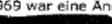


Bebauungsplan „Im Bereich Kirchtal-, Pflugfelder- und Ludwigsburger Straße – 2. Änderung, Planbereich 03
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB, Stand 21.01.2013

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
1	<p>Bürger 1</p> <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p> Stadt Kornwestheim Jakob-Sigle-Platz 1 70806 Kornwestheim </p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <i>Herrn Schubert</i>  </p> <p> Unser Zeichen (falls nicht angegeben) 07.09.2012 Sachbearbeiter(in):  </p> <p> Stadt Kornwestheim Bebauungsplanänderung im Bereich der Ludwigsburger Straße, Pflugfelder Straße, Kirchtalstraße IZ: 6-Ks </p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>namens und im Auftrag der von uns vertretenen  nehmen wir im Hinblick auf die geplante Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:</p> <p>I.</p> <p>Nach wie vor vertreten wir die Auffassung, daß die Stadt Kornwestheim die Bebauungsplan-Änderung nur durchführen kann, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im dortigen Bereich erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine solche Erforderlichkeit ist hier aber nach wie vor nicht gegeben. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat seit mehr als 40 Jahren Gültigkeit, es wurde danach gebaut und er genügt auch heute vollauf als städtebauliche Grundlage für die dortige Bebauung.</p> <p>Die Baulandumlegung und damit die Entscheidung für das Grundstück  aufgrund der Festlegung der 1-stöckigen Bebauung Flurstück 367 erfolgte im Beisein unserer Mandanten bereits Ende 1965 durch die Herren Erlinger, Krämer, Diez und Holder und damit auch die Entscheidung für den Firmensitz Kornwestheim.</p> <p>a) Bereits im Jahre 1969 war eine Änderung des Bebauungsplanes im Gespräch. Selterzeit haben die  Herr Werner Hug, Herr Dr. Hanspeter Sturm, sowie Herr Dr. Hans-Dietrich Schwank darauf hingewiesen, daß für sie alle die in dieser Gegend vorgesehene ein-geschossige Bauweise entscheidend war für die Entscheidung für ihre jeweilige Immobilie. Es wurden dabei auch im einzelnen</p>	<p>Zu 1.</p> <p>Der Ursprungsbebauungsplan setzt für die Grundstücke nördlich der Pflugfelder Straße unterschiedliche Geschosshöhen fest (teilweise eingeschossige, teilweise zweigeschossige Bebauungsmöglichkeiten). Diese Festsetzungen sind aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr nachvollziehbar. Der Bereich nördlich und südlich der Kirchtal- und Pflugfelder Straße ist im Bestand von einer weitestgehend 2-geschossigen Bebauung geprägt. Auch vor dem Hintergrund der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zur Vermeidung weiterer Versiegelung ist eine 1-geschossige Bebauung aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß. Um einerseits klare, einheitliche städtebauliche Vorgaben und andererseits aus gesamtstädtischer Sicht die Voraussetzungen für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu schaffen, wird für den Bereich der Pflugfelder Straße und der Kirchtalstraße eine einheitliche zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Nur der Bereich entlang der Ludwigsburger Straße, der sich städtebaulich am Wohngebiet Kirchtal orientiert und über die Kollwitzstraße erschlossen wird, behält seine eingeschossige Bauweise.</p>	

Bebauungsplan „Im Bereich Kirchtal-, Pflugfelder- und Ludwigsburger Straße – 2. Änderung, Planbereich 03
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB, Stand 21.01.2013

