

BP „Pater-Kolbe-Straße“ Nr. 044/04

Anlage 4

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die dennoch zwischen Aufstellungsbeschluss und Entwurfsbeschluss eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägung eingestellt.

Zwischen Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss fanden mehrere Gespräche mit den Eigentümern, der direkt betroffenen Grundstücke statt. In einer ersten Phase wurden Einzelgespräche geführt in denen sich die Eigentümer über den aktuellen Stand der Planung informieren konnten. Gleichzeitig war es wichtig die Bedenken und Erwartungen der Eigentümer zu erörtern. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen in eine städtebauliche Vorplanung ein, die in einem gemeinsamen Termin den Eigentümern vorgestellt wurde. Im Anschluss daran gingen die nachfolgenden Stellungnahmen ein, die in Teilen dazu führten die Planung weiterzuentwickeln.

II. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Bürger	24.10.2014	<p>Es wurde nochmals die Umgebungsbebauung angeschaut. Dabei hat sich ergeben, dass an der Friedrich-Ebert-Straße praktisch durchgehend viergeschossig zuzüglich Dachgeschoss in Satteldachform gebaut ist. Die Bebauung in der Pater-Kolbe-Straße ist im südlichen Teil viergeschossig zuzüglich Dachgeschoss mit Gauben. In der Pater-Kolbe-Straße nördlicher Teil besteht die Bebauung aus einem Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und einem Maisonette-Dachgeschoss als 3. Obergeschoss.</p> <p>Im ganzen Areal finden sich keine Flachdächer mit Ausnahme des Pavillion-Anbaus der Oststadtschule. Die Oststadtschule</p>	<p>Nach den Regelungen der Landesbauordnung (LBO) hat die bestehende Bebauung folgende Geschossigkeit: Friedrich-Ebert-Straße 81-83: jeweils 4 Vollgeschosse Friedrich-Ebert-Straße sowie 85-87 und 98-91: 4 Vollgeschosse inkl. Dachgeschoss Friedrich-Ebert-Straße 93: 2 Vollgeschosse Pater-Kolbe-Straße 1-12: jeweils 3 Vollgeschosse Berliner Platz 2 (Oststadtschule): 2-3 Vollgeschosse</p> <p>Die vorherrschende Dachform im Bereich der Pater-Kolbe-Straße und angrenzenden Straßen ist das Sattel-</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>selbst besteht nach unserem Kenntnisstand im oberen Teil aus einem Erdgeschoss und 2 Obergeschossen, in Richtung Fuchshofstraße aufgrund des Gefälles noch mindestens ein Geschoss mehr. Wir gehen dabei davon aus, dass die Geschosshöhe in der Schule größer ist als die im Wohnungsbau.</p> <p>Wir empfinden die beabsichtigte Planung als besonders nachteilig für die Grundstücke unserer Mandanten, insbesondere die Flurstücknummern 1252/4 und 1252/3. Die Grundstücke unserer Mandantschaft werden bei der Durchführung der beabsichtigten Planung vierfach benachteiligt.</p> <p>Dies beginnt bereits mit der genehmigten Bebauung des Hauses Wert (Anmerk. FB 61: Friedrich-Ebert-Straße 93). Durch das Absinken des Geländeniveaus wirkt die genehmigte Bebauung stark erdrückend im Vergleich zum Grundstück unserer Mandantschaft. Allein die Höhe der Betonpalisaden beträgt 1,37 m. Dann folgt praktisch ein Vollgeschoss, als Garage ausgewiesen. Danach 2 weitere Geschosse und ein Satteldach. (...) die Situation des Grundstückes unserer Mandantschaft mittags um 16 Uhr. Das Grundstück erhält keinerlei Sonne. Die Grenzmauer entlang der Oststadtschule weist im oberen Teil eine Höhe von 1,40 m auf, wird dann aber immer höher. An der Stelle, an der künftig die Wendeplatte liegen soll, beträgt die Höhe 1,80 m. Sie endet schließlich mit einer Höhe von 4,50 m.</p> <p>In diesem Zusammenhang darf auch ein Blick auf die Vergan-</p>	<p>dach. Die Festsetzung wurde entsprechend zum Entwurfsbeschluss konkretisiert, so dass durchgängig für alle Gebäude als Dachform Satteldach vorgeschrieben ist.</p> <p>Für die Grundstücke in Richtung Friedrich-Ebert-Straße (südlich der noch herzustellenden Verlängerung der Pater-Kolbe-Straße) sieht der Bebauungsplan-Entwurf aufgrund der Geländetopographie und der angrenzenden Bebauung 3 Vollgeschosse mit Satteldach vor. Diese Grundstücke liegen topographisch in einer Senke. Nachteile bei der Besonnung und Belichtung müssen daher als gegeben angenommen werden. Planungsziel ist es, mit dem Endausbau der Pater-Kolbe-Straße die Höhenlage der angrenzenden Baugrundstücke gegenüber dem vorhandenen Geländeniveau anzuheben und damit die topographische Situation zu verbessern. Nördlich der geplanten Pater-Kolbe-Straße sind nur zwei Vollgeschosse mit Satteldach planungsrechtlich zulässig. Dadurch soll die gegenseitige Verschattung der Gebäude auch bei einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke vermieden werden.