

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum

Bebauungsplanentwurf mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kernenblickstraße/Trossinger Straße (Si 65.1) im Stadtbezirk Sillenbuch

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Informationsveranstaltung am 9. Februar 2012

Aufgrund des regen Interesses am Bebauungsplanverfahren seitens der Bewohner des Gebietes wurde außerhalb der gesetzlichen Vorschriften eine Informationsveranstaltung im Atrium in Sillenbuch am 9. Februar 2012 durchgeführt.

Die Stellungnahmen werden in nachstehender Tabelle in folgende Themenbereiche eingeteilt:

1. Öffentlichkeitsarbeit
2. Verfahren
3. Art und Maß der baulichen Nutzung
4. Straßenraumgestaltung
5. Örtliche Bauvorschriften

Lfd. Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)	Stellungnahmen der Verwaltung	Berücksichtigung
1.	Öffentlichkeitsarbeit		
1.1	<u>Postalische Benachrichtigung</u> Es wird gefordert, die Anwohner über Termine von Bebauungsplanverfahren per Post zu informieren. Die Öffentlichkeitsarbeit sei miserabel. Es sei nicht erkennbar, dass mehr Bürgerbeteiligung stattfindet.	Das Baugesetzbuch regelt die Beteiligung der Öffentlichkeit bei Bebauungsplanverfahren (§ 3 BauGB). Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist ortsüblich, also im Amtsblatt, bekannt zu machen. Zusätzlich wurde auf der Internetseite der Stadt und in der örtlichen Presse über die Termine zur Öffentlichkeitsbeteiligung und jeweiligen Verfahrensschritte zum Bebauungsplan informiert. Das persönliche Anschreiben der Eigentümer ist nach dem Baugesetzbuch nicht vorgesehen, da es sich hierbei um öffentliches und nicht um privates Recht handelt. Nach demokratischem Grundverständnis hat die Stadtverwaltung einerseits	Keine Berücksichtigung

Lfd. Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)	Stellungnahmen der Verwaltung	Berücksichtigung
		die Aufgabe über öffentliche Belange aufzuklären, andererseits obliegt es der Bürgerschaft, sich in den ortsüblichen Medien über die Vorhaben der Stadt zu informieren.	
2.	Verfahren		
2.1	<p><u>Teilung des Geltungsbereichs</u></p> <p>Die Teilung des Bebauungsplans wäre nicht notwendig, wenn das Gebiet als WA anstatt eines WR ausgewiesen werden würde. Dann würden laut eines Schreibens des Amtes für Umweltschutz die Lärmwerte eingehalten.</p> <p>Die Siedlung sei durch den neuen Bebauungsplan in 3 planungsrechtliche Bereiche geteilt. Es entstehe ein Torso. Dort, wo keine Regelungen getroffen würden, bliebe das Problem weiterhin bestehen.</p> <p>Die gesamte Siedlung solle einheitlich gestaltet werden. Der Bebauungsplanentwurf von 2006 hätte weniger Fragen aufgeworfen. Für alle solle gleiches Recht gelten.</p>	<p>Der Geltungsbereich wurde geteilt, um zumindest einen Teil des Bebauungsplans zeitnah zum Satzungsbeschluss zu führen. Für den vorerst zurückgestellten Teilbereich 65.2 sind aufgrund der im Schallgutachten ermittelten Lärmwerte weitergehende Untersuchungen erforderlich, die das gesamte Bebauungsplanverfahren auf unbestimmte Zeit verzögern würden.</p> <p>Die Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 22.04.2008 wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren erstellt. Ein Schallschutzgutachten wurde erst danach in Auftrag gegeben. Somit war zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch nicht bekannt, dass die Lärmwerte bei Freibadbetrieb auch für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Laut Lärmgutachten sind daher entlang des Wettewegs Schallschutzwände notwendig. Diese Maßnahme müsste durchgeführt werden, sobald im betreffenden Bereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird. Da die Lärmschutzwand städtebaulich nicht vertretbar erscheint, wurde die Entscheidung getroffen, den laut Gutachten vom Lärm betroffenen</p>	Keine Berücksichtigung

