

Bebauungsplan „Am Felsenkeller / Friedrich-Ebert-Straße“ – Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

vom 20.07.2015 bis 31.07.2015

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)
Gemeinde Tiefenbronn	(20.07.2015)
Gemeinde Kieselbronn	(20.07.2015)
terraneTS bw GmbH	(20.07.2015)
Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrsbetriebe	(20.07.2015)
Stadt Pforzheim, Amt für öffentliche Ordnung	(20.07.2015)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	(20.07.2015)
Transnet BW GmbH	(20.07.2015)
Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald	(21.07.2015)
Handwerkskammer Karlsruhe	(22.07.2015)
Stadt Pforzheim, Technische Dienste Abfallwirtschaft	(22.07.2015)
Gemeinde Kämpfelbach	(23.07.2015)
Gemeinde Neuhausen	(24.07.2015)
CSG GmbH (Deutsche Post DHL)	(27.07.2015)
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	(30.07.2015)
Regierungspräsidium Karlsruhe, Straßenwesen und Verkehr	(31.07.2015)
Nachbarschaftsverband Pforzheim	(14.08.2015)
SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG	(21.08.2015)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Stadt Pforzheim, Amt für Umweltschutz	(21.07.2015)	Zu: 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind „Die notwendigen Einbauten zur Gestaltung der Fläche als Parkanlage oder Spielfläche sind zulässig“ - diese Formulierung eröffnet die Möglichkeit baulicher Einflussnahme, die u.U. schädlich für den Baumwuchs sein kann. Deshalb Verzicht auf Spielflächen in diesem Bereich. Auch Spielflächen können den benachbarten Hohlweg negativ beeinträchtigen.	Zurückweisung Hierzu werden in der Begründung Details ergänzt. Es sollen nur die baurechtlich notwendigen Spielflächen in diesem Bereich errichtet werden. Die Versiegelung der Spielfläche durch Fallschutzplatten aus Kunststoff soll so gering als möglich gehalten werden. Eine naturnahe Gestaltung der Spielflächen wird empfohlen.

	<p>Zu: 7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>7.1. Begrünung der Grundstücksflächen</p> <p>„... ein Laubbaum zu pflanzen“ – Korrektur: „ein <u>mittelgroßer bis großer und standortgerechter</u> Laubbaum ist zu pflanzen“. Und: nur „bestehende <u>Großbäume</u> werden angerechnet“.</p> <p>7.2. Dachbegrünung</p> <p>(...) „Tiefgaragen (...), intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.“ Hier ist folgender Hinweis wichtig: Zu wählen sind <u>trockenheitstolerante</u> Gehölzarten. Die empfohlenen „Bepflanzungsvorschläge“⁺ geben darüber aber keine spezielle Auskunft. Eine bessere Nachschlagequelle ist z.B.: BDB (BUND DEUTSCHER BAUMSCHULEN, HRSG.): „Klimawandel und Gehölze“. Sonderheft Grün ist Leben. Pinneberg 2008. 42 S. (hier: S. 36/Tab 5.,1.1 + 1.2). <u>Begründung</u>: Da sich die stadtklimatologische Situation vor dem Hintergrund des globalen Klimawandels auch in Pforzheim weiter verschärfen wird, ist bei der Gehölzwahl verstärkt auf trockenheitsresistente Eigenschaften zu achten, soll sich der Baumbestand gut entwickeln können. Ökologische Wohlfahrtswirkungen können besonders bei gesunden und großen Bäumen entstehen, gestresste Bäume sind dagegen krankheitsanfällig und weniger vital.</p> <p>Zu: C. Hinweise – 5. Begrünung</p> <p>Ein <u>genehmigungsfähiger</u> Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen. Der <u>genehmigte</u> Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Im Gegensatz zu den rechtsgültigen Bebauungsplänen, die keinerlei Begrünung festsetzen, soll in der Überplanung eine Begrünung gesichert werden.</p> <p>In Wohngebieten soll die Begrünung mit Bäumen gesichert werden. Aufgrund der kleinen Grundstücke bzw. privater Grünflächen kann den privaten Bauherren nicht zugemutet werden, ausschließlich Großbäume zu pflanzen. Bei der Anrechnung des Baumbestandes werden deshalb bewusst alle Bäume angerechnet. Auch das Verhältnis von nicht überbauter Grundstücksfläche zu der Anzahl zu pflanzender Bäume ist nicht auf Großbäume ausgelegt.</p> <p>In diesem Fall hier kommt noch dazu, dass das Grundstück im Norden und Westen von einem dichten Gehölzsaum umgeben ist. Dieser besteht zu einem großen Teil auch aus Großbäumen. Im Plangebiet ist es deshalb schwierig auf den wenigen freien Flächen noch weitere große Bäume zu pflanzen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt und in die Textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Die Pflanzliste wird in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und dem Grünflächen- und Tiefbauamt überarbeitet.</p> <p>Zurückweisung</p> <p>Da der Freiflächengestaltungsplan ein Bestandteil der Baugenehmigung werden soll impliziert dies, dass er auch genehmigungsfähig ist. Ein gesonderter Hinweis darauf ist nicht notwendig.</p>
<p>Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim ESP (22.07.2015)</p>	<p>wir bitten Sie um folgende Ergänzung im B-Plan „Am Felsenkeller / Friedrich-Ebert-Straße“ (Begründung, Teil I., F. Planungskonzept, 2. Erschließung):</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt und in die Begründung übernommen.</p>