</p> <p>Die Oststadtschule steht am Berliner Platz, dessen Hö-</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>genheit nicht fehlen. 1950 hat die Stadt entgegen dem gültigen Bebauungsplan die Oststadtschule gebaut und damit das jetzige Problem überhaupt erst geschaffen. Es stellt sich deshalb aus unserer Sicht auch die Frage, ob sich die Baubehörde auf den bisher geltenden Bebauungsplan überhaupt noch stützen darf, nachdem sie dessen Durchführung selbst vereitelt hat. Dabei übersehen wir natürlich nicht, dass der Bebauungsplan formal bestandskräftig ist. Dennoch steht auch die Berufung auf die Planung aus dem Bebauungsplan unter dem Vorbehalt, dass damit Treu und Glauben nicht verletzt werden. Nachdem die Stadt nach unserer Kenntnis damals auch durch die Aufschüttung des Grundstückes, auf dem heute die Oststadtschule steht, viele der Probleme erst geschaffen hat, stellt sich diese Frage durchaus.</p> <p>Weiter ist das Grundstück unserer Mandantschaft damit belastet, dass durch die Genehmigung der Bebauung Friedrich-Ebert-Str. 93 mit ihren erheblichen Höhenunterschieden eine fast komplette Verschattung des geplanten Baufeldes hingenommen hat.</p>	<p>henlage ca. 3 m über dem Geländeverlauf des Plangebietes liegt. Der Zugang des Schulgebäudes von der Friedrich-Ebert-Straße und die Grundstückssituation zum damaligen Zeitpunkt legen die Höhenverhältnisse und Platzierung des Schulbaus nahe. Im Baugenehmigungsverfahren für den Schulneubau 1951 ist eine Angrenzerbeteiligung durchgeführt worden. Bedenken gegen das Bauvorhaben gab es nicht.</p> <p>Auch nach dem Bau der Oststadtschule war eine Bebauung auf der Grundlage des übergeleiteten Ortsbauplans 13/4 grundsätzlich möglich. Allerdings müssen heute höhere Anforderungen an die öffentlichen Erschließungsflächen gestellt werden. Die im Ortsbauplan festgesetzte Verkehrsfläche reicht für eine Wendemöglichkeit 3-achsiger Müllfahrzeuge nicht mehr aus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pater-Kolbe-Straße“ wird eine geordnete Entwicklung auf den Baugrundstücken jetzt sichergestellt.</p> <p>Das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 93 und sein jüngster Anbau wurde entsprechend dem geltenden Planrecht genehmigt und errichtet. Aufgrund der vorherrschenden Topographie wirkt das Gebäude vom Blickwinkel Pater-Kolbe-Straße als 3-geschossig mit Dachgeschoss (Satteldach), weist aber tatsächlich nur 2 Vollgeschosse auf. Eine Verschattung des nördlich angrenzenden Grundstücks konnte aufgrund der bestehenden</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>In dem nun geplanten Bebauungsplan werden die Wendeplatte und der geplante Fußweg zur Fuchshofstraße auf den Flurstücken der von uns vertretenen Erbgemeinschaft angesiedelt. Damit werden die Hauptlasten der Erschließung des gesamten Gevierts wiederum den Eigentümergemeinschaften zugewiesen. Dies ist eine Ungleichbehandlung die die Erbgemeinschaften nicht akzeptieren können. Die geplante Wendeplatte muss nämlich von ihrer Funktion her nicht zwingend an der Mauer zur Oststadtschule liegen. Im Gegenteil, regelmäßig endet die Wendeplatte vor dem letzten, zu erschließenden Grundstück. Es ist auch unüblich und verkehrstechnisch problematisch, dass die Wendeplatte direkt auf eine mannshohe Mauer führt. Gem. § 123 (2) BauGB ist eine Gemeinde verpflichtet, eine Erschließungsanlage entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig zu planen und herzustellen. Auch diese grundsätzliche Forderung des Planungsrechts begründet unsere in den vorherigen Absätzen genannte Reduzierung der aufwendigen Erschließungsanlage und Verlegung der Wendeplatte mit Zufahrt nach Westen. Wir werden diesen Punkt sowie die nachfolgenden Anregungen vehement vorbringen, sodass der Stadt empfohlen wird, bereits jetzt im Planungsverfahren die Änderung vorzunehmen, um Verzögerungen des Planungsprozesses zu vermeiden.