

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

vom 08.07.2019 bis einschl. 19.07.2019

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
1	<p>Privatperson 1</p> <p>Stellungnahme zum Baugebiet „Keim“ in Leonberg-Warmbronn</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Das Neubaugebiet auf dem Keim-Gelände in Warmbronn umfasst 54 Wohnungen. Gesetzt den Fall alle Autos zu den Wohnungen finden in der Tiefgarage platz, so haben wir noch (wenn ich das richtig verstanden habe) 11 Parkplätze für Besucher der 54 Wohnungen. Es fallen aber 9 Parkplätze an der Straße vor der Firma Keim - die bis jetzt vorhanden sind - natürlich weg!</p> <p>Das bedeutet, wir bekommen in diesem „Viertel“ für zusätzliche 54 Wohnungen zwei zusätzliche Parkplätze.</p> <p>Meiner Meinung nach ein bisschen ein Witz.</p> <p>Man findet jetzt schon kaum einen Parkplatz in diesem Viertel.</p> <p>Wir können uns natürlich darüber aufregen, das Familien mittlerweile 1-2 oder sogar mehr Autos haben.</p> <p>Aber das ist eben so, und dementsprechend müsste man bauen.</p> <p>Und nicht so, dass der Bauträger den größtmöglichen Gewinn erzielt.</p> <p>54 Wohnungen und zwei zusätzliche Parkplätze kann eigentlich nicht angehen.</p> <p>Aber ich bin mir sicher das sich natürlich nichts mehr ändern wird.</p> <p>Das folgende Chaos ist vorprogrammiert. Wir und unsere Gäste werden am Wochenende Parkplätze bis hinauf zum Friedhofsparkplatz suchen müssen. Das ist kein Witz, Sie können ein halbes Jahr nach der Bebauung gerne mal vorbeikommen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich ist der private Bedarf an Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen zu decken. Aufgrund der von Ihnen geschilderten Problematik wird für das neue Wohngebiet ein erhöhter Stellplatzschlüssel festgesetzt, der über das in der Landesbauordnung verankerte Maß von 1 Stellplatz pro Wohneinheit hinausgeht. Gemäß örtlicher Bauvorschrift werden im Bebauungsplan bei Wohnungen über 40 m² 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Damit wird der gesetzlichen Anforderung entsprochen.</p> <p>Zusätzlich werden für Besucher entlang der Brandenburger Straße öffentliche Längsparkplätze vorgesehen. Damit können auf der gegenüberliegenden Seite öffentliche Stellplätze erhalten bleiben.</p>	<p><u>Abgewogen mit Beschluss SV2019/186</u></p> <p><u>Zurückweisung</u></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

vom 08.07.2019 bis einschl. 19.07.2019

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
2	<p>Privatperson 2</p> <p>e-Mail vom 10.07.2019</p> <p>.....</p> <p>Ich bin als Eigentümer des Hauses Schwalbenweg 2 direkter Nachbar des geplanten Wohngebietes. Ich und Nachbarn, die im südlich angrenzenden Bereich Garagen und Flurstücke besitzen möchten wegen der zu erwartenden Behinderung unserer Garagenzufahrten durch Anlieferverkehr zu dem südlichen barrierefreien Weg vom Schwalbenweg, Stellung nehmen. Dazu wäre ein brauchbarer, kopierbarer genaue Lageplan auf der Basis der Abbildung 4 Seite 6 der Vorlage 2019/091 sinnvoll, um dort Bemerkungen einzutragen. Können Sie einen solchen Plan zur Verfügung stellen, oder wo ist er abrufbar? Die colorierten Animationen sind für diesen Zweck ungeeignet, ungenau und nicht maßstäblich. Ich bitte um Ihre Rückäußerung mit einem Anlage eines geeigneten Planes. Gerne werde ich dann Stellung auf Ihrem Formular nehmen. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Das Stadtplanungsamt hat per mail vom 11.07.2019 auf die Möglichkeit der maßstäblichen Darstellung des Planes 1:500 auf der Internetbeteiligung bzw. der Anlage der mail verwiesen.</p> <p>Es sind keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zum Inhalt des Bebauungsplanes eingegangen.</p>	<p><u>Abgewogen mit Beschluss SV2019/186</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)
 vom 08.07.2019 bis einschl. 19.07.2019

