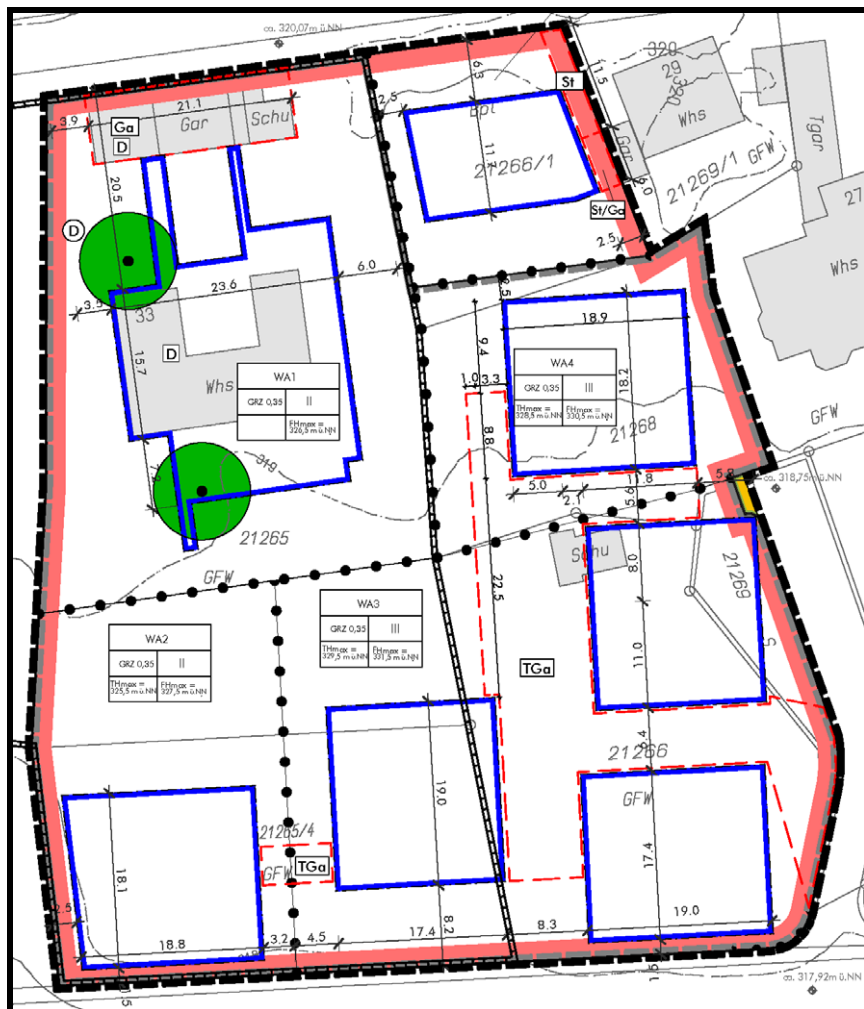


Stadt Pforzheim

Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Areal Villa Witzenmann"

– Offenlage –

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen
(Abwägungsvorschlag)



4. Dezember 2015
Synopsis_Offenlage_Villa Witzemann.wpd

Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

1	Landesamt für Denkmalpflege	3
2	Amt für öffentliche Ordnung	3
3	Technische Dienste - Abteilung Zentrale Dienste /Abfallwirtschaft	4
4	Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr	4
5	Grünflächen- und Tiefbauamt	4
6	Deutsche Bahn AG	5
7	Handwerkskammer Karlsruhe	5
8	Landratsamt Enzkreis	5
9	Nachbarschaftsverband Pforzheim	5
10	Landesamt für Denkmalpflege	5
11	Stadtwerke Pforzheim	6

Öffentlichkeit:

1	Stellungnahme 1 der Öffentlichkeit	7
2	Stellungnahme 2 der Öffentlichkeit	9

4. Dezember 2015
Synopsis_Offenlage_Villa Witzemann.wpd

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2015 - 12.06.2015 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.05.2015 - 12.06.2015 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Areal Villa Witzemann" der Stadt Pforzheim

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
1	Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 29.04.2015	<p>Die Villa Dr. Walter und Ruth Witzemann wurde 1957 für das prominente Unternehmerehepaar als zweigeschossiges Landhaus nach Plänen des jungen Pforzheimer Architekten Hansjörg Mosetter errichtet. Die Villa vereint die zeittypische Abschirmung gegen den öffentlichen Raum mit einer qualitativ hochstehenden und auf vornehme Repräsentation bedachte Gestaltung im Innenraum des Anwesens. Hier öffnet sich die Anlage auf den parkartig angelegten Privatgarten. Dr. Walter Witzemann (1908-2004), Ehrenbürger der Stadt Pforzheim, war über Jahrzehnte Geschäftsführer der Weltfirma Witzemann GmbH und war auch als Politiker und Mäzen eine bedeutende Persönlichkeit im öffentlichen Leben der Stadt Pforzheim. Das Anwesen ist ein gut erhaltener, in seiner architektonischen Qualität hochstehender deshalb exemplarischer Vertreter der deutschen Nachkriegsmoderne, die sich am "International Style" orientierte. Besonders bemerkenswert ist der sorgfältig gestaltete Garten, der aufgrund seiner Gestaltqualität (Bepflanzung, Wegführung, Einfriedung und Bassin) und seines guten Erhaltungszustandes mit dem Villengebäude eine untrennbare Einheit von Denkmalwert bildet.</p> <p>Das Anwesen bildet deshalb mit den zugehörigen Gebäuden und dem Garten ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG von Baden-Württemberg. An seiner Erhaltung besteht aus künstlerischen, wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen aus denkmalfachlicher Sicht erhebliche Bedenken, sie sind aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege nicht genehmigungsfähig. Im laufenden Bebauungsplanverfahren wird insbesondere auf den denkmalverträglichen Umgang mit dem Villengebäude verwiesen. Die vorgelegte Planung negiert aber gerade die denkmalkonstituierenden Besonderheiten des Bautyps Villa. Wir bitten zum weiteren Vorgehen Kontakt mit den Denkmalbehörden aufzunehmen.</p> <p>Darüber hinaus bleibt noch festzuhalten, dass die nachrichtlich eingetragenen Baukörper im Garten der Villa eine Zerstörung des Kulturdenkmals bedeuten und aus Sicht der Denkmalpflege nicht genehmigungsfähig sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beiden südlichen Baufenster im Denkmalbereich sind zum Schutz des Gartens als Teil der Sachgesamtheit (§ 2 DSchG) aus der Planung herausgenommen worden.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
2	Amt für öffentliche Ordnung Schreiben vom 11.05.2015	<p>Da sich an der Erschließungssituation keine größeren Veränderungen ergeben, ergibt sich von Seiten der Verkehrsbehörde folgende, kurze Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung steht dem nicht entgegen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> ▸ Es ist eine rechtssichere Klärung bzw. Vereinbarung herbeizuführen, nachdem der Nutzer des Grundstückes Flst. Nr. 21271 verpflichtet werden kann, seine Abfallbehälter künftig nahe der Nuitstraße zur Abholung aufzustellen, nachdem dieses Flurstück nicht an die Nuitstraße angrenzt. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung steht dem nicht entgegen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> ▸ Da die Ausdrücke der Planunterlagen hier nicht exakt maßstabsgetreu hergestellt werden konnten, können wir nicht beurteilen, ob an der Einfahrt bzw. der Rampe zur Tiefgarage ein Begegnungsverkehr stattfinden kann. Sollte dies nicht der Fall sein und z.B. eine einspurige Verkehrsführung unter Einsatz einer Ampel vorgesehen sein, muss eine ausreichend bemessene Wartefläche auf dem Privatgrundstück an der Tiefgaragenzufahrt möglich sein. 	<p>Die Anzahl der Fahrbewegungen von/zu der Tiefgarage und die Verkehrsbelastung auf der Nuitsstraße und der Stichstraße sind nicht sehr hoch.</p> <p>Es ist eine einspurige Tiefgaragenrampe mit Ampel geplant. Als Wartefläche kann hier der Anfang der Stichstraße dienen, da diese verkehrlich kaum belastet ist (derzeit Zufahrt nur eines weiteren Grundstücks). Ergänzend zum Bebauungsplan sind straßenverkehrsrechtliche Regelungen möglich.</p>