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>ausgeführt, welche Absprachen mit der Stadt getroffen waren worden. Mit Schreiben vom 17.09.1969 hat Herr Bürgermeister Schäfer an [REDACTED] unter anderem folgendes geschrieben:</p> <p>„... Wegen der erheblichen Widerstände der Nachbarn hat der technische Ausschuß des Gemeinderates am 28.05.1969 beschlossen, die Bebauungsplanänderung in der seinerzeit vorliegenden Form nicht weiter zu verfolgen. Um dennoch die Baumöglichkeiten in diesem Bereich neu zu ordnen und den gegebenen städtebaulichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, hat das Stadtplanungsamt einen neuen Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet. Dieser unterscheidet sich von dem früheren Entwurf im wesentlichen dadurch, daß er mit Ausnahme des schon vorhandenen Baubestandes durchgehend eine ein-stockige Bauweise vorsieht. ...“</p> <p>b) Nicht zuletzt im Hinblick darauf hat Herr Köpplé am 16.03.2011 an die [REDACTED] ser unter Bezug auf Informationen der [REDACTED] geschrieben:</p> <p>„... Dabei habe ich mich auf den Standpunkt gestellt, daß die Stadt nicht ohne weiteres an den seinerzeitigen Entscheidungen des Gemeinderates vorbeigehen kann. Der Sachverhalt von 1969 ist dem heutigen Sachverhalt zu ähnlich, als daß man sich nicht die damaligen Entscheidungen zu eigen machen muß. Das tue ich. Ich habe aber auch dem Gemeinderat vorgeschlagen, mit den einzelnen Parteien ([REDACTED] Sturm und Rossmeißl) auszuloten, ob ein Konsens auf der Grundlage des <u>heutigen rechtskräftigen</u> Bebauungsplanes gefunden werden kann. D.h., daß von uns aus ein Kompromiss in der Weise denkbar erscheint, daß von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes in eingeschränktem Maß befreit werden kann (begrenzte Erhöhung der First- bzw. Traufhöhe). Diesen Rahmen würde ich gerne im Rahmen eines Gespráches mit Ihnen - vor weiterem - abstimmen. ...“</p> <p>Diese Aussage der Stadtverwaltung in Gestalt des Herrn 1. Bürgermeisters Köpplé war für die [REDACTED] Stand der Sache. Es haben nach dem Schreiben vom 16.03.2011 noch 2 Gespräche mit den Herren Köpplé und Schaible, nämlich am 15.04. und 22.09.2011 stattgefunden. Dabei wurde erörtert, daß denkbar wäre, einen Kniestock mit 80 cm Höhe im Wege der Ausnahme zuzulassen und die EFH auf 302,50 m festzulegen. Seltens der [REDACTED] wurde signalisiert, daß eine Lösung auf dieser Basis denkbar ist. Einzig die Frage der Dachneigung war noch offen, beim letzten Gespräch waren die Beteiligten so verblieben, daß die Frage der Dachneigung noch durch ein Besonnungsgutachten geklärt werde. Danach wollten die [REDACTED] ihren Standpunkt endgültig festlegen.</p> <p>Nachdem Herr Köpplé dienstunfähig geworden war, hat sich Herr Schaible am 25.10.2011 bei [REDACTED] erkundigt, wie weit man im Fall Rossmeißl sei. Die Antwort man warte auf die Unterlagen der Stadt. Herr Schaible meinte daraufhin, daß Herr Köpplé dies habe erledigen wollen. Am gleichen Tag übersandte Herr Schaible mit Schreiben Informationen aus dem "Stadtklima Stuttgart" mit der</p>	<p>Kennntnisnahme. Die Ausführungen zu b) betreffen das formelle Verfahren und machen zu Planungsinhalten keine Angaben. Die Ausführungen machen deutlich, dass die Verwaltung intensiv versucht hat, eine Kompromisslinie zu finden, dass dies letztlich nicht gelungen ist, lässt einen Schluss auf Verfahrensfehler nicht zu.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>

Ifd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Bitte um Stellungnahme bis zum 11.11.2011.</p> <p>Ab November 2011 haben dann Versuche stattgefunden, ein gemeinsames Gespräch mit Herrn Schaible und der jetzt zuständigen Frau Oberbürgermeisterin Keck zu führen.</p> <p>Bei der Besprechung bei der Stadt Kornwestheim am 26.01.2012 wurde festgestellt, daß das Verfahren derzeit aufgrund der Anhörung des Peditonsausschusses ruht. Im Prinzip waren sich die Beteiligten darüber einig, daß danach ein Gespräch mit dem beteiligten Bauherren und den von uns vertretenen ██████ gesucht werde sollte. Von unserer Seite aus wurde die Bereitschaft zur Findung einer einvernehmlichen Lösung signalisiert. So sind die Beteiligten auseinander gegangen. Ein solches Gespräch hat zumindest mit den ██████ nicht stattgefunden.