Erhöhung der Traufhöhe - Überschreitung von Baugrenzen mit Balkonen abgelehnt. Diese Wünsche hätten alle mit einer Sondergenehmigung umgesetzt werden können und hätten keine aufwendige Bebauungsplanänderung benötigt. Nun soll eine sehr große Änderung, welche eindeutige Nachteile für die anderen Grundstücke im Baugebiet mitbringt genehmigt werden. Die Interessen der einzelnen Betroffenen	diglich die seitens des Vorbringers erwähnten Fußwege, Parkplätze, Straßenflächen und z.T. öffentliche Grünflächen, fällt dieser Aspekt nicht ins Gewicht. Weil keine Betroffenheit festzustellen ist, kann von einem Wertverlust nicht die Rede sein. Der Gebäudeabstand wird an der engsten Stelle auf ca. 2,20 m reduziert. Weil es keine rechtlichen Vorgaben für Gebäudeabstände von Gehwegen gibt, können solche nicht eingefordert werden. Die Breite der Gehwege wird beibehalten, so dass eine uneingeschränkte Nutzung nach wie vor gegeben ist. Bei vorliegendem Änderungsverfahren werden ausschließlich Bedenken und Anregungen berücksichtigt, die Gegenstand der Änderung sind. Abgelehnte Änderungswünsche im Genehmigungsverfahren von anderen Objekten im Baugebiet werden demzufolge nicht in den Abwägungsprozess eingestellt. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich konkret nur auf das Grundstück Flst. 1369/2, weshalb für alle anderen Grundstücke die bisherigen Festsetzungen weiterhin gelten und mögliche Abweichungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Die (oben) aufgeführten Nachteile beziehen sich ausnahmslos auf die Verschattung von Fußwegen, Straßenflächen, Parkplätzen
--	---	---

	wurden hier im gesamten nicht fair betrachtet, auch deshalb sollte die Änderung abgelehnt werden. Die Änderung ist in den Beschreibungen genau definiert, jedoch fehlt bei diesen Beschreibungen ein weiterer Wichtiger Punkt. Ggf. wurde dies bei der Prüfung des Plans übersehen. Bisher ist eine maximale Gebäudehöhe von 610.50 genehmigt. Nach der Änderung sollen gemäß Plan auch bei den drei dreistöckigen Gebäuden die maximal zulässige Höhe überschritten werden. Diese sind im Plan mit einer Höhe von 611.00 aufgeführt. Dies scheint eine zusätzliche Änderung zu sein welche nicht betrachtet wurde. Hierdurch erhöht sich nicht nur die Gebäudehöhe des vierstöckigen Gebäudes, sondern die gesamte Gebäudehöhen des Grundstückes werden bei der aktuellen Planung überschritten. Dies hat vor allem auch Einfluss auf den öffentlichen Fußweg welcher, an höheren Gebäuden vorbeiführen wird. Die Änderung bringt wie oben dargestellt kaum bzw. keinen Mehrwert für die Bürger*innen. Durch das Erhöhen der Gebäude sowie eine Bebauung bis nahe an den Fußweg entstehen jedoch große Nachteile für die Anwohner*innen des Baugebietes Hauderboschen. Die Betrachtung der Interessen der zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes fehlt bisher gänzlich und sollte sehr stark ins Gewicht fallen, da diese am meisten von der Änderung betroffen sind. Welche wie oben dargestellt sich gegenüber der Sondergenehmigungswünschen der Bewohner der anderen Grundstücke im Baugebiet auch sehr ungleich verhält.	zen und z.T. auf öffentliche Grünflächen sowie auf das Heranrücken von Gebäudeteilen an geplante Gehwege, die in ihrer Nutzbarkeit nicht eingeschränkt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dieser Aspekt unter - „Anpassung der Oberkanten der Gebäude“ aufgeführt und somit Gegenstand der Änderung. Die Änderungen im Bebauungsplan ermöglichen wie oben beschrieben eine Verbesserung der städtebaulichen Figur als auch des Wohnumfeldes im betreffenden Quartiersteil. Worin die Nachteile bestehen sollen, ist nicht konkret dargelegt. Eine Berücksichtigung von Interessen zukünftiger Bewohner kann erst erfolgen, wenn diese ihre Interessen, in Form von Bedenken und Anregungen, vortragen. So diese dann vorliegen, werden sie – wie die hier vorgetragenen - auch in die Abwägung eingestellt. Sog. „Sondergenehmigungswünsche“, die baurechtlich als Abweichung, Ausnahme oder Befreiung zu bewerten sind und die
--	--	---

