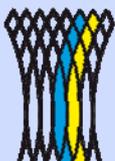


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reichert Areal“ Planbereich 16



## Begründung



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reichert Areal“

## Begründung

### **1. Planungsanlass/ öffentliches Interesse**

Der rund 3.200 m<sup>2</sup> große Bereich im Quartier Rechberg- / Achalmstraße war Firmensitz der ehemaligen Druckerei Reichert. Nach der Aufgabe des Betriebs wurden die Grundstücksflächen an die Fa. OSWA „Wohnen in der City“ GmbH verkauft, mit dem Ziel Wohnungsbau zu realisieren. Die Nutzung dieser ehemals überwiegend gewerblich genutzten Flächen für Wohnungsbau entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und schont Freiflächen außerhalb des bebauten Bereiches Kornwestheims.

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3200, 3201, 3202 und 3207/1. Die Fläche ist insgesamt 3.171 m<sup>2</sup> groß.

### **3. Übergeordnete Planungen**

Im Entwurf des Regionalplans befindet sich die Fläche des Geltungsbereichs innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kornwestheim als „Wohnbaufläche - Bestand“ dargestellt. Bisher bestehen alte Baulinienpläne aus den Jahren 1954 und 1975.

### **4. Verfahren (§ 12 BauGB)**

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) durchgeführt. Dabei kann auf einen bestehenden Aufstellungsbeschluss für diesen Bereich aus dem Jahr 1986 aufgesetzt und das Verfahren direkt mit dem Entwurfsbeschluss fortgeführt werden.

### **5. Städtebauliche Konzeption**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst sechs Wohngebäude mit insgesamt 50 Wohnungen. Das vorgelegte Konzept bindet sich in seiner Maßstäblichkeit gut in die städtebauliche Struktur des Quartiers ein. So orientiert sich die geplante Bebauung höhenmäßig an der bestehenden Bebauung des Quartiers und nimmt diese auf. Die bei den Gebäuden in der Achalmstraße vorgesehenen zurückgesetzten Dachaufbauten in der 5. Geschossebene sind aufgrund ihrer reduzierten Form und mittigen Anordnung kaum wahrnehmbar und von daher aus städtebaulicher Sicht wenig bedeutend. Die Dachaufbauten dienen zur Unterbringung eines Technikraumes, einer Galerie sowie einem Ausgang zur Dachterrasse. Nur beim Haus 1 sind in diesem Dachgeschoss Wohnräume einer Maisonnette-Wohnung untergebracht.

Die 4. Geschossebene des vorgesehenen Neubaus in der Teckstraße ist gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückgesetzt, sodass auch hier die Maßstäblichkeit in Bezug auf die Umgebungsbebauung gewahrt bleibt. Die gestalterische Einbindung wird zusätzlich durch die auf der Straßenseite vorgesehene geneigte Dachfläche gestärkt. Das Gebäude 3 im

rückwärtigen Bereich wird zur Sicherstellung einer ausreichenden Besonnung der Bestandsgebäude auf 3 Geschosse reduziert.

Die vorgesehenen Neubauten sind über Vor- und Rücksprünge sowie durch die sowohl vorgestellten als auch eingezogenen Balkonbereiche der Wohnungen deutlich gegliedert. Betrachtet man die Straßenabwicklung so wird deutlich, dass diese Gliederung durch die vorgesehenen Verbindungselemente der 3 Baukörper zusätzlich verstärkt wird.

Mit dem Abbruch der vorhandenen aus gestalterischer Sicht sehr unbefriedigenden Gebäudesubstanz besteht die Möglichkeit, das Quartier in Teilbereichen neu zu ordnen. Auch kann durch das vorgesehene Wohnungsgemenge an zentraler Stelle ein differenziertes Wohnraumangebot von guter Qualität für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden. Das Konzept lässt sowohl aus stadtplanerischer als auch gestalterischer Sicht insgesamt eine deutliche Verbesserung und Aufwertung der Situation erwarten.

#### Verschattungsgutachten

Zur Beurteilung der Verschattung der bestehenden Wohnhäuser Rechbergstr. 12 und Teckstr. 4 durch die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligen Reichert Areal wurde ein Verschattungsgutachten (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & co.KG, Mai 2012) in Auftrag gegeben. Nach Aussage des Gutachters werden in allen betrachteten Wohnungen in der Rechbergstr. 12 die DIN-Kriterien sowohl im Istzustand als auch im Planfall sicher eingehalten. Die Planung beeinflusst die Besonnungssituation an diesem Wohnhaus nicht in relevanter Form. Zusätzliche Besonnungszeiten könnten dadurch gewonnen werden, dass die hohen Nadelbäume südlich des Wohnhauses entfernt werden. Damit ließe sich die zusätzliche Gewinnung von Sonnenstunden zum Teil auch im Winter und in der Übergangjahreszeit erreichen.

An der Teckstr. 4 werden in allen Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum die beiden DIN-Kriterien erfüllt. Dies trifft sowohl auf den Nullfall als auch den Planfall zu.