4. Dezember 2015
Synopsis_Offenlage_Villa Witzemann.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
3	Technische Dienste - Abteilung Zentrale Dienste /Abfallwirtschaft Schreiben vom 13.05.2015	Obiger Vorgang wurde geprüft. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr Schreiben vom 15.05.2015	Das Plangebiet liegt innerhalb der OD. Für die OD ist die Stadt Pforzheim Baulastträger. Die Belange der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg sind somit nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	Grünflächen- und Tiefbauamt Schreiben vom 20.05.2015	Verkehrsflächen Die Baugrenze des Gebäudes gegenüber Whs Nr. 24 (im Gestaltungsplan Haus D) grenzt ohne Abstand an die verbleibende Verkehrsfläche, auch hier müssen mindestens 1,50 m freigehalten werden.	Die Baugrenze hält von der Verkehrsfläche Abstand. Ein Abstand von 1,5 m ist aus verkehrlicher Sicht aber nicht erforderlich. Die Vorhabensplanung, abgesichert durch Durchführungsvertrag, hält hier im Erdgeschoss einen Abstand von 1,5 m ein, so dass hier eine begrünte Fläche entstehen kann.
		Die Finanzierung des Umbaus/Rückbaus der Wendefläche Flst.Nr. 21269 ist Sache des Verursachers, eine Erschließung des Geländes wäre unter Verzicht eines Wohnblocks auch ohne Umbau der hergestellten Verkehrsfläche möglich.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Umbau/Rückbau erfolgt auf Kosten des Veranlassers.
		Die im Gestaltungsplan dargestellte Zufahrt und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage funktioniert nicht, weil selbst mit Signalisierung/ Ampel die Zufahrt oder Ausfahrt durch wartende Fahrzeuge blockiert wird. Hier fehlt eine Begegnungs- bzw. Ausweichstelle. Die Tiefgaragenzu-/ausfahrt ist für die Kurvenfahrt recht eng, wir empfehlen die Rampe breiter als die dargestellten ca. 3,0m herzustellen.	Die Anzahl der Fahrbewegungen von/zu der Tiefgarage und die Verkehrsbelastung auf der Nuitsstraße und der Stichstraße sind nicht sehr hoch. Es ist eine einspurige Tiefgaragenrampe mit Ampel geplant. Als Wartefläche kann hier der Anfang der Stichstraße dienen, da diese verkehrlich kaum belastet ist (derzeit Zufahrt nur eines weiteren Grundstücks). Ergänzend zum Bebauungsplan sind straßenverkehrsrechtliche Regelungen möglich.
		Insgesamt bedauern wir, dass nur 1 Stellplatz je Wohneinheit in der TG errichtet werden soll. Die Einwendungen der Nachbarschaft wurden in dieser Hinsicht abgewogen und leider abgelehnt. Im öffentlichen Verkehrsraum kann kein zusätzlicher Parkraum zur Verfügung gestellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Trotz Reduzierung der Vorhabensplanung um 2 Gebäude ist die Tiefgaragengröße beibehalten worden, so dass nun ein höherer Stellplatzschlüssel zur Anwendung kommt bzw. unterirdisch mehr Fahrradabstellplätze erstellt werden können.

4. Dezember 2015
Synopsis_Openlage_Villa Witzemann.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
		<p>Private Verkehrsflächen: Die Stellplätze 34 und 27+28 sind nicht uneingeschränkt benutzbar. Die Stellplätze 27 + 28 behindern sich gegenseitig, und der Durchgang zwischen diesen beiden Stellplätzen zu den Gebäuden an der Nuitsstraße ist sehr schmal. Hier ist nur schwer mit Kinderwagen oder Fahrrad durchzukommen.</p> <p>Der Stellplatz Nr. 34 ist ohne Inanspruchnahme des benachbarten Stellplatzes nicht anfahrbar und nur eingeschränkt nutzbar, außerdem wird neben der Wand auch noch ein wenig Platz (in der Regel ca. 0,5m) gebraucht, um ein- und aussteigen zu können. Wir empfehlen in der Reihe Stellplätze 28-34 einen P wegfällen zu lassen und die Anordnung der P dann etwas zu verschieben.</p>	Der Anregung ist gefolgt worden.
6	Deutsche Bahn AG Schreiben vom 01.06.2015	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht weiterhin keine Einwände. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
7	Handwerkskammer Karlsruhe Schreiben vom 02.06.2015	Die Handwerkskammer Karlsruhe hat zum oben genannten Bebauungsplan "Areal Villa Witzemann" keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Landratsamt Enzkreis Schreiben vom 12.06.2015	Aus Sicht unserer Dienststelle werden gegen das o. g. Vorhaben keine Einwände erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	Nachbarschaftsverband Pforzheim Schreiben vom 12.06.2015	Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (neu bekanntgemacht am 19.04.2013) stellt den von Ihnen gewählten Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Insofern ist Ihre Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es gibt keine Anregungen seitens des Nachbarschaftsverbandes.	Wird zur Kenntnis genommen.
10	Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 15.06.2015	<p>Eine Stellungnahme zu den Belangen der Bau und Kunstdenkmalpflege, haben Sie mit dem Schreiben vom 09.10.2014 erhalten (Az. 26b6-150-14).</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die darin vorgebrachten begründeten erheblichen Bedenken gegenüber der Planung noch immer aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>Der Garten ist elementarer Bestandteil des Kulturdenkmals Villa Witzemann. Die Villa ist in zeittypischer Weise vom öffentlichen Raum abgeschirmt und entfaltet ihre qualitativ hochstehende und auf vornehme Repräsentation bedachte Gestaltung vom Innenraum aus durch die Öffnung zum parkartig angelegten Privatgarten. Eine Reduzierung der Gartenfläche durch die vorgesehene Bebauung muss daher als eine erhebliche Minderung des Denkmalwertes der Villa angesehen werden. Es sei auch festgehalten, dass im notwendigen anschließenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege aus denkmalfachlicher Sicht dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beiden südlichen Baufenster im Denkmalbereich sind zum Schutz des Gartens als Teil der Sachgesamtheit (§ 2 DSchG) aus der Planung herausgenommen worden.</p>
		Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Umnutzungsvorhaben des Bestandsgebäudes (vgl. Anlage). Auch hier muss festgehalten werden, dass die geplanten Sanierungsmaßnahmen aus konservatorischer Sicht nicht genehmigungsfähig sind.	Inzwischen liegt eine genehmigte Planung der Villensanierung vor.

4. Dezember 2015

Synopse_Offenlage_Villa Witzemann.wpd

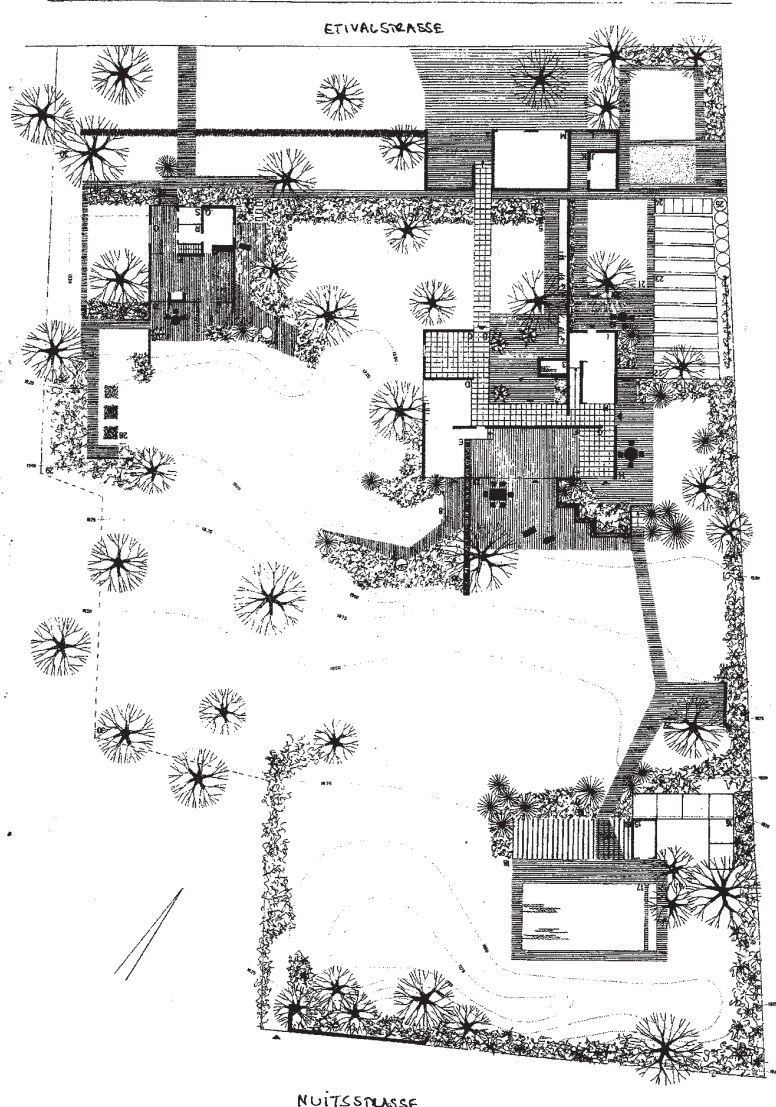
Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
11	Stadtwerke Pforzheim Schreiben vom 26.05.2015	Wie bereits am 24.09.2014 mitgeteilt, bestehen von Seiten der SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG zu o. g. Bebauungsplan keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Die äußere Erschließung Gas, Wasser, und Strom ist in der Etivalstraße und Nuitstraße vorhanden. Im Weg Flst.-Nr. 21269 ist Wasser und Strom vorhanden.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Die bestehenden Anschlussleitungen Gas, Wasser und Strom müssen umgelegt / zurückgebaut werden. Netzbaumaßnahmen Gas und Wasser sind in der Etivalstraße und im Weg Flst.-Nr. 21269 mittelfristig vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen und wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt.
		Die Medienanschlüsse sind so zu planen, dass diese auf dem kürzesten Wege, geradlinig und im rechten Winkel von der Straße zum Gebäude eingeführt werden können.	Wird zur Kenntnis genommen und wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt.

4. Dezember 2015
Synopsis_Openlage_Villa Witzemann.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
1	<p>Stellungnahme 1 der Öffentlichkeit</p> <p>Schreiben vom 12.06.2015</p>	<p>Als urheberrechtliche Nachfolger von Hansjörg Mosetter, Architekt des unter Denkmalschutz stehenden Bauensembles, haben wir folgende Einwendungen gegen den offengelegten B-Plan und sein Zustandekommen:</p> <p>Bei Ausnutzung der durch den B-Plan gegebenen Bebauungsmöglichkeiten würde das als Kulturdenkmal eingetragene Gesamtensemble Villa Witzemann und Park zerstört und die verbleibenden Reste zwangsläufig zur Nebensache eines banalen Immobilienprojekts.</p> <p>Dies kann jedermann mit einem Blick auf die offengelegten Pläne wahrnehmen. Die 6 Baufenster kesseln das als Landhaus (lat. Villa) konzipierte Wohnhaus regelrecht ein und aus dem Garten im „Stil eines kleinen englischen Landschaftsparks“ würde leidiges Abstandsgrün, wie man es landauf landab bei solchen Projekten sehen kann.</p> <p>Diese Verunstaltungen einer in Pforzheim in Qualität und Ausdehnung wohl einmaligen Konstellation wäre umso unverzeihlicher, als sie von der Verwaltung der Stadt vorbereitet wurde, für die Dr. Walter und Ruth Witzemann lange mit ihrem gesellschaftlichen Engagement standen.</p> <p>Aber auch ganz unabhängig von diesem Zusammenhang entlarven die angegebenen „Ziele der Planung: ... Innenentwicklung durch Nachverdichtung um den Erhalt der Villa zumutbar zu erreichen“ die wahren Gründe, die hinter dem Vorhaben stecken: Verwertung mit der damit verbundenen Drohung der Alternativlosigkeit. Mit anderen Worten oder einfacher: Das Haus ist nur zu retten, wenn der Park geopfert wird. Diese Suggestion ist allerdings so leichtfertig wie anmaßend. Der beiliegende Plan zeigt, was in Wirklichkeit bis heute noch zu erleben ist - Haus und Garten bilden eine austarierte Folge von Außen- und Innenräumen, die die massiven und maßstabssprengenden baulichen Zumutungen nicht vertragen würden.</p> <p>Wir haben unsere Bedenken bereits am 13.04.2015 in einem Brief an Bürgermeister Uhlig vorgebracht (liegt in Kopie nochmals bei).</p> <p>Anlage (Schreiben vom 13.04.2015):</p> <p>Sehr geehrter Herr Uhlig,</p> <p>zunächst freundlichen Dank für die ausführliche Antwort auf unsere Einlassung von 04.02.2015.</p> <p>Wie neuerlich einem Artikel der Pforzheimer Zeitung vom 04.04.2015 zu entnehmen ist, soll am kommenden Mittwoch das Baukonzept der Arlinger Baugenossenschaft (mit PWS als Architekten) im Planungs- und Umweltausschuss beraten werden.</p> <p>Bitte nehmen Sie zur Kenntnis:</p> <p>Als urheberrechtliche Nachfolger von Hansjörg Mosetter, Architekt des unter Denkmalschutz stehenden Bauensembles,</p> <p>haben wir -erstens- auf Grund der bisher öffentliche gewordenen Informationen die Befürchtung, dass sowohl die Gesamtanlage (Bauten und Park), als auch das Wohnhaus selbst, bei Realisierung der vorliegenden Planung entstellt werden,</p> <p>gehen wir -zweitens- davon aus, dass uns zukünftig Einblick in die bestehende und weiterführende Bauplanung gewährt und eine Beteiligung am Verfahren ermöglicht werden,</p> <p>behalten wir und -drittens- ausdrücklich vor, bei Verletzungen unseres Urheberrechts (gemäß UrhG) rechtliche Schritte einzuleiten.</p> <p>Ihre Zielsetzung „... Realisierung einer architektonisch hochwertigen Planung zu fördern und gleichzeitig die denkmalgerechte Sanierung und den dauerhaften Erhalt der Villa Witzemann abzusichern“ macht grundsätzlich zuversichtlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beiden südlichen Baufenster im Denkmalsbereich sind zum Schutz des Gartens als Teil der Sachgesamtheit (§ 2 DSchG) aus der Planung herausgenommen worden. Bei Umbaumaßnahmen an der Villa ist diese durch Denkmalschutz geschützt. Eine genaue Umbauplanung der Villa oder genaue Gestaltung des denkmalgeschützten Gartens ist nicht Teil des Bebauungsplans. Urheberrechtliche Konflikte, die der Bebauungsplanung entgegenstehen, werden daher nicht erwartet.</p> <p>Der angepasste Entwurf des Bebauungsplans wird erneut ausgelegt.</p>

4. Dezember 2015

Synopse_Offenlage_Villa Witzemann.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
		<p>Dennoch bleiben Fragen, die bereits größtenteils von Artur Nuß in seinem Schreiben vom 04.02.2015 aufgeworfen worden sind und die von Arlinger BG vorgelegte Lösung - inzwischen unterstützt durch die Zustimmung des Gestaltungsbeirats - als mehr oder weniger alternativlos angesehen wird.</p> <p>Welche Verwendungs-/ Nutzungsvarianten sind überlegt und geprüft worden? (Beispielsweise in der Villa Witzemann eine Außenstelle der Akademie Schloss Solitude zu etablieren)</p> <p>Wurde der Erwerb, die Sanierung, der Erhalt durch Stadt oder das Land erwogen, wenn ja, mit welchen Gründen verworfen? (Beispielsweise die Nutzung als Kultureinrichtung und damit der Zugang für die Öffentlichkeit)</p> <p>Ist versucht worden, die Witzemann GmbH für ein Engagement zu gewinnen und wenn ja, mit welchem Ergebnis? (Beispielsweise in Zusammenhang mit einer Stiftung und/oder den Notwendigkeiten von CSR)</p> <p>Wir hielten es für sinnvoll und sicher fruchtbar, vor einer Entscheidung alle Beteiligten und Interessierten, die Genehmigungsbehörden und den Denkmalschutz, die jetzt tätig gewordenen Planer und die Seite der Urheber, Vertreter der Witzemann GmbH ... an einen Tisch zu holen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Villengrundstück befindet sich in Privateigentum. Eine Wohnnutzung ist als Nachnutzung des Wohnhauses naheliegend und entsprechend Vorhabensplanung auch beabsichtigt. Eine Änderung der Vorhabensplanung durch Änderung des Durchführungsvertrags ist nach Satzungsbeschluss nicht ausgeschlossen. Derzeit ist eine andere Villennutzung aber nicht in Sicht. Aufgrund der privaten Planungsabsicht mit Sanierungszusage wird ein gemeinsames Treffen nicht für erforderlich erachtet.</p>
			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Dezember 2015
Synopsis_Openlage_Villa Witzemann.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)	
2	<p>Stellungnahme 2 der Öffentlichkeit</p> <p>Schreiben vom 12.06.2015</p>	<p>Ich zeige unter Vorlage der in der Anlage beigefügten, Ihnen im Postlauf im Original zugehenden Vollmachtsurkunden an, dass folgende Angrenzer / Anlieger des plangegegenständlichen Areals von mir rechtlich beraten und anwaltlich vertreten werden:</p> <p>Andelko Domazet, Gisela Huber, Anja und Albert Jost, Karina Lohr, Ulrich Metzger-Pegau, Dieter Müller, Ekkehard Ostermayer, Patrizia und Chris Rouse, Esther und Raphael Scherer, Gabriele Fauter-Schmierer und Wolfgang Schmierer, Dr. Cornelia Schmidt - Stützte und Eugen Stützte, Frank Schutz und Reinhard Soellner.</p> <p>Namens und im Auftrag meiner Mandanten trage ich folgende Anregungen und Einwände vor:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>I.</p> <p>Meine Mandanten wenden sich gegen den Bebauungsplanentwurf „Areal Villa Witzemann“, der in der Zeit vom 11.05.2015 bis 12.06.2015 öffentlich ausgelegt ist.</p> <p>Meine Mandanten sind allesamt Eigentümer von Immobilien auf unmittelbaren Umgebungsgrundstücken des Plangebietes. Diese grenzen entweder unmittelbar an das Plangebiet an oder werden allenfalls durch die schmale Nuitsstraße oder die schmale Etivalstraße vom Plangebiet getrennt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beiden südlichen Baufenster im Denkmalsbereich sind zum Schutz des Gartens als Teil der Sachgesamtheit (§ 2 DSchG) aus der Planung herausgenommen worden.</p>	
		<p>Nach dem ausliegenden Planentwurf soll durch Schaffung neuer Baufenster praktisch das gesamte bisherige Gartenareal des Anwesens "Villa Witzemann" unter erheblicher Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung zur Bebauung bestimmt werden.</p> <p>Die zahlreich aneinander anstehenden und großzügig bemessenen Baufenster gestatten bei Ausnutzung der dem Entwurf immanenten Festsetzungen die Errichtung von Baukörpern, die in Art, Umfang und Anordnung weit über das hinausgehen, was nach dem bislang geltenden Bebauungsplan in Art, Umfang und Anordnung zulässig ist.</p> <p>Die vorgesehenen Festsetzungen stehen im Gegensatz zu dem auf dem bisherigen Bebauungsplan beruhenden prägenden Charakter dieses hervorgehobenen Baugebietes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beiden südlichen Baufenster im Denkmalsbereich sind zum Schutz des Gartens als Teil der Sachgesamtheit (§ 2 DSchG) aus der Planung herausgenommen worden. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan sinkt die überbaubare Grundstücksfläche. Sie ist kleinteilig und durch Zwischenräume gegliedert.</p> <p>Die mit der fortgeschriebenen Planung (Entwurf 2) zulässigen Volumina sind städtebaulich verträglich. Die geplanten Baukörper sind wie im Umfeld in offener Bauweise und im WA 1-2 des Entwurfs 2 solitärhaft vorgesehen. Ihre Anordnung hält die Abstandsflächen ein und ist unter Beachtung des Denkmalschutzes so gewählt. Der hochwertige Gebietscharakter bleibt insbesondere durch die umfangreichen Gartenflächen im Gebiet, die unter Beachtung der Baufenster insgesamt geringe mögliche Dichte und die vertraglich gesicherte Vorhabensplanung erhalten.</p> <p>Ergänzend wird auf die folgenden Ausführungen der Stellungnahmen der Verwaltung verwiesen.</p>	
		<p>II.</p> <p>Die vorgestellte Planungskonzeption genügt nicht den Anforderungen, die sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch ergeben.</p> <p>Die Plankonzeption weist schon erhebliche Lücken in der Bestandsaufnahme der öffentlichen und privaten Belange auf.</p> <p>Der Planentwurf legt in Teilen unzutreffende tatsächliche und rechtliche Annahmen zugrunde.</p> <p>Letztlich beruht der Planentwurf aber insbesondere auch auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange.</p>	<p>Das Abwägungsgebot wird gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch beachtet. Die hierfür erforderlichen Bestandsdaten liegen vor. Unzutreffende Annahmen, welche auf das Ergebnis der Abwägung und damit der Planung Einfluss hätten, sind nicht ersichtlich.</p>	

4. Dezember 2015
Synopsis_Openlage_Villa Witzemann.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
		<p>Tatsächlich liegen der Abwägung keine berücksichtigungsfähigen öffentlichen Belange zugrunde.</p> <p>Demgegenüber werden die Interessen meiner Mandanten - ebenso wie die Interessen der Eigentümer der übrigen bebauten Wohngrundstücke - in unangemessener Weise zurückgestellt.</p> <p>Dazu ist im Einzelnen folgendes auszuführen:</p>	<p>Im bestehenden Bebauungsplan besteht auf dem Villengrundstück ein aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht bebaubares Baufenster. Der Bebauungsplan soll dem Rechnung tragen und die Möglichkeit zur geordneten Nachverdichtung im Innenbereich verbessern, was im öffentlichen Interesse liegt. Hierzu wird im östlichen Anschluss an den denkmalgeschützten Bereich die Bebaubarkeit gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan verbessert. Die Belange der Nachbarn sind hierbei angemessen berücksichtigt.</p>
		<p>Die vorgestellte Planungskonzeption genügt nicht den Anforderungen, die sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch ergeben.</p> <p>Demnach sind bei Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Die Planungskonzeption muss also die privaten und öffentlichen Belange - auch und insbesondere unter Berücksichtigung der Anregungen und Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - herausarbeiten und einer Abwägung zugrunde legen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Planung beachtet.</p>
		<p>Das setzt zunächst mal eine erkennbare Bestandsaufnahme der bestehenden städtebaulichen Spannungslage nebst Darstellung und Aufnahme der durch die Planung hervorgerufenen Folgewirkungen voraus.</p> <p>Eine derartige Bestandsaufnahme der Spannungslage unter Berücksichtigung privater Belange findet im Rahmen der Planungskonzeption schlichtweg nicht statt.</p> <p>Weder wird in der Planungskonzeption erkennbar, dass die privaten Belange der unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer ermittelt worden wären, noch wird das berücksichtigt, was von Seiten der angrenzenden Grundstückseigentümer im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen wird bzw. vorgetragen worden ist. Auch Folgewirkungen mit Bezug auf das Vorhaben werden weder ausgearbeitet noch berücksichtigt.</p> <p>Eine Abwägung erfolgt hier vielmehr nur unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und eines Nutzungsinteresses des Eigentümers. Es wird insoweit unter Bezugnahme auf nicht substantiiert dargelegte und überprüfbare Wirtschaftlichkeitsüberlegungen das Interesse an einem vollständigen Erhalt der Parklandschaft mit Baulichkeiten einem "Teilerhalt" gegenübergestellt.</p> <p>Schon aus diesem Grunde entspricht der ausliegende Bebauungsplanentwurf nicht den gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Eine gesetzeskonforme Abwägung setzt zwingend voraus, dass zu berücksichtigende Belange vollständig ermittelt und zu Grunde gelegt werden.</p>	<p>Es besteht derzeit keine städtebauliche Spannungslage im Umfeld des Plangebietes, welche bei der jetzigen Planung besonders zu berücksichtigen wäre. Die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange ist für die Planung ausreichend. Der Planungsanlass kommt aus dem Plangebiet selber. Die Planung ist sachlich auf dieses begrenzt.</p> <p>Im bestehenden Bebauungsplan besteht auf dem Villengrundstück ein aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht bebaubares Baufenster. Der Bebauungsplan soll dem Rechnung tragen und die Möglichkeit zur geordneten Nachverdichtung im Innenbereich verbessern, was im öffentlichen Interesse liegt. Hierzu wird im östlichen Anschluss an den denkmalgeschützten Bereich die Bebauung konzentriert.</p> <p>Dadurch rückt die Bebauung näher und höher als bisher möglich an Nachbargrundstücke heran. Die Belange der Nachbarn werden aber angemessen berücksichtigt, insbesondere mit der gewählten Überbaubarkeit und dem Maß der baulichen Nutzung, zumal die Abstandsflächen einzuhalten sind. Der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargrundstücke steht die Planung nicht entgegen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der verbleibenden Freiflächen auf dem Villengrundstück, der Baufensterzurücknahme im denkmalgeschützten, südlichen Gartenbereich und der Nachbarschaft zum Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück Nr. 21270 wird die Planung als angemessen und unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen als städtebaulich vertretbar erachtet, ohne den Gebietscharakter im Quartier über Gebühr zu beeinträchtigen. Die Planung</p>

4. Dezember 2015
Synopsis_Openlage_Villa Witzemann.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
			<p>entspricht der Hochwertigkeit des Quartiers. Dies gilt nicht nur für die von der Nuitsstraße abgerückten Bau- fenster. Es gilt auch für jenes an der Nuitsstraße, welches zu keiner Verschattung der südlich der Nuitsstraße liegen- den Bebauung führt.</p> <p>Der besseren Grundstücksausnutzbarkeit wird hier zur Innenverdichtung Vorrang eingeräumt. Die das mögliche Bauvolumen gliedernden (kleinen) Bau- fenster an der Stichstraße verhindert in Verbindung mit dem zulässigem Maß der baulichen Nutzung hier eine städtebaulich zu starke Verdichtung.</p> <p>Die in der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Belan- ge der Nachbarn sind bei der Planung berücksichtigt. Es überwiegt jedoch das öffentliche Interesse an der Planung.</p>
		<p>III. Selbst wenn aber diese bloße reduzierte und auf das alleinige Objekt bezogene Abwägung dem Cha- rakter nach für ausreichend erachtet werden sollte, ist diese schon aus sich heraus abwägungsfeh- lerhaft.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsfehler ist nicht ersichtlich.</p>
		<p>Die Plankonzeption stützt sich mit Bezug auf die öffentlichen Belange und zur Begründung des An- lasses der Planung darauf, dass hier die 1957 errichtete Villa Witzemann erhalten werden solle und müsse. Diesem Ziel soll der Bebauungsplan nach der Begründung dienen. Dies wird alleine unter Denkmalschutzgesichtspunkten und mit Denkmalschutzaspekten begründet. Die Planungskonzeption stellt dazu fest, dass das Anwesen ein in seiner architektonischen Qualität hochstehender und deshalb exemplarischer Vertreter der Deutschen Nachkriegsmoderne sei, die sich am "International Style" orientiere. Dazu wird folgendes ausgeführt: Der Garten bildet mit Villengebäude, Garage und Pavillon (auf dem Flurstück 21265/2) eine Sach- gesamtheit gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes. Schützenswert ist also eine hier dargestellte Sachgesamtheit. Gerade diese schützenswerte Sachgesamtheit wird allerdings mit der Planungskonzeption zerstört. Eine rechtskonforme Abwägung dahingehend, dass Anlass und Grund für die Aufstellung des Bebau- ungsplans denkmalschutzrechtliche Erwägungen sein sollen, ist schlechterdings dann nicht denkbar und möglich und schließt sich schlichtweg aus, wenn genau das zur Begründung herangezogene Schutzgut - hier die Sachgesamtheit Garten mit Villengebäude, Garage und Pavillon - durch die Maß- nahme verloren geht. Gerade durch die Planungskonzeption werden hier die Belange des Denkmalschutzes missachtet. Dabei ist erschwerend zu berücksichtigen, dass sich die Argumente der Planungskonzeption zur Schutz- würdigkeit in der Begründung auf die Sachgesamtheit und nicht substantiiert das isolierte Villengebäu- de selbst beziehen. Denkmal ist aber die Sachgesamtheit als solche. Bei einem Denkmal an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht ist eine möglichst umfassen- de und ungestörte Erhaltung der Identität seiner Substanz und seines Erscheinungsbildes von überran- gender Bedeutung; die Schwelle zur belastenden Wirkung, die bei umgekehrter Betrachtung zur Erheb-</p>	<p>Die beiden südlichen Bau- fenster im Denkmalbereich sind zum Schutz des Gartens als Teil der Sachgesamtheit (§ 2 DSchG) aus der Planung herausgenommen worden. Denkmalschutzrecht steht der angepassten Planung nicht entgegen. Durch die hochwertige Gestaltung der drei am Garten- bereich liegenden, geplanten Gebäude im vorhabenbezo- genen Bebauungsplan wird der Nähe zur Sachgesamtheit Rechnung getragen, zumal diese keinen denkmalschutz- rechtlichen Umgebungsschutz genießt.</p>

