ANLAGE 5.1

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
1.	Bürger 1, Stellungnahme vom 03.06.2019: Als Eigentümer des in mehrerer Hinsicht massiv betroffenen Nachbargrundstücks (Flurstück [redacted] vormals [redacted]/ ehemals [redacted]) möchte ich im Rahmen der nach BauGB vorgesehenen Beteiligung folgende Stellungnahme abgeben und um Berücksichtigung beim weiteren Verfahren bitten. 1. Ausarbeitung Erschliessungsplan / Erschliessung des Plangebietes 1.1 Momentan kommt es bei starken Regenfällen immer wieder zu massiven Wassereinträgen auf unser Grundstück durch einflutendes Oberflächenwasser aus Bereichen oberhalb der Grundstücksgrenze (Osten, Gewerbestrasse) Bitte berücksichtigen Sie bei der Planung und Ausführung eine entsprechend funktionstüchtige Ableitung des Wassers in das Kanalnetz und eine ausreichend hohe Bordsteinkante um zukünftige Gebäudeschäden zu vermeiden. 1.2 Das Gebäude Holbeinstrasse [redacted] geht zurück auf das Jahr 1865, wurde vom Fabrikanten Spohn erbaut und ist somit eines der frühen prägenden Gebäude am Platz.	**Wertungsvorschlag** 1. Ausarbeitung Erschliessungssplan / Erschliessung des Plangebietes 1.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsplanung und Entwässerungskonzeption wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben und konkretisiert. Das Ableitungssystem wird anhand der zu grundlegenden Parameter dimensioniert. Hierbei werden auch Maßnahmen berücksichtigt, die eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen ermöglichen. 1.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die Verlegung der Planstraße wird der Anschluss und Übergangsbereich im nördlichen Teil des Areals zur Holbeinstraße neugestaltet. Der Bereich bildet den Auftakt ins Quartier. Es wurde ein Gesamtkonzept entwickelt, welches sowohl unter gestalterischen als auch verkehrlichen Aspekten eine hohe Qualität und ansprechende Aufenthaltsmöglichkeiten sicherstellen soll. In Anlehnung an die Ausbildung eines

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Schon immer gab es vor dem Anwesen genügend Freiraum für die Bewohner mit ausreichenden Abstandsflächen zum öffentlichen Bereich. Bitte ermöglichen Sie, daß dies auch in Zukunft so bleibt und es speziell wie schon vorgesehen ! ! ! zum Verkauf der benötigten Teilfläche des städtischen Flurstücks mit der Nr. [redacted] kommt. Herr K. Nonnenmacher ist mit der Angelegenheit bestens vertraut und verfügt über die betreffenden Unterlagen. Ich erlaube mit in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß ich meinerseits während der letzten 10 Jahre stets sehr kooperativ war und die Belange und wirtschaftlichen Interessen der Nachbarschaft berücksichtigt habe (Gewerbeverkehr Fa. Vetter, Verzicht Fahrrecht zur Erleichterung Einfahrt TG Bezner Areal etc) 1.3 bestehende Geh-und Fahrrechte Ich darf darum bitten die Planungen dahingehend auszurichten, daß die bestehenden und grundbuchrechtlich verbrieften Geh- und Fahrrechte zugunsten Grundstück Holbeibstr. [redacted] nicht tangiert oder beschnitten werden. 