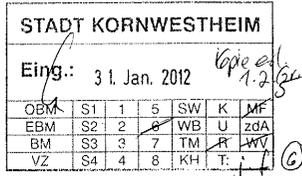


**Stadt Kornwestheim**  
**Stadtplanungsamt**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reichert Areal“, Planbereich 16  
 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB, Stand 18.06.2012

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
1	<p><b>Bürger 1</b></p> <p>Stadt Kornwestheim                      Baurechtsamt                      Jakob-Sigle-Platz 1                      70806 Kornwestheim</p> <p>Stuttgart, 29. Januar 2012</p> <p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reichertareal“ Kornwestheim</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Blechschmied,</p> <p>als direkt angrenzender Nachbar liegt mein Grundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reichertareal“.</p> <p>Aus diesem Grund erhebe ich Einspruch gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans, da ich keine ausgewogene Berücksichtigung meiner privaten Interessen erkennen kann.</p> <p>Ich begründe dies damit, dass die vorgesehene Nachverdichtung der Grundstücke Flurstück 3200, 3201, 3202 und 3207/1, überzogen ist. Das Gebiet hier entspricht in seiner Prägung einem Allgemeinen Wohngebiet, das gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO, für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 als Obergrenze der Verhältniszahlen vorsieht. Tatsächlich sind mit der geplanten Baumaße eine GRZ von 0,51 und eine GFZ von 1,41 gegeben. Darüber hinaus wird die in Anspruch genommene GRZ mit 0,85 unzulässig überschritten.</p> <p>Im gesamten Bereich zwischen Rechbergstraße und Rosensteinstraße, sowie Stuttgarter Straße und B 27 im Osten sind ausschließlich Gebäude mit maximal dreigeschossiger Bebauung vorhanden. Westlich und nördlich des Geltungsbereichs des B-Plans staffelt sich die Geschossigkeit zum Schul- und Parkgelände nach unten herab. Es ist daher städtebaulich nicht nachvollziehbar, warum auf dem Grundstück, ehemals Reichert, eine viergeschossige Bebauung plus Nichtvollgeschoss zugelassen werden soll.</p> <p>Die vorgesehene Nachverdichtung führt zu erheblichen Wohnwert- und Wohnqualitätsverlusten, da durch die vorgesehene Bebauung mit den Häusern 3 und 4 (Teckstraße) sowie die Viergeschossigkeit der Baukörper entlang der Achalmstraße, sowohl die Gärten als auch die Erdgeschosswohnungen keine ausreichende Besonnung mehr erhalten werden. Ich fordere daher, und halte es für angemessen, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Besonnungsgutachten erstellen zu lassen.</p> <p>Bei einer geplanten Anzahl von 53 Wohnungen und nur 69 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück, ehemals Reichert, wird eine extreme Neufrequentierung des Gebiets entstehen. Lärm und Abgase werden in erheblichem Umfang zunehmen. Öffentliche Parkplätze werden Mangelware werden. Welcher Stellplatzschlüssel wurde dieser Bebauung zugrunde gelegt? Wurden entsprechende Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben? Wenn nicht, bitte ich um entsprechende Veranlassung.</p> <p>Ich wäre Ihnen dankbar, wenn ich eine Kopie des Durchführungsvertrags erhalten könnte. Wenn nicht bitte ich um Einsichtnahme.                      In jedem Fall werde ich gegen eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB mit den entsprechenden Rechtsmitteln vorgehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Das Grundstück von Bürger 1 liegt nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieser umfasst die Flurstücke Nr. 3200, 3201, 3202 und 3207/1.</p> <p>Die geplante Nachverdichtung auf dem Gelände der ehemaligen Druckerei orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die baulichen Anlagen (Bestand) umfassen eine Fläche von 1820 m<sup>2</sup> (GRZ 0,57), die mitzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Fläche von 904 m<sup>2</sup> (GRZ gesamt 0,86). Somit werden hinsichtlich GRZ und GFZ die Werte beibehalten. Mit der Inanspruchnahme dieser bisher gewerblich genutzten Fläche für Wohnbauzwecke wird dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung und schonender Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Begrünung der Tiefgarage und Bepflanzung der Freiflächen verbessert sich neben dem Kleinklima die Aufenthaltsqualität in dem Quartier deutlich gegenüber dem bisherigen Zustand.</p> <p>Im Quartier zwischen Rechbergstraße und Rosensteinstraße weist das Gebäude Achalmstraße 13 vier Vollgeschosse auf. Ebenso weisen ab dem Bereich der Rechbergstraße Ecke Neuffenstraße einige Geschosswohnungsbauten vier Vollgeschossen auf. Somit fügt sich die geplante Bebauung hinsichtlich der Geschossigkeit gut in die Umgebung ein. Nur beim Eckgebäude Rechbergstraße, Achalmstraße sind im 5. Nichvollgeschoss Aufenthaltsräume vorgesehen. Die übrigen vollflächig verglasten Dachaufbauten dienen als Ausgang für die Dachterrassen und beinhalten eine Galerie, sie treten aufgrund ihrer Größe und vollflächigen Verglasung somit städtebaulich nicht in Erscheinung.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen. Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich der GRZ und GFZ an der vorhandenen Bebauung und dient der Innenentwicklung.</p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen. In der Umgebung sind viergeschossige Wohngebäude vorhanden, das geplante Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Geschossigkeit und Gebäudehöhe gut in die Umgebung ein.</p>