Lfd. Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)	Stellungnahmen der Verwaltung	Berücksichtigung
		Teil des Plangebietes vom Verfahren vorläufig auszuspären bis eine alternative Lösung gefunden worden ist. Die Erhaltungssatzung sowie das bisherige Planungsrecht gelten für diesen Bereich weiterhin.	
2.2	<p><u>Erhalt der Siedlung</u></p> <p>Es solle klar kommuniziert werden, dass alles, was besteht, weiterhin bestehen bleiben dürfte.</p> <p>Aussagen in Bezug auf Form und Anordnung der Fenster in den örtlichen Bauvorschriften werden gefordert.</p>	<p>Es besteht Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen.</p> <p>Für den Erhalt der Siedlung ist die Erhaltungssatzung maßgeblich. Jede Veränderung bedarf daher einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Bei Abriss eines Gebäudes wird üblicherweise ein Baugutachten (Wirtschaftlichkeitsuntersuchung) eines unabhängigen Gutachters analog zum Denkmalschutz gefordert.</p> <p>Allzu detaillierte Vorschriften hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude sind als Festsetzung im Bebauungsplan nicht praktikabel. Bevor eine Baugenehmigung erteilt wird, wird auch die Verträglichkeit mit der Erhaltungssatzung geprüft, teilweise finden hierzu auch Termine mit Eigentümern bzw. Architekten beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung statt.</p>	Keine Berücksichtigung
3.	Art und Maß der baulichen Nutzung		
3.1	<p><u>Anbauten</u></p> <p>Bei der Begehung mit Herrn BM Hahn sei besprochen worden, dass zum Straßenraum hin restriktive Festsetzungen getroffen werden und in den Gärten eine großzügige Bebauung ermöglicht werde.</p>	Anbauten sollen sich aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Siedlungscharakters dem Hauptbaukörper klar unterordnen und nur zurückhaltend in Erscheinung treten.	Keine Berücksichtigung

Lfd. Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)	Stellungnahmen der Verwaltung	Berücksichtigung
3.2	<p><u>Firsthöhe</u></p> <p>Die Firsthöhe solle eingehalten und einheitlich festgelegt werden, so dass die Geländemodulation erkennbar bliebe (max. +/- 25 cm).</p>	<p>Die Geländemodulation wird auch weiterhin berücksichtigt, da die genehmigte Erdgeschossfußbodenhöhe der Bestandsgebäude als Bezugspunkt zur Höhe der Gebäude festgesetzt wird.</p> <p>Die Gebäudehöhe in der Landstadtsiedlung wurde auf Grundlage der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart von 1935 bestimmt. Der Ortsbauplan Kuhwasen legt dabei die Sondervorschrift nach § 49 Ortsbausatzung fest. Hier wurde für 1-stockige Gebäude ein Kniestock von bis zu 80 cm und eine Dachneigung von 56° bestimmt. Für die 2-stockigen Gebäude wurde eine Dachneigung von 48-50 Grad festgesetzt. Insofern ist die Dachneigung primär maßgebend für die Gestaltung der Dachlandschaft. Zusätzlich ergaben sich aus der Ortsbausatzung nach § 52 folgende Bestimmungen: Die Baustaffel 7 beschränkte die Höhe der Gebäude von maximal 2 Stockwerken auf eine maximale Höhe von 8,00 m. Bei der Festsetzung von einem Stockwerk lag die Höhenbeschränkung bei maximal 4,50 m. Die Dachhöhe des aufgesetzten Daches beschränkte sich auf maximal 7,00 m.</p> <p>Demnach wurde nie eine Firsthöhe festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude ergab sich aus den genannten Parametern und dem jeweiligen Bezugspunkt der natürlichen Geländehöhe sowie der Bautiefe.</p>	Keine Berücksichtigung