2. südlich angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf/Kindergarten 2.1 Kindergarten: um Ärger und unnötige Konfrontationen mit der Nachbarschaft möglichst gering zu halten darf ich dringend bitten bei der Planung den zu erwartenden hochfrequenten Hol-und	verkehrsberuhigten Bereichs dient der Platzbereich verschiedenen Funktionen. Neben der Erschließungsfunktion soll der Bereich auch dem Aufenthalt dienen. Für die Kindertagesstätte und das Studentenwohnheim werden nördlich des Studentenwohnheims zwei Parkierungstaschen vorgesehen. Die Platzfläche selbst wird mit Grünelementen, Bäumen, Sitzmöglichkeiten, Fahrradstellplätzen etc. ausgestattet. Durch entsprechende Belagswechsel wird eine sichere Verkehrsführung gesichert und der Kita eine ausreichend bemessene Vorzone zugeordnet. Bei der Neugestaltung werden die Zufahrten zu den Gebäuden Holbeinstraße 34 und 36 berücksichtigt. Der Hol- und Bringverkehr der KiTa wird im südlichen Abschnitt der Planstraße, auf Höhe der beiden Tiefgaragenzufahrten, abgewickelt. Im Zusammenhang mit dem Beschluss im AUT am 28.04.2010 – nichtöffentlich – zur Sanierung des Wohngebäudes sowie zum Abbruch und Neubau eines zurückversetzten Garagengebäudes und zur Förderung dieser Baumaßnahmen in der Sanierung "Östliche Vorstadt" wurde die Verwaltung (damals Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung) beauftragt, Verhandlungen zu einer freiwilligen Bodenordnung zu den Vorflächen vor der Garage sowie den Teilflächen der bestehenden Stellplätze vor dem Haus Holbeinstraße 36 zur Planstraße hin, zu führen: • Zu Gunsten einer geregelten verkehrlichen Erschließung sollte versucht werden ca. 35 qm der Vorplatzfläche vor dem Garagengebäude zu erwerben; diese Fläche wurde

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Bringverkehr der Eltern realistisch einzuschätzen und am Kindergartengelände eine ausreichende Zahl von Stellplätzen vorzuhalten. Bitte Lärmschutz zum Wohngebäude berücksichtigen!	nachweislich regelmäßig von LKWs überfahren, die das Rinkergelände Holbeinstraße 40-44 (angemietet von der Fa. Vetter) über die Rinkerstraße andienten. • Der Stellungnahmenverfasser sollte im Gegenzug eine zusammen ca. 84 qm große Teilfläche der Grundstücke Flst. 3798/1 und Flst. 3800 erwerben, damit sich die Flächen der dortigen Stellplätze dann auch ganz im Grundstückseigentum des Grundstückseigentümers Holbeinstraße 36 befinden (derzeit befindet sich nur eine Teilfläche der von den vom Voreigentümer hergestellten Stellplätzen im Eigentum Holbeinstraße 36). Ein Tauschvertrag kam nie zustande, es wurde allerdings im gegenseitigen Einvernehmen von der Fa. Rinker eine Bordsteinkante zur Ableitung des Regenwassers vor dem Garagengebäude eingebaut. Als zukünftig eine Entwicklung im Rinker-Areal absehbar war, wurde das Angebot zum Kauf- bzw. Tausch von Flächen mit Verweis auf die noch nicht detaillierte zukünftige Planung im Rinker-Areal zurückgenommen. Parallel zu diesen Entwicklungen, hat der Grundstückseigentümer seine Baugenehmigung für das Bauvorhaben "Sanierung Gebäude und Neubau von Garagen" vom Juni 2010 mehrmals verlängern lassen um zunächst die baulichen Entwicklungen im 'Bezner-Areal' und nun im 'Rinker-Areal' abzuwarten. Durch die oben genannten geänderten Rahmenbedingungen, wurde die o.g. Fläche nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans " Areal zwischen Wangener Straße und Holbeinstraße " nun für die Neugestaltung des öffentlichen

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		Raums in Anspruch genommen. Dabei erfolgte eine Neuplanung des Straßenabschnitts die auch die privaten Belange der Nachbarschaft berücksichtigte. Im Zuge der Neugestaltung des Straßenabschnitts können sich zudem Möglichkeiten zur Neuordnung der Flächen ergeben um langfristig plausiblere Grundstücks- Zuschnitte zu gestalten und kleinere ungenutzte Ecken oder Ähnliches zu vermeiden. Dies bezieht sich insbesondere auf Restflächen bei der Straßengestaltung. Mit den betreffenden Eigentümern werden dann diesbezüglich Gespräche geführt um eine Neuordnung so plausibel wie möglich zu gestalten. 