</p> <p>In der Urlaubsabwesenheit der ██████ kam es dann durch die Herren ██████ und ██████ am 06.07.2012 vor der Sitzung des AUT zu einem Gespräch bei Herrn Schaible. Herr Schaible stellte in diesem Zusammenhang erstmals den nunmehr geänderten Bebauungsplan-Entwurf vor und verwies auf ein Besonnungsgutachten, in das aber zu diesem Verfahrenszeitpunkt keine Einsicht genommen werden könnte. Auf Nachfrage in wie weit Änderungen bzw. andere Vorstellungen eingebracht werden können, verwies Herr Schaible auf das weitere Verfahren nach der AUT-Sitzung am 10.07.2012, was zu großer Verwunderung bei den Herren ██████ und ██████ führte. In einem Telefonat am 09.07.2012 mit ██████ und gezielter Nachfrage, wieso ██████ ihre Vorstellung nicht einbringen konnten, obwohl dies doch beim Gespräch am 26.01.2012 zugesagt wurde, hat Herr Schaible ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies beim Gespräch nicht zugesagt wurde. Warum dann überhaupt ein "Gespräch"?</p> <p>Am 08.08.2012 bei der Einsicht durch die ██████ und Herrn ██████ hat Herr Schaible dann darauf hingewiesen, dass am 06.07.2012 die ██████ ihre Vorstellungen vor der AUT-Sitzung am 10.07.2012 hätten einbringen können!</p> <p>Zu keinem Zeitpunkt wurde signalisiert, ob seitens des Bauherren Rossmeißl Einverständnis mit der gemeinsam angedachten Lösung besteht oder welches weitere Entgegenkommen der ██████ noch erwartet werden würde.</p> <p>Nunmehr müssen wir feststellen, daß das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Besonnungsgutachten mit dem Vorschlag eines geänderten Bebauungsplanverfahrens vom 28.02.2011 stammt, und der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes vom Januar 2012. Vor dem letzten Gespräch mit Herrn Schaible im Juli war davon keine Rede. Der Unterzeichner und die ██████ fühlen sich durch diese Vorgehensweise dupiert. Man muß sich doch ernsthaft fragen, warum die Verwaltung im Oktober 2011 mit mehr oder weniger "handgestrickten" Unterlagen hantiert, wenn doch bereits längst andere Pläne bestehen. Auch zum Zeitpunkt des Gespräches bei Frau Oberbürgermeisterin Keck stand offensichtlich der geänderte Bebauungsplan-Entwurf längst im Raume, ohne daß darüber auch nur ein Wort verloren wurde. Bis heute entzieht sich den ██████ jegliche Kenntnis, ob und woran denn die vermeintlichen Vergleichsverhandlungen gescheitert sind. Das Gespräch bei Herrn Schaible genügt jedenfalls diesen Anforderungen nicht, es war überhaupt keine Rede von einem Kompromiss, schon gar nicht war den ██████ bekannt, welche Vorstellungen denn der Bauherr hat.</p> <p style="text-align: center;">- 4 -</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen zu b) betreffen das formelle Verfahren und machen zu Planungsinhalten keine Angaben. Die Ausführungen machen deutlich, dass die Verwaltung intensiv versucht hat, eine Kompromisslinie zu finden, dass dies letztlich nicht gelungen ist, lässt einen Schluss auf Verfahrensfehler nicht zu.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>Diese Vorgehensweise ist einer bürgerfreundlichen und offenen Verwaltung nicht angemessen.</p> <p>Festzuhalten bleibt jedenfalls, daß vor gerade einmal gut einem Jahr der damals zuständige Baubürgermeister keine städtebaulichen Erfordernisse für eine Änderung des Bebauungsplanes erkennen konnte. Woher der nunmehr plötzlich eingetretene Sinneswandel stammt, entzieht sich der Kenntnis der [REDACTED]</p> <p>c) Es ist unseres Erachtens nicht zutreffend, daß städtebauliche Belange die Änderung des bisherigen Bebauungsplanes rechtfertigen.