

Bebauungsplan „Östlich der Naglerstraße“ – Frühzeitige Beteiligung vom 21.01. – 01.02.2013

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

von	Anregungen und Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe (RP)-Ref. 26 Denkmalpflege (24.01.2013)</p>	<p>Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem RP Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).</p>	<p>Entsprechender Textbaustein ist bereits als Hinweis in den textlichen Festsetzungen enthalten (siehe Ziffer C.1).</p>
<p>Wehrbereichsverwaltung Süd (24.01.2013)</p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass das Plangebiet im Nahbereich des Gerätedepots Huchenfeld liege und deshalb mit Lärmbelastigungen durch den militärischen Übungsbetrieb (Tag und Nacht) zu rechnen sei.</p> <p>Des Weiteren gehört der Streckenabschnitt der B 10 zum Militärstraßen-Grundnetz. Bei Baumaßnahmen an diesen Streckenabschnitten ist die „Richtlinie für die Anlage und Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge (RABS)“ zu beachten.</p>	<p>Das Gerätedepot Huchenfeld liegt in einem Abstand von über 4 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Es liegen zwei Flusstäler inkl. der dazwischen liegenden Höhenzüge und die Wohnbezirke Südoststadt, Buckenberg und Haidach dazwischen. Somit sind Lärmbelastigungen auszuschließen.</p> <p>Die B 10 ist nicht Bestandteil des Plangebietes. Der Bebauungsplan ermöglicht keine Baumaßnahmen an der B 10.</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe (RP)-Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr (29.01.2013)</p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass gegenüber dem Bestand keine neuen Zufahrten zur B 10 (Eutinger Straße) hinzukommen, kann aus verkehrstechnischer Sicht zugestimmt werden.</p>	<p>Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da er nur die Art der baulichen Nutzung regelt und sonst lediglich einige grünordnerische und gestalterische Festsetzungen trifft. Er eröffnet somit keine neuen Zufahrtmöglichkeiten zur B 10.</p>
<p>Amt für Umweltschutz (01.02.2013)</p>	<p>Aufgrund der offenbar vorhandenen Standortpotenziale ist das Amt für Umweltschutz aus naturschutzfachlicher Sicht der Meinung, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (z.B. Zauneidechsen, usw.) durchgeführt werden sollte, um bereits auf der Ebene des Bebauungsplans eventuelle Konflikte mit geschützten Arten ermitteln und ggf. rechtzeitig erforderliche CEF-Maßnahmen durchführen zu können.</p>	<p>Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erarbeitet (Ingenieurbüro Blaser, August 2013) mit dem Ergebnis, dass potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte gelöst werden können: Die Rodung von Gehölzen wird per Festsetzung zeitlich beschränkt. Im Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben auf den Flurstücken Nr. 3090, 3102/2 sowie 3105 müssen die Lebensräume der Zauneidechsen berücksichtigt werden. Die Population kann „vergrämt“ werden auf geeignete Flächen südlich der Bahngleise, die sich in städtischem Eigentum befinden.</p>

	<p>Da es sich um einen erheblich verlärmten Bereich (insb. B 10, Bahnlinie) handelt, bestehen Bedenken gegen die Zulassung von Betriebswohnungen. Die Zulässigkeit von Betriebswohnungen und ggf. hierzu erforderliche Maßnahmen (DIN 18005, Gebäude- oder Grundrissanordnung, DIN 4109, o.ä.) sollte deshalb im weiteren Verfahren geprüft werden.</p>	<p>Überschlägige Berechnungen für den Verkehrslärm der B 10 und der Bahnlinie, basierend auf Verkehrswerten aus dem aktuellen Verkehrsentwicklungsplan Pforzheim, dem „Planfeststellungsbeschluss Pforzheimer Tunnel“ und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), haben ergeben, dass die Belastung durch Verkehrslärm leicht über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbegebiete liegen. In vorbelasteten Bereichen, d. h. bei bestehender Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und vorhandener Gemengelage, sind diese Orientierungswerte – wie hier – oft nicht einzuhalten.</p> <p>Die Orientierungswerte lassen im Rahmen der planerischen Abwägung nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG Abweichungen nach oben oder unten zu, z. B. sind Abweichungen im Einzelfall um bis zu 5 dB(A) gerichtlich anerkannt.</p> <p>Die hier vorliegenden Abweichungen nach oben betreffen sowohl den Zeitbereich tags als auch nachts. Tags handelt es sich um eine Überschreitung um ca. 1,1 dB(A) und nachts um 4 dB(A), also unter der o. g. Abweichung von maximal 5 dB(A).</p> <p>Es wurde großzügig gerechnet und großzügige Annahmen getroffen, daher ist die tatsächliche Abweichung von den Orientierungswerten sicherlich geringer. Außerdem weisen die heutigen Standardbauteile bereits ein gutes Schalldämmmaß auf, so dass davon auszugehen ist, dass die Orientierungswerte innerhalb der Gebäude eingehalten werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird von Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen abgesehen.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (05.02.2013)</p>	<p>Es wird auf Folgendes zu den Themen Geotechnik und Geotopschutz hingewiesen:</p> <p>Im Planbereich bilden – neben lokalen Auffüllungen – Lößlehm und Talablagerungen wechselnder Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können Bereichsweise setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Darunter stehen möglicherweise sehr harte Sandsteinbänke des Buntsandsteins an, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann.</p> <p>Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrund, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Es wird ein entsprechender Passus als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (Ziffer C.6).</p>