Lfd. Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)	Stellungnahmen der Verwaltung	Berücksichtigung
		<p>Dabei gab es schon immer unterschiedliche Firsthöhen wie Fotos aus der Zeit von 1938 belegen. Allerdings wurden die Bautiefen in der Vergangenheit meist nicht vollständig ausgenutzt und an die Nachbarbebauung angepasst, so dass sich nur geringe Abweichungen der Firsthöhen ergeben haben.</p> <p>Wenn die Firsthöhen sich auch in Zukunft an der derzeitigen Bestandsbebauung orientieren sollten, dann müssten die Bauflächen entsprechend der tatsächlichen Bestandsgebäude minimiert werden. Dies entspräche jedoch nicht dem Ziel einer behutsamen Nachverdichtung und würde den Grundstückseigentümer in seiner Gestaltungsmöglichkeit noch stärker einschränken.</p> <p>Die Traufhöhe wird festgesetzt, um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten. Sie ist im Straßenraum wirksamer und wird vom Betrachter eher wahrgenommen als die Firsthöhe.</p>	
4.	Straßenraumgestaltung		
4.1	<p><u>Ausbau Kernblickstraße/Trossinger Straße</u></p> <p>Die Aufweitung der Kernblickstraße auf 5,00 m für Begegnungsverkehr provoziere noch höhere Geschwindigkeiten.</p> <p>Auf der Kernblickstraße parkende Autos würden bereits jetzt schon zu Problemen bei Gegenverkehr führen.</p> <p>Die Verbreiterung der Straße führe zu noch mehr Park & Ride-Verkehr.</p>	<p>Die Kernblickstraße wurde planunterschreitend ausgebaut. Die Kernblickstraße soll gegebenenfalls auf eine übliche Straßenbreite gebracht werden können. Dies ist nur möglich, wenn die dafür vorgesehene Fläche im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt ist. Derzeit existieren noch keine konkreten Planungen zum Straßenausbau.</p>	Keine Berücksichtigung

Lfd. Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)	Stellungnahmen der Verwaltung	Berücksichtigung
	<p>Die Kreuzung Kernblickstraße/Trossinger Straße sei ein Unfallschwerpunkt und unübersichtlich. Es bestehe die Befürchtung, dass sich dies nach einem Ausbau noch verstärke.</p> <p>In der Trossinger Straße soll mit den festgesetzten Parkplätzen kein P & R-Parkplatz entstehen. Der durchgehende Gehweg werde befürwortet.</p>	<p>Durch den Ausbau kann eine bessere Übersichtlichkeit im Bereich der Einmündung zur Trossinger Straße und im Kurvenbereich der Kernblickstraße geschaffen werden.</p> <p>Unberechtigtes Parken kann in der Regel nicht durch einen Bebauungsplan verhindert werden. Dagegen sind allenfalls ordnungsrechtliche Maßnahmen notwendig.</p> <p>In der Trossinger Straße entstehen lediglich 4 öffentliche Parkplätze. Die Trossinger Straße soll durch die grünordnerischen Maßnahmen, den durchgehenden Gehweg und die Parkplätze aufgewertet werden. Ein P & R-Parkplatz ist nicht vorgesehen.</p>	
5.	Örtliche Bauvorschriften		
5.1	<p><u>Einfriedungen</u></p> <p>Die Festsetzung der Höhe der Einfriedungen von 1,35 m wird aus folgenden Gründen nicht befürwortet:</p> <p>Kein Schutz der Privatsphäre!</p>	<p>Die Höhenbegrenzungen der Einfriedungen sind seit der Errichtung der Siedlung Bestandteil des Planrechtes für das Gebiet, welches durch den Ortsbauplan Kuhwasen in Verbindung mit der Ortsbausatzung Stuttgart geregelt wird. In den Bereichen, die in den 1970er Jahren überplant worden sind, wurden in den entsprechenden Bebauungsplänen keine Aussagen zur Höhe der Einfriedungen getroffen. Dort ist zwischen den Grundstücken das Nachbarrecht maßgeblich, das Hecken bis zu 1,80 m zulässt.</p> <p>Hier stehen die privaten Interessen konträr zu den Interessen der Öffentlichkeit. Die Zu-</p>	Teilweise Berücksichtigung

