

[Redacted]

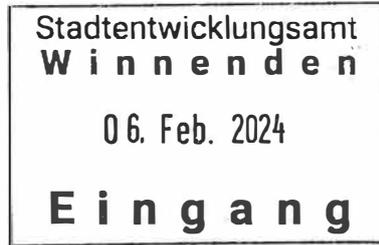
Vorab per E-Mail: markus.schlecht@winnenden.de

Stadt Winnenden
-Stadtentwicklungsamt-
Torstraße 10

71364 Winnenden

02.02.2024

[Redacted]
(Bitte stets angeben)



Vorab per Fax: 07195 / 975769

Gemeinde Berglen
-Bauamt-
Rathaus Oppelsbohm
Beethovenstr. 20

73663 Berglen

**Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 bis 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen in Teilbereichen
22. FNP-Änderung
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich zeige die anwaltliche Vertretung der folgenden Anrainer, die von der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans betroffen sind, an:

- o [Redacted];
- o [Redacted];
- o [Redacted];
- o [Redacted];
- [Redacted];
- [Redacted];
- [Redacted];
- [Redacted];

[Redacted]

[Redacted]

Meine Legitimation entnehmen Sie den im Bebauungsplanverfahren "Hofkammerstraße in Winnenden-Birkmannsweiler nebst Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereiche 41.16 und 41.20" und im dort mit Schriftsatz vom 07.07.2022 eingereichten Normenkontrollantrag als Anlagen ASt. 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6 und 1/7 vorgelegten schriftlichen Vollmachten.

1. Rettungsversuch für den rechtswidrigen BBP Hofkammerstraße

Der hier von der Stadtverwaltung Winnenden am 14.12.2023 beschlossene Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 bis 2015 – 22. FNP-Änderung – erfolgte auf Betreiben der Stadt Winnenden für die ausgewiesene öffentliche Grünfläche im "Zwickel" zwischen Hofkammerstraße, Herzog-Philipp-Straße und Silberstraße in Winnenden-Birkmannsweiler.

Die Stadt Winnenden versucht damit, den von ihr am 29.06.2021 beschlossenen und am 08.07.2021 bekannt gemachten Bebauungsplan "Hofkammerstraße", Planbereiche 41.16 und 41.20, der in mannigfacher Hinsicht unter Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und sowohl materiell-rechtlich als auch verfahrensrechtlich rechtswidrig ist, im Nachhinein zu retten.

Dazu geht die Stadt Winnenden in mehreren Schritten vor:

- Erster Schritt: Am 26.09.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Winnenden die Aufstellung des Bebauungsplans "Hofkammerstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereich 41.16 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen. Zur Begründung wurde darauf hingewiesen, dass der betreffende Bebauungsplan ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, und dass das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18. Juli 2023 (4CN 3.22) entschieden hat, dass freie Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Daher solle der Bebauungsplan Hofkammerstraße nun im Regelverfahren aufgestellt werden. Als Begründung des Aufstellungsbeschlusses wird weiter angegeben, dass die Bereitstellung von Wohnbauflächen für soziales Wohnen sich in den vergangenen Jahren als dringende Aufgabe kommunalen Handelns entwickelt habe, dass derzeit nur ein sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken bestehe und dass das Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr geeignete Flächen mit Entwicklungspotential sowie einzelne Baulücken im Stadtgebiet untersucht habe und u.a. in Birkmannsweiler die Fläche an der Hofkammerstraße als Potentialfläche beschlossen hat.
- Zweiter Schritt ist die jetzt vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans 2000 bis 2015 für das fragliche Plangebiet. Denn einer der Fehler des am 29.06.2021 beschlossenen Bebauungsplans "Hofkammerstraße" war der Umstand, dass der betreffende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde.

Dieser "Reparatur" stimmen meine Mandanten nicht zu. Schon die Behauptung, bei dem Beschluss der Verbandsversammlung vom 13.12.2023 und des Gemeinderats Berglen am 21.11.2023 handele es sich um die "Fortschreibung" des aktuellen Flächennutzungsplans 2000 bis 2015 stellt sich als Etikettenschwindel dar. Tatsächlich handelt es sich nicht um eine Fortschreibung, sondern um eine grundlegende Änderung.