	<p>Aufgrund der hydraulischen Randbedingungen der öffentlichen Kanalisation muss die Abflussspitze begrenzt werden. Der für den Regenabfluss relevante Befestigungsgrad des Grundstücks darf den Faktor 0,3 nicht überschreiten.</p>	
<p>Feuerwehr Pforzheim (23.07.2015)</p>	<p>Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir Stellung im Sinne von §§ 3 Absatz 1; 4 Absatz 1; 5 Landesbauordnung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die zu errichtenden Gebäude muss gemäß den Vorschriften aus § 3 LBO i. V. m. § 2 LBOAVO die Anfahrbarkeit mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen sowie die Zugänglichkeit gewährleistet sein. 2. Die Zuordnung und Nummerierung der einzelnen Gebäude zu den Straßen und Wegen muss eindeutig erfolgen. 3. Gebäudeeingänge dürfen nicht mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt sein. 4. Sollten Gebäude nur über Wohnwege zugänglich sein, sind bei den Übergängen von den Straßen zu den Wohnwegen Hinweisschilder in nachstehender Ausführung anzubringen: <ul style="list-style-type: none"> * Grund: weiß * Rand und Schrift: schwarz * Größe: Breite variabel; Höhe 200 mm * Anbringungshöhe über Gelände: ca. 220 cm * Aufschrift: Zum Gebäude.../Zu den Gebäuden... Die Hinweisschilder sind so anzubringen, dass sie von der Straße aus gut erkenntlich und deutlich lesbar sind. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise und Anforderungen sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu beachten.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (29.07.2015)</p>	<p><u>Geotechnik</u></p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen verkarstete oder verkarstungsfähige Kalk-, Dolomit- und Tongesteine, eventuell auch Sulfatgesteine des Mittleren Muschelkalks an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei der Anlage von Versicke-</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Passus als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (Teil C).</p>

	<p>rungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizont, zum Grundwasser, Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren das LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.</p>	
	<p><u>Geotopschutz</u> Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver-Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahem
	<p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	Kenntnisnahme
<p>Amt für Bildung und Sport (03.08.2015)</p>	<p><u>Bereich Kindertagesstätten</u> Bei einer Bebauung mit 58 Wohneinheiten kann nicht davon ausgegangen werden, dass es überhaupt keine Auswirkungen auf die Kindergartenbedarfsplanung haben wird. Da die Nordstadt sowieso schon der Stadtteil mit den höchsten Fehlplätzen zur Kinderbetreuung ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes die Situation verschärfen. Eine gewisse Entlastung ist mit der zusätzlichen Krippegruppe, die in der Hessenstraße als Ersatz für den 2-gruppigen Kindergarten in der Bayernstraße entsteht, zu erwarten.</p> <p><u>Bereich Schulen</u> Das Plangebiet liegt in der Nordstadt von Pforzheim und ist den Grundschulbezirken 6 und 7 - Nordstadtschule und Schanzschule zuzuordnen. Laut Begründung des Amtes für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung soll das Plangebiet als reines Allgemeines Wohngebiet (WA) genutzt werden, das in drei Bereiche gegliedert wird (WA1, WA2, WA3). In diesen</p>	<p>Kenntnisnahme Wir gehen davon aus, dass die Kindergartenbedarfsplanung entsprechend angepasst wird, zumal die Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten auch im Rahmen des momentan rechtsgültigen Bebauungsplanes möglich ist.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	<p>drei Bereichen sind insgesamt 7 Mehrfamilienhäuser geplant. Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird begrenzt auf jeweils 7 Wohnungen im WA1 und WA2 sowie 10 Wohnungen im WA3. Es ist demnach von ca. 60 Wohneinheiten auszugehen (unter der Annahme, dass jeweils 2 Wohngebäude in WA1 und WA2 platziert werden und 3 in WA3, um von der größtmöglichen Anzahl an Wohneinheiten auszugehen (aus den Unterlagen geht keine Aufteilung hervor).</p> <p>Im Durchschnitt werden 3 Personen pro Wohneinheit berechnet. Dies ergibt insgesamt 180 Personen. Bei Kindern von 6 bis unter 10 Jahren (Grundschüler) ist im Stadtteil Nordstadt gemäß dem Pforzheimer Bevölkerungsheft 2013 von 3,9% auszugehen. Von 180 Personen entsprechen die 3,9% gerundet 7 Schülern, d.h. rd. 2 Schülern (1,75) pro Grundschuljahrgang.</p> <p>Die Grundschule der Nordstadtschule wird derzeit als 4-zügige Halbtags-Grundschule mit Hortangebot geführt. Die Klassen sind durchschnittlich mit rd. 23 Schülern ausgefüllt. Im Zuge der laufenden Generalsanierung der Nordstadtschule wird von einer 4,5 zügigen Grundschule mit Ganztagsangebot ausgegangen.</p> <p>Die Grundschule der Schanzschule wird stabil als 3-zügige Halbtags-Grundschule mit Hortangebot geführt. Durchschnittlich sind die Klassen mit rd. 20 Schülern ausgefüllt.</p> <p>Bei einem Klassenteiler in den Grundschulen von 28 Schülern stellt die Aufnahme von ggf. 2 weiteren Schülern pro Grundschuljahrgang keine erhebliche Auswirkung auf die Schülerzahlen dar, zumal sich diese auf 2 Grundschulbezirke verteilen.</p> <p>Zudem hat der Gemeinderat der Stadt Pforzheim am 28.07.2015 beschlossen, dass die Nordstadtschule zur Gemeinschaftsschule weiterentwickelt wird. Diese Entwicklung wird zum Schuljahr 2016/17 an der Schanzschule sukzessive beginnen. Gleichzeitig werden die beiden Werkrealschulen stufenweise auslaufen. Nach 2 Schuljahren wird die Gemeinschaftsschule vollständig an die Nordstadtschule übergehen. Die Schanzschule wird dann zur reinen Grundschule, so dass auch entsprechende räumliche Kapazitäten im Grundschulbereich in der Nordstadt vorhanden sein werden.</p>	
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (04.08.2015)</p>	<p>Bau und Kunstdenkmalpflege: Belange der Bau und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Wir bitten folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist unter Teil C Hinweise zu den Textlichen</p>