Durch die geplante Baumaßnahme verschlechtert sich die Besonnungssituation vor allem an den Fenstern der Westfassade. Aufgrund höherer Verschattungswinkel im Planfall wird die Besonnung im Winter vor allem im Erdgeschoss und im 1.OG weiter eingeschränkt.

Um die Besonnungssituation an der Westfassade bei den Bestandsgebäuden zu verbessern wurde das Haus 3 um ein Geschoss reduziert. Somit verbessert sich die Besonnungssituation, da die max. Gebäudehöhe nur noch bei ca. 9,80 m liegt statt vorher bei ca. 12 m.

Eine Wegnahme des westlich gelegenen Nadelbaumes würde die Besonnungssituation im Winter an diesem Wohnhaus nicht beeinflussen können. Es würden im Sommer aber am Nachmittag in den jeweiligen Schlafzimmern ca. 1,5 bis 2 Stunden Besonnung hinzu gewonnen werden. Die Wegnahme des südwestlich gelegenen Laubbaumes bringt in der Vegetationsperiode an der Westfassade eine zusätzliche Besonnung in den Nachmittagsstunden von ca. 1h bis 1,5h.

## **6. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr**

Die Wohnanlage liegt an der Achalmstraße, Rechbergstraße und Teckstraße. Die Wohngebäude an der Achalmstraße und Rechbergstraße erhalten eine Tiefgaragenzufahrt, die an die Rechbergstraße anbindet. Die Gebäude an der Teckstraße erhalten eine eigene kleinere Tiefgarage mit Zufahrt aus der Teckstraße.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung wünschenswert. Durch die Begrünung der Tiefgarage ergeben sich positive Aspekte für das Kleinklima und das Wohnumfeld (Gestaltung und Lärm). Diese positiven Aspekte würden bei einer oberirdischen Anlage nicht erreicht werden.

### **Lärmgutachten**

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen die von der neuen Nutzung, insbesondere von der Tiefgarage ausgehen, wurde ein Lärmgutachten erstellt. Das Gutachten (Schallimmissionsprognose, Beratende Ingenieure Kurz u. Fischer GmbH, Winnenden, März 2012) kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der benachbarten schützenswerten Bebauung durch die zu erwartenden Beurteilungspegel um mindestens 3 dB unterschritten werden. Mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nachts durch die Gesamtbelastung ist nicht zu rechnen. Kurzzeitige Geräuschspitzen aufgrund der beschleunigten Abfahrt eines Pkw aus der Tiefgarage und Geräusche durch Türen/Kofferraumdeckel schließen auf den oberirdischen Parkplätzen werden aus schalltechnischer Sicht als zumutbar angesehen. Die fast vollständige Unterbringung der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage vermindert die Lärmbelastung des Quartiers insgesamt. Die vormals vorhandenen Lieferfahrten auch im Zeitbereich Nachts für den Druckereibetrieb entfallen durch die Wohnbebauung vollständig. Die im Bestand vorhandenen oberirdischen Stellplätze der benachbarten Wohnbebauung erzeugen ebenfalls Geräuschspitzen, die sich durch die bestimmungsgemäße Nutzung der Stellplätze ergeben. Zur Minimierung der Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft sind folgende Maßnahmen bei der weiteren Planung der Tiefgaragenzufahrt in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden:

Die Wände und die Decke der Tiefgarage sind im Bereich mit darüber liegenden Wohnungen inklusive Übergangsbereich schallabsorbierend zu verkleiden. Die Ausführung der Regenrinne bzw. des Tores erfolgt entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik.

## **7. ÖPNV**

Das Gebiet ist gut an den örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In der Rechbergstraße verläuft die Buslinie 413, die das Gebiet mit dem Bahnhof verbindet.

Der Bahnhof ist S-Bahnhaltestelle der Linien S4 und S5 in Richtungen Bietigheim / Marbach und nach Stuttgart. Der Bahnhof liegt vom Baugebiet in ca. 1 km Entfernung und ist somit ebenfalls noch zu Fuß erreichbar.

## **8. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Gebiet ist vollständig mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

## **9. Vorschriften zum Umweltschutz**

Das Gelände der ehemaligen Druckerei Reichert ist geprägt von einer Vielzahl an Gebäuden für den Betrieb der Druckerei. Der Bereich entlang der Achalmstraße weist derzeit noch einen schmalen privaten Grünstreifen mit Gehölzen vor dem Druckereigebäude auf. Auf dem Flurstück 3202 befindet sich im rückwärtigen Bereich noch eine Gartenfläche mit Rasen und Gehölzen. Beim Grundstück in der Teckstraße ist im rückwärtigen Bereich noch eine kleine Gartenfläche mit Rasen und einer Hecke vorhanden. Die übrigen Bereiche sind neben dem eigentlichen Druckereigebäude mit Wohngebäuden, Nebengebäuden, Anbauten sowie als asphaltierte Park- oder Rangierflächen angelegt.