Das fragliche Plangebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan und im aktuellen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" planungsrechtlich festgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche liegt in der Buchenbach-Talau und ist als Wiesenfläche angelegt, die seit über 20 Jahren von den Kindern und Familien in der Nachbarschaft, u.a. aus der Reihenhaussiedlung Silcherstraße – und auch von den sich ertüchtigenden Älteren sowie den älter gewordenen Kindern und Jugendlichen – u.a. als "Bolzplatz" genutzt. Das Plangebiet stellt sich damit als wohnsiedlungsnaher Grün- und Erholungsfläche dar, die der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Es handelt sich um ein klassisches naturnahes Erholungsgebiet, das zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnsiedlung liegt und somit über die Naherholungsfunktion auch "Pufferfunktion" hat. Solche Gebiete mit "Pufferfunktion" werden – obgleich allgemein städtebaulich gewünscht – immer seltener. Und nun soll diese durch den geänderten FNP und den angeblichen neuen BBP nun auch in Birkmannsweiler aufgehoben werden.

2. Verstoß gegen Grundsätze des Vertrauensschutzes

Aus dem aktuellen Flächennutzungsplan wurde gegen Ende des letzten Jahrtausends der Bebauungsplan "Reihenhaussprogramm Silcherstraße" entwickelt, in dessen Plangebiet sämtliche Reihenhäuser meiner Mandanten liegen und der am 16.09.1999 in Kraft getreten war. Er sah – insoweit aus dem aktuellen Flächennutzungsplan heraus entwickelt – das jetzige Plangebiet (und das Plangebiet des rechtswidrigen Bebauungsplans "Hofkammerstraße" als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vor.

Meine Mandanten haben seinerzeit auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans "Reihenhaussprogramm Silcherstraße" ihre Reihenhäuser in der Silcherstraße [REDACTED] erworben bzw. die Grundstücke erworben und entsprechend bebaut. Wesentliches Kriterium für ihre damalige Entscheidung war der Umstand, dass aufgrund der Festsetzungen im Flächennutzungsplan, die durch den Bebauungsplan "Reihenhaussprogramm Silcherstraße" bestätigt und vertieft wurden, klar war, dass die gesamte zwischen den Reihenhäusern in der Silcherstraße einerseits und dem Gewerbegebiet an der Herzog-Philipp-Straße andererseits liegende Naturfläche als solche erhalten bleibt und sich als ein nicht nur die Bewohner der Silcherstraße, sondern auch die weiteren Nachbarn und die Besucher von außerhalb verbindendes Naherholungsgebiet darstellt, das zugleich ein natürlicher Puffer und eine Kompensation zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet ist.

Diesem von der öffentlichen Hand durch Flächennutzungsplan und Bebauungsplan geschaffenen Vertrauen widerspricht sowohl der ohnehin rechtswidrige und durch

Normenkontrollantrag beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vom 07.07.2022 angegriffene Bebauungsplan, aber ebenso der nun vor der angeblichen "Fortentwicklung", in Wirklichkeit aber vor der Änderung gem. Planaufstellungsbeschlüssen des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden vom 13.12.2023 und des Gemeinderats Berglen vom 21.11.2023 vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans, um eine taugliche Grundlage nicht etwa für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung, sondern für ein eigenes Bauvorhaben der Stadt Winnenden zu schaffen.

Wichtig ist es, an dieser Stelle darauf hinzuweisen und zu betonen, dass die Stadt Winnenden mit ihrem vorgesehenen Bebauungsplan Hofkammerstraße nicht etwa allgemein Baurecht für eine Wohnbebauung schaffen will, sondern explizit sich selbst das Baurecht im Plangebiet Hofkammerstraße für ein von ihr vorgesehenes eigenes Bauvorhaben, das an anderer Stelle – und im Übrigen auch durch Private – wesentlich besser zu realisieren wäre, sichern will. Die Stadt Winnenden möchte selbst im Plangebiet Gebäude errichten, die im städtischen Eigentum stehen sollen.

Angesichts des mit dem aktuellen Flächennutzungsplan und dem daraus entwickelten bisherigen Bebauungsplan "Reihenhausprogramm Silcherstraße" von der Stadt Winnenden geschaffenen Verwaltungsvertrauens und angesichts der im Hinblick darauf getroffenen privaten Investitionsentscheidungen der Erwerber/Eigentümer der Reihenhäuser an der Silcherstraße sind bereits ungeachtet aller sonstigen, nachstehend noch aufzuzeigenden weiteren prekären Aspekte erhöhte Anforderungen an die ordnungsgemäße Entwicklung des Flächennutzungsplans als Grundlage für einen darauf aufbauenden bzw. daraus heraus zu entwickelnden Bebauungsplan, wenn überhaupt (denn es gibt ja den den örtlichen Gegebenheiten perfekt gerecht werdenden FNP und den daraus entwickelten BBP), zu stellen.