**Stadt  Kornwestheim**  
**Stadtplanungsamt**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reichert Areal“, Planbereich 16

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB, Stand 18.06.2012

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Zu 1	Zu Bürger 1	<p>Das Bestandsgebäude Achalmstraße 13 weist eine Gebäudehöhe von 12,50 m auf, bei den Gebäuden Teckstraße 10 und 12 liegt die Traufhöhe bei 10,30 m, die Firsthöhe bei 13 m.</p> <p>Das Gebäude Rechbergstraße 12 weist eine Traufhöhe von ca. 9,90 m und eine Firsthöhe von ca. 12,50 m auf.</p> <p>Das ehemalige Druckereigebäude an der Ecke Rechbergstraße / Achalmstraße hatte eine max. Gebäudehöhe von 15,30 m.</p> <p>Bei den Neubauten beträgt bei Haus 1, 2, 5 und 6 die max. Gebäudehöhe ca. 14,10 m (ab angrenzende Verkehrsfläche). Dabei handelt es sich nur bei Haus 1 um Wohnräume im obersten Geschoss. Bei den Gebäuden 2, 5 und 6 sind nur verglaste Dachaufbauten (mit Galerie) als Ausgang auf die Dachterrasse vorgesehen. Bei Haus 4 beträgt die max. Gebäudehöhe ca. 13,35 m (Firsthöhe Satteldach an Teckstraße), die übrigen Bereiche liegen bei ca. 12 m Gebäudehöhe.</p> <p>Somit fügt sich die geplante Bebauung auch hinsichtlich der Gebäudehöhe in die Umgebung ein.</p> <p>Zur Klärung der Verschattung und Minderung der Wohnwert- und Wohnqualitätsverluste durch die geplante Bebauung wurde ein Besonnungsgutachten erstellt. Darin ergaben sich Einschränkungen hinsichtlich der Besonnung an den Bestandsgebäuden insbesondere im Winter an der Westfassade. Zur Minderung dieser zusätzlichen Verschattung wurde das Haus 3 um ein Geschoss auf jetzt ca. 9,80 m reduziert. Eine ausreichende Besonnung wird somit auch in den Wintermonaten gewährleistet.</p>	<p>Die Einwendung wird abgewiesen, die geplanten Gebäude fügen sich hinsichtlich der Gebäudehöhe gut in die Umgebung ein.</p> <p>Der Einwendung wird stattgegeben. Das Haus 3 wurde um ein Geschoss reduziert.</p>

**Stadt  Kornwestheim**  
**Stadtplanungsamt**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reichert Areal“, Planbereich 16

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB, Stand 18.06.2012

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Zu 1	Zu Bürger 1	<p>Gem. § 37 Abs. 1 LBO ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Die Stadt Kornwestheim erhöht die Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze / WE. Diese 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. Die Anzahl der Wohnungen hat sich durch Zusammenlegungen auf 50 reduziert. Für 50 Wohnungen sind somit 64 Stellplätze nachzuweisen. In den beiden Tiefgaragen werden 63 Stellplätze nachgewiesen, zusätzlich werden 6 oberirdische Stellplätze realisiert. Die fast vollständige Unterbringung der notwendigen Stellplätze in den Tiefgaragen vermindert die Lärmbelastung des Quartiers. Ein Lärmgutachten ist erstellt worden. Die aktuelle Planung führt gem. Gutachten zu einer Verbesserung der Geräuschsituation durch Anlagengeräusche in der Nachbarschaft. Mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nachts durch die Gesamtbelastung ist nicht zu rechnen. Einzelne Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen durch Geräuschspitzen durch die Abfahrt der Pkw aus der Tiefgarage und durch das Schließen von Türen bzw. Kofferraumdeckel sind zu erwarten. Die Lärmbelastung wird jedoch durch die Tiefgarage maßgeblich gemindert, die Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm im Nachtzeitraum sind gem. Gutachten aus schalltechnischer Sicht als zumutbar zu erachten.</p>	<p>Die Einwendungen werden abgewiesen. Die notwendigen Stellplätze gem. dem erhöhten Stellplatzschlüssel der Stadt Kornwestheim sind nachgewiesen und die Planung führt zu einer Verbesserung der Geräuschsituation durch Anlagengeräusche in der Nachbarschaft.</p>