	<p>DSchG in die Planung aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Festsetzungen bereits enthalten.</p>
<p>Einwender 1 (28.07.2015)</p>	<p>I.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nach den uns vorliegenden Informationen gibt es keinerlei Änderungen an dem bisherigen Vorhaben. Aufgrund der Einwendungen im Verfahren der Angrenzerverständigung kam die Abteilung „Bebauungsplanung“ wohl zu dem Ergebnis, dass als Rechtsgrundlage die bisherigen bestandskräftigen Teilbebauungspläne unzureichend seien und mit einem neuen Bebauungsplan eine neue Rechtsgrundlage geschaffen werden muss. 2. Die Verwaltung hat noch nicht entschieden, ob auf der Grundlage eines neuen Bebauungsplans eine neue Angrenzerverständigung durchzuführen sei. Dies empfiehlt sich, weil mit dem neuen Bebauungsplan eine neue Rechtsgrundlage geschaffen werden soll. 3. Im vorliegenden Fall wird ein Grundstück des künftigen Bauherrn im Rahmen eines Bebauungsplans ausschließlich nach seiner Interessenlage gestaltet. Die südlichen Baugrenzen werden zu seinen Gunsten geändert. Es liegt ein typischer Fall der Einzelplanung vor, was in dieser Form den Bebauungsplan rechtswidrig macht. Es wird nämlich kein städtebauliches Planungsziel verfolgt, sondern ausschließlich den Interessen des Bauherrn Rechnung getragen. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass an dem Vorhaben keinerlei Veränderungen vorgenommen wurden, geändert wurde lediglich die planerischen Grundlagen. <p>II.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das nach der Planung südwestlich gelegene Punkthaus, das bislang in wesentlichen Teilen außerhalb der Baugrenze lag, soll nunmehr dadurch zulässig werden, dass die Baugrenze erweitert wird. Von der 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist der Anlass der Planung. Es soll die planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigung des im Gestaltungsbeirat am 12.07.2013 beratenen Vorhabens geschaffen werden, da dieses städtebaulich wesentlich ansprechender ist und sich besser in die Umgebung einfügt als eine andere Planung, die im Rahmen der bestandskräftigen Teilbebauungspläne genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Anregung wird an das für die Angrenzerverständigung zuständige Baurechtsamt weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es ist zwar eine Planung für ein einzelnes Grundstück, aber keine Planung nur im Interesse des Einzelnen.</p> <p>Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, zum einen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Zum anderen wird aber auch eine städtebaulich und gestalterisch ansprechende Bebauung ermöglicht.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Von einer Baugrenze ist nie ein Grenzabstand einzuhalten. Grenzabstände</p>

	<p>Baugrenze ist kein Grenzabstand zu beachten, weshalb die südlich gelegenen Grundstücke in erdrückender Weise eingeeignet werden. Die gesetzlichen Grenzabstände werden nach den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beachtet.</p> <p>2. Nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen lediglich zwei Vollgeschosse zulässig sein. Die Festlegung von festen Wand- und Gebäudehöhen erlaubt faktisch ein drittes Vollgeschoss. Damit überragt die künftige Bebauung die Umgebungsbebauung wesentlich. Hinzu kommt, dass das Baugrundstück von Süden nach Norden um ca. 11 Meter ansteigt und damit diese Erhöhung durch ein weiteres Vollgeschoss verstärkt wird. Die zulässigen Wand- bzw. Gebäudehöhen sind deshalb angemessen zu verringern.</p> <p>3. Nach dem Vorentwurf der schriftlichen Festsetzungen sollen die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bezogen auf das Gesamtgrundstück ermittelt werden. Diese Regelung lässt zu, dass beispielsweise im Süden des Grundstücks eine spätere Nachverdichtung möglich wäre, die die Gebäude wie einen abgrenzenden Riegel erscheinen ließe. Um eine einseitige Nachverdichtung auszuschließen, müsste deshalb die zulässige GRZ und GFZ jeweils aus den drei Einteilungsbereichen getrennt ermittelt werden.</p>	<p>sind nach § 5 LBauO von Außenwänden baulicher Anlagen zueinander oder zur Grundstücksgrenze hin einzuhalten.</p> <p>Die festgesetzten Abstandsflächen gehen sogar noch über die gesetzlichen Grenzabstände des § 5 LBauO hinaus.</p> <p>Zurückweisung</p> <p>Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen beschränken lediglich die Höhe der Außenwände und die Gesamthöhe der Gebäude (Vollgeschoss + Kellergeschoss + zurückgesetztes Staffelgeschoss). Auch wenn die Gesamthöhe über das Maß hinausgeht, welches für zwei Vollgeschosse benötigt wird, ermächtigt sie nicht zum Bau eines dritten Vollgeschosses, sondern lediglich zum Bau eines Staffelgeschosses. Aber auch unter dem Gesichtspunkt, dass es bisher keine Beschränkung der Gebäude- und Wandhöhen in den bestandskräftigen Bebauungsplänen gibt, scheinen die Höhen angemessen.</p> <p>Zurückweisung</p> <p>Das Teilen des Plangebietes in drei Teilbereiche wurde hauptsächlich vorgenommen, um mit den Höhenfestsetzungen der Wand- und Gebäudehöhen auf den Geländeverlauf zu reagieren. Weitere Unterschiede sind die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude und die Gebäudelängen- und -tiefen. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist in allen drei Teilbereichen gleich.</p> <p>Eine spätere Nachverdichtung im Süden wäre nur möglich, wenn eine wesentlich geringere Dichte in den beiden oberen Teilen gebaut würde. Durch die festgesetzte Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude und die Gebäudelängen und -tiefen zusätzlich zu der Geschossflächen- und Grundflächenzahl ist eine wesentlich höhere Verdichtung nur eines Teilbereiches kaum möglich. Da aber die Möglichkeit besteht, eine durchgängige Tiefgarage über alle drei Teilbereiche zu bauen, ist eine separate Ermittlung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl für jeden Teilbereich nicht praktikabel.</p>
<p>Einwender 1 (28.07.2015)</p>	<p>Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen liegen deutlich über den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne. Damit wird eine Höhenentwicklung zugelassen, die das bisherige Maß der baulichen Nutzung deutlich überschreitet. Diese Höhenentwicklung kontrastiert zur Umgebungsbebauung. Die Bevorzugung einer höheren Auslastung in der Bebauung geht deshalb eindeutig zu Lasten der Nachbarn. Diesem liegt eine fehlerhafte Abwägung zu Grunde.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Da in den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne keine Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt sind, liegen die zukünftigen Festsetzungen deutlich unter dem, was bisher zulässig ist.</p> <p>Bei Betrachtung der umgebenden Gebäudehöhen, insbesondere auch der Gebäude Am Felsenkeller 1, 2 und 5, Friedrich-Ebert-Straße 34 und der Gebäude an der Heinrich-Wieland-Allee erkennt man, dass die festgesetzten Gebäudehöhen nicht mit der Höhenentwicklung der Umgebungsbe-</p>

