

**BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE  
AM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN "STUTTGARTER STRASSE / HORNBERGSTRASSE"**  
Stand 28.06.2010

	Behörde / Stellen	Eing. am	Stellungnahme TöB	Stellungnahme Stadtplanungsamt
1.	<b>Fachbehörden</b>		Keine Stellungnahmen.	
2.	<b>Interne Ämter – Beteiligung über „Infos &amp; Umläufe“</b>		Keine Stellungnahmen.	

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
AM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN " STUTTGARTER STRASSE / HORNBERGSTRASSE "**

Stand 05.05.2010

	Bürger	Eing. am	Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
1.	<b>Bürger 1</b>	25.06.2010	<p>Folgende Anregungen werden gegeben:</p> <p>1. Stellplätze</p> <p>Das Bauvorhaben umfasst nach den ausgelegten Planungsakten 78 Wohneinheiten. Für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> sieht der Bebauungsplanentwurf einen Stellplatz vor, für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze. Unter Berücksichtigung dieser Stellplatzforderung würde sich die Zahl von 88 notwendigen Stellplätzen ergeben.</p> <p>a) Die Ausweisung von nur einem Stellplatz pro Wohnung mit nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> stellt sich als abwägungsfehlerhaft heraus. Auch diese Wohnungen lösen einen Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung aus, woraus sich insgesamt ein Stellplatzbedarf von 117 Stellplätzen ergibt.</p> <p>b) Wie sich aus den Planunterlagen ergibt, sind die ausgewiesenen Stellplätze nicht ausreichend. Denn: 58 Stellplätze sogenannte gefangene Stellplätze, die als notwendige Stellplätze im Sinne von § 37 LBO nicht ausreichend sind. Der Bebauungsplan muss dahin gehend geändert werden, dass jedenfalls 117 Stellplätze als nicht gefangene Stellplätze zur Bedienung des Stellplatzbedarfes ausgewiesen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Gem. § 37 Abs. 1 LBO ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Die Stadt Kornwestheim erhöht diese notwendigen Stellplätze bei Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze / WE. Diese gegenüber den Mindestanforderungen erhöhte Stellplatzverpflichtung ist durch den hohen Motorisierungsgrad begründet. Die zunehmende Mobilität und die größer werdenden Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten führen zu einer Zunahme der Zweitwagen in den Haushalten in Kornwestheim. In größeren Wohnungen sind erfahrungsgemäß 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit vorhanden. Der öffentliche Raum dient nicht als Ersatz für private Stellplätze. Zudem hat der Straßenraum eine wichtige Funktion als Aufenthaltsfläche und trägt wesentlich zur Wohnumfeldqualität bei. Aus diesem Grund sind die Stellplätze gem. dem o.g. Schlüssel herzustellen. Für 78 Wohnungen sind somit 78 einzeln anfahrbare Stellplätze nachzuweisen, dies ist erfolgt. Der zweite Stellplatz bei einer Wohnung kann als gefangener Stellplatz errichtet werden. Insgesamt liegt der Stellplatzbedarf bei 88 Stellplätzen, nachgewiesen sind 111.</p>

	Bürger	Eing. am	Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
zu 1	<b>Bürger 1</b>	25.06.2010	<p>2. Planklarheit</p> <p>In der 7 m breiten Fläche zwischen den östlichen Grundstücksgrenzen und den jeweiligen Kinderspielplätzen befindet sich jeweils eine einseitige runde, punktierte Fläche, für die eine Funktion dem Bebauungsplan nicht entnommen werden kann.</p> <p>Soweit es sich um Zu- und Abluftöffnungen von und zur Tiefgarage handeln sollte, wäre darauf hinzuweisen, dass die Ausweisung solcher Zuluft-/Abluftöffnungen angesichts der Nähe zu Spielplätzen wie den östlich benachbarten Grundstücken sich als abwägungsfehlerhaft erweisen müsste.</p> <p>Im anderen Fall wäre die zeichnerische Darstellung nicht nachvollziehbar.</p> <p>3.</p> <p>Die Abluftschächte sind unabhängig davon im Sinne von § 37 LBO als Bestandteil der Tiefgarage so anzuordnen, dass die Nachbarschaft beeinträchtigt oder belastigt wird.</p> <p>Da sich die Grundstücke außerhalb des Bebauungsplangebietes in östlicher Richtung vom Baugrundstück und damit in Hauptwindrichtung befinden, bedarf die Lösung der Abluftproblematik für die Tiefgarage einer städtebaulichen Konfliktlösung, die derzeit nicht ersichtlich ist.</p> <p>Kinderspielplätze</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf weist zwischen den kammförmig angeordneten Gebäudekomplexen vier Kinderspielplätze aus. Wir halten dies für einen städtebaulichen Abwägungsmangel, da die östliche Nachbarschaft, durch die Kinderspielplätze und die damit verbundene Lärmentwicklung ohne Not belastet werden. Diese Lärmbelastung entsteht nicht zuletzt dadurch, dass aufgrund der Trichtersituation, in der sich die Kinderspielplätze befinden, die über keine lärmschutzmäßige Abschirmung gegen Osten verfügen, der Spiellärm deutlich verstärkt. In der Abwägung muss diese städtebauliche Spannung gelöst werden. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Kinderspielplätze nach Westen zu verschieben und mit einer geeigneten, den Reflexschall berücksichtigenden Lärmabschirmung zu versehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die punktierten Flächen stellen die Abgrenzung der Spielplätze für Kinder bis 6 Jahren dar. Um den Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze zu gewährleisten, wurde in den Durchführungsvertrag Punkt 1.2 aufgenommen, dass in einer Breite von 5 m keine baulichen Anlagen (Gerätehütten, Terrassen, Pergolen etc.) sowie Spielgeräte und sonstige Möblierungen zulässig sind. Die Lichtschächte der Tiefgarage wurden von den östlichen Gebäudekanten verlegt und befinden sich in den Spielplatzflächen, 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Lichtschächte der Tiefgarage befinden sich 7 m von der östlichen Grenze entfernt. Die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage dient der Verminderung von Belästigungen der Nachbarschaft. Eine erhebliche Störung der östlichen Grundstücke findet durch die Anordnung der Lichtschächte nicht statt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Verschiebung der Kinderspielplätze nach Westen würde den Trichtereffekt verstärken, da die Fassaden der nördlich und südlich befindlichen Gebäude den Schall reflektieren würden. Andere Flächen außerhalb des geschützten Innenbereiches stehen für die Herstellung der Spielplätze nicht zur Verfügung. Gem. § 1 Abs. 2 LBOAVO müssen diese Spielplätze für Kinder bis 6 Jahren geeignet sein. Der Lärm den spielende Kinder verursachen, gilt als unvermeidbare Lebensäußerung. Ein Abstand der Spielgeräte von mind. 5 m zu den östlichen Nachbargrenzen ist im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>