3. Konterkarierung des Reihenhausprogramms Silcherstraße

Die Grundstücke des "Reihenhausprogramms Silcherstraße" waren vor Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans am 16.06.1999 als Außenbereich zu bewerten. Mit dem Bebauungsplan "Reihenhausprogramm Silcherstraße" sollten die Voraussetzungen für die Reihenhäuser meiner Mandanten und 13 weiterer Reihenhäuser geschaffen werden. Ziel des damaligen Bebauungsplans war neben der Herstellung der Bebaubarkeit der seitherigen Außenbereichsgrundstücke an der Silcherstraße explizit auch die Regelung zur sonstigen Nutzung des Plangebietes (also des Gebietes, das nun von der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 bis 2015 betroffen ist) "hinsichtlich Eingrünung und Ortsrandgestaltung" durch entsprechende Festsetzungen. Es sollte eine "abgestaffelte und gegliederte Reihenhausbebauung in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung an der Silcherstraße" realisiert werden, wobei die "Lage im Nahbereich der Talaue des Buchenbachs durch Festsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen besondere Berücksichtigung erfahren" hatte. Explizites Ziel des damaligen Bebauungsplanverfahrens "Reihenhausprogramm Silcherstraße" war es nach den eigenen Worten der Stadt Winnenden, "die nicht bebaubaren Flächen hinsichtlich ihres Nutzungscharakters in Hausgärten, private Grünflächen und

öffentliche Grünfläche und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen für Eingriffsfolgen auszudifferenzieren“.

Zum Thema *“Natur- und Landschafts-Eingriffsregelungen nach § 1a BauGB“* führte seinerzeit das Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden in seiner Begründung und Erläuterung vom 15.01.1999 zum damaligen B-Planentwurf aus, dass im *“Plangebiet die Eingriffe in Natur und Landschaft soweit minimiert sind, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans festgesetzt werden können“*.

Mit der nun vorgesehenen Ausweisung des Plangebiets als Wohnbaufläche werden die Absichten, Zielsetzungen und Festlegungen des aktuellen Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans *“Reihenhausprogramms Silcherstraße“* elementar konterkariert.

4. Selbstbindung

Verfahrenstechnisch zu beanstanden ist, dass die Stadt Winnenden durch ihren Gemeinderat bereits in der Sitzung am 29.06.2021 zu TOP 7 die *“Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen und die Genehmigung einer überplanmäßigen Auszahlung“* für den *“Neubau der Wohngebäude für die Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen in Winnenden-Birkmannsweiler, Hofkammerstraße“* beschlossen hat. Damit hat die Stadt Winnenden das Pferd von hinten aufgezäumt und sich selbst gebunden. Die Stadt Winnenden hat bereits die Architekten- und Ingenieurleistungen für den Bau in Auftrag gegeben und muss diese auch vergüten. Und jetzt muss sie – nachträglich – ordnungsgemäßes Baurecht schaffen, einerseits durch Änderung des Flächennutzungsplans und andererseits durch ein erneutes Verfahren zum Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans, um die Architekten- und Ingenieurleistungen nachträglich zu nutzen und die geleistete Auszahlung zu rechtfertigen. Mit der eingetretenen Selbstbindung ist der Gemeinderat der Stadt Winnenden nicht mehr frei in seiner Entscheidung über den Flächennutzungsplan und über einen aus ihm heraus zu entwickelnden Bebauungsplan. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Gemeinderat der Stadt Winnenden in der seinerzeitigen Sitzung die Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen und die Genehmigung einer überplanmäßigen Auszahlung schon unter TOP 3 der Sitzung vom 29.06.2021 (vor dem Satzungsbeschluss) beschlossen hatte und erst anschließend den – wenn auch rechtswidrigen – Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan unter TOP 13 fasste.

5. Denkbar ungeeignetes Gelände für das von der Stadt Winnenden angestrebte Wohnbauvorhaben

Das Plangebiet ist im Hinblick auf Baugrund, Lärmentwicklung und Gewerbestörung – ganz abgesehen von den für die Stadt Winnenden aufgrund des völlig ungeeigneten Baugrundes und der notwendigen Maßnahmen inakzeptabel hohen Kosten – denkbar ungeeignet.