		<p>bauung kontrastieren.</p> <p>Zu Gunsten der Nachbarn werden die Höhen nun beschränkt.</p>
<p>Einwender 2 (23.07.2015)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Baugrenze rückt nun sehr nah an die Straße „Am Felsenkeller“ heran, besonders die Gartengeschosse mit ihren Terrassen. Durch die geplanten Häuser 1-3 entsteht uns gegenüber <u>optisch</u> eine hohe, fast geschlossene Häuserfront mit jeweils 4 Vollgeschossen, was dem Charakter der umliegenden aufgelockerten und niedrigeren Bebauung nicht entspricht, auch wenn die Dachgeschosse zurück gesetzt werden. 2. Nach der totalen Rodung des Geländes im Februar 2014 ersetzt die geplante Begrünung keineswegs das im Umfeld typische „Wohnen im Grünen“. Durch die sehr hohe Bebauung wird die Sicht auf den noch verbliebenen Baumbestand an der Bernhardstraße total verstellt. 3. Die geplanten PKW-Stellplätze reichen für die vielen Wohnungen der Anlage kaum aus. Wo halten Zulieferer und wo parken Gäste? Wie verhält es sich in Notfällen mit Rettungsdiensten? 4. Da nahezu alle Fahrzeuge der Wohnanlage die schmale Fahrbahn (knapp 4,5 m) benutzen müssen, wird die Verkehrsbelastung an der Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage beträchtlich zunehmen. Dabei ist unsere Straße nur provisorisch ausgebaut und erlaubt keinen Begegnungsverkehr. Außerdem ist die sehr enge und steile Einmündung in die Friedrich-Ebert-Straße äußerst unübersichtlich und kann den verstärkten Verkehr nicht verkraften. 5. Bei der Müllentsorgung reicht der Platz auf der Straße für die vielen Müllcontainer wohl nicht aus, zumal die vorhandene Verkehrsfläche für große Müllfahrzeuge schon jetzt ein Problem darstellt. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Baugrenze rückt lediglich im östlichen Bereich der südlichen Baugrenze (gegenüber des Gebäudes Am Felsenkeller 5) näher an die Straße heran. Hier wurde der Abstand von vormals 6 m auf 4 m verringert. In den restlichen Bereichen wurde der bisherige Abstand von 4 m belassen.</p> <p>Um eine optisch geschlossene Häuserfront zu verhindern, wurde die Bauweise dahingehend geändert, dass nun eine abweichende Bauweise zulässig ist mit Gebäuden von 16 m bzw. 17,25 m Länge und Tiefe, im Gegensatz zu der bisher zulässigen offenen Bauweise, welche Gebäudelängen bis zu 50 m zulässt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die festgesetzte Begrünung entspricht der üblichen Begrünungsfestsetzung der Stadt Pforzheim für Wohngebiete. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung zu den momentan rechtsgültigen Bebauungsplänen dar, die keinerlei zu pflanzende oder zu erhaltende Begrünung festsetzen.</p> <p>In Verlängerung zur Straße „Am Felsenkeller“ besteht immer noch eine direkte Blickbeziehung zu dem an der Bernhardstraße befindlichen Hohlweg.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein erhöhter Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen pro Wohnung wird festgesetzt, um den Parkdruck auf den öffentlichen Raum zu minimieren. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches werden zusätzlich die Voraussetzungen zur Herstellung weiterer Stellplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Ein ortstraßenmäßiger Ausbau der Straße „Am Felsenkeller“ ist gemäß des Bebauungsplanes Nr. 570 „Teilgebiet: Nordstadt, Ausschnitt: Am Felsenkeller“ geplant. Hier ist eine Fahrbahnbreite von 4,75 m vorgesehen. Diese Breite reicht für den Begegnungsverkehr PKW – PKW aus. Die Einmündung in die Friedrich-Ebert-Straße würde bei dieser Maßnahme auch mit ausgebaut.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ebenso beteiligten Technischen Dienste der Stadt Pforzheim Bereich Abfallwirtschaft haben keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.</p>

	<p>6. Genügt das bestehende Fassungsvermögen der Abwasserleitungen, um alle Wohnungen zu versorgen? Sollte es zu Rückstau kommen, sind Anlieger auf unserer Straßenseite erheblichen Gefahren ausgesetzt.</p> <p>Dies alles betrachten wir als starke Beeinträchtigung unserer Wohnqualität.</p> <p>Wir bitten, unseren Einspruch zu berücksichtigen und die Einwände gegebenenfalls von den zuständigen Stellen prüfen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird auf Anregung vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim ESP eine Erläuterung in der Begründung geben, dass der für den Regenabfluss relevante Befestigungsgrad des Grundstücks den Faktor 0,3 nicht überschreiten darf. Somit wird einem Rückstau vorgebeugt.</p>
<p>Einwender 3 (27.07.2015)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Prüfung der zugänglichen Unterlagen hat ergeben, dass Änderungen an den früheren Planungen nicht erfolgt sind. Der veröffentlichte Entwurf mit einem neuen Bebauungsplan tritt offenbar an die Stelle der bisherigen Teilbebauungspläne, die bestandskräftig sind und als Rechtsgrundlage für die Planung ungeeignet sind. Die bei der Nachbarbeteiligung geltend gemachten Bedenken gegen die Planungen haben deren Schwächen offenbart und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes veranlasst. 2. Dieser neue Bebauungsplan erfordert zwingend, erneut eine Nachbarbeteiligung durchzuführen, weil sich die Rechtsgrundlagen für die Planung geändert haben. 3. Grundstücksgestaltung nach der neuen Planung folgt ausschließlich den wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn und Antragstellers. Nach seinen Vorstellungen werden die südlichen Baugrenzen zu Gunsten des Antragstellers modifiziert. Es liegt eine Einzelplanung vor, die in dieser Form zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führt. Der vorgelegte Bebauungsplan enthält kein erkennbares städtebauliches Planungsziel, sondern verfolgt allein die Interessen des Bauherrn. Deshalb sind auch an dem Vorhaben selbst keine Veränderungen vorgenommen worden, sondern allein an den planerischen Grundlagen. 4. Das an der südwestlichen Grenze liegende Bauwerk lag bisher teilweise außerhalb der Baugrenzen. Nunmehr erfolgt eine Erweiterung der Baugrenze mit dem Ziel, die planerische Zulässigkeit dieses Bauwerks zu ermöglichen. Von der Baugrenze ist kein Grenzabstand zu beachten. Deshalb werden die südlich gelegenen Grundstücke in erdrückender Weise eingeengt. Die gesetzlichen Grenzabstände werden nach den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beachtet. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist der Anlass der Planung. Es soll die planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigung des im Gestaltungsbeirat am 12.07.2013 beratenen Vorhabens geschaffen werden, da dieses städtebaulich wesentlich ansprechender ist und sich besser in die Umgebung einfügt als eine andere Planung, die im Rahmen der bestandskräftigen Teilbebauungspläne genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Anregung wird an das für die Angrenzerverständigung zuständige Baurechtsamt weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es ist zwar eine Planung für ein einzelnes Grundstück, aber keine Planung nur im Interesse des Einzelnen.</p> <p>Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, zum einen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Zum anderen wird aber auch eine städtebaulich und gestalterisch ansprechende Bebauung ermöglicht.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Von einer Baugrenze ist nie ein Grenzabstand einzuhalten. Grenzabstände sind nach § 5 LBauO von Außenwänden baulicher Anlagen zueinander oder zur Grundstücksgrenze hin einzuhalten.</p> <p>Die festgesetzten Abstandsflächen gehen sogar noch über die gesetzlichen Grenzabstände des § 5 LBauO hinaus.</p>