	Bürger	Eing. am	Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
zu 1	<b>Bürger 1</b>	25.06.2010	<p><b>5. Altlasten</b></p> <p>Aus den Formulierungen des Durchführungsvertrages, Anlage 5 „Weitere Anforderungen“ ergibt sich, dass der Vorhabenträger bis zur Stunde keinerlei Untergrunduntersuchungen durchgeführt, oder jedenfalls solche Untergrunduntersuchungen nicht ins Bebauungsplanverfahren eingeführt hat. Sie wären sonst unter 2.9 der weiteren Anforderungen angesprochen worden. Wir halten es für städtebaulich bedenklich, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung zu beschließen, bevor nicht eine grundlegende Altlastenuntersuchung stattgefunden hat. Diese gehört zum zwingenden Bestand des abwägungsrelevanten Tatsachenmaterials. Dies um so mehr, als der Vorhabenträger mit dem Bauherrn identisch ist und der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch dazu dient, auf ein Baugenehmigungsverfahren zu Gunsten des Verfahrens nach § 51 LBO n.F. zu verzichten. Das bedeutet, dass im bauordnungsrechtlichen Verfahren eine Handhabe nicht besteht, dem Bauherrn die Durchführung des Vorhabens aufzugeben; die planbetreffenden Nachbarn wären gezwungen, beim Verwaltungsgericht Stuttgart im Wege des Antrages auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gemäß § 123 VwGO die Durchführung der Altlastenüberprüfung durchzusetzen.</p> <p>Es wird deshalb angeregt, dem Verfahrensträger die Durchführung einer umfassenden Altlastenuntersuchung vor dem Satzungsbeschluss aufzugeben, auch zur haftungsrechtlichen Absicherung der Stadt selbst, die gegebenenfalls spätere Ansprüche wegen der Festsetzung von Wohnbebauung auf belasteten Flächen aus Amtshaftungsgründen gewärtigen müsste.</p> <p><b>6. Gebäudehöhe</b></p> <p>Wie sich aus dem Bebauungsplanentwurf ergibt, ist zur Lärmabschirmung am östlichen Gebäuderand im Bereich der Terrassen über dem 1. und 2. OG die Anbringung von Lärm- und Sichtschutzwänden vorgesehen. Dadurch wird die planungsrechtliche gewollte und städtebaulich sachgerechte Staffelung der Gebäude von Ost nach West (zur Stuttgarter Straße hin) teilweise wieder aufgehoben, mit der Folge, dass diese Lärm- und Sichtschutzwände den Eindruck eines weiteren Vollgeschosses erzeugen. Es wird angeregt, eine entsprechende Planänderung vorzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Landratsamt als zuständiges Amt für Wasser- und Bodenschutz hat im Bebauungsplanverfahren folgende Stellungnahme gegeben: „Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Altlastenkataster erfasst. Da aufgrund der Vornutzung Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, sind künftige Erdarbeiten unter Aufsicht eines Schadengutachters durchzuführen. Falls dabei Bodenbelastungen festgestellt werden, sind diese soweit zu sanieren, dass eine Gefährdung für die Schutzgüter Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Der genaue Überwachungsumfang ist mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt vor Beginn der Erdarbeiten abzustimmen.“ Die Stellungnahme wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Am östlichen Gebäuderand sind lediglich Balkonbrüstungen vorgesehen. Lärm- oder Sichtschutzwände sind nicht eingeplant. Im Durchführungsvertrag wurde unter Punkt 1.1 die Höhe der Attika (Balkonbrüstung) als maximale Höhe für die Gebäude B, D, F, H, J aufgenommen. Eine bauliche Verlängerung des obersten Geschosses oder der Anbau eines Wintergartens ist nicht zulässig.</p>

	Bürger	Eing. am	Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
zu1	<b>Bürger 1</b>	25.06.2010	<p>7. Pflanzstreifen</p> <p>1.2 und 1.3 der weiteren Anforderungen (Anlage 5) widersprechen sich. Während unter 1.2 ausgeführt ist, dass in einer Breite von 5 m ab der östlichen Grundstücksgrenze keine baulichen Anlagen zulässig sind, also auch keine Gerätehütten, Terrassen, Pergolen etc., besagt 1.3, dass in den Gartenflächen Pergolen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> und Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2,50 m zulässig sind. Dieser Widerspruch muss in der Abwägung zu Gunsten eines Verzichts auf jegliche bauliche Anlagen in den 5 m breiten Streifen aufgelöst werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wurde unter Punkt 1.2 und 1.3 ergänzt und schließt jegliche bauliche Anlagen in dem 5 m breiten Streifen aus.</p>