1.3 Das Flurstück Nr. 2040/2 wird künftig direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen. Die Erschließung des Flurstücks ist damit gegeben. Die grundbuchrechtlich verbrieften Geh- und Fahrrechte zugunsten des Grundstücks Holbeinstraße 36 sind dabei weiterhin umsetzbar. 2. 2.1 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Planerisch werden im Bebauungsplan entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ausreichend Flächen für alle Verkehrsarten vorgehalten. Für den Kfz-Verkehr ist ein funktionierendes, knappes Angebot, für den

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	2.2 Energiezentrale Sollte wie die Teiländerung des Flächennutzungsplanes vermuten lässt die Errichtung einer Energiezentrale angedacht sein darf ich bitten im Sinne des Nachbarschaftsschutzes Folgendes zu berücksichtigen. a.) optimierte Planung und Ausführung um bestmöglichen Schutz vor Lärm- und Abgasimmissionen zu gewährleisten. Räumliche Ausrichtung kritischer Gebäudeteile möglichst weit abseits unserer Gebäudegrenze um eine evtl spätere Wohnnutzung im Bereich der jetzigen Garagen nicht zu beeinträchtigen. Abschliessend darf ich alle beteiligten Akteure in Verwaltung, Stadtrat und der Privatwirtschaft bitten auch im Sinne einer langfristigen, nachhaltigen Betrachtung daran mitzuwirken, die Holbeinstr. [redacted] lebenswert zu erhalten.	Radverkehr wird ein etwas großzügigeres Angebot enthalten. Der Hol- und Bringverkehr Kfz der KiTa wird im südlichen Abschnitt der Planstraße, auf Höhe der beiden Tiefgaragenzufahrten, abgewickelt. 2.2 Das Bebauungsplanverfahren wird von einem Normalverfahren auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB umgestellt. Nach eingehender Prüfung liegen die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplans als solchen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren vor Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorliegende Planung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfseinrichtung (KiTa) nicht beeinträchtigt. Durch die Planung wird eine bisher bestehende Gemengelage (Gewerbe / Nachbarschaft Wohnen) bereinigt und die städtebauliche Entwicklung nachhaltig unterstützt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst. Von einer bereits eingeleiteten Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB kann daher abgesehen werden.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		a.) Im Bebauungsplan wird für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Diese Nutzungen wären grundsätzlich auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Damit ist die Gebietsverträglichkeit mit dem angrenzenden Wohngebäude auf Ebene des Bebauungsplans gegeben. Gem. den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Versorgungsanlagen wie z.B. eine Technikzentrale Nah-/Fernwärmenetz ebenfalls zulässig. Der konkrete Nachweis zur Einhaltung der entsprechenden Lärm- und Abgasimmissionen ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