5. Es sollen nach den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans nur zwei Vollgeschosse zulässig sein. Durch die Festlegung von festen Wand- und Gebäudehöhen wird praktisch ein drittes Vollgeschoss ermöglicht. Dies führt dazu, dass die künftige Bebauung den baulichen Bestand der Umgebung wesentlich überragt. Diese geplante Erhöhung durch ein zusätzliches Vollgeschoss wird noch dadurch verstärkt, dass das Baugrundstück von Süden nach Norden um 11 Meter ansteigt und den erdrückenden Charakter der Bebauung zusätzlich betont. Um dies zu vermeiden, ist es erforderlich die Wand- und Gebäudehöhen in angemessenem Umfang zu reduzieren.

6. Nach dem Vorentwurf der schriftlichen Festsetzungen ist beabsichtigt, die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl bezogen auf das Gesamtgrundstück zu ermitteln. Damit wird insbesondere an der Südseite des Grundstücks eine spätere Nachverdichtung ermöglicht, wodurch die Bauwerke den Eindruck eines abschließenden, mauerähnlichen Riegels entstehen ließen. Zur Vermeidung einer solchen einseitigen Nachverdichtung ist die zulässige Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl jeweils getrennt aus den drei Einteilungsbereichen zu ermitteln.

7. Auch der neue Bebauungsplanentwurf bestätigt die ungewöhnliche Zusammenballung von Baumassen, die vom bestehenden Gebietscharakter und der Umgebungsbebauung in Qualität und Quantität massiv abweicht. und zwar allein im wirtschaftlichen Interesse des Bauherrn und nicht aufgrund von städtebaulichen Planungszielen. Solche sind nicht erkennbar. Hier geht es nicht um die Schließung von Baulücken im städtischen Kernbereich, sondern um die Schaffung eines neuen Wohngebiets auf engstem Raum mit der Folge ungesunder Wohnver-

Zurückweisung

Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen beschränken lediglich die Höhe der Außenwände und die Gesamthöhe der Gebäude (Vollgeschosse + Kellergeschoss + zurückgesetztes Staffelgeschoss). Auch wenn die Gesamthöhe über das Maß hinausgeht, welches für zwei Vollgeschosse benötigt wird, ermächtigt sie nicht zum Bau eines dritten Vollgeschosses, sondern lediglich zum Bau eines Staffelgeschosses.

Aufgrund des ansteigenden Geländes wurde das Plangebiet in drei Abschnitte unterteilt. So können die Höhen gestaffelt festgesetzt werden.

Bei Betrachtung der umgebenden Gebäudehöhen, insbesondere auch der Gebäude Am Felsenkeller 1, 2 und 5, Friedrich-Ebert-Straße 34 und der Gebäude an der Heinrich-Wieland-Allee scheinen die festgesetzten Gebäudehöhen angemessen. Aber auch unter dem Gesichtspunkt, dass es bisher keine Beschränkung der Gebäude- und Wandhöhen in den bestandskräftigen Bebauungsplänen gibt, scheinen die Höhen angemessen.

Zurückweisung

Das Teilen des Plangebietes in drei Teilbereiche wurde hauptsächlich vorgenommen, um mit den Höhenfestsetzungen der Wand- und Gebäudehöhen auf den Geländeverlauf zu reagieren. Weitere Unterschiede sind die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude und die Gebäudelängen- und -tiefen.

Eine spätere Nachverdichtung im Süden wäre nur möglich, wenn eine wesentlich geringere Dichte in den beiden oberen Teilen gebaut würde. Durch die festgesetzte Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude und die Gebäudelängen und -tiefen zusätzlich zu der Geschossflächen- und Grundflächenzahl ist eine wesentlich höhere Verdichtung nur eines Teilbereiches kaum möglich. Da aber die Möglichkeit besteht, eine durchgängige Tiefgarage über alle drei Teilbereiche zu bauen, ist eine separate Ermittlung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl für jeden Teilbereich nicht praktikabel.

