


Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
1	<p>Bürger</p> <p>Anwaltskanzlei [Redacted]</p> <p>STADT KORNWESTHEIM Eing.: 10. März 2011</p> <p>Stadt Kornwestheim Dezernat Planen, Bauen, Umwelt Jakob-Sigle-Platz 1 70806 Kornwestheim</p> <p>Vorab per Telefax - 07154/202-290 8112</p> <p>Unser Zeichen 611/09WH12 (bitte stets angeben) 09.03.2011 wh\p\D975-11 Sachbearbeiter(in): [Redacted]</p> <p>[Redacted] / Stadt Kornwestheim Bebauungsplanänderung im Bereich der Ludwigsburger Straße, Pflugfelder Straße, Kirchtalstraße IZ: 6-Ks</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Bezugnahme auf die verschiedenen Besprechungen bezüglich der Bebauungsplanänderung zeigen wir nochmals die Vertretung [Redacted] an. Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir bezüglich der geplanten Bebauungsplanänderung folgende Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aus rechtlicher Sicht kann die Stadt Kornwestheim die oben genannte Bebauungsplan-Änderung nur durchführen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im dortigen Bereich erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine solche Anforderlichkeit ist aber hier nicht gegeben. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat seit mehr als 40 Jahren Gültigkeit, es wurde danach gebaut und er genügt auch heute noch vollauf als städtebauliche Grundlage für die dortige Bebauung. - Die vorgesehene Bebauungsplanänderung soll offensichtlich nur der besseren Ausnutzungsmöglichkeit eines Einzelgrundstückes dienen. Diese sogenannte "Einzelnorm" zugunsten einer besseren Ausnutzung eines Einzelgrundstückes ist planungsrechtlich unzulässig, da hierfür keine städtebauliche Erfordernis gegeben ist. Sie begünstigt einen einzelnen Grundstückseigentümer und benachteiligt letztlich alle anderen Grundstücke im Umfeld der Bebauungsplanänderung. 	<p>Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die vorhandenen Baufenster sowie die Festsetzungen von unterschiedlichen Geschosszahlen in der Kirchtalstraße sind aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr nachvollziehbar. Mehrere Gebäude wurden abweichend von den vorhandenen Baufenstern des derzeit geltenden Bebauungsplanes zwischenzeitlich genehmigt, teilweise auf Widerruf. Insgesamt sind in diesem Bebauungsplangebiet 5 verschiedene Baulasten eingetragen.</p> <p>Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Abstimmung auf die umgebende zweigeschossige Bebauung in der Kirchtalstraße mit verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen für die Zukunft zu erhalten, ist die Änderung des Bebauungsplanes daher erforderlich.</p> <p>Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf sind sämtliche Baulasten die aufgrund abweichender Genehmigungen erfolgt sind in der Ausweisung der Baufenster berücksichtigt.</p> <p>Betrachtet man das Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche so reduziert sich künftig die Ausnutzungsmöglichkeit des angesprochenen Grundstücks. Im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1970 war auf dem angesprochenen Grundstück ein Baufenster mit einem Messgehalt von ca. 368qm ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weist hier künftig ein kleineres Baufenster mit einem Messgehalt von ca. 299qm aus. Zudem wird auf der Grundlage der derzeit geltenden BauNVO die Versiegelung des Grundstücks auf 60% der Fläche begrenzt.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p><u>Ablehnung</u> des Antrages das Bebauungsplanverfahren einzustellen.</p>