</p> <p>Letztlich geht es um die Änderung des Bebauungsplanes eigentlich im wesentlichen nur hinsichtlich der Flurstück-Nrn. 366 und 367. Dies ergibt sich bereits aus dem 1. Änderungsentwurf des Jahres 2009. Die Erweiterungen wurde erst nachträglich aufgenommen, wahrscheinlich, um genau diesem Argument vorzubeugen. Auch nach der Erweiterungen sind von der 2-Geschossigkeit nur 3 Grundstücke betroffen.</p> <p>Konkret steht aber nur ein Bauvorhaben an. Letztlich erfolgt die Bebauungsplan-Änderung nur im Interesse dieses einen Bauherren,</p> <p>Entgegen den Zusagen der Verwaltung wurde die Möglichkeiten einer konsensualen Lösung nicht ausgeschöpft. Allein deswegen entfällt das Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung aus städtebaulichen Gründen.</p> <p>Darüberhinaus sind die Flurstück-Nrn. 366/1, 366 und 367 klar als Abschluß des Gebietes Im Kirchle anzusehen. So haben es die beteiligten Verkehrskreise immer verstanden. Dies ergibt sich aus den bereits zitierten Einwohnereinwendungen aus dem Jahre 1969. Außerdem werden in einem Zeitungsbericht vom 20.01.2011 verschiedene Gemeinderäte zitiert, die angegeben haben, die Grundstücke gehören seit Urzeiten zum Kirchle.</p> <p>Der zwischenzeitlich verstorbene Polizeipräsident i.R., Herr Prof. Dr. Hanspeter Sturm, führte in den persönlichen Besprechungen und in seinem Schreiben vom 09.02.2010 zu Recht aus, daß auch sein Grundstück (Kirchtalstr. 9) aufgrund seiner Lage und Zuordnung stets als Grundstück des Baugebietes Kirchle angesehen worden war. Noch im Jahre 2004 hat der Gutachterausschuß im Rahmen einer Festsetzung die Bodenwerte des Gebietes "Kirchle" für dieses Grundstück angewandt. Herr Prof. Sturm weist zu Recht auf den bestehenden Vertrauensschutz hin, daß nicht plötzlich andere Leitgedanken für ein neues Bebauungsverfahren eingeführt werden können, die die Gesamtlage des Kirchle mit gehobener Wohnbebauung konterkarieren. Herr Prof. Sturm weist außerdem zu Recht auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg in Sachen Salamander-Werk II hin.</p> <p>Zusammenfassend ist zu diesem Punkt deshalb festzustellen, daß es an der Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung fehlt, weil andere rechtliche Möglichkeiten nicht annähernd ausgeschöpft wurden, um nicht gar von einem unfairen Verfahren zu sprechen, und im übrigen die angeblich verworrene Situation überhaupt nicht existiert. Die von uns zitierten Grundstücke gehören zum großzügig bebauten Gewann Kirchle 1 und folgen deshalb der dort</p> <p style="text-align: center;">- 5</p>	<p>c.) Städtebauliche Belange Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Bereich Kirchtal-, Pflugfelder- und Ludwigsburger Straße umfasst insgesamt nur 5 Grundstücke und die beiden eingeschossigen Flachdach Bungalows Kollwitzstr. 9 und 11 gehören städtebaulich zum Gebiet Kirchle und werden auch über die Kollwitzstraße erschlossen. Die Grundstücke an der Pflugfelder und Kirchtalstraße (Flurstück 366/1, 366 und 367) gehören aus Sicht der Stadtplanung von ihrer Geschossigkeit zur II-geschossigen Bebauung in diesen beiden Straßen (siehe Luftbild), so wie auch das Gebäude Kirchtalstraße 9 (II-geschossig).</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	<p style="text-align: center;">- 5 -</p> <p>vorhandene 1-Geschossigkeit.</p> <p>Im Übrigen ergibt sich dies auch daraus, daß die Änderung des Bebauungsplanes sich eben nicht an den Festsetzungen des Bestandes im Bereich Kirchtalstraße und Pflugfelder Straße orientiert, wie dies zu erwarten wäre. So sind in dem dortigen Bereich Kniestöcke nur bis 30 cm zugelassen, jetzt durch die Bebauungsplan-Änderung sollen 50 cm zugelassen werden. Die Dachneigung hat dort 25 Grad zu betragen, der geänderte Bebauungsplan sieht 35 bis 50 Grad vor. Dachaufbauten sind bislang nicht zulässig, jetzt sollen Gaupen, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte erlaubt sein. Im bisherigen Bereich Kirchtalstraße / Pflugfelder Straße gibt es keine freistehenden Garagen, jetzt sollen diese erlaubt sein. Eine städtebauliche Konzeption ist nicht einmal ansatzweise zu erkennen.