Zurückweisung

Aufgrund des neuen Bebauungsplanes ist eine verdichtete Bebauung des Grundstücks in städtebaulich und gestalterisch verträglicher Weise zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die auch im Rahmen der momentan rechtsgültigen Bebauungspläne schon zulässige verdichtete Bebauung etwas zu entzerren und auf mehrere verträglich große Baukörper zu verteilen, die sich mit ihrer Grundfläche in die weitere Umgebung einfügen. Es gibt zwar geringe Erhöhungen der Grundflächen-

	<p>hältnisse, die nicht mit der Umgebung korrespondieren. Diese massive, verdichtete Bebauung schließt eine wichtige Frischluftschneise von Westen nach Osten und verschlechtert dadurch das Wohnklima des gesamten Gebiets. Dieser Umstand hätte mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht werden müssen, anstatt eine lockere, umweltverträgliche Bebauung zu planen, die mit Einfamilienhäusern hätte verwirklicht werden können, gestattet der Bebauungsplan eine Verdichtung von Wohnraum, die in der näheren und weiteren Umgebung der Nordstadt ihresgleichen sucht, mit allen Nachteilen, die damit verbunden sind.</p> <p>Dazu zählt zunächst das Aufkommen von Kraftfahrzeugen und Bewohnern für ca. 50 Wohnungen auf einem relativ engen Gebiet. Der Verkehr in diesem Gebiet spielt sich nicht nur auf den Stellplätzen, sondern auch auf der Zufahrt zur Tiefgarage ab, die nach der bisherigen Planung noch gar nicht definiert sind</p>	<p>und Geschossflächenzahl, dafür wurde aber das Baufenster nach Westen aufgeweitet, sodass sich die zulässige überbaubare Grundfläche auf einer größeren Fläche verteilen kann. Die Zahl der Vollgeschosse wurde übernommen, sodass es hier keine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstückes geben kann, als bisher. Zusätzlich wurden aber maximale Wand- und Gebäudehöhen festgelegt, um die vorher uneingeschränkte Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Um das zulässige Bauvolumen aufgelockert auf mehrere Gebäude zu verteilen wurden durch die Abweichende Bauweise die Gebäudelängen um über 75 % reduziert von vormals im Rahmen der offenen Bauweise zulässigen 50 m auf jetzt 16 m und 17,25 m. Auch wurde die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. In den rechtsgültigen Bebauungsplänen gibt es dazu keine Einschränkung.</p> <p>Da durch das von Nord nach Süd verlaufende Baufenster auch in den momentan rechtsgültigen Bebauungsplänen hier eine massive Bebauung zulässig ist. Gibt es theoretisch keine Möglichkeit einer Frischluftschneise von West nach Ost, sodass dieser Umstand nicht durch eine Umweltverträglichkeitsstudie untersucht werden musste.</p> <p>Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde auch die Untere Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim) beteiligt. Diese hätte auf eine bestehende und zu erhaltende Frischluftschneise hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Da in der Umgebung nirgendwo explizit Zufahrtbereiche und von Zufahrten freizuhaltenden Bereiche festgesetzt sind, wurde dies in dem vorliegenden Plan auch nicht für nötig erachtet. Die Breite und Anzahl der Zufahrten ist durch die Stellplatzsatzung der Stadt Pforzheim geregelt.</p>
<p>Einwender 3 (29.07.2015)</p>	<p>Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen liegen deutlich über den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne. Damit wird eine Höhenentwicklung zugelassen, die das bisherige Maß der baulichen Nutzung deutlich überschreitet. Diese Höhenentwicklung kontrastiert zur Umgebungsbebauung. Die Bevorzugung einer höheren Auslastung in der Bebauung geht deshalb eindeutig zu Lasten der Nachbarn. Diesem liegt eine fehlerhafte Abwägung zu Grunde.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Da in den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne keine Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt sind, liegen die zukünftigen Festsetzungen deutlich unter dem, was bisher zulässig ist.</p> <p>Bei Betrachtung der umgebenden Gebäudehöhen, insbesondere auch der Gebäude Am Felsenkeller 1, 2 und 5, Friedrich-Ebert-Straße 34 und der Gebäude an der Heinrich-Wieland-Allee erkennt man, dass die festgesetzten Gebäudehöhen nicht mit der Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung kontrastieren.</p> <p>Zu Gunsten der Nachbarn werden die Höhen nun beschränkt.</p>

Einwender 4
(28.07.2015)

- 1.) Die in der Bekanntmachung mitgeteilten Ziele der Planung, "die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung und Nachverdichtung der umgebenden Wohnbebauung zu schaffen", ist insofern unklar, als in der Umgebung des geplanten neuen Bauleitplans dieser gerade nicht Geltung hat. Die eingezeichneten Grenzen des neuen Bebauungsplans beziehen sich doch wohl ausschließlich auf das Grundstück Friedrich-Ebert-Str. 47-53, Am Felsenkeller 8-12. Nur dort soll eine Verdichtung ermöglicht werden. Ansonsten wäre die Planskizze ungenau oder missverständlich.

- 2.) Auf dem Gelände sind Falken mit ihrem Nachwuchs in den beiden vergangenen Jahren sichtbar geworden. Diese waren allerdings schon vor der Rodung in den davor liegenden Frühjahren da. Das Umweltgutachten ist insoweit unvollständig.

Kenntnisnahme

Aufgrund des neuen Bebauungsplanes ist eine verdichtete Bebauung des Grundstücks in städtebaulich und gestalterisch verträglicher Weise zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu die auch im Rahmen der momentan rechtsgültigen Bebauungspläne schon zulässige verdichtete Bebauung etwas zu entzerren und auf mehrere verträglich große Baukörper zu verteilen, die sich mit ihrer Grundfläche in die weitere Umgebung einfügen.

Da bei den umgebenden Grundstücken der überwiegende Teil der Grundstücke auch überbaubare Fläche ist, kann das zulässige Bauvolumen, welches im Verhältnis zur Grundstücksgröße ermittelt wird, hier gleichmäßig verteilt werden. Im Plangebiet stellt sich die Situation jedoch so dar, dass es eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ kleine überbaubare Fläche gibt, sodass sich das nach der Grundstücksgröße ermittelte Bauvolumen nicht auf dem gesamten Grundstück verteilen kann.

Da dieser Missstand nur auf dem Grundstück innerhalb des Plangebietes herrscht, besteht keine Veranlassung das Plangebiet auf die benachbarten Grundstücke auszuweiten.

Kenntnisnahme

Das Gutachten hat aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der Datenerhebungen vor Ort die Auswirkungen der Planung u.a. auf bestimmte Vogelarten im Hinblick auf das Artenschutzrecht geprüft. Ein Gutachten stellt immer eine Momentaufnahme der Zeitpunkte dar, zu denen der Gutachter vor Ort war. Das Gutachten ist aber insofern nicht als unvollständig zu bezeichnen.

Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde handelt es sich bei den gesichteten Falken wahrscheinlich um Turmfalken. Diese brüten bzw. bauen ihre Nester an Gebäuden. Daher ist anzunehmen, dass das Plangebiet vor der Rodung als Jagdgebiet, nicht als Brut- oder Ruhestätte genutzt wurde. Daher erklärt sich auch, dass die Falken bei der Datenerhebung vor Ort nicht erfasst wurden.

Damit sind aber auch eine potentielle Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Gebiet und damit ein artenschutzrechtlicher Verstoß durch die Rodungsmaßnahmen ausgeschlossen, zumal diese bewusst im Winter durchgeführt wurde. Als Brutgebiet und auch als Jagdgebiet kommt das gesamte Stadtgebiet in Frage, daher sind die Turmfalken durch das Vorhaben nicht grundsätzlich in ihrem Lebensraum und ihrer Fortpflanzungsmöglichkeit beeinträchtigt. Ein artenschutzrechtliches Verbot durch Rodung bzw. Bauvorhaben wird im Hinblick auf die Turmfalken nicht ausge-

- 3.) Der beabsichtigte Bebauungsplan ist erkennbar auf den im vergangenen Jahr für das Baugebiet gestellten, bisher wohl abzulehnenden Bauantrag zugeschnitten. Ich vermisse in dem Planentwurf die für ein vorhabenbezogenes Projekt auf dem Plangrundstück mögliche bzw. notwendige Konkretisierung in Bezug auf das geplante Vorhaben. Immerhin hat der Investor im "Pforzheimer Kurier" vom 03.07.2015 seine konkrete Planung mitgeteilt, so dass es keine Mühe machen sollte, diese bereits im Planentwurf konkret mitzuteilen.
- 4.) a.) Die beabsichtigte Bauleitplanung, die auf dem hier in Rede stehenden Plangrundstück zwei bestehende Bebauungspläne außer Kraft setzen soll, fügt sich nicht in die Umgebung ein. Dort gibt es nichts, was vergleichbar dimensioniert wäre. Die in der Umgebung bestehenden Häuser sind alle kleiner, niedriger und haben bis auf eine Ausnahme kein Flachdach. Die Grenzabstände der umgebenden Bebauung sind alle größer als die beabsichtigten 4 Meter. Die geplanten quadratischen Häuser an der Friedrich-Ebert-Straße mit 17 Meter Kantenlänge und 10 Wohnungen sind in Ausmaß und Höhe viel zu groß dimensioniert und würden sich auch wegen der Flachdachbauweise nicht einfügen, weder in die Nachbarschaft noch neben dem Friedhof noch neben der Steinbildhauerei. Etliche Häuser der Umgebung haben eine für die Bauzeit der 1930-er Jahre typische spitz zulaufende Dachform. Dazu passt die Planung nicht.
- b.) Weiter fügen sich in die Umgebung nicht ein die auf dem Plangebiet geplanten Straßen und die Feuerwehrezufahrt. Kein Grundstück in der näheren und weiteren Umgebung hat so etwas. Es gibt hierzu auch keinerlei bereits vorhandene Strukturen außerhalb des Plangebiets, die diese Straßen aufnehmen und fortführen könnten, wie in der Begründung etwa behauptet wird.
- c.) Weiter fügt sich in die Umgebung nicht ein die geplante Großgarage / Tiefgarage für wohl ca. 60 Fahrzeuge oder mehr. So etwas gibt es in der näheren und weiteren Umgebung ebenfalls nicht.
- d.) Weshalb die geplante Bebauung an der Ostseite des Plangebiets und damit auch an meiner Grundstücksgrenze konzentriert werden muss, ist mir unklar. Jedenfalls stellt dies eine unnötige Belastung meiner Seite dar und ist unverhältnismäßig. Hier könnte die Bebauung nach Westen

löst.

Zurückweisung

Da dies kein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist, sondern, wie die momentan rechtsgültigen Bebauungspläne auch, ein Angebotsbebauungsplan, ist eine solche Konkretisierung im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig.

Kenntnisnahme

Da die Umgebung weiter zu fassen ist als nur die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke, passt sich die Bebauung sehr wohl in die Umgebung ein. Bei Betrachtung der umgebenden Gebäude Am Felsenkeller 1, 2 und 5, Friedrich-Ebert-Straße 34 und der Gebäude an der Heinrich-Wieland-Allee erkennt man, dass auch diese groß dimensioniert sind mit vielen Wohnungen.

Das festgesetzte Baufenster im Abstand von 4 m von der südlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze entfernt stellt nicht den geplanten Grenzabstand dar. Es stellt lediglich die Fläche, die überbaut werden darf dar. Der Grenzabstand richtet sich, wie bei den bisher rechtsgültigen Bebauungsplänen, nach der Anzahl der Vollgeschosse (1-geschossig: 4 m; 2-geschossig: 6 m) und der Gebäudelänge.

Kenntnisnahme

Der Bebauungsplan macht keine Aussagen zu Straßen- und Wegeführung innerhalb des Grundstückes, auch nicht in der Begründung.

Kenntnisnahme

Da die Tiefgarage aufgrund ihrer unterirdischen Lage optisch nicht in Erscheinung tritt, hat sie keinen Einfluss darauf, ob die Planungs sich in die Umgebung einfügt.

Unabhängig davon sind in der weiteren Umgebung ebenfalls Tiefgaragen vorhanden.

Kenntnisnahme

Die Konzentration an der Ostseite des Plangebietes wurde durch die Aufweitung des Baufensters in westliche Richtung entschärft. Ein weiteres Heranrücken des Baufensters und somit auch einer möglichen Bebauung

gerückt und aufgelockert werden. Auch kommt die Bebauung durch das Anlegen an der Ostgrenze des Plangebiets viel dichter heraus, als es die lt. Plan zulässige Grundflächenzahl von 40 vermuten ließe. Diese Konzentration an Baukörpern fügt sich nicht in die Umgebung ein.