	<p>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau verwiesen. Dies kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotpourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster).</p>	
<p>Vermögen und Bau Baden Württemberg – Amt Pforzheim (30.01.2013)</p>	<p>Das Land Baden-Württemberg erhebt als betroffener Grundstückseigentümer Einspruch. Die Grundstücke Eutinger Straße 111 (landeseigenes Flurstück) und Dammstraße 68 sind Hochschulstandorte. Die Hochschule Pforzheim ist eine vitale Bildungseinrichtung, die sich auch zukünftig wechselnden Anforderungen in der Hochschullandschaft Baden-Württembergs stellen muss und neuen Entwicklungen, auch mit baulichen Maßnahmen, folgen muss. Eine Beschränkung baulicher Veränderungen oder Erweiterungen am Standort Eutinger Straße ist aus Sicht der Hochschule und des Landes Baden-Württemberg abzulehnen.</p> <p>Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften, Teil B Ziff. 6, weisen wir darauf hin, dass derzeit die beiden Hochschulstandorte Eutinger Straße 111 und Dammstraße 68 über eine LWL-Freileitung netzwerktechnisch incl. Telefonie miteinander verbunden sind. Eine Verlegung der Leitung als Erdverkabelung ist aus Kostengründen nicht zumutbar, zumal die Dauer der Nutzung der Dammstraße 68 durch die Hochschule nicht absehbar ist.</p> <p>Weiterhin wird angeregt, die Grundstücke der Moschee, der Tankstelle und die Hochschule nebst oberhalb gelegener Firma fußläufig und per Fahrrad zu erschließen, so dass gefahrlos von der Bushaltestelle Enzaupark und vom Enzradweg auf besagte Grundstücke gelangt werden kann. Derzeit können die Grundstücke nur über die Nagler- und Dammstraße erreicht werden. Durch fehlende Beleuchtung und das Parken von LKW fühlen sich insbesondere die weib-</p>	<p>Um der Hochschule am aktuellen Standort Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, wird ein Teilbereich GE 3 gebildet, in dem hochschulbezogene Nutzungen zugelassen werden. Dieser Teilbereich umfasst die genannten Hochschulstandorte Eutinger Straße 111 und Dammstraße 68.</p> <p>Der dort angesiedelte Bereich „Transportation Design“ verfügt als Ausbildungsstätte über einen gewerbeähnlichen Charakter, da von Studenten entwickelte Objekte vor Ort angefertigt werden. Neben diesem Produktionsbereich sind an diesem Standort Zeichenarbeitsplätze, Seminarräume, Lagerräume und Werkstätten vorhanden. Auch diese Nutzungen sind in gewerblichen Betrieben wieder zu finden und daher „gewerbegebietstauglich“.</p> <p>Die angesprochene Ziffer 6 gibt vor, dass sämtliche Versorgungsleitungen (Telefon, Strom usw.) in Erdverkabelung anzulegen sind. Dies gilt für neu zu verlegende Leitungen. Die bestehenden Freileitungen haben Bestandsschutz. Der vorliegende Bebauungsplan löst keinen Zwang aus, die bestehenden Freileitungen unter die Erde zu verlegen.</p> <p>Die fußläufige und fahrradmäßige Erschließung ist nur ein Mangel. Auch die Erschließungsträger sehen Verbesserungsbedarf, was sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Gebietes betrifft. Um das aus Sicht der Erschließungsträger Notwendige zu regeln, muss zunächst ein mit allen Erschließungsträgern abgestimmtes Erschließungskonzept erarbeitet werden. Da das Ziel dieses Bebauungsplanes ist, zeitnah die Art der baulichen Nutzung zu regeln, um diese gezielt steuern und Fehlentwicklungen verhindern zu können, soll ein Erschließungskonzept außerhalb dieses Bebauungsplanes in einem gesonderten Verfahren erarbeitet werden.</p>