</p> <p>Wir regen deshalb an, den Entwurf so zu ändern, dass</p>	<p>Festsetzungen nicht verhindert werden.</p> <p>Die Ausführung der Pater-Kolbe-Straße als Sackgasse inmitten des Stadtgefüges ist aus heutiger Sicht unbefriedigend. Langfristig ist am Ende der Pater-Kolbe-Straße die Herstellung einer fußläufigen Anbindung sinnvoll. Voraussetzung, diesen Fußweg auf städtischen Grund anzulegen, ist es, dass die öffentliche Verkehrsfläche der Pater-Kolbe-Straße bis an das Schulgrundstück herangeführt wird. Die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte Wendeanlage entspricht im Übrigen den aktuellen Richtlinien, eine weitere Flächenreduzierung ist faktisch nicht möglich.</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>a) die Wendeplatte westlich der Flurstücke der Erbgemeinschaft angesiedelt wird;</p> <p>b) das südliche Baufeld (Flurstück 1252/4) um 90 Grad gedreht wird, so dass die Hauptachse parallel zur Oststadtschule verläuft. Damit ist eine bessere Besonnung der Wohnlage möglich und die oben angeführten Nachteile aus der Bebauung des Grundstückes Wert werden gemildert;</p>	<p>Die Wendeplatte wird aufgrund o.g. Ausführungen an der Oststadtschule enden. An die zuerst angedachte Fußwegeverbindung zwischen Pater-Kolbe-Straße und Fuchshofstraße wird verzichtet.</p> <p>Die Ausführung der Pater-Kolbe-Straße als Sackgasse inmitten des Stadtgefüges ist aus heutiger Sicht unbefriedigend. Langfristig ist am Ende der Pater-Kolbe-Straße die Herstellung einer fußläufigen Anbindung sinnvoll. Voraussetzung, diesen Fußweg auf städtischen Grund anzulegen, ist es, dass die öffentliche Verkehrsfläche der Pater-Kolbe-Straße bis an das Schulgrundstück herangeführt wird. Die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte Wendeanlage entspricht im Übrigen den aktuellen Richtlinien, eine weitere Flächenreduzierung ist faktisch nicht möglich.</p> <p>Der geltende Ortsbauplan 13/4 und die vorhandene Bebauung sieht eine Ausrichtung der Gebäudekörper längs der Straßenachsen vor. Die Firstrichtung entlang der Pater-Kolbe-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße entspricht durchgängig dem parallelen Verlauf der jeweiligen Straßen. Auch im Bereich der Fuchshofstraße, der durch den Bebauungsplan überplant wird, sind die Firstrichtungen parallel zur Straße hin ausgerichtet. Daran wird auch mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans festgehalten. Die vorgeschlagene Drehung</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>c) die Volumina der Baukörper werden an die Umgebungsbebauung angepasst. Das bedeutet in den südlichen Baufeldern Viergeschossigkeit mit Satteldach.</p>	<p>der Gebäudeausrichtung auf dem Flst. 1252/4 parallel zur Oststadtschule ist weder mit der Schulnutzung (u.a. Einsehbarkeit, Lärm) noch der baulichen Nutzung des westlich angrenzenden Flst. 1250/1 (u.a. Einsehbarkeit, Verschattung) städtebaulich vereinbar.</p> <p>Südlich der geplanten Pater-Kolbe-Straße werden 3 Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Anzahl an Vollgeschossen, wie sie auch bei den benachbarten Gebäuden maximal realisiert wurden.</p>
2	Bürger	07.11.2014	<p>Aus meiner Sicht bestehen für das Vorhaben keine Notwendigkeit und kein öffentliches Interesse. Die Flurstücke 1294/4 und 1250/1 haben nach Wegfall des Spiel- und Containerabstellplatzes auf der Straße direkten Zugang. Die Flurstücke 1252/1/3/4 könnten über die Fuchshofstraße erreicht werden.</p> <p>Wegen Abschattung der Schule und Flurstück 1250/1 wäre hier eine 2- bis 3- geschossige Bauweise wünschenswert. Gegen die von Ihnen geplante 3-geschossige Bauweise mit Flachdach in Richtung Flurstück 1227 erhebe ich Einspruch. Die Flurstücke haben eine Höhendifferenz von ca. 2,35 m. Das Haus liegt also in einem Loch. Dazu kommt noch, dass die Häuser auf den</p>	<p>Der Abstellplatz für die Abfallentsorgung sowie der Spielplatz befinden sich aktuell noch auf der geplanten Straße. Zuständig für die Verlegung beider Standorte ist die Wohnungsbau Ludwigsburg. Diese wurde bereits informiert, die Standorte zu verlegen. Die Straße Pater-Kolbe-Straße ist bereits heute planungsrechtlich bis zur Oststadtschule aufgrund des Bebauungsplanes 13/4 gesichert. Die Herstellung hat bisher nicht stattgefunden.