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
3	<p>Privatperson 3</p> <p>Hallo Herr Geißel, die Anwohner am Flurstück 255 befürchten, dass dieses Wegstück ihren Garten zerschneidet. Es sind 3 Reihenhäuser (Dresdnerstr. 17) die ein Sondernutzungsrecht des Gartens haben. Wohl wurde die Hausverwaltung von der Stadt angeschrieben, hat aber nicht reagiert.</p>	<p>Das Stadtplanungsamt hat in einem Schreiben darauf verwiesen, dass der besagte Weg außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt.</p> <p>Es sind keine weiteren Anregungen, Bedenken oder Hinweise zum Inhalt des Bebauungsplanes eingegangen.</p>	<p><u>Abgewogen mit Beschluss SV2019/186</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

vom 08.07.2019 bis einschl. 19.07.2019

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
4	<p>Privatperson 4</p> <p>1.) Unser Garten grenzt an das zu bebauende Grundstück (ehem. Keim-Areal). Wir haben unsere Erdgeschoßwohnung im Jahr 2002 vom Bauträger Hering gekauft. Der Garten war zu dieser Zeit komplett angelegt mit Büschen als Gartengrenze direkt angrenzend an die Grundstücke Keim und Kappus. Diesen Garten nutzen wir seither im Rahmen des Sondernutzungsrechts. Das Flurstück 255 ist Teil unseres Gartens.</p> <p>Uns war beim Kauf der Wohnung nicht bekannt, dass ein Teil davon nicht unserer Wohngemeinschaft gehört. Die DIN A4 Pläne, die wir vom Bauträger vor Kauf erhalten haben, lassen keine Rückschlüsse auf die Bemaßung zu. Der Notar hat im Kaufvertrag versichert, die Originalpläne eingesehen zu haben und hat diese als korrekt anerkannt. Von einem städtischen Weg / Flurstück 255 in unserem Garten war keine Rede. Dies war uns daher nicht bekannt. Wir hätten unsere Wohnung nie gekauft, wäre uns dieser Sachverhalt bekannt gewesen.</p> <p>2.) Als direkte Nachbarn weisen wir darauf hin, dass die effektive Höhe der neuen Gebäude maximal die Höhe (Erde bis Dachoberkante) unserer Gebäude haben sollte.</p>	<p>Zu 1.) Das Flurstück 255 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Das Flurstück wurde mittlerweile an die Angrenzer veräußert. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich</p> <p>Zu 2.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p> <p>Das angrenzende Gebäude Dresdner Straße 17 weist eine Gebäudehöhe von 440,90 müNN auf, das neue benachbarte Gebäude Haus A weist bei einer festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von 429,00 müNN und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,85 m eine vergleichbare Gebäudehöhe von 440,85 müNN auf.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