	lichen Hochschulangehörigen sehr unsicher.	Die Stellungnahme wurde an das für Verkehr zuständige Fachamt (Grünflächen- und Tiefbauamt) weitergeleitet.
Einwender 1 (30.01.2013)	<p>Für den LKW-Verkehr lässt sich das Gewerbegebiet schlecht anfahren wegen der verkehrstechnisch schlecht ausgestatteten Straßen (unzureichende Beschilderung, fehlende Wendemöglichkeiten. So fehlt für die Erschließungsstraße (Dammstraße) eine Wendeschleife. Der Wendehammer im Moschee-Bereich ist meist mit PKW-Fahrzeugen zugeparkt und als Wendeschleife nicht ausgewiesen. Es wird die Weiterführung der Dammstraße bis zum hinteren Bereich, nach Osten, mit einer Wendeschleife am Ende vorgeschlagen.</p> <p>Die öffentlichen PKW-Parkplätze unterhalb vom Kohlenbunker sollten von der Naglerstraße aus mit einer Ein- und Ausfahrt versehen werden.</p> <p>Stellplätze vor vorhandenen Gebäuden und Laderampen können auch direkt entlang der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum angeordnet werden.</p>	<p>Auch die Erschließungsträger sehen Verbesserungsbedarf, was sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Gebietes betrifft. Um das aus Sicht der Erschließungsträger Notwendige zu regeln, muss zunächst ein mit allen Erschließungsträgern abgestimmtes Erschließungskonzept erarbeitet werden. Da das Ziel dieses Bebauungsplanes ist, zeitnah die Art der baulichen Nutzung zu regeln, um diese gezielt steuern und Fehlentwicklungen verhindern zu können, soll ein Erschließungskonzept außerhalb dieses Bebauungsplanes in einem gesonderten Verfahren erarbeitet werden.</p> <p>Im Rahmen eines Erschließungskonzeptes kann überprüft werden, ob eine Ein- und Ausfahrt von der Naglerstraße zu den Stellplätzen unterhalb des Kohlebunkers errichtet werden kann.</p> <p>Aus gestalterischen Gründen (Gestaltung des öffentlichen Straßenraums) wird an der Festsetzung festgehalten, dass je Grundstück vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig ist (siehe Textl. Festsetzungen B.3) und somit direkt von der Straße aus anfahrbare Stellplätze zukünftig nicht mehr möglich sein werden. Bestehende Stellplätze dieser Art haben Bestandsschutz. Der vorliegende Bebauungsplan löst keinen Zwang aus, die bestehenden entsprechenden Stellplätze zurückzubauen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an das für Verkehr zuständige Fachamt (Grünflächen- und Tiefbauamt) weitergeleitet.</p>
DB Services Immobilien GmbH (31.01.2013)	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer sowie aus immobilienwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Beigefügt ist ein DB-Lageplan mit Markierung des in der Naglerstraße erdverlegten Streckenfernmeldekabels, das weder überbaut, noch verlegt werden darf.</p> <p>Der Bezirksleiter Fahrbahn der DB Netz AG weist darauf hin, dass mit der Erschließung und der anschließenden öffentlichen Nutzung (Spielmöglichkeiten für Kinder usw.) das</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da das Kabel im Plangebiet größtenteils in der straßenbegleitenden Böschung verläuft, wurde ein Leitungsrecht mit den entsprechenden Restriktionen aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens werden weder Erschließungsmöglichkeiten noch die Anlage öffentlicher Grünflächen mit Spielmöglichkeiten festgesetzt.</p>

	<p>Gelände parallel zur Bahnbetriebsstrecke einzuzäunen ist und die zukünftige Instandhaltung der Zaunanlage ggf. durch die Stadt zu gewährleisten ist.</p> <p>Tiefbauarbeiten im Bereich der Gleisanlagen müssen mit der DB AG abgestimmt werden.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegen die DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die DB AG als Angrenzer im Baugenehmigungsverfahren benachrichtigt wird.</p>	<p>Ein entsprechender Textbaustein wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Es wurde ergänzt, dass eventuelle Schutzmaßnahmen bei Bedarf durch den Bauherren zu erfolgen haben (siehe Ziffer C.8).</p> <p>Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da es sich bei der an die Bahnflächen angrenzenden Nutzung um gewerbliche Nutzungen und nicht um sensible bzw. schützenswerte Nutzungen handelt</p> <p>Gem. § 57 Landesbauordnung Baden-Württemberg benachrichtigt die Gemeinde die Eigentümer an das Bauvorhaben angrenzender Grundstücke. Sofern im Plangebiet Bauvorhaben geplant sind, die an das Gelände der DB AG angrenzen, wird die DB AG als Angrenzer gehört. Im Bebauungsplanverfahren sind diesbezüglich keine Vorkehrungen zu treffen.</p>
--	---	--