**Stadt Kornwestheim**  
**Stadtplanungsamt**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reichert Areal“, Planbereich 16  
 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB, Stand 18.06.2012

Lfd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung																												
2	<p><b>Bürger 2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Kopie</b></p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p>Stadt Kornwestheim            Baurechtsamt            Jakob-Sigle-Platz 1            70806 Kornwestheim</p> <p>Kornwestheim, 30. Januar 2012</p> <p><b>Vorhaben bezogener Bebauungsplan „Reichertareal“ Kornwestheim</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Blechschmied,            als direkt angrenzender Nachbar liegt mein Grundstück im Geltungsbereich des vorhaben bezogenen Bebauungsplans „Reichertareal“.</p> <p>Aus diesem Grund erhebe ich Einspruch gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans, da ich keine ausgewogene Berücksichtigung meiner privaten Interessen erkennen kann.</p> <p>Ich begründe dies damit, dass die vorgesehene Nachverdichtung der Grundstücke Flurstück 3200, 3201, 3202 und 3207/1, überzogen ist. Das Gebiet hier entspricht in seiner Prägung einem Allgemeinen Wohngebiet, das gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO, für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 als Obergrenze der Verhältniszahlen vorsieht. Tatsächlich sind mit der geplanten Baumasse eine GRZ von 0,51 und eine GFZ von 1,41 gegeben. Darüber hinaus wird die in Anspruch genommene GRZ mit 0,85 unzulässig überschritten.</p> <p>Im gesamten Bereich zwischen Rechbergstraße und Rosensteinstraße, sowie Stuttgarter Straße und B27 im Osten sind ausschließlich Gebäude mit maximal dreigeschossiger Bebauung vorhanden. Westlich und nördlich des Geltungsbereichs des B-Plans staffelt sich die Geschossigkeit zum Schul- und Parkgelände nach unten herab. Es ist daher städtebaulich nicht nachvollziehbar, warum auf dem Grundstück, ehemals Reichert, eine viergeschossige Bebauung plus Nichtvollgeschoss zugelassen werden soll.</p> <p>Die vorgesehene Nachverdichtung führt zu erheblichen Wohnwert- und Wohnqualitätsverlusten, da durch die vorgesehene Bebauung mit den Häusern 3 und 4 (Teckstraße) sowie die Viergeschossigkeit der Baukörper entlang der Achalmstraße, sowohl die Gärten als auch die Erdgeschosswohnungen keine ausreichende Besonnung mehr erhalten werden. Ich fordere daher, und halte es für angemessen, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Besonnungsgutachten erstellen zu lassen.</p> <p>Bei einer geplanten Anzahl von 53 Wohnungen und nur 69 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück, ehemals Reichert, wird eine extreme Neufrequentierung des Gebiets entstehen. Lärm und Abgase werden in erheblichem Umfang zunehmen. Öffentliche Parkplätze werden Mangelware werden. Welcher Stellplatzschlüssel wurde dieser Bebauung zugrunde gelegt? Wurden entsprechende Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben? Wenn nicht, bitte ich um entsprechende Veranlassung.</p> <p>Ich wäre Ihnen dankbar, wenn ich eine Kopie des Durchführungsvertrags erhalten könnte. Wenn nicht bitte ich um Einsichtnahme.</p> <p>In jedem Fall werde ich gegen eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB mit den entsprechenden Rechtsmitteln vorgehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div> </div> <div style="flex: 0.5; border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>STADT KORNWESTHEIM</b></p> <p style="margin: 0;">Eing.: 31. Jan. 2012</p> <table border="1" style="font-size: small; width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>OBM</td> <td>S1</td> <td>1</td> <td>5</td> <td>SW</td> <td>K</td> <td>MF</td> </tr> <tr> <td>EBM</td> <td>S2</td> <td>2</td> <td>6</td> <td>WB</td> <td>U</td> <td>zda</td> </tr> <tr> <td>BM</td> <td>S3</td> <td>3</td> <td>7</td> <td>TM</td> <td>R</td> <td>WV</td> </tr> <tr> <td>VZ</td> <td>S4</td> <td>4</td> <td>8</td> <td>KH</td> <td>T</td> <td></td> </tr> </table> </div> </div>	OBM	S1	1	5	SW	K	MF	EBM	S2	2	6	WB	U	zda	BM	S3	3	7	TM	R	WV	VZ	S4	4	8	KH	T		<p>Die Stellungnahmen von Bürger 1 und 2 sind identisch.          Siehe Abwägung Bürger 1.</p>	
OBM	S1	1	5	SW	K	MF																									
EBM	S2	2	6	WB	U	zda																									
BM	S3	3	7	TM	R	WV																									
VZ	S4	4	8	KH	T																										