</p> <p>2. Nach diesseitiger Einschätzung erfasst das uns nunmehr zugänglich gemachte Besonnungsgutachten die Belange des Grundstückes unserer Mandatschaft nicht korrekt.</p> <p>Hierbei ist zunächst festzustellen, daß aus dem Gutachten schon nicht nachvollziehbar ist, welche Festsetzungen dem Gutachter vorgegeben wurden. Unter 2.4 (städtebauliche Modellierung) weist der Gutachter darauf hin, daß ihm ein Bebauungsplan 2011 vom 10.02.2011 vorgelegen habe. Welche Festsetzungen dieser Bebauungsplan beinhaltet, entzieht sich komplett unserer Kenntnis. Obwohl es in unserer Akte zwischenzeitlich nicht an Bebauungsplanentwürfen mangelt, läßt sich ein Bebauungsplan vom 10.02.2011 nirgends finden. Es ist also schon unklar, auf welcher Grundlage der Gutachter überhaupt tätig geworden ist. Unklar ist deshalb, ob dem Gutachter überhaupt bekannt war, daß das Grundstück unserer Mandatschaft ca. 70 cm tiefer sitzt, als die nunmehr zum Bezugspunkt ausgewählte öffentliche Verkehrsfläche oberhalb des Grundstückes des Bauinteressenten. Da zudem als EFH 50 cm über der Verkehrsfläche festgesetzt werden, wird also bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe von 10 m die Differenz zum Grundstück unserer Mandatschaft bei 11,20 m liegen.</p> <p>Das vom Gutachten als maßgeblich angesehene Fenster Nr. 12 betrifft im übrigen ein seit dem Jahre 1980 nach dem Umzug der Firma [REDACTED] (heute [REDACTED]) in die Baumeisterstraße als Abstellraum genutztes Zimmer und kann deshalb nicht maßgebend sein.</p> <p>Darüberhinaus berücksichtigt das Gutachten nur die bereits jetzt bestehenden Fenster. Wie bereits mehrfach in den gemeinsamen Besprechungen erörtert, muß unsere Mandatschaft schon alleine auf Grund ihres Alters damit rechnen, Pflegepersonal aufnehmen zu müssen. Auf entsprechende Nachfrage wurde erklärt, daß unsere Mandatschaft ohne weiteres im jetzigen Bereich Garage Wohnraum für Pflegepersonal erstellen könne, natürlich unter der Voraussetzung, daß Stellplätze nachgewiesen werden können. In diesem Fall wären deshalb die Fenster der "Garage" entscheidend.</p> <p>Bei der Abwägung der gegenseitigen Belange kann dieser Gesichtspunkt nicht außer Acht gelassen werden. Es kann nicht sein, daß der Bebauungsplan lediglich zugunsten eines einzigen Eigentümers derart gravierend geändert wird, während den Altanliegern damit die Möglichkeit genommen wird, entsprechende Umbaumaßnahmen vorzunehmen.</p> <p style="text-align: center;">- 6 -</p>	<p>Der Kniestock im derzeit geltenden BPlan wurde innen gemessen, somit war keine Kontrolle über die absolute Höhe der Traufe möglich, da die Dicke des Dachaufbaus nicht festgelegt war. Beim neuen BPlan wird der Kniestock außen (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) gemessen, somit ist die Traufhöhe verbindlich. Daraus ergeben sich die max. 50 cm. Die Dachneigung von 25° war im bestehenden BPlan festgesetzt, da damals nicht von einem Dachausbau ausgegangen wurde. Die 35° Dachneigung gemeinsam mit der Festsetzung von Dachaufbauten ermöglichen zum einen die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum (schonender Umgang mit Grund und Boden) und zum anderen die Nutzung von Sonnenenergie. Die 50° Dachneigung dienen lediglich der Sicherung der bestehenden Walmdächer bei Erneuerungsmaßnahmen. Die max. Gebäudehöhe von 10 m ist bei Neubauten einzuhalten, unabhängig von der Dachneigung. Bei den Garagen sind auf dem Grundstück Kirchtalstr. 3 bereits 3 freistehende Garagen vorhanden, ebenso bei den Gebäuden Kirchtalstr. 6, 8, 15 und 26.</p> <p>2. Besonnungsgutachten Der BPlan Entwurf vom 11.01.11 wurde nach dem Gespräch am 07.02.11 mit EBM Köpple und Bürger 1 sowie Prof. Dr. Sturm geändert (Einarbeitung sämtlicher Baulasten) und mit Datum 10.02.11 an den Gutachter H. Goretzki versandt, als Grundlage für das Besonnungsgutachten. Dabei wurde vergessen das Datum auf dem Plan zu ändern. Die Geländehöhen sind dem Gutachten zugrunde gelegt.</p>	<p style="text-align: center;">Kenntnisnahme.</p>