- 5.) a.) Zum Thema Aufschüttungen: Dem Bauträger wurde im Rahmen des Bauantrags des vergangenen Jahres doch aufgegeben, die Bodenprofile bzw.- Höhen noch in seinem Bauantrag nachzureichen, und zwar die vor und hinter der östlichen Grundstücksgrenze Friedrich-Ebert-Straße 47 und Friedrich-Ebert-Straße 45. Dies ist nicht geschehen. Auch heute hat der Zeichner des neuen Planentwurfs diese Höhenangaben wieder nicht eingezeichnet, obwohl gerade an dieser Grundstücksgrenze eine Geländeschwelle geplant sein dürfte. Ich bestehe auf einer entsprechenden Höhenangabe, damit ich mir ein Bild über die geplanten Ausmaße machen kann (notwendige Konkretisierung).
- b.) Nach der bekannten Bauplanung soll die Feuerwehrezufahrt direkt an meiner Grundstücksgrenze entstehen. Dafür muss es erhebliche Eingriffe in das vorhandene Plangelände, geben. Ohne Aufschüttungen von 1,50 bis 2,0 Meter wird es nicht gehen. Abgesehen davon, dass an der in Rede stehende Geländestreifen an bzw. jenseits meiner Grundstücksgrenze seit Jahren sogar tiefer liegt als mein Grundstück, weil dort der Bunkereingang liegt, würde sich eine Aufschüttung bzw. eine dadurch erzeugte Geländeschwelle in diesem Umfang nicht einfügen. Sie würde mich im Übrigen auch deutlich von Licht und Luft abschneiden und Gebäudeschäden an meiner Garage und meinem Treppenabgang fördern.
- c.) In diesem Sinn ist die Formulierung:
"8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 26 BauGB)
Die durch den Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden."
zurückzuweisen. Eine solche gehört auch nicht in einen Bebauungsplan. Es gibt hierfür Nachbarschaftsrecht Sofern mit der im Übrigen unklaren Formulierung der Vorschrift gar geplant ist, Aufschüttungen auf meiner Grundstücksseite vorzunehmen, kann ich dem nach alledem nicht zustimmen. Daher sollte die geplante Bestimmung entfernt werden.
- d.) Vorsorglich noch Folgendes: Die vor Jahrzehnten im Einvernehmen mit dem Nachbar gepflanzte Hainbuchenhecke darf/muss stehen bleiben. Beschädigungen durch Aufschüttungen, z. B. einer Feuerwehrezufahrt, oder Abgraben von Wasser durch die Tiefgarage oder deren

an die Bernhardstraße ist aufgrund der dort vorhandenen Begrünung und des Naturdenkmals „Hohlweg“ nicht möglich.

Zurückweisung

Eine detaillierte Objektplanung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Dies ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass bei der Gestaltung der Außenanlagen die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten sind und bei Bodenmodellierungen Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Kenntnisnahme

Dies ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Berücksichtigung

Die Festsetzung entfällt.

Kenntnisnahme

Dies kann im Bauleitplanverfahren nicht geregelt werden.

Drainage wie beispielsweise in Form von Kieseinfüllungen an der Grundstücksgrenze ist als Sachbeschädigung nicht zu dulden.

- 6.) Meine mit dem früheren Eigentümer des Plangrundstücks gemeinsam gebaute / zusammengebaute Garage würde durch den neuen Bebauungsplan plötzlich auf zwei Plangebieten mit unterschiedlicher Zielsetzung stehen. Sofern ein Abbruch der Garage oder des auf der Nachbarseite stehenden Teils der Garage beabsichtigt oder geplant ist, stimme ich dem nicht zu. Insbesondere auch nicht bei den Fundamenten und bei der tragenden Zwischenwand, die aus einem der Nachbarschaft gehörenden Bunker heraus aufgebaut sind.
- 7.) Der Bunker als Anlage für den Zivilschutz sollte erhalten bleiben, besonders nachdem der kalte Krieg nun wieder aufzuflammen droht. Insbesondere das Zuschütten oder Überbauen der Ein- und (Not-) Ausgänge widerspräche dem Ziel des Zivilschutzes.
- 8.) Die Planung als allgemeines Wohngebiet soll unter folgendem Ausschluss erfolgen: "Die Ausnahmen des § 4 (3) 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes." Dieser Ausschluss ist mir schwer verständlich. Sofern damit geplant ist, der Nachbarschaft trotz des dort fortbestehenden Bebauungsplans den Gartenbau, auch ggf. in kommerzieller Weise unmöglich zu machen, etwa weil sich das neben dem Plangebiet nicht einfügt, bin ich hiermit nicht einverstanden.
- 9.) Die Erschließung des Plangebiets ist nicht gegeben bzw. gesichert.
 - a.) Eine An- und Abfahrt für mindestens 60 Kraftfahrzeuge zur Tiefgarage plus weiterer Laternenparker über die Sackgasse "Am Felsenkeller" ist nicht darzustellen. Dies würde unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Kraftfahrzeuge im fraglichen hinteren Teil des Felsenkellers zu einer mindestens Vervierfachung der Kraftfahrzeuge führen, wobei die neuen Bewohner sicher mehrmals am Tag die Straße mit Ihren Kraftfahrzeugen nutzen würden.
 - b.) Auch spielen dort Kinder.
 - c.) Die Straße "Am Felsenkeller" ist, was der Planverfasser anscheinend einräumen muss, nicht einmal geeignet, eine Feuerwehrezufahrt oder einen Rettungsweg aufzunehmen, da diese an der Friedrich-Ebert-Straße platziert werden muss.

Kenntnisnahme

Dies ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Kenntnisnahme

Dies ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Zurückweisung

Diese Festsetzung bezieht sich nur auf das Plangebiet und nicht auf die außerhalb liegenden, benachbarten Grundstücke.

Zurückweisung

Die Erschließung nach Baugesetzbuch ist gesichert.

Kenntnisnahme

Die für die Straße „Am Felsenkeller“ beim ortsstraßenmäßigen Ausbau vorgesehene Mischverkehrsfläche ist laut der RAS 06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. als Wohnweg für eine maximale Spitzenverkehrslast bis zu 150 Kraftfahrzeugen pro Stunde einzustufen. Dies entspricht einer angeschlossenen Wohnungsanzahl von maximal 200 Wohnungen. Diese Zahlen werden für die Straße „Am Felsenkeller“ nicht erreicht, sodass davon auszