

## Gemeinde Köngen

### Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Burgweg West III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.11.2017 bis 13.12.2017 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde insgesamt von 3 Beteiligten Anregungen vorgebracht.

	Beteiligte	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Beteiligter Nr.1	21.11.17	<p>Ich ( [REDACTED] ) lege hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan „Burgweg West III“ in Köngen ein. Die Fläche dieses Bebauungsplanes war bisher einem rechtsgültigen Bebauungsplan für „Sport- und Erholungsgebiet“ zugeordnet.</p> <p>Mit Schreiben vom 31.7.1996 wurde mir bzw. meinem Mann [REDACTED] von der Gemeinde Köngen schriftlich versichert, dass dieses Gebiet mit Sicherheit keiner Wohnbebauung zugeführt wird.</p> <p>Am 1.10.98 kam erneut ein Brief der Gemeinde Köngen, das Grundstück unter Bezug auf den Bebauungsplan „Sport- und Erholungsgebiet“, doch bitte an die Gemeinde Köngen zu verkaufen. Da mir von Seiten der Gemeinde Köngen immer gesagt wurde, dass die benannte Fläche nie einer Wohnbebauung zugeführt wird, und die Gemeinde Köngen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan quasi die alleinige Nutzung hat, habe ich mein [REDACTED] am 20. Dezember 2010 an die Gemeinde Köngen verkauft.</p> <p>Genau diese Fläche ist nun vollumfänglich in dem aktuellen zur Genehmigung vorliegenden Bebauungsplan „Burgweg West III“ enthalten.</p> <p>Deshalb erhebe ich hiermit gegen diesen Bebauungsplan Einspruch! Ich bin in keiner Weise davon in Kenntnis gesetzt worden, bzw. belehrt worden, dass ein Bebauungsplan, innerhalb von lediglich 6 Jahren und max. 10 Monaten von einer „gemeinnützigen“ in eine privatwirtschaftliche Nutzung überführt werden kann!</p> <p>Ich fühle mich von der Gemeinde Köngen hier total falsch beraten und aus der nachträglichen Sicht ausgenutzt und hintergangen.</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Burgweg West III“ umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Sport-, Erholungs- und Kulturgebiet“, rechtskräftig seit 12.12.1996.</p> <p>Dieser setzt für das Plangebiet im westlichen Teilbereich öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Festplatz“ und im östlichen Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Festhalle“ und den Standort für einen zugehörigen Parkplatz fest.</p> <p>Durch die Entscheidung das geplante Gemeinwesenhaus an anderer Stelle zu errichten entfällt die Notwendigkeit einer Festhalle mit entsprechenden Nebenanlagen. Ferner ist der ausgewiesene Festplatz durch die im Norden herangerückte Wohnbebauung „Burgweg West II“ aus immissionstechnischen Gründen nicht mehr realisierbar.</p> <p>Gleichzeitig führt die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart auch in der Gemeinde Köngen zu einer regen Nach-</p>

			<p>Da in einem ersten persönlichen Gespräch durch [REDACTED] und [REDACTED] mit Bürgermeister Herr Otto Ruppaner und [REDACTED] am 9.11.17, aus nachvollziehbaren Gründen, keine Einigung erzielt werden konnte, halte ich mir hiermit alle, mir zu Verfügung stehenden rechtlichen Mittel offen.</p> <p>Außerdem erteile ich hiermit [REDACTED] und/ [REDACTED] in dieser Sache des Einspruches, Verhandlungsvollmacht!</p>	<p>frage nach Wohnraum, insbesondere auch in Form von kostengünstigem Geschosswohnungsbau. Nachdem mit dem Wohngebiet „Tiefe Straße/ Grund“ eine größere Entwicklungsfläche der Wohnnutzung zugeführt werden konnte und verschiedene Maßnahmen im Innerortsbereich umgesetzt wurden, besteht die dringende Notwendigkeit für neue Wohnbauflächen, die insbesondere auch den o.g Wohnbedarf abdecken.</p> <p>Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen und der damit einhergehenden geänderten Zielsetzung der Gemeinde Köngen wird das mittlerweile über 20 Jahre alte Baurecht geändert.</p> <p>Die Gemeinde weist im Interesse des Gemeinwohls Wohnbaufläche aus. Dies ist grundsätzlich höher zu bewerten, als das Festhalten an bisherigen Planungen, welche den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen nicht mehr entsprechen. Die Rechtslage im Bezug auf den Grunderwerb im Bereich des Plangebiets wurde rechtlich geprüft. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sie aus den seiner zeitlichen Verhandlungen keine weitergehenden Ansprüche als im Notariatvertrag vereinbart ableiten lassen.</p>
2	Beteiligter Nr.2	23.11.17	<p>1. Der Bauabstand von unserem Haus, [REDACTED], zum geplanten Mehrfamilienhaus, ist der geringste Abstand im gesamten Grenzgebiet</p> <p>2. Wir sind das einzige Einfamilienhaus, welches einen Block direkt vor seine Fensterfront bekommen soll. Dadurch erwarten wir eine Verschattung und werden uns vor den Blicken der Nachbarn schützen müssen.</p>	<p><b>Teilweise Berücksichtigung</b></p> <p>Das angesprochene Mehrfamilienhaus ist Teil einer geplanten Hofbebauung am Burgweg und ist nach derzeitigem Planungsstand mit 3 Vollgeschossen, ohne zusätzliches Dachge-</p>

			<p>3. Durch das geplante Neubaugebiet müssen wir unseren von der Gemeinde gepachteten Garten aufgeben und verlieren unseren freien Blick in die Natur.</p> <p>4. Unser Haus wird durch das neu entstehende gemischte Quartier und die günstigen Geschosswohnung abgewertet.</p>	<p>schoß, geplant. Der Abstand zur südlichen Grenze des Schlehenweges beträgt ca. 6,40 m. Nach der Landesbauordnung würde im vorliegenden Fall ein Abstand von 2,50 m genügen. Der Abstand zwischen dem geplanten Mehrfamilienhaus und dem Gebäude des Beteiligten beträgt insgesamt ca. 11,00 m. Zum nördlichen Rand des Schlehenwegs hat das Gebäude des Beteiligten lediglich einen Abstand von ca. 1,00 m. Die bisherige Situation (Wintersonne, Aussicht) wird sich durch die Neubebauung für das Grundstück des Beteiligten ändern. Um die Veränderungen gering zu halten wurde das geplante Gebäude an seiner Westseite verkürzt, so dass auch in den Wintermonaten eine Besonnung der Gartenseite des Grundstücks des Beteiligten gewährleistet ist. Eine unzulässige Verschattung ist daher nicht zu erwarten.</p>
3	Beteiligter Nr.3	11.12.17	<p>wir haben aufgrund des ausgelegten Plan-Vorhabens „Burgweg West 3“ am 28. Okt. 2017 mit Ihnen unser „Problem-Anliegen“ Grundstücksverkauf der Flurstücke ■■■■ und ■■■■ (22 a 20 qm) erörtert. Es wurde beanstandet, dass mit dem Planvorhaben ursprüngliche Vertragsgrundlagen ignoriert werden und von der Kommune „Vertragstreue“ verneint wird. Diese Schlage führt bei den Unterzeichnern zu erheblicher Irritation und Gesprächsbedarf.</p> <p>Sie haben zu Beginn des Gespräches die Position vertreten, dass eine Umwidmung von „Kulturland“ in Bauland mehr oder weniger dem gängigen „Standard kommunaler Entwicklung“ entspräche mit der Betonung, das Gemeinwohl über Individual-Interessen stehe. !!? Des weiteren haben Sie darauf verwiesen, dass die notariell beurkundeten Verträge keine Vorbehalte ausweisen.</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Burgweg West III“ umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Sport-, Erholungs- und Kulturgebiet“, rechtskräftig seit 12.12.1996. Dieser setzt für das Plangebiet im westlichen Teilbereich öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Festplatz“ und im östlichen Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Festhalle“ und den Standort für einen zugehörigen Parkplatz fest.</p>

			<p>Dieser abwehrende Grundhaltung ist befremdlich. Die Unterzeichner haben deutlich mit dem Hinweis widersprochen, dass der Vergleich völlig unangebracht sei und es sich im vorliegenden Fall keinesfalls um einen Standard-Grundstücksverkauf handelt. Vielmehr waren maßgebliche und letztlich entscheidungs-bestimmende Neben-Absprachen im Vertrags-Vorfeld/-Umfeld Grundlage des Grundstücks-Verkaufs!</p> <p>Die Ihnen offensichtlich nicht bekannten Absprache-Details wurden Ihnen wie folgt erläutert:</p> <p>Die Gemeinde Köngen selber hat sich im Zuge der Burgschule und Sportanlagen-Erstellung um die direkt angrenzenden Grundstücke beworben mit der Begründung, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Planungs-Sicherheit für weitere kommunale Projekte (Festhalle, etc.) hergestellt werden soll,</li> <li>b) die direkt an die Burgschule angrenzenden Grundstücke niemals anders, als für kommunale Vorhaben genutzt werden dürfen !!! (mit Hinweis auf den bestehenden Flächen-Nutzungs-Plan)</li> <li>c) mit den Projekten: Schule mit Sporthalle, Stadion, Tennisplätze bereits die Grundlagen für ein Umfassendes „Kultur-Konzeptes“ geschaffen seien und zukünftig naturgemäß kein Spielraum für eine andere Bebauung bestünde. Es sollte die Lücke in einem schon bestehenden Konzept geschlossen werden. Bauland kategorisch ausgeschlossen!!</li> <li>d) der angebotene Kaufpreis mit DM 20.-/qm ein einheitlicher Kaufpreis sei und dieser aufgrund des ausgewiesenen Flächennutzungsplans angemessen gut bezahlt sei.!!</li> <li>e) Ein Grundstücksverkauf sich positiv auswirken würde für eine parallel laufende Bewerbung um einen ausgeschriebenen gemeinde-eigenen Bauplatz.!! (kein Tausch !!!)</li> </ol> <p>Diese Absprachen waren zu damaligen Zeitpunkt zwar enttäuschend, aber zu respektieren. Dieses Grundverständnis gilt bekanntermaßen doch bis heute !! Selbst jüngerer Vergangenheit wurden Flächen mit Verweis auf den bestehenden Flächen-Nutzungsplan von der Gemeinde billig erworben. !!!</p>	<p>Durch die Entscheidung das geplante Gemeinwesenhaus an anderer Stelle zu errichten entfällt die Notwendigkeit einer Festhalle mit entsprechenden Nebenanlagen. Ferner ist der ausgewiesene Festplatz durch die im Norden herangerückte Wohnbebauung „Burgweg West II“ aus immissionstechnischen Gründen nicht mehr realisierbar.</p> <p>Gleichzeitig führt die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart auch in der Gemeinde Köngen zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Form von kostengünstigem Geschosswohnungsbau. Nachdem mit dem Wohngebiet „Tiefe Straße/Grund“ eine größere Entwicklungsfläche der Wohnnutzung zugeführt werden konnte und verschiedene Maßnahmen im Innerortsbereich umgesetzt wurden, besteht die dringende Notwendigkeit für neue Wohnbauflächen, die insbesondere auch den o.g Wohnbedarf abdecken.</p> <p>Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen und der damit einhergehenden geänderten Zielsetzung der Gemeinde Köngen wird das mittlerweile über 20 Jahre alte Baurecht geändert.</p> <p>Die Gemeinde weist im Interesse des Gemeinwohls Wohnbaufläche aus. Dies ist grundsätzlich höher zu bewerten, als das Festhalten an bisherigen Planungen, welche den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen nicht mehr entsprechen. Die Rechtslage im Bezug auf den Grunder-</p>
--	--	--	--	--

			<p>Im Vertrauen auf die vorgetragenen Argumente und der (in die Zukunft gelegten) Bedingung, dass diese Flächen niemals Bauland werden. Kam es zu einer übereinstimmenden Willensbildung und auf dieser Basis auch zu einem Vertragsabschluß.</p> <p>Die heutigen Planungsgrundlagen verlassen nun die ursprünglichen Vertragsgrundlagen und unterlaufen die im Vertragsvorfeld übereingekommenen Bedingungen. Es entsteht der Eindruck, dass ein Bruch der Vertragstreue von der Gemeinde Köngen billigend in Kauf genommen wird.</p> <p>Dadurch entstünden im Nachhinein Übervorteilungen der Grundstücksverkäufer in großem Umfang, bei gleichzeitig erheblicher Vorteilsnahme der Gemeinde Köngen. !!! Dies ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Aus diesem Grund haben Ihnen die Vertreter der „<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>“ vorgehalten, dass eine Realisierung des Planvorhabens ohne wesentliche „Ausgleichsmaßnahmen“ ein äußerst fragwürdiges Ansinnen der Kommune ist !!</p> <p>Die Unterzeichner sind nicht grundsätzlich gegen das Plan-Vorhaben. Es gilt jedoch das Vorbeschriebene !!</p> <p>Um das rechtlich und moralisch sehr komplexe Thema weiter zu behandeln wird angeregt, zeitnah ein Gespräch zu initiieren, bestehend aus Vertretern des Gemeinderats, Grundstücksverkäufern und Vertretern der Kommune, damit eine gütliche und schnelle Lösung gesucht werden kann.</p>	<p>werb im Bereich des Plan-gebiets wurde rechtlich geprüft. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sie aus den seiner zeitlichen Verhandlungen keine weitergehenden Ansprüche als im Notariatvertrag vereinbart ableiten lassen.</p>
--	--	--	---	--

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Köngen,  
Stuttgart, den 27.11.2018

Architektenpartnerschaft Stuttgart - ARP