vom 08.07.2019 bis einschl. 19.07.2019

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
5	<p>Privatperson 5</p> <p>1.) Unser Garten grenzt an das Neubauareal in der Brandenburger Straße. Im aktuellen Bauplan taucht ein Flurstück 255 auf, das durch unseren Garten geht. Als wir im Jahr 2000 unsere Erdgeschoßwohnung mit dem Garten zur Sondernutzung gekauft haben, wurde dieser Garten vom Bauträger beauftragt bepflanzt mit Büschen, die den Garten begrenzen. Im Nachhinein stellt sich nun heraus, dass das Flurstück 255 durch unseren Garten geht. Dazu hatten wir keine entsprechenden Baupläne oder Informationen.</p> <p>2.) Als direkter Nachbarn ist es für uns wichtig, dass die vorgeschriebene maximale Höhe der Gebäude im Nachbarareal eingehalten wird und die Häuser effektiv nicht höher gebaut werden als die unserer Wohngemeinschaft Dresdener Straße 15 bis 21.</p>	<p>Zu 1.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Das Flurstück 255 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und wurde mittlerweile an die Eigentümer verkauft.</p> <p>Zu 2.) Maßgebend für die angesprochene direkte Nachbarschaft sind das bestehende Gebäude Dresdner Straße 17 und das geplante Haus A. Das Gebäude Dresdner Straße 17 weist eine Gebäudehöhe von 440,90 müNN auf, das neue benachbarte Gebäude Haus A weist bei einer festgesetzten EFH von 429,00 müNN und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,85 m eine vergleichbare Gebäudehöhe von 440,85 müNN auf. Hinzu kommt im Osten von Gebäude A ein Rücksprung von 2,50m, so dass eine Attikahöhe von ca. 2,40 m tiefer, ca. 438,45 müNN sichtbar ist.</p> <p>Das Gebäude Dresdner Straße 19 weist die gleiche Höhe wie Gebäude Dresdner Straße 17 auf. Für die Gebäude Dresdner Straße 15 und 21 liegen keine Höhendaten vor, jedoch liegen Sie direkt an der Dresdner Straße und weisen durch die rückliegenden Gebäude Dresdner Straße 17 und 19 keinen direkten Bezug zum Plangebiet auf.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</u></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

vom 08.07.2019 bis einschl. 19.07.2019

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
6	<p>Privatperson 6</p> <p>Als Anwohner habe ich Bedenken wegen der Bauhöhe. Ich hatte die Wohnung wegen freier Sicht über die derzeit bestehenden Hallen gekauft. Dies waren auch damals die Verkaufsargumente der Fa. Hering. Die Bauhöhe, auch wenn sie im Plan angegeben ist, ist sehr schwer vorstellbar, da die Bauhöhen der bestehenden Gebäude nicht vermerkt sind. Ebenso ist nicht ersichtlich, wie es sich im Grenzbereich verhält. Durch die unterschiedlichen Höhen wird hier wohl eine Stützmauer von Nöten sein. Wie wird diese aussehen und was passiert beim Abriss sowie Bau mit dem Hang.</p> <p>Ein hohes Haus wird hier wohl die Gärten dahinter verdunkeln. Wertminderung der Wohnungen. Dies betrifft mehrere Eigentümer.</p> <p>Hierzu erbitten wir Stellungnahmen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Ein Höhenvergleich stellt sich wie folgt dar: Das Gebäude Dresdner Straße 17 weist eine Gebäudehöhe von 440,90 müNN auf, das neue benachbarte Gebäude Haus A weist bei einer festgesetzten EFH von 429,00 müNN und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,85 m eine vergleichbare Gebäudehöhe von 440,85 müNN auf. Hinzu kommt im Osten von Gebäude A ein Rücksprung von 2,50m, so dass eine Attikahöhe von ca. 2,40 m tiefer, also ca. 438,45 müNN sichtbar ist. Das Gebäude fügt sich demnach in die umgebende Bebauung ein. Ein grundsätzliches Freihalten von Sichtbeziehungen kann im innerörtlichen Bereich aufgrund des dringenden Wohnbedarfs nicht gewährleistet werden. Für das Plangebiet gelten bezüglich der Verschattung der Gärten die gesetzlichen Abstandsregeln.</p> <p>Im Planteil des Bebauungsplanes ist eine Stützmauer zwischen Grundstück 250 im Nordosten und dem Plangebiet eingetragen, die begrünt werden muss. Die Hangsicherung muss im Rahmen der Bauausführung gewährleistet werden und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Eine Wertminderung der Nachbargrundstücke durch die Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung ist nicht darstellbar, da bei einer Wohnnutzung deutlich weniger Emissionen (Lärm, Gerüche, Stäube etc.) zulässig sind.</p>	<p><u>Zurückweisung</u></p>