- a) Das Plangebiet gehört zu den in besonderem Maße von Hochwasser bedrohten Flächen, wie der Hochwasserkarte des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen ist. Hinzu kommt, dass mit einem durch den vorgesehenen geänderten Flächennutzungsplan angestrebten Wohnbau die eigenen Grundstücke meiner Mandanten zusätzlich den Hochwassergefahren ausgesetzt sind, wenn durch die Bebauung, die die Änderung des Flächennutzungsplans dann ermöglichen soll, Retentionsflächen entzogen werden.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Grenze der 100-jährigen Hochwasserlinie HQ 100, und wenige Meter daneben liegt eine Hochwasserlinie HQ Extrem. Schon deshalb ist das Plangebiet für eine Wohnbebauung denkbar ungeeignet. Dies insbesondere auch deshalb, weil sich die Verhältnisse mit zunehmenden Hochwassergefahren in den vergangenen Jahren und infolge des Klimawandels nochmals deutlich verstärkt haben.

- b) Wie die Stadt Winnenden selbst in dem Bebauungsplanverfahren Hofkammerstraße schon im Jahr 2016 einräumte, sollte die Buchenbach-Talaue *“aus städtebaulichen Gründen zum Zeitpunkt der Planerstellung für den rechtsgültigen Bebauungsplan Reihenhausesprogramm Silcherstraße von Bebauung freigehalten werden“*. Hieran hat sich nichts geändert.

Ebenfalls im Jahre 2016, als es erstmals um den neuen Bebauungsplan Hofkammerstraße ging, räumte die Stadt Winnenden ein, dass die Grundzüge der bestehenden Planung “elementar“ berührt werden und dass “für die Belange des Umweltschutzes“ mit “voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen“ zu rechnen ist.

An all diesen von der Stadt Winnenden selbst noch im Jahre 2016 als *“gravierend“*, *“erheblich“* und *“elementar“* bezeichneten Umständen und Verhältnissen hat sich bis heute nicht das Geringste geändert.

- c) Das Plangebiet schließt unmittelbar an das westlich von ihm gelegene Gewerbegebiet an. Es dockt sozusagen an das Gewerbegebiet an. Das ist für einen Wohnbaustandort denkbar ungeeignet. Und von dem Gewerbegebiet gehen erhebliche Belastungen und Belästigungen sowohl verkehrlicher Art als auch in lärmmäßiger Hinsicht und auch hinsichtlich sonstiger Emissionen aus.

Eine unmittelbare Andockung eines Wohngebietes an ein Gewerbegebiet in der hier vorgesehenen Art und Weise hat nicht das Geringste mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets zu tun.

- d) Ausweislich eines Artikels aus der Winnender Zeitung Nr. 148 vom 30.06.2022 unter dem Titel *“Flüchtlingsunterkunft wird noch teurer“* sollten im Plangebiet nach den Vorstellungen der Stadt Winnenden eine Flüchtlingsunterkunft mit 17 Wohnungen für geflüchtete Menschen errichtet werden und drohte (damals) bereits, dass das Projekt “noch einmal“ eine halbe Million EUR teurer wird (und dies nur gegenüber

einer Kostenschätzung vom April 2022). Gründe für diese enorme Kostensteigerung sind laut Artikel “die Topografie und der schwierige Untergrund“, die “langen Erschließungswege für Versorgungsleitungen“ sowie “die Investitionen in den Baugrund“. Letzteres deshalb, weil im Baugrund schadstoffbelastetes Material vorhanden ist.

Unstreitig findet sich im Plangebiet ein äußerst problematischer und instabiler Baugrund. Schon bei der Realisierung der Reihenhäuser des Reihenprogramms Silcherstraße erforderte dieser Baugrund erheblichen wirtschaftlichen Mehraufwand infolge notwendigen Austauschs großer Bodenmengen. In der Begründung der Gemeinderatsvorlage für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Hofkammerstraße behauptete die Verwaltung der Stadt Winnenden, es könnten Gründungen über lastabtragende Bodenplatten erfolgen, dies sei “Stand der Technik und nicht zwangsläufig mit erhöhten Kosten verbunden“. Tatsächlich – wie der zitierte Zeitungsbericht vom 30.06.2022 belegt – hatte schon damals die Verwaltung dem Gemeinderat Sand in die Augen gestreut.