		bei einzelnen Baugenehmigungsverfahren geprüft wurden bzw. werden, sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens und bleiben damit unberücksichtigt.
	Die Erhöhung der Oberkante eines Gebäudes um 3,5m und von drei Gebäuden um 1,0m würde zu einer starken optischen Veränderung des gesamten Baugebietes führen. Der geplante vierte Stock und die Verschiebung Richtung Grundstücksgrenze würde sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirken. Das Baugebiet ist aktuell geprägt von zweistöckigen Einfamilienhäusern und einigen wenigen Mehrfamilienhäusern. Jeder Besucher und Anwohner, der in das Baugebiet einfährt, würde als ersten Eindruck diese hohen Fassaden sehen. Die jetzt von städtischer Seite geplanten Änderungen sind sehr groß, es geht nicht um Zentimetern, sondern mehrere Meter mit dramatischen Konsequenzen für die Anwohner. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde sorgfältig die Anzahl der öffentlichen Parkplätze geplant. Eine Vergrößerung der Zahl der Wohnungen in der Schweidnitzallee 3-11 und damit einer Vergrößerung der Anzahl der Autos durch Anwohner und Gäste würde zu einer allgemeinen Verschlechterung der Verkehrs- und Parkplatzsituation im gesamten Baugebiet führen.	Zunächst ist richtig zu stellen, dass drei Gebäude nicht um 1 m, sondern um 0,5 m erhöht werden sollen. Das Bewertungsgremium (bestehend aus Architekten und Stadtplanern), das die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung zu beurteilen hatte, kam zu der Entscheidung, dass die Erhöhung des südöstlichen Gebäudes auf Grundstück Schweidnitzallee 3-11 zu einer städtebaulich besseren Lösung führt. Es war insbesondere die Viergeschossigkeit an dieser Stelle, die das Gremium überzeugte. Dem Gemeinderat wurde dieser Lösungsansatz mit der Empfehlung der Verwaltung vorgestellt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern. Der Gemeinderat, der die Planungshoheit innehat, folgte der Empfehlung mehrheitlich u.a. auch vor dem Hintergrund, dass durch die Viergeschossigkeit nicht mehr Bruttogeschossfläche als bei den Konkurrenzentwürfen der Mehrfachbeauftragung entsteht. Es standen also keine wirtschaftlichen Interessen im Vordergrund. Die vorgebrachten dramatischen Konsequenzen werden nicht konkret benannt. Es kann daher nur angenommen werden, dass sich der Vorbringer am Erscheinungsbild des viergeschossigen Gebäudes stört. Das bloße Missfallen der Gebäudehöhe allein stellt keine negative Auswirkung im Sinne einer Beeinträchtigung dar. Hier ist richtigzustellen, dass für sämtliche Geschossbaugrundstücke keine max. Anzahl von Wohnungen im Bebauungsplan festgesetzt ist und demzufolge auch keine Verschlechterung der Verkehrs- und Parkplatzsituation durch zusätzliche Autos entstehen kann.

	Ein Bebauungsplan schafft Rechts- und Planungssicherheit für alle Beteiligten. Dieser Grundsatz wurde bislang von Seiten der Ämter bei der Genehmigung der Einfamilienhäuser strikt umgesetzt, auch kleine Änderungswünsche wurden abgelehnt. Die Anwohner kauften Baugrundstücke in dem Vertrauen auf die Gültigkeit des Bebauungsplans. Eine nachträgliche Abweichung von diesem Prinzip würde dazu führen, dass ich, wie viele andere Bauherren auch, das Gefühl bekomme, in Biberach werde bei Baugenehmigungen zweierlei Maß angesetzt und es bestünde keine Gleichbehandlung privater Bauherren und Bauträgern.	Die Feststellung, dass ein Bebauungsplan für die Beteiligten Rechts- und Planungssicherheit schaffen soll, ist richtig. Die Ablehnung von Änderungswünschen im Baugenehmigungsverfahren in den Zusammenhang mit dem laufenden Bebauungsplanänderungsverfahren zu stellen und daraus den Schluss zu ziehen, dass eine Ungleichbehandlung von privaten Bauherren und Bauträgern vorliegt, muss aus nachfolgenden Gründen zurückgewiesen werden: Die Änderung des Bebauungsplans hat das übergeordnete Ziel, eine städtebauliche Verbesserung zu erreichen. Außerdem kann auch eine Verbesserung der Wohnqualität auf dem Grundstück Schweidnitzallee 3-11 erreicht werden (in diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis, dass hierdurch keine Erhöhung der Bruttogeschossfläche - im Verhältnis zu den Konkurrenzentwürfen und des bisherigen zulässigen Rahmens - erreicht wurde). Mit dem Bebauungsplanverfahren wird ein transparentes Verfahren betrieben, an dem die Öffentlichkeit beteiligt wird und ggf. Bedenken und Anregungen vortragen kann. Die Ablehnung von Änderungswünschen im Genehmigungsverfahren, die im Übrigen aus sehr verschiedenen Gründen erfolgte und dies auch nicht kategorisch – es gab durchaus auch positiv beschiedene Befreiungsanträge - steht in keinem kausalen Zusammenhang mit dem anstehenden Änderungsverfahren des Bebauungsplanes und ist daher nicht abwägungsrelevant.
--	---	--