</p> <p>Planungsrechtlich sollen die Grundstücke, die an die Bebauung entlang der Fuchshofstraße angrenzen, mit 2 Vollgeschossen und Satteldach in offener Bauweise (Längenbegrenzung: 30 m) hergestellt werden. Die Grundstücke in Richtung Friedrich-Ebert-Straße sollen aufgrund der Geländetopographie und der angrenzen-</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Flurstücken 1227 fünf und 1228 vier Etagen mit jeweils einem Satteldach haben. Wenig Sonne ist vorprogrammiert und von attraktivem Wohnen keine Spur.</p> <p>Weiter bringt die Straße eine hohe Lärmbelastung durch wenden und parken der Autos mit sich. Neben zusätzlichen Kosten für die Errichtung von Zäunen beidseitig der Straße sind es vor allem solche für ständige Kehr- und Räumdienste. Für Rentner in unserem Alter also Nachteile.</p> <p>Nun zu der Bemessung oder Vergütung der Stadt, die offensichtlich der Befürworter für den Ausbau ist für den Erwerb der dazu notwendigen Flächen. (...) Die Neuanlieger gehen davon aus, dass am Beispiel der Daten mit Karte vom Gutachterausschuss von 2008 alle Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei sind. Die letzte Erhebung war in der 07/2014 LKZ abgebildet. Danach war der Grundstücksmarkt für 2013 und unser Gebiet mit 550 €/m² erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.</p>	<p>den Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen und Satteldach hergestellt werden. Eine geringere Ausnutzung der Baugrundstücke ist zulässig und liegt in der Hand der Grundstückseigentümer. Die Gebäude auf dem Grundstück 1227 haben 3 Vollgeschosse und ein zusätzliche Vollgeschoss im Dachgeschoss. Die Bebauung auf dem Grundstück 1228 hat 3 Vollgeschosse mit einem ausgebauten Satteldach.</p> <p>Eine hohe Lärmbelästigung lässt sich sicherlich ausschließen, da es zu keinem Durchgangsverkehr kommen wird (Sackgasse mit Wendehammer). Mit zusätzlichem Verkehr ist aufgrund der künftigen Anlieger und deren Besucher zu rechnen.</p> <p>Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte für unbebaute und erschlossene Grundstücke gelten. Um die Bodenrichtwerte vergleichbar zu machen, werden diese immer erschließungsbeitragsfrei ermittelt. Das bedeutet aber nicht, dass damit eine beitragsrechtliche Aussage oder Zusage für jedes in der Richtwertzone liegendes Grundstück getroffen wird. Bei Grundstücken, die noch einer Erschließungsbeitragspflicht unterliegen, müssen die voraussichtlichen Erschließungskosten im konkreten Fall noch abgezogen werden. Das genannte Grundstück liegt in einem Bereich für den ein Bodenrichtwert laut Gutachterauss-</p>

	Bürger	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
				schuss von 480 €/m ² gilt.
3	Bürger	07.12.2014	<p>Als künftiger Anwohner sind wir an einer möglichst geringen Bebauung interessiert. Es würde den Charakter des Wohngebietes zerstören, wenn in der neu geplanten Verlängerung der Pater-Kolbe-Straße auf der Seite zur Fuchshofstraße 3-stöckige Mehrfamilienhäuser gebaut werden würden.</p> <p>Für mich stellt sich eher die Frage, ob nicht die derzeitige „grüne Oase“ zwischen dem aktuellen Ende der Pater-Kolbe-Straße und dem Schulgebäude bestehen bleiben sollte. Durch das Neubaugebiet Ost entsteht eine zusammenhängende Bebauung vom Stadtzentrum Ludwigsburg bis nach Oßwald. Ohne jegliche Parkflächen östlich der Bärenwiese! Wenn Sie sehen, was am Wochenende auf der Bärenwiese los ist, finde ich diese Entwicklung – auch für künftige Generationen – nicht zufriedenstellend.</p>	<p>Planungsrechtlich sollen die Grundstücke, die an die Bebauung entlang der Fuchshofstraße angrenzen, mit 2 Vollgeschossen und Satteldach in offener Bauweise hergestellt werden.</p> <p>Bereits der Bebauungsplanes 13/4 sieht in diesem zentral gelegenen Bereich eine Wohnbebauung vor. Die Oststadtschule verhindert die ursprünglich geplante Verbindung der Pater-Kolbe-Straße mit der Oststraße. Mit dem jetzt in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan soll dieser Bereich planungsrechtlich „gefasst“ werden. Die bestehende Bebauung wird in der Planung entsprechend berücksichtigt.</p>