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Zu 1	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>██████████</p> <ul style="list-style-type: none"> - An der vorgenannten Unzulässigkeit des Bebauungsplanverfahrens ändert auch nicht die Tatsache, daß die Stadt nunmehr noch andere Grundstücke in den Geltungsbereich aufnehmen will, für deren Einbeziehung aber wiederum keine städtebauliche Erfordernis besteht. Diese Grundstücke sind durch den alten Bebauungsplan geregelt, sie sind bebaut und bedürfen auch keiner Änderung oder Ergänzung, auch wenn die Stadt dies zu begründen versucht. Die Bauabsicht eines einzelnen berechtigt nicht zu einer Planänderung in einem größeren Bereich, welche die rechtliche Situation benachbarter Grundstückseigentümer beeinträchtigt und benachteiligt. - Die vorgenannten rechtlichen Gründe, die gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung sprechen, dienen zwar nicht dem Nachbarnschutz, sie verletzen aber doch die Belange der Eigentümer umgebender Grundstücke, wenn, wie hier, durch eine nicht erforderliche Bebauungsplanänderung lediglich die bessere Ausnutzung eines Einzelgrundstückes erreicht werden soll. - Die durch die Bebauungsplanänderung beabsichtigte Besserstellung des Einzelgrundstückes Flurstück-Nr. 367 geht voll zu lasten des eingeschossig bebaubaren Grundstückes ██████████ Flurstück-Nr. ██████████ da nunmehr nach der Bebauungsplanänderung unmittelbar südlich angrenzend an das nur eingeschossig bebaute Grundstück ██████████ eine 2-geschossige, 10 m hohe Bebauung zulässig sein soll, was unter Berücksichtigung der vorgegebenen maximalen Oberkante Fußbodenhöhe und dem tiefer liegenden Grundstück ██████████ ca. 11,50 m ergibt. - Das Grundstück ██████████ wurde seinerzeit im Vertrauen auf die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte 1-geschossige Bebauung südlich des Grundstückes erworben, so wie es im größten Teil des Bereiches Pflugfelder Straße/Kirchle heute noch der Fall ist. Die geringe Distanz unseres Gebäudes zu einem möglichen Baukörper auf dem südlich angrenzenden Grundstück wurde seinerzeit im Hinblick auf die dort lediglich 1-geschossig zulässige Bebauung akzeptiert. - 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 m hohe Bebauung mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 50 Grad 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 Wertverlust für das Grundstück führt. Das 1-geschossig bebaute Grundstück ██████████ wäre durch die Bebauungsplanänderung derart eingeengt und benachteiligt, was die Eigentümer nicht bereit sind hinzunehmen. Ein Besonnungsgutachten wird klar zeigen, daß durch die geplante Bebauung das Grundstück ██████████ unverhältnismäßig verschattet und damit in seinem Wert deutlich verschlechtert wird. Weiter würde bei Änderung des Bebauungsplanes eine dann mögliche Aufstockung der Gebäude Flurstück-Nrn. 366 und 366/1 eine zusätzliche Beeinträchtigung in der Besonnung bringen. <p style="text-align: center;">- 3 -</p>	<p>Die dem Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1970 zugrunde liegende BauNVO sah hier eine maximal mögliche Versiegelung des Grundstücks mit Stellplätzen, Zufahrten, etc von 100% vor.</p> <p>Betrachtet man das Kriterium der GFZ wird die Ausnutzung des angesprochenen Grundstücks durch die Ausweisung einer 2-geschossigen Bebauung künftig verbessert. Im Sinne einer Ressourcen schonenden Entwicklung von Wohnflächen ist diese Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll und gewünscht, da in Kornwestheim derzeit keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen. Die Ausweisung einer 2-geschossigen Bebauungsmöglichkeit bezieht sich aber keineswegs nur auf das angesprochene Grundstück, sondern schließt aus städtebaulichen Gründen auch die beiden westlich angrenzenden Grundstücke (Flst.Nr. 366, 366/1) mit ein. Aufgrund der teilweise auf Widerruf errichteten Gebäude ist eine Regelung der überbaubaren Fläche und Gebäudestellung auch für die Zukunft erforderlich.</p> <p>Die Änderung der Geschosszahl auf II Vollgeschosse für die drei Grundstücke ist zum einen städtebaulich begründet in der II-geschossigen Bebauung entlang der Kirchtalstraße und somit in einem einheitlichen Erscheinungsbild. Zu anderen begründet sich diese Zielsetzung im Mangel an Wohnbaugrundstücken in Kornwestheim und der damit verbundenen notwendigen Nachverdichtung im Bestand. Somit kann der Forderung eines Vertrauensschutzes auf den Erhalt der Ausweisung der I-geschossigen Bauweise aufgrund dieser Mangelsituation und dem Grundsatz nach § 1 Abs 6 Nr. 4 BauGB (Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ...zu berücksichtigen) nicht entsprochen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Ablehnung</u> des Antrages das Bebauungsplanverfahren einzustellen.</p>

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Zu 1	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplanentwurf sieht im Bereich des Grundstückes Nr. 367 "offene Bauweise" ohne weitere Einschränkung vor, was bedeutet, daß dort auch ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe erstellt werden kann. Dies würde zu einer völligen Verfälschung des vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbildes des Bereiches Kirchtal und vor allem zu einer weiteren starken Einengung und Einschränkung des Grundstückes führen. - Durch die zulässige Gebäudehöhe und die große Dachneigung würde der Ausbau des Dachgeschosses und damit eine weitere Verdichtung des Gebietes ermöglicht. Die [REDACTED] wünschen sich also für das Baufenster aus dem Flurstück-Nr. 367 lediglich eine eingeschossige Bebauung, sowie eine niedrigere Gebäudehöhe und Dachneigung wie bisher, festzusetzen. - Durch die vorhandene Baulast auf dem Flurstück Nr. 366 ist das dort geplante "Baufenster" ohnedies nicht möglich, weshalb es verkleinert werden muß. <p>Wir bitten, die gesamte Bebauungsplanänderung damit einzustellen und es bei der bisher gültigen planungsrechtlichen Situation im Bereich Pflugfelder Straße/Kirchtalstraße/Hans-Thoma-Straße zu belassen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p style="text-align: center;"> Rechtsanwalt</p>	<p>Zur Ermittlung der Beeinträchtigungen der Besonnung des betroffenen Grundstückes wurde ein Besonnungsgutachten in Auftrag gegeben. Dies ist dem Bebauungsplan beigelegt. Daraus resultierend wurde das Baufenster auf dem Flurstück 367 geteilt, damit eine ausreichende Besonnung des Flurstückes 367/1 auch in den Wintermonaten erfolgt. Somit sind die Anforderungen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gem. § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt worden.</p> <p>Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe orientiert sich an den Gebäudehöhen in der Kirchtalstraße, daraus ergibt sich eine max. zulässige Dachneigung. Die max. 50 ° dienen dem Erhalt des Gebäudes Pflugfelder Str. 44.</p> <p>Aufgrund der jetzt festgelegten Größe des Baufensters von 14 m x 11 m ist bei der offenen Bauweise ein Mehrfamilienwohnhaus, Doppelhaus oder eine Reihenhaushausgruppe möglich. Von der Kubatur fügt sich das Bauvorhaben jedoch gut in die vorhandene Wohnbebauung der Kirchtalstraße ein</p> <p>Die Festsetzung der II-geschossigen Bebauung und der max. Gebäudehöhe von 10 m ist städtebaulich gewollt und orientiert sich an der Umgebungsbebauung in der Kirchtalstraße.</p> <p>Die vorhandenen Baulasten wurden bei der Ausweisung der Baufenster berücksichtigt.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p><u>Ablehnung</u> des Antrages das Bebauungsplanverfahren einzustellen.</p>