2.	Bürger 2, Stellungnahme vom 01.06.2019: Unlängst nahmen meine Frau und ich - Eigentümer des Hauses Holbeinstraße [redacted] - am Info-Abend „Rinker-Areal" im Café Mühlenviertel teil. Danach sprachen wir noch einen der Vortragenden auf die angestrebte Stockwerksanzahl und die Gesamthöhe der Gebäude im oberen Bereich der Holbeinstraße an. Er könne uns darüber, wie er sagt, keine Auskunft geben und verwies uns auf die im Bauamt ausgelegten Pläne. Beim Architektenentwurf, der den ersten Preis erhielt, wurde bei einigen der neuen Gebäude von bis zu fünf Stockwerken ausgegangen. Auch danach änderte sich daran nichts. Laut einem Artikel in der Schwäbischen Zeitung hat sich 2018 bei einer Sitzung des Gemeinderats nur eine Stimme erhoben, die sich auch sechs Stockwerke vorstellen könne. Darüber wurde in der Öffentlichkeit danach aber nie diskutiert. Trotzdem teilte man im Bauamt meiner Frau und mir nun aber mit, dass es bei der Neubebauung unter anderem die Gebäude D1 und D2 auf sechs Stockwerke bringen würden. Dass wir uns fragen, aus welchem Hut nun plötzlich diese zusätzlichen Stockwerke gezaubert wurden, ist wohl verständlich. Ohne eigene Nachfrage hätten wir davon wohl nie erfahren. Diese Gebäude würden wegen ihrer sechsten Stockwerke die letzte Sicht nach Südwesten versperren - wie bereits jetzt die Häuser der Holbeinstraße 38 die Sicht nach Westen. Das ist mehr als ärgerlich - vor allem, weil in diesen sechsten Stockwerken angeblich exklusive Penthouse-Wohnungen vorgesehen sind. Die händeringend nach einer Wohnung suchenden Durchschnittsverdiener bleiben also auf der Strecke. Und das heimlich, still und leise.	**Wertungsvorschlag** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Am 20.05.2019 fand ein Informationsabend zum Bebauungsplanverfahren statt. Zudem lagen die Unterlagen des BP-Vorentwurfs in der Zeit vom 23.04.2019 bis zum 07.06.2019 im Technischen Rathaus aus. Mindestens während dieser Veranstaltung bzw. in dieser Zeit war es möglich die Unterlagen öffentlich einzusehen. Im Architektenwettbewerb wurden für einige Gebäude, insbesondere für die Bereiche im Quartiersinneren (z.B. B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2, D3, D4) 6 Geschosse vorgeschlagen, welche sich aus 1 Erdgeschoss, 4 Regelgeschossen und 1 Dachgeschoss zusammensetzen. Aufgrund der Topografie sowie der unterschiedlichen Ausgestaltung der jeweils obersten Geschosse mit Vor- und Rücksprüngen treten je nach Ansicht unterschiedlich viele Geschosse in Erscheinung. So tritt i.d.R. talseits ein Geschoss mehr in Erscheinung als bergseits. Für diese Gebäude wurde im Wettbewerb eine Gebäudehöhe von 18,45 m angenommen (talseits). Diese entspricht nahezu der Gebäudehöhe gem. Vorhaben- und Erschließungsplan der Gebäude D1, D2, D3 von 517,3 m ü. NN (max. GH = 518,3 m ü. NN), welche talseits einer Höhe von ca. 19,8 m (über Gelände) entspricht. Das beschriebene Prinzip der 6-Geschossigkeit aus dem Wettbewerb wurde beibehalten. Lediglich der Geländeverlauf und die Ausgestaltung des obersten 6. Geschosses (Dachgeschosses) wurde in Zusammenhang mit der Grundrissentwicklung der Gebäude, also z.B. der Anordnung der Dachterrassen, weiterentwickelt.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Ein kleiner Rückblick: Die Häuser 25, 27 und 29 in der Holbeinstraße hatten nur ganz flache Dachfirste. Ich erinnere mich, wie man meiner Familie in den 60er-Jahren verboten hat, einen neuen, etwas höheren Dachstuhl zu errichten, durch den es möglich gewesen wäre, im Dachgeschoss zwei kleine Wohnungen einzurichten. Wohnungen, die es dort heute also nicht gibt. Zurück ins Jetzt: Im Bereich der Neubebauung sorgen wir uns nicht nur um die Ausradierung der Sicht durch die sechsten Stockwerke, sondern auch um die starken Verschattungen, die sie mit sich bringen. Dann die Zunahme des Verkehrs durch den Zuzug: Schon jetzt reicht morgens durch eine zunehmende Verkehrsbelastung der Stau bis nach Knollengraben. Viele Fahrer suchen nach Ausweichmöglichkeiten und biegen dazu auf der Fahrt stadteinwärts bei der Ampelanlage in Richtung Hinzistobel ab. Weiter geht es dann über die Holbeinstraße, in die Schliererstraße, bis zur Frauen-, bzw. Spohnstraße. Zusätzliche Ampelanlagen für das Rinker- und BeznerAreal werden die Situation nach der Neubebauung allenfalls verschlimmbessern. Aus diesen Gründen richten wir uns gegen die jetzigen Planungen.	