



Weber Immobilien GmbH • Frauenstr. 2 • 73033 Göppingen

**Stadt Ebersbach/Fils
Herrn Roland Albig
Marktplatz 1**

73061 Ebersbach

Vorab per email.

**Weber Invest GmbH &
Weber Immobilien GmbH**

Frauenstraße 2
73033 Göppingen
Tel. 07161 / 25434
Fax 07161 / 25802
www.weber-immobilien.de
m.weber@weber-immobilien.de

14.12.2021

**Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker"
Vorentwurf vom 26.10.2021
Unsere Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Albig,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Grundstückseigentümer der FlSt. 984/11, 984/12 sowie FlSt 984/13 im Planungsgebiete des BP "Sand- und Lindeläcker", Vorentwurf vom 26.10.2021 und beziehen nachstehend Stellung hierzu.

1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Das B-Plangebiet hat eine prädestinierte innerstädtische Lage. Die Innenstadt mit allen öffentlichen Einrichtungen, Verkehrsknotenpunkt, Versorgungen und Schulen sind fußläufig erreichbar. Durchaus ein wertvoller ökologischer und bürgerfreundlicher Gesichtspunkt!

Durch die Begrenzung von Geschosswohnungsbau und die Reduzierung von nur noch zwei Wohnungen je Gebäude wird eine große Chance vertan, mehr Wohnraum dem Immobilienmarkt perspektivisch zur Verfügung zu stellen. Gerade der Geschosswohnungsbau bietet die Möglichkeit von seniorenrechtlichem Wohnraum sowie bezahlbarem Wohnen für junge Familien.

Der Vorentwurf zum BP entspricht nicht in Ansätzen ein großzügiges Baurecht zu schaffen und damit die Innenentwicklung der Stadt zu fördern. Dabei sind ideale Voraussetzungen wie bestehende Verkehrs- und Medienschließung vorhanden. Durchaus ein wertvoller ökonomischer Gesichtspunkt!

Gebrüder Martin Bank AG· Konto 53035· BLZ 610 300 00
IBAN DE07 6103 0000 0000 0530 35 · BIC MARBDE6G
Geschäftsführer Hermann J. Weber, Mario Weber

2. Verfehlung der Ziele des Regionalplanes

Nicht ansatzweise verfolgt der BP-Vorentwurf die Forderung der Region Stuttgart nach einer verdichteten Bauweise. Die vorgegebenen Kennzahlen des Regionalplanes für den Wohnungsbau der Stadt Ebersbach werden nicht erreicht und sind zielabweichend. Die Chance zur dringend notwendigen Wohnraumschaffung für Ortsansässige aber auch für Neubürger wird leichtfertig versäumt. In der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt ein unerklärliches und enttäuschendes Signal!

3. Erhebliche Abweichungen zum bisherigen Baulinienplan

Ziel und Zweck eines neuen B-Planes soll mehr Rechtssicherheit und Klarheit zum Baurecht herbeiführen und die Struktur des BP-Gebietes ordnen. So die vorausgehenden Aussagen von Verwaltung und Gemeinderat. Festzustellen ist jedoch:

- Die GRZ wird von 0,40 auf 0,30 reduziert
- Die Wohneinheiten werden von 3 WE auf 2 WE reduziert
- Die Möglichkeit einer Privaterschließung für das Flst. 984/13 entfällt
- Keine Festlegung/Planung oder Beschlüsse zur Realisierung der Hölderlinstraße/Ost
- Festlegung von Grünzonen die eine Bebauung verhindert (z.B. Flst 984/13).

Derartige Abweichungen waren nach den öffentlichen Gesprächsrunden mit den beteiligten Grundstückseigentümern sowie dem Vorentwurf eines Rahmenplanes vom 19.2.18 und der Beschlussvorlage Nr. 2018/078 in keinster Weise zu erwarten. Ein großer Vertrauensschaden ist gegenwärtig.

4. Planeinschrieb für FlSt. 984/13 und FlSt. 984/1

- a) Im FlSt. 984/13 wird eine durchgezogene vertikale Bebauungslinie dargestellt, die in der Legende nicht erläutert wird und daher nicht wirksam ist.

Sofern hierbei die Absicht hinterlegt wird, dieses FlSt. mit einer Baulinie für eine DH-Bebauung zu belegen, ist dies unangemessen, unverhältnismäßig und kann nicht akzeptiert werden. Einer derartigen Festlegung wird vorsorglich widersprochen.

- b) Im FlSt. 984/1 wird eine vertikale Bebauungslinie dargestellt, die in der Legende nicht erläutert wird und daher nicht wirksam ist.