4. Dezember 2015
Synopsis_Openlage_Villa Witzenmann.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
		<p>lichkeit der Beeinträchtigung führt, ist hier tendenziell bald erreicht. Bei Anlegung dieser Maßstäbe ist festzustellen, dass die Bebauung des Gartens vor dem Hintergrund des einschlägigen Schutzgrundes eine empfindliche Störung und damit erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Durch die Bebauung wird der Garten seinen ureigenen ihm quasi innenwohnenden Charakter als Garten verlieren, da es sich nach Abschluss der Baumaßnahme schlichtweg nicht mehr um einen Garten im eigentliche Sinne handelt.</p> <p>Durch die vorgesehene Bebauung wird die denkmalgeschützte Sechsgesamtheit völlig verändert. Die ursprüngliche Gestaltung wird vollkommen aufgehoben und verliert ihren eigentlichen Charakter.</p> <p>Es muss hier also nicht nur die Beeinträchtigung des Gartens durch dessen Bebauung, sondern eben die Beeinträchtigung der Sachgesamtheit berücksichtigt werden.</p>	
		<p>IV.</p> <p>Selbst wenn man aber grundsätzlich in einer solchen Konstellation die Teilerhaltung des Denkmals durch Zerstörung der Sechsgesamtheit als zulässig erachten sollte, genügt die vorgelegte Planung und Begründung den gesetzlichen Anforderungen und Vorgaben nicht.</p> <p>Das aus mehreren Gesichtspunkten.</p> <p>Die Planungskonzeption stellt auf Wirtschaftlichkeitserwägungen ab.</p> <p>Zur Wirtschaftlichkeit wird in der Begründung ausgeführt, dass Berechnungen zeigen, dass ein geplanter Erhalt der Villa nur wirtschaftlich darstellbar sei, wenn als Gegenfinanzierung der Sanierung und des Grunderwerbs eine bauliche Nachverdichtung im aktuell geplanten Umfang realisiert werden kann (Seite 27 der Begründung).</p> <p>Die Finanzierung des Grunderwerbs vermag für diese Erwägungen aber von vornherein keine Rolle zu spielen.</p> <p>Wenn das aber Abwägung zu Grunde liegt, ist diese ebenfalls von vornherein nicht gesetzeskonform.</p> <p>Die Begründung stellt dann darauf ab, dass sich das Areal Villa Witzenmann auf Dauer nicht „selbst trägt“. Das führt doch aber dann denkmalschutzrechtlich dazu, dass die Erhaltungspflicht im Sinne des § 6 Denkmalschutzgesetz wegfällt. Dann besteht doch insgesamt unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten keine Schutzwürdigkeit also auch kein Denkmalschutz auf den aber doch die Plankonzeption insgesamt abstellt.</p> <p>Dazu muss auch noch folgender Aspekt Berücksichtigung finden:</p> <p>Nach diesseitigem Verständnis der Rechtsprechung ist die Haltung oder Nutzung eines Denkmals in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Weise für den Eigentümer im Allgemeinen wirtschaftlich unzumutbar, wenn er das Denkmal auf Dauer nicht aus den Erträgen des Objekts finanzieren kann, wenn sich das Denkmal also auf Dauer nicht „selbst trägt“.</p> <p>Denn der Eigentümer darf zwar im öffentlichen Interesse an der Erhaltung des kulturellen Erbes in seiner Eigentumsnutzung bis zu einem gewissen Grade beschränkt, nicht aber gezwungen werden, dauerhaft defizitär zu wirtschaften.</p> <p>Diese Voraussetzungen sind nicht an den Sanierungskosten zu messen.</p> <p>Bei der Beurteilung ist auf eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung abzustellen. Die Begründung ihrerseits stellt hier aber - neben den ohnehin nicht zu berücksichtigenden Kosten des Grunderwerbs- auf Sanierungskosten ab, die für sich genommen und isoliert der Bewertung nicht zu Grunde gelegt werden können und dürfen.</p> <p>Es wird hier ferner zu berücksichtigen sein, dass bei einer Erstellung und Überprüfung einer tatsächlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung der Kostenanteil / Belastungsanteil nicht zu berücksichtigen sein kann, der sich bei der Sanierung aus einem allgemeinen technischen Sanierungsstau ergibt. Die Begründung zum Planentwurf geht insoweit davon aus, dass hier das jedenfalls die Villa im Anwesen seit dem Jahre 1957 weder energetisch noch hinsichtlich der haustechnischen Komponenten saniert worden ist.</p>	<p>Auch ohne Betrachtung von Wirtschaftlichkeitsaspekten ist die Planung, wie bereits vorher ausgeführt, zur geordneten innerörtlichen Nachverdichtung erforderlich. Der denkmalgeschützte Garten wird von Bebauung freigehalten. Im Gegenzug wird im nicht denkmalgeschützten Teil des Geltungsbereichs eine höhere Dichte als bisher zugelassen. Insgesamt sinkt die überbaubare Grundstücksfläche im Gebiet.</p> <p>Gleichwohl kann eine bessere Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme für den im öffentlichen Interesse stehenden hochwertigen Erhalt der Villa zweckdienlich sein, selbst wenn dieser nicht Teil des Bebauungsplanes und zuerst einmal Aufgabe des Eigentümers ist.</p> <p>Der westliche Teil der Sachgesamtheit ist nicht Teil des Bebauungsplans, da hier kein Planungserfordernis und derzeit kein Handlungsbedarf besteht, zumal der angepasste Entwurf dem Denkmalschutz Rechnung trägt.</p>