Im Plangebiet wird ein breites Spektrum an Wohnungsgrundrissen angeboten um möglichst unterschiedliche Nutzergruppen anzusprechen und ein vielfältiges Angebot zu schaffen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs und der veränderten planerischen Rahmenbedingungen der letzten Jahrzehnte, wird im Sinne der Innenentwicklung eine nachhaltigere Ausnutzung der verfügbaren Flächen angestrebt, was u.a. mehrgeschossige Wohngebäude erfordert. Auch im Bestand, der zwischenzeitlich vollständig rückgebaut ist, waren bis zu 14 m hohe Gebäude vorhanden, die teilweise deutlich großformatiger waren. Die planerische Konzeption mit freistehenden Einzelbaukörpern zielt auf einen städtebaulich und freiraumplanerisch hochwertigen Wohnstandort ab. Durch die offene Bebauung, die Stellung der Gebäude und das Ausnutzen der terrassierten Topografie entsteht eine hochwertige Belichtungs- und Belüftungssituation im Plangebiet. Die Durchwegung des Quartiers, die geplanten Freiflächen und die Dachbegrünung tragen zusätzlich dazu bei, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Auf bauordnungsrechtlicher Ebene wird durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen Sorge dafür getragen, dass die entstehende Verschattung bzw. die Veränderung der Verschattung nicht über das vertretbare Maß hinausgehen.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2018 gewerblich genutzt. In einem Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten vom 21. August 2020) wurde sowohl das Verkehrsgeschehen im Bestand (Firma Vetter) als auch die neu induzierten Verkehre durch die Wohnbebauung und deren räumliche Verteilung untersucht. Vergleicht man das neu induzierte Verkehrsaufkommen durch das Rinker-Areal im Planfall (mit bis zu ca. 350 Wohneinheiten und einer Kita) mit dem Verkehrsaufkommen der Firma Vetter (welche im Bestand auf dem Rinker-Areal ansässig war), ist das Verkehrsaufkommen innerhalb von 24 h um etwa 121 (in der Holbeinstraße) bis 303 (in der Planstraße) Pkw/24 h höher als das Bestandsverkehrsaufkommen durch die Mitarbeiter der Firma Vetter. Durch die Firma Vetter sind täglich ca. 40 Lkw zum Firmengelände und zurück gefahren. Diese Lkw wird es im Planfall nicht mehr geben, da die gewerbliche Nutzung durch Wohnnutzung ersetzt wird. Zur verkehrlichen Spitzenstunde kann man von einem Anteil von ca. 10-20 % des täglichen Verkehrsaufkommens ausgehen. Das würde einem Mehrverkehrsaufkommen von maximal ca. 57 Pkw/h (in der Planstraße an der Einmündung zur Wangener Straße) entsprechen. In der Rauenegg- und Holbeinstraße (nördlich der Einmündung Planstraße) sind es maximal 8 zusätzliche Pkw/h zur abendlichen Spitzenstunde durch das Rinker-Areal, welches einer „nicht wahrnehmbaren“ Mehrbelastung entspricht. Zur morgendlichen Spitzenstunde sind es sogar etwas weniger Pkw als im Bestand. Die Zahlen sind dort niedriger, da es in diesen Straßenabschnitten lediglich Ziel-, aber keinen Quellverkehr gibt. Zudem wird es durch das Rinker-Areal (im Vergleich zur gewerblichen Nutzung im

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		Bestand) kein Schwerverkehr mehr geben. In der Holbeinstraße südlich der Einmündung Planstraße liegt der maximale zusätzliche Pkw-Verkehr bei 13 Pkw zur morgendlichen Spitzenstunde.