- e) Eine Wohnbebauung, die der vorgesehene Flächennutzungsplan ermöglichen soll, birgt angesichts der örtlichen Verhältnisse die Gefahr von Böschungsbrüchen mit Auswirkungen auf umliegende Bestandsgebäude, somit auch mit Auswirkungen auf die Gebäude meiner Mandanten an der Silcherstraße. Um dieses Risiko beurteilen zu können, braucht man nicht ein Bebauungsplanverfahren abzuwarten. Dieses Risiko ist evident, sodass es sich verbietet, einen Flächennutzungsplan zu entwerfen, der geradewegs auf dieses Risiko zusteuert.
- f) Im Plangebiet ist ein besonders hoher Grundwasserstand festzustellen. Wie ausgeführt, kommt hinzu, dass das Plangebiet im Bereich eines Hochwasserrisikogebiets liegt. Die mit dem Flächennutzungsplan angestrebte Wohnbebauung hätte deswegen auch Folgen für die Häuser meiner Mandanten und ihrer Nachbarn.
- g) Die durch den angestrebten Flächennutzungsplan ggfs. ermöglichte Wohnbebauung würde die Kaltluftströmungen, die sowohl für die Frischluftzufuhr für die Grundstücke meiner Mandanten als auch für die Kaltluftzufuhr ins Gemeindegebiet führen, massiv einschränken. Bislang entstehen im Buchenbachtal aus Richtung Berglen-Steinach und aus dem östlichen Teil des Waldes starke Kaltluftströme, die sich im Bereich des Planungsgebiets vermischen und nach Norden Richtung Winnenden abfließen. Sie dienen der Belüftung des gesamten Stadtgebiets und darüber hinaus. Die vorgesehene Wohnbebauung würde ein massives Strömungshindernis darstellen, was im Ergebnis zu einem Kaltluftsee und zu einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse sowohl für den Neubau im Plangebiet als auch für die bestehende Wohnbebauung meiner Mandanten als auch für das Stadtgebiet von Winnenden und darüber hinaus führen.

Es gibt bereits aus September 2017 ein Gutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer, aus dem sich ergibt, dass die nächtliche Belüftung des Siedlungsgebietes von Winnenden und der umliegenden Siedlungsnutzungen eingeschränkt wird.

- h) Einer Wohnbebauung stehen auch die Schallimmissionen auf das Plangebiet, die auf Emissionen aus dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet kommen, entgegen. Wie ausgeführt, diente die im Plangebiet liegende Grünfläche seinerzeit im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans "Reihenhausprogramm Silberstraße" als schallschutztechnische Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und der damals neuen Reihenhausssiedlung. Nun soll der Flächennutzungsplan gerade am Beginn dieser Pufferzone – unmittelbar an das Gewerbegebiet andockend – eine große Wohnbebauung für Familien ermöglichen. Die Initiatoren des Flächennutzungsplans lassen völlig außer Acht, dass Lärm vom ansässigen Autohaus Hilt, vom Produktionsstandort der Firma Fessmann, vom Produktionsstandort der Firma Gießler, vom Handelsstandort des Getränkemarkts (Lärm des Kundenverkehrs, Lärm bei der Anlieferung der Getränkebestände und bei der Abholung des Leerguts mittels Lkws), mit viel "Geklitze" und "Geklappere" sowie lautstarken Kommandos des Be- und Entladepersonals für die Bedienung der Hebeeinrichtungen der Lkws) und von mehreren weiteren Gewerbebetrieben ständig auf das vorgesehene neue Wohnbaugelände einwirkt.

Schon im Bebauungsplanverfahren Hofkammerstraße musste die Stadt Winnenden einräumen, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" kommt. Dem wollte im Bebauungsplanverfahren die Stadt Winnenden dadurch Rechnung tragen, dass das Öffnen der in Richtung Gewerbegebiet zeigenden Fenster der Wohngebäude gar nicht erlaubt und technisch unmöglich gemacht werden sollte. Welche Auswirkungen das im Brandfall auf Fluchtwege und auf Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr haben kann, mag man sich gar nicht ausmalen. Abgesehen davon führt eine technische "Verunmöglichung" des Öffnens von Fenstern auf einer Gebäudeseite dazu, dass eine Durchlüftung der Wohneinheiten gar nicht mehr möglich ist.

Alles in allem: Meine Mandanten sehen aus mannigfachen Gründen ihre eigenen Grundstücke nicht nur entwertet, sondern auch als gefährdet. Darüber hinaus würden jegliche Abwägungen öffentlicher und privater Interessen untereinander und gegeneinander glasklar gegen das mit der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichte Bebauungsplanverfahren für eine Wohnbaunutzung im Plangebiet sprechen.

Mit freundlichen Grüßen