Sofern durch diese Baulinie die Absicht hinterlegt wird, dass durch den Planeinschrieb eine grenzübergreifende Bebauung zum Nachbargrundstück 984/13 festgelegt werden soll, wird diesem vorsorglich widersprochen. Ein Bebauungsplan muss vorhandene Grundstücksgrenzen beachten.

Das FlSt. 984/13 ist baurechtlich so zustellen, dass es ohne Mitwirkung des FlSt. 984/1 ein eigenständiges Baurecht für E/D und ohne Baulinien erhält.

5. Ausgeübtes Vorkaufsrecht für Hölderlinstraße / Ost

Im Vorentwurf zum BP wird die Hölderlinstraße/Ost als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, wie dies schon im Baulinienplan 1928 enthalten war. Mit Verwaltungsakt vom 18.8.2017 wurde für das FlSt. 984/3 das Vorkaufsrecht ausgeübt. Wortlaut: "Das Grundstück wird zur Erstellung der öffentlichen Straße verwendet. Es ist im öffentlichen Interesse die Hölderlinstraße zu bauen um die Voraussetzungen zur Entwicklung des Gebietes zu schaffen."

Zwischenzeitlich sind mehr als vier Jahre vergangen. Bislang sind keine Anzeichen für eine Straßenplanung zu erkennen, es sind keine Initiativen der Stadt zur Realisierung der öffentlichen Straßenfläche zu erkennen. Nichts Konkretes ist in dieser Sache unternommen worden (1928 – 2021).

6. BP-Entwurf für den Bereich der Grundstücke Hölderlinstraße/Ost (BA1)

Sowohl Bauplanungsamt als auch Baurechtsamt und Gemeinderäte haben sich dafür bekannt, dass durch einen neuen Bebauungsplan mehr Rechtsklarheit und mehr Rechtssicherheit herbeigeführt werden soll. Ausdrücklich wurde öffentlich erklärt: "Kein Grundstück soll schlechter gestellt werden als vorher."

Der Vorentwurf zum BP ist jedoch eine vollständige Abkehr zu den getroffenen Aussagen.

Substanziell haben sich wesentlichen Grundzüge des Vorentwurfes BP 2021 gegenüber dem Vorentwurf Rahmenplan 2018 verändert, ohne dass eine weitere zugesagte Beteiligung der Grundstückseigentümer zu den jeweiligen Bauabschnitten stattgefunden hat. Wesentliche neue Festlegungen (vergleiche TZ 3) haben sich deutlich verschlechtert. Es liegt ein Vertrauensschaden vor (§ 39 BauGB ff).

Für die Grundstücke entlang der Hölderlinstraße/Ost soll per BP Baurecht geschaffen werden. Dieses Baurecht (WA 2) wird de facto aber wieder dadurch kassiert, dass die Erschließung über die Hölderlinstraße zu erfolgen hat. Eine Erschließungsstraße, für welche es seit Jahrzehnten keinen Planungsauftrag gibt, das ist "kaltes Baurecht", das ist Grundstücksabwertung in besonderem Maße, das ist Bauverhinderung für den Bereich Hölderlinstraße/Ost sowohl für die nördlichen als auch für die südlichen Baugrundstücke.

Es handelt sich dabei um ca. 10 Bauplätze für ca. 20 WE, was einem kleinen Baugebiet entspricht. Das ist Verhinderung von dringend notwendigen Bebauungsmöglichkeiten für die gegenwärtige als auch für künftige Generation.

Ein Bebauungsplan muss die Möglichkeit einer öffentlichen oder privaten Grundstückserschließung aufzeigen. Sofern die Erschließung auf unbestimmte Zeit in die Zukunft verschoben wird, sind die Grundlagen für eine baurechtliche Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes, hier WA2, nicht möglich.

7. Textliche Festsetzungen

a.) Bauweise

Die offene Bauweise wird mit einer Hausgrundfläche von 150 qm begrenzt. Dies führt zu einer dreifachen Begrenzung der Bebauung: Grenzabstand nach LBO, GRZ 0,3 und Hausgrundfläche von 150 qm. Dies bedeutet bei großen Grundstücken eine unangemessene Begrenzung der Wohnfläche.

b.) Zahl der Vollgeschosse

Es fehlt der Bezugspunkt für die OK RFB

c.) Dachform

Eine Wohnflächenbegrenzung des Dachgeschosses ergibt sich aus der LBO. Ein zusätzlicher Rücksprung von 1,50 m allseits ist unausgewogen

Ein Rücksprung basierend auf drei Gebäudeseiten ist ausgewogener und führt zu architektonisch besseren Lösungen.

Wir dürfen dringend darum bitten, unsere Anregungen und Bedenken im weiteren Fortgang des BP-Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Hermann J. Weber
Geschäftsführer

Mario Weber
Geschäftsführer