4. Dezember 2015
Synopsis_Openlage_Villa Witzemann.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
		<p>Eine rechtskonforme Abwägung kann vorliegend nach diesseitiger Auffassung im Übrigen auch deshalb nicht erfolgen, weil das Plangebiet sich nicht über den Gesamtbestand der Sachgesamtheit erstreckt, die einerseits im Hinblick auf die Argumentation zum Denkmalschutz und andererseits den Wirtschaftlichkeitserwägungen einzubeziehen ist.</p> <p>Das Flurstück 21265/2 ist seinerseits Teil der Sachgesamtheit, muss damit bei den Wirtschaftlichkeitserwägungen einbezogen werden, wird aber vom Plangebiet nicht mit umfasst.</p> <p>Mit Blick auf diese Einzelpunkte wird die nicht substantiiert dargestellte Wirtschaftlichkeitsberechnung insgesamt in Frage gestellt.</p> <p>Es wird um Vorlage ersucht, um diese sachverständigenseits einer weitergehenden Überprüfung zu unterziehen.</p>	
		<p>V.</p> <p>Der Planentwurf berücksichtigt darüber hinaus keinerlei private Belange meiner Mandanten.</p> <p>Weder werden solche im Rahmen einer Bestandsaufnahme selbst ermittelt, geprüft und in eine Abwägung eingestellt, noch finden diese auf Mitteilung meiner Mandanten Berücksichtigung.</p>	<p>Die städtebauliche Bestandssituation im Umfeld und die nachbarlichen Belange sind bei der Planung hinreichend berücksichtigt. Auf die Begründung und Abwägungsunterlagen wird verwiesen.</p>
		<p>Das Plangebiet ist eingebettet in eine gewachsene, durch plangeleitete Umgebungsbebauung über viele Jahre gewachsenes Wohngebiet.</p> <p>Diese zeichnet sich durch einen qualitativ gehobenen Gestaltungs - und Nutzungscharakter ab.</p> <p>Es soll nunmehr im Plangebiet eine erheblich massivere Bebauung in erheblich höhere Dichte ermöglicht werden.</p> <p>Es kommt damit bei Verwirklichung der Planung zu einer erheblichen Erhöhung des Bauvolumens.</p> <p>Diese Planung entspricht nicht dem prägenden Bebauungsniveau der Umgebungsbebauung und verträgt sich mit diesem Bestand auch nicht.</p> <p>Die vorgesehenen Baulichkeiten würden sich - wäre dies Maßstab - nicht im Sinne von § 34 Baugesetzbuch in die Umgebungsbebauung einfügen.</p> <p>Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung selbst lässt hier ja entgegen der nach der Begründung vorgesehenen qualitativ hochwertigen und maßvollen Nachverdichtung eher auf sozialen Wohnungsbau, jedenfalls aber auf ein vom bisherigen Charakter abweichendes Nutzungsniveau schließen.</p> <p>Damit einhergehend ergeben sich eine Reihe von unmittelbaren konkreten rechtserhebliche und zu berücksichtigende Nachteile für meine Mandanten!</p> <p>Einerseits steht zu erwarten, dass der veränderte Gebietscharakter zu einem Preisverfall oder jedenfalls einer Wertbeeinträchtigung des umliegenden Eigentums führt.</p> <p>Dies ist mit dem verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsrecht meiner Mandanten nicht vereinbar.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Baufenster des bestehenden Bebauungsplans sind im Bestand mehrfach überschritten. Hierdurch ist zwar kein städtebaulicher Missstand entstanden, so dass hierdurch zumindest derzeit kein Planungserfordernis besteht, dennoch sind größere Gebäude z.T. außerhalb der Baufenster entstanden, als nach bestehendem Bebauungsplan vorgesehen.</p> <p>Im fortgeschriebenen Entwurf (Entwurf 2) sind zwei Gebäude der Vorhabensplanung entfallen, obgleich bereits jener die Obergrenzen nach § 17 BauNVO einhielt. Die Dichte und das Bauvolumen wird hierdurch gegenüber dem 1. Entwurf deutlich reduziert. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan sinkt insgesamt die überbaubare Grundstücksfläche und das bauplanungsrechtlich zulässige Bauvolumen. Dabei bleibt die Planung städtebaulich verträglich. Der Bebauungsplan hat hierfür Regelungen getroffen, welche spezieller sind als die allgemeinen Regelungen des § 34 BauGB. Daher wird hier ein Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Die Vorhabensplanung lässt keine minderwertigen Bauten, die Ausbildung eines negativen sozialen Milieus am Standort oder maßgebliche negative Auswirkungen auf die Gebietsqualität insgesamt erwarten.</p> <p>Die Planung entspricht der Hochwertigkeit des Quartiers. Eine Entwertung des Eigentums der Mandanten, welche das Interesse an der Planung überwiegt oder eine Planänderung erfordern würde, ist nicht ersichtlich; dies gilt auch da mit der Planung die Baufensterlängen verkürzt wurden und zumal durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine spezifische Qualitätssicherung erfolgt.</p> <p>Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu</p>

4. Dezember 2015
Synopsis_Openlage_Villa Witzemann.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
			<p>VIII. verwiesen.</p> <p>Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.</p>
		<p>Eine solche Entwertung findet weiterhin durch das zu erwartende vergrößerte Verkehrsaufkommen statt.</p> <p>Dieses Verkehrsaufkommen und die nach den vorgesehenen Festsetzungen bei tatsächlicher Betrachtung höchst ungenügenden Parkmöglichkeiten werden auch zu erheblichen Lärmbelastungen für meine Mandanten führen.</p> <p>Es ist hier aus tatsächlicher Sicht zu erwarten, dass in Folge der vorgesehenen geringen Stellplatzverpflichtung eine erhebliche Anzahl von Fahrzeugen der Nutzer der Planobjekte im öffentlichen Verkehrsraum geparkt werden müssen.</p> <p>Dazu besteht aber bei den örtlichen Gegebenheiten schlicht keine Möglichkeit.</p> <p>Weder die Etivalstraße, noch die Nuitstraße sind ihrem Ausbauzustand und der Fläche nach geeignet, diese Fahrzeuge aufzunehmen.</p> <p>Dies wird zu nicht auflösbaren Konfliktsituationen mit den Angrenzern führen müssen.</p> <p>Zugleich wird dadurch auch die sich ohnehin durch die Vervielfältigung von Bewohnern schon verschärfende Verkehrssituation weiter verschärfen.</p> <p>Auch dies führt wiederum zu einer entwertenden Veränderung des Gebietscharakters.</p> <p>Auch das hat wiederum eine unmittelbare Beeinträchtigung der Lebensqualität vor Ort und die Wertminderung der Objekte zur Folge.</p>	<p>Bereits bisher bestand im Plangebiet ein Wohngebiet mit Baurecht. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit der fortgeschriebenen Planung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan reduziert, was trotz teilweiser Dreigeschossigkeit eine Reduktion der bauplanungsrechtlich zu erwartenden Verkehre erwarten lässt.</p> <p>Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken. Trotz Reduzierung der Vorhabensplanung um 2 Gebäude ist die Tiefgaragengröße beibehalten worden, so dass nun ein höherer Stellplatzschlüssel zur Anwendung kommt bzw. in der Garage mehr Fahrradstellplätze erstellt werden können.</p> <p>Verkehrliche oder schalltechnische Probleme aufgrund der Planung sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die aktuelle LBO fordert einen Stellplatz pro Wohneinheit. Die fortgeschriebene Vorhabensplanung trägt dem Rechnung und sieht insgesamt sogar mehr als einen Stellplatz pro Wohneinheit vor.</p> <p>Zum Schutz des Erscheinungsbildes neben der Villa und ihrem Garten und aufgrund grundsätzlich erhöhter Kosten für Tiefgaragenstellplätze wird von einer erhöhten Stellplatzverpflichtung durch örtliche Bauvorschrift abgesehen.</p>
		<p>Die vorgesehene Bebauung wirkt aber im Übrigen im Vergleich zur Bestandsbebauung auch schlichtweg „erdrückend“.</p> <p>Mit der Planung ist deshalb auch ein Verstoß gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme verbunden.</p>	<p>Von einer erdrückenden Wirkung ist hier nicht auszugehen, da die Baukörper maximal drei Vollgeschosse ohne weitere Dachgeschoss haben dürfen, in ihrer Ausdehnung begrenzt sind und den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einhalten. Angrenzend besteht zudem bereits ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Und auch auf den östlich anschließenden Nachbargrundstücken muss aufgrund der vorherrschenden offenen Bauweise einen Grenzabstand gehalten werden.</p>
		<p>VI.</p> <p>Die Planungskonzeption kann im Übrigen nicht dazu führen, dass im Satzungswege gesetzliche Genehmigungserfordernisse übergangen werden.</p> <p>Es ist hier davon auszugehen, dass für die vorgesehene Bebauung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 Denkmalschutzgesetz BW erforderlich ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Übergehen gesetzlicher Genehmigungserfordernisse ist auch nicht beabsichtigt.</p>