Lfd. Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)	Stellungnahmen der Verwaltung	Berücksichtigung
	<p>Die Hainbuchenhecken sollen als prägendes Element festgesetzt werden.</p> <p>Zäune und Hecken böten in dieser Höhe keinen Schutz vor Einbruch.</p> <p>Es wird in Frage gestellt, warum die Hecken nicht analog zum Nachbarrecht auf 1,80 m festgesetzt würden.</p> <p>Die Hecken hätten in der Siedlung ursprünglich als Schutz vor dem Kompost gedient und seien nach und nach erweitert worden. Sie seien teilweise 60 Jahre alt und sollen erhalten werden. Es handele sich um Hecken mit Jägerzaun.</p> <p>Die Hecken böten mittlerweile Lebensraum für Tiere (Naturschutz). Daher solle die Höhe</p>	<p>lassung von Einfriedungen in der Höhe von 1,80 m würde sowohl der Erhaltungssatzung, als auch dem neuen Bebauungsplan zuwiderlaufen, da die Siedlung als solche nicht mehr erkennbar wäre. Es besteht jedoch die Möglichkeit, innerhalb des Grundstückes durch Bäume oder Büsche einen Sichtschutz vor unerwünschten Blicken zu gestalten.</p> <p>Hainbuchenhecken werden in der Erhaltungssatzung als prägendes Element genannt. Die Erhaltungssatzung wird weiterhin gelten.</p> <p>Die Polizei empfiehlt zum Schutz vor Einbruch niedere Einfriedungen. Erfahrungsgemäß sind hohe Hecken bei Einbrechern besonders beliebt, da sie dahinter sichtgeschützt und unbemerkt in das Gebäude eindringen können.</p> <p>Ziel dieser Festsetzung ist es, die Landstadtsiedlung nicht hinter Hecken verschwinden zu lassen. Die Höhe der Hecken wurde im Bebauungsplanentwurf auf 1,35 m festgesetzt, um den ursprünglich geplanten Charakter gemäß der Erhaltungssatzung zu wahren.</p> <p>Aufgrund der stark divergierenden Interessen der Öffentlichkeit und der Eigentümer wird zum Schutz der Privatsphäre und aus Gründen des Naturschutzes folgender städtebaulicher Kompromiss gewählt:</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift zu Einfriedungen bleibt entlang des öffentlichen Raums bei einer</p>	

Lfd. Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)	Stellungnahmen der Verwaltung	Berücksichtigung
	<p>der Hecken einheitlich an den Bestand angepasst werden.</p> <p>Es wird daran gezweifelt, dass ein Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzungen zu den Einfriedungen das Nachbarrecht außer Kraft setzen könne.</p>	<p>Höhe von 1,35 m, damit die Siedlung nicht hinter Hecken verschwindet. Auf die Regelung der Höhe der Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken wird im Bebauungsplan verzichtet. Sie richtet sich damit nach dem Nachbarrecht, so dass eine Höhe bis zu 1,80 m möglich ist.</p> <p>Nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. In Baden-Württemberg sind das die örtlichen Bauvorschriften des § 74 der Landesbauordnung (LBO). Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Einfriedungen bestimmen und Festsetzungen über deren Art, Gestaltung und Höhe treffen. Im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen über Einfriedigungen und Hecken sind nach § 27 des Nachbarrechtes Baden-Württemberg vorrangig zu behandeln.</p>	
5.2	<p><u>Erneuerbare Energien</u></p> <p>Die Effizienz von Solaranlagen bei Nutzung nur im unteren Drittel des Daches sei zu gering. Luft-Wärmepumpen seien für alte Häuser ungeeignet. Die Einschränkungen zu Solaranlagen sollen aufgehoben werden.</p> <p>Das untere Drittel des Daches würde durch Bäume verschattet.</p> <p>Eine farbliche Abstimmung der Solaranlagen mit dem Dach sei</p>	<p>Hier steht das öffentliche Interesse, die Siedlung in ihrer Eigenart zu bewahren, dem öffentlichen Interesse an der Erschließung erneuerbaren Energien entgegen.</p> <p>Die Beschränkung der Solarkollektoren auf das untere Drittel der Dachflächen hatte sich aus gestalterischen Überlegungen ergeben. In der Erhaltungssat-</p>	Teilweise Berücksichtigung