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	<p style="text-align: center;">- 5 -</p> <p>Schließlich weist das Gutachten zu Recht darauf hin, daß in manchen Zimmern nach Änderung des Bebauungsplanes und Durchführung der Bebauung nach der DIN-Norm nur noch ausreichende Besonnungsverhältnisse vorliegen. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, daß es sich beim Kirchtal um ein Gebiet gehobenen Wohnens handelt. Die gerade-noch-Einhaltung der DIN-Norm ist deshalb kein diesem Wohngebiet angemessenes Besonnungsverhalten. DIN-Norm ist bei jedem Wohnraum einzuhalten, beispielsweise auch bei sozialem Wohnungsbau. Damit ist aber nicht gesagt, daß die DIN-Norm den Ansprüchen an gehobenes Wohnen genügt. So ist es beispielsweise für den Bereich des Lärmschutzes längst anerkannt, daß die DIN-Norm durch die Baupraxis überholt wurde. Ein Einhalten der Lärmschutzwerte der DIN-Norm genügt deshalb heutigen Anforderungen nicht mehr. Genauso muß dies für die Besonnung in einem gehobenen Wohngebiet gelten.</p> <p>Aus dem Besonnungsgutachten ist klar ablesbar, dass die Angrenzer durch die Bebauungsplan-Änderung unverhältnismäßig stark in ihren subjektiven Rechten verletzt werden.</p> <p>Durch die Bebauungsplan-Änderung werden unververtretbare städtebauliche Verhältnisse gegenüber dem Gebäude Käser geschaffen, wenn ein 10 m hoher Baukörper mit einer zusätzlichen Dachneigung von bis zu 50° direkt im Süden das Nachbargebäude regelrecht "zerdrückt". Da hilft auch nicht der vorgesehene 6 m breite freie Streifen zwischen den beiden 2-geschoßig bebaubaren Baufenstern. Die Bebauungsplan-Änderung führt zu einer völligen Verschattung des Gebäudes, was durch die bisher zulässige 1-geschoßige Bebauung nicht der Fall gewesen wäre.</p> <p>Eine ausreichende Besonnungsqualität ist nach dem vorliegenden Besonnungsgutachten für das Grundstück nicht mehr gewährleistet, wenn festgestellt wird, dass sich durch eine 2-geschoßige Bebauung südlich davon die Besonnungsdauer bis auf 64% bzw. sogar 100% reduziert und eine ausreichende Besonnungsqualität verfehlt wird. Selbst im Bereich der vorgesehenen Lücke im Baufenster wird dies auf 30% begrenzt. Von der behaupteten Zumutbarkeit kann keine Rede sein. Diese Planung führt zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes, die den Eigentümern unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nicht zuzumuten ist, da es hier doch lediglich um eine beabsichtigte Besserstellung des Einzelgrundstückes FlSt.Nr. 367 geht.</p> <p>Das Grundstück wurde seinerzeit erworben im Vertrauen auf die durch den rechtskräftigen Beb.Pl. festgesetzte 1-geschoßige Bebauung südlich des Grundstückes, so wie es im größten Teil des Bereichs Pflugfelderstraße-Kirchtal heute noch der Fall ist. Die geringe Distanz des Gebäudes zu einem möglichen Baukörper auf dem südlich angrenzenden Grundstück wurde seinerzeit im Hinblick auf die dort lediglich 1-geschoßige zulässige Bebauung akzeptiert.</p> <p>Die städtebaulich beengte Situation zwischen dem Grundstück und dem südlich angrenzenden Grundstück wird sich durch die geplante 2-geschoßige Bebauung derart verschlechtern, dass nachbarliche Belange der Grundstückseigentümer berührt und verletzt sind. Eine 2-geschoßige, bis zu 10,00 m hohe Bebauung mit einer Dachneigung von 35° bis 50° in derartiger Nähe zur südlichen Grundstücksgrenze führt zu einer nicht vertretbaren Verschattung des Grundstückes und nimmt ihm die ausreichende Besonnung und Belüftung, was letztlich auch zu einem beträchtlichen Wertverlust für das Grundstück führt.