4. Dezember 2015
Synopsis_Openlage_Villa Witzenmann.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
		<p>VII.</p> <p>Selbiges gilt für sonstige sondergesetzliche Anforderungen.</p> <p>Die Planungskonzeption kann vorliegend ja nur dadurch realisiert werden, dass eine erhebliche Anzahl von Bäumen gefällt wird.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 . Waldgesetz darf Wald nur mit Genehmigung der höheren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung des § 2 Abs. 4 Waldgesetz BW muss hier Waldqualität angenommen werden.</p> <p>Diese Vorschrift bestimmt zwar, dass im bebauten Gebiet gelegene kleinere, mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockte Flächen nicht Wald im Sinne des Waldgesetzes sind. Allerdings handelt es sich hier weder um eine kleinere Fläche, die lediglich mit einzelnen Baumgruppen und Baumreihen bestockt ist, noch handelt es sich um eine zum Wohnbereich gehörende Parkanlage.</p> <p>Eine solche könnte nur dann angenommen werden, wenn die Fläche nach gartenbaulichen Gesichtspunkten gestaltet wäre, eine geordnete Wechselbeziehung von Forstpflanzen mit Rasen-, Blumen- und Strauchflächen besteht, typische Parkbäume eingebracht sind und für Parks typische Anlagen eingerichtet sind, dies ist hier nach diesseitigem Verständnis der Darstellung in der Begründung zum Planentwurf - jedenfalls nicht mehr- der Fall.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Planung entgegenstehende sonstige sondergesetzliche Anforderungen sind nicht ersichtlich.</p> <p>Gemäß Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz handelt es sich bei dem vorhandenen Baumbestand nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.</p> <p>Im Übrigen gehört der denkmalgeschützte Garten selbstverständlich zur Villa. Ein wichtiger Grund für den Denkmalschutz des Gartens sind ja gerade die Freiraumbezüge aus den Wohnräumen der Villa zum Garten.</p>
		<p>VIII.</p> <p>Abschließend ist nochmals darauf hinzuweisen, dass der Planentwurf insbesondere auch deshalb auf einer ungenügenden Abwägung öffentlicher und privater Belange beruht, weil die Interessen meiner Mandanten - wie auch der übrigen Eigentümer der schon über viele Jahre mit Wohnbebauung bebauten Grundstücke - in unangemessener Weise zurückgestellt werden.</p> <p>Es soll eine erheblich massivere Bebauung in erheblich höhere Dichte ermöglicht werden.</p> <p>Es kommt zu einer erheblichen Erhöhung des Bauvolumens.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung wird im Vergleich zur Bestandsbebauung schlichtweg "erdrückend" wirken, weshalb in der Planung ein Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot liegt.</p> <p>Die mit der Erhöhung des Bauvolumens verbundenen Folgen für die unmittelbare deutlich erhöhte Verkehrsentwicklung und insbesondere sich unlösbar verschärfende Parkplatzsituation werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die mit der baulichen Entwicklung absehbare Entwertung des Eigentums meiner Mandanten wird weder in die Abwägungen eingestellt noch berücksichtigt.</p>	<p>Die Belange der Mandanten und übrigen benannten Eigentümer sind bei der Planung angemessen berücksichtigt. Nachbarschützende Belange stehen der Planung nicht entgegen. Dies gilt um so mehr, da im überarbeiteten Entwurf (Entwurf 2) die zwei südlichen Baufenster/ Gebäude im denkmalgeschützten Bereich entfallen sind.</p> <p>Die Dichte und das Bauvolumen werden hierdurch gegenüber dem 1. Entwurf deutlich reduziert. Bereits der Entwurf der ersten förmlichen Beteiligung hielt die Obergrenzen nach § 17 BauNVO ein. Die Planung hält zudem zu den Nachbargrundstücken hin die Abstandsflächen nach LBO ein. Zwar wird die überbaubare Grundstücksfläche im WA 2 - WA 3 gegenüber dem bestehenden Planungsrecht etwas erhöht, im Plangebiet insgesamt sinkt sie jedoch. Die Konzentration der Bau-massen auf den nicht denkmalgeschützten Bereich ist hier zum Schutz des Kulturdenkmals erfolgt, ohne zu nah oder zu voluminös an die Nachbarn heranzurücken. Auf die Stellungnahme zu II. wird verwiesen. Auch stellt die Anzahl von 3 Vollgeschossen im WA 2 und 3 bei gleichzeitiger Gliederung durch Einzelbaufenster sicher, dass hier solitärhafte Bauten städtebaulich verträglicher Größe entstehen. Von einer erdrückende Wirkung ist vor diesem Hintergrund nicht auszugehen, zumal auf dem Flurstück Nr. 21270 bereits ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus besteht.</p> <p>Zwar gibt es im Nahumfeld bisher keine drei Vollgeschosse, und die Höhenfestsetzung geht über den Bestand hinaus; dies ist aber dem Ziel der verdichteten Innenentwicklung und der Konzentration der baulichen Entwicklung im</p>

4. Dezember 2015

Synopse_Offenlage_Villa Witzemann.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
			<p>nicht denkmalgeschützten Bereich geschuldet und bleibt aufgrund der gewählten Anordnung und Gliederung der Bauvolumen städtebaulich vertretbar. Dies ist im öffentlichen Interesse, aber auch gerecht abgewogen, da auf dem Villengrundstück durch den Denkmalschutz die bauliche Entwicklung stark eingeschränkt ist und nachbarliche Belange durch die Planung nicht über Gebühr betroffen sind. Das Gebot der Rücksichtnahme ist beachtet.</p> <p>Auch das südlichste Gebäude an der Straße ist zwar dreigeschossig, jedoch steht es solitärartig neben den Freiflächen des Villengartens, was an der Nuitsstraße eine für das Quartier zu starke Überschreitung des bisherigen Maßstabs vermeidet.</p> <p>Die Verkehrszunahme aufgrund der Planung ist gering bis negativ, auch da im Plangebiet bereits Baurecht besteht und insgesamt überbaubare Fläche zurückgenommen wird. Der private Stellplatzbedarf nach LBO kann in Verbindung mit der Tiefgarage mehr als gedeckt werden, so dass auch hier keine Probleme zu befürchten sind.</p> <p>Die Planung entspricht der Hochwertigkeit des Quartiers. Eine Entwertung des Eigentums der Mandanten, welche das Interesse an der Planung überwiegt oder eine Planänderung erfordern würde, ist nicht ersichtlich, auch da mit der Planung die Baufensterlängen verkürzt wurden und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine spezifische Qualitätssicherung erfolgt.</p>
		<p>IX.</p> <p>Alle im Übrigen durch meine Mandanten bislang auf direktem Wege formulierten Anregungen und erhobenen Einwände - sei es im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, während der Auslegung oder zu sonstiger Gelegenheit formuliert- mache ich mir für diese vollumfänglich und wechselseitig zu eigen.</p> <p>Dies ausdrücklich auch dergestalt, dass derartige Anregungen und Einwände jeweils von jedem meiner Mandanten als zugleich auch in eigenem Namen erhoben gelten sollen.</p>	<p>Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgebrachten Einwände und Anregungen sind geprüft worden. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der modifizierten Planung (Entwurf 2).</p>
		<p>X.</p> <p>Sie werden nach alledem aufgefordert, die Planungskonzeption in vorliegender Form aufzugeben und sich ggf. um ein Alternativkonzept für die Erhaltung des Areals zu bemühen.</p>	<p>Die Planungskonzeption wurde modifiziert. An der geplanten Nachverdichtung im nicht denkmalgeschützten Bereich wurde festgehalten, da dies den Planungszielen entspricht und nachbarliche Belange, die nicht bereits angemessen bei der Planung berücksichtigt wären, nicht bestehen. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.</p>