Bei einer Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes wäre die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage nicht möglich gewesen und somit auch keine bessere Durchgrünung dieses Bereiches. Durch die Umnutzung und Neubebauung dieses überwiegend gewerblich genutzten Areals mit Wohnhäusern und zwei Tiefgaragen, wird es eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Freiflächen geben. Die Tiefgarage wird mit einer Erdüberdeckung von 0,60 m ausgeführt, damit auf ihrer Oberfläche eine entsprechende Bepflanzung realisiert werden kann. Durch die fast vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Tiefgaragen werden die umliegenden Grundstücke und die neu geschaffenen Wohngebäude von Lärm und Abgasen entlastet. Zudem entfällt der Lieferverkehr für die Druckerei, somit wird die Lärm- und Abgasbelastung der umliegenden Wohngebäude deutlich reduziert. Die Gebäude werden bis auf den Teilbereich an der Teckstraße mit extensiv begrünten Flachdächern ausgeführt.

Durch die Zäsur der Bebauung in der Achalmstraße sowie die Abstände der Gebäude 1 – 4 zur östlichen Grenze des Grundstückes wird eine deutlich bessere Durchlüftung des Quartiers erreicht.

Aufgrund der vorhandenen Baulinienpläne aus den Jahren 1954 und 1957 und des vorhandenen Gebäudebestandes greift § 1 a Abs. 3 BauGB. „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

## **10. Planungs- und bauordnungsrechtliche Darstellungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **Art der baulichen Nutzung**

Im Planungsgebiet entstehen sechs Gebäude mit insgesamt 50 Wohnungen. Insgesamt können auf der Grundlage der vorgelegten Konzeption 50 Wohneinheiten (4 x 2-Zimmer, 23 x 3-Zimmer, 19 x 4-Zimmer, 4 x 5-Zimmer) entstehen.

Die Bebauung dient dem Wohnen, damit soll diese Nutzung im Innenstadtbereich von Kornwestheim gestärkt werden. Durch die geplante Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte mit der Umgebung zu erwarten.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Überbauung des Gebietes erfolgt mit Wohngebäuden entlang der Achalmstraße mit III bzw. IV Geschossen. Im Eckbereich wird ein fünftes, deutlich zurückgesetztes Dachgeschoss zugelassen. Die Höhe dieses Gebäudes orientiert sich an dem bestehenden Druckereigebäude.

Die Wohngebäude in der Achalmstraße haben im Dachgeschoss (5. Geschoss) einen Ausgang auf die Dachterrasse sowie eine Galerie und einen Technikraum. Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich ihrer Höhe am Bestand sowie der umliegenden Bebauung.

In der Teckstraße entstehen zwei Wohngebäude mit III bzw. IV Geschossen. Das Haus 3 wurde von IV auf III Geschosse reduziert.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Zur Gliederung der Bebauung ist in der Achalmstraße eine Zäsur zwischen Gebäude 2 und 3 vorgesehen. Der Abstand dieser Gebäude ist städtebaulich begründet, um ein einheitliches Erscheinungsbild in der Achalmstraße zu erhalten. Mit Ausnahme der von der Teckstraße aus sichtbaren Dachfläche – hier ist in Anlehnung an die vorhandene Dachstruktur ein Satteldach vorgesehen – verfügen alle Gebäude über Flachdächer. Eine große Bedeutung hat auch die Farbgestaltung der Gebäude. Diese wird in Abstimmung mit der Stadt Kornwestheim festgelegt.

### **Flächen für Garagen und Stellplätze**

Im Bereich der Rechbergstraße sowie der Achalm- und Teckstraße kann straßenbegleitend geparkt werden. Die privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Tiefgarage nachzuweisen. Es sind 6 oberirdische Stellplätze geplant.

Für die Wohnbebauung wird folgender Stellplatzschlüssel angewandt:

Wohnungen bis 80 m <sup>2</sup>	1 St / WE
Wohnungen über 80 m <sup>2</sup>	1,5 St / WE

Demzufolge werden für die geplanten 50 Wohneinheiten insgesamt 64 Stellplätze notwendig. Es werden 64 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen und 6 oberirdische Stellplätze angelegt.

### **Grünordnerische Maßnahmen**

Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gesetzlich keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas, werden folgende grünordnerische Vorgaben im Durchführungsvertrag geregelt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge,
- Anpflanzung von 7 Bäumen
- Begrünung der nicht genutzten Flachdächer,
- Begrünung der Tiefgarage.

### **Pflanzgebot/Pflanzbindung**

Zur räumlichen Gestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas und der Wasserrückhaltung sind auf dem Baugrundstück 7 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Des weiteren sind je 150 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche 5 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu sichern.

### **11. Bodenordnung**

Das Flurstück befindet sich in Eigentum der Fa. OSWA. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **12. Kosten der Erschließung**

Das Grundstück ist vollständig erschlossen, es fallen keine weiteren Kosten an.

Kornwestheim, den 18.06.2012

U. Keck  
Oberbürgermeisterin