</p> <p>Bei gerechter Abwägung öffentlicher und privater Belange zur Beb.Pl.-Änderung kann</p>	<p>Aufgrund des Baugesuchs für das Gebäude H.-Thoma-Str. 10 und den Änderungen am Bewuchs der Grundstücke Kirchtalstr. 3 und H.-Thoma-Str. 10 erfolgte eine Überarbeitung des Besonnungsgutachtens. Hierbei wurde neben den geänderten Rahmenbedingungen auch eine Gegenüberstellung der derzeit möglichen Gebäudehöhe nach geltenden BPlan und nach neuem BPlan erstellt. Gem. dem geltenden BPlan ist eine eingeschossige Bebauung mit einem UG 1,20 m über Gelände, 4 m Geschosshöhe, 0,30 m Kniestock und einer Dachneigung von 25° zulässig. Somit ergibt sich eine Gesamthöhe von ca. 9,53 m mit einem durchgängigen Baukörper bis an das Bestandsgebäude Kirchtalstr. 3. Die Neubebauung lässt eine max. Gebäudehöhe von 10 m und einer EFH von 0,50 m über Verkehrsfläche zu, das Baufenster ist geteilt um die Besonnung des dahinter liegenden Gebäudes sicherzustellen. Zur Reduzierung der Verschattung wurden zudem Dachaufbauten auf der Nordseite für das Grundstück Kirchtalstr. 3 aus dem BPlan herausgenommen. Die 50° Dachneigung dienen lediglich der Sicherung der bestehenden Walmdächer bei Erneuerungsmaßnahmen.</p> <p>Das Besonnungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „bei der Hauptwohnung des Gebäudes Hans-Thoma-Str. 10 sich die positiven und negativen Wirkungen des Bebauungsplan-Entwurfes vom 30.10.2012 sowohl im Mittel der Fenster als auch beim Wohnzimmer im Winterhalbjahr nahezu vollständig ausgleichen. Bei der Einliegerwohnung ist die absolute Verkürzung der Besonnungsdauer gering und unerheblich.</p>	<p style="text-align: center;">Kenntnisnahme.</p>

Stadt Kornwestheim

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan „Im Bereich Kirchtal-, Pflugfelder- und Ludwigsburger Straße – 2. Änderung, Planbereich 03

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB, Stand 21.01.2013

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	<p style="text-align: center;">- 7 -</p> <p>die Stadt nicht behaupten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung i.S. § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt werden. Es wird gebeten, von der 2-geschoßigen Bebauung direkt südlich des Grundstückes █████ abzusehen.</p> <p>Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, daß im gesamten Wohngebiet kein 2. Anwesen ist, das auch nur annähernd so stark beeinträchtigt ist, wie es das Anwesen █████ wäre und somit eine extreme Beeinträchtigung der Lebensqualität gegeben wäre.</p> <p>Nach Abwägung all dieser Belange kann nach unserem Dafürhalten das Ergebnis nur sein, daß die Bebauungsplan-Änderung nicht durchgeführt wird. Sofern die Stadtverwaltung bereit ist, uns Einblick in die Unterlagen, die dem Besonnungsgutachten zugrunde gelegen haben, zu gewähren, bitten wir um entsprechende Mitteilung.</p> <p>-- Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Rechtsanwalt</p>	<p>Die Beeinträchtigung der Besonnung des Gebäudes Hans-Thoma-Str. 10 gegenüber dem gültigen Bebauungsplan vom 20.08.1969 infolge des BPlan Entwurfs vom 30.10.2012 kann damit insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden.“</p> <p>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind somit berücksichtigt, die Änderung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer extremen Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohner des Hauses Hans-Thoma-Str. 10.</p>	<p><u>Ablehnung</u> des Antrages das Bebauungsplanverfahren einzustellen.</p>