Lfd. Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)	Stellungnahmen der Verwaltung	Berücksichtigung
	<p>schwierig und würde zudem geringere Energieeinsparungen bedeuten.</p>	<p>zung sind rote Ziegeldachdeckungen gefordert. Solarkollektoren auf den Dachflächen verändern das Erscheinungsbild der Siedlung stark und stehen damit den Grundsätzen der Erhaltungssatzung entgegen.</p> <p>In Anbetracht dessen, dass regenerative Energiegewinnung auch im Baugesetzbuch gefordert wird, ist dieser Belang entsprechend zu gewichten. Damit die Energieausnutzung optimal erfolgen kann, wird die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften „Solaranlagen sind als Band im unteren Drittel der Dachfläche oder als Einzelemente auf Dachgauben anzuordnen und farblich auf die Dachfarbe abzustimmen.“ geändert in „Solarkollektoren sind als zusammenhängende Felder auf der Dachfläche oder als Einzelemente auf Dachgauben anzuordnen“.</p> <p>Dem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 1.9.2011 (1 S 1070/11) zufolge werden Solarkollektoren vom ausgehenden allgemeinen Durchschnittsbetrachter nicht mehr als störend oder verunstaltend empfunden.</p>	
5.3	<p><u>Stellplätze / Garagen</u></p> <p>Der Ausschluss von Garagen verstärke das Parken auf der Straße.</p> <p>Garagen sollen zulässig sein, auch zwischen den Gebäuden.</p> <p>Die Garagen würden zum Schutz der Privatsphäre beitragen.</p> <p>Garagen seien bereits mit Er-</p>	<p>Nach der Landesbauordnung ist pro Wohnung auf dem Baugrundstück ein Stellplatz zu erstellen. Diese Voraussetzungen werden im Bebauungsplan erfüllt. Insofern ist verstärktes Parken auf der Straße durch den Ausschluss von Garagen nicht zu erwarten.</p> <p>Nach dem Planungsrecht aus</p>	Keine Berücksichtigung

Lfd. Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)	Stellungnahmen der Verwaltung	Berücksichtigung
	<p>stellung der Siedlung geplant gewesen. Es hätte aber immer wieder Probleme mit der Genehmigung gegeben. Die Hanglage in der Kernenblickstraße eigne sich nicht für die festgesetzten Stellplätze. Die damit verbundenen Abgrabungen würden die Modulation des Hanges negativ beeinflussen.</p> <p>Es wird bezweifelt, dass Tiefgaragen technisch möglich sind.</p> <p>Tiefgaragenrampen würden das Erscheinungsbild des Straßenraums verschandeln.</p>	<p>den 1930er Jahren waren Garagen mit der Erstellung der Siedlung im überbaubaren Bereich zulässig. Eine Genehmigung außerhalb dieses Bereiches konnte nur aufgrund einer Befreiung vom Bebauungsplan erteilt werden.</p> <p>Garagen werden im Bebauungsplan außerhalb des Baufensters auch zukünftig nicht zugelassen, um die Durchlässigkeit des Gebietes und den ursprünglichen Siedlungscharakter zu wahren.</p> <p>Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, die den Rahmen zur Bebauung liefert. Detailplanungen für das Grundstück sind Aufgabe des Architekten.</p> <p>Die Passage über Tiefgaragen im Textteil des Bebauungsplanes ist anzuwenden, falls eine Tiefgarage erstellt wird. Die Textfestsetzung bedeutet nicht, dass generell Tiefgaragen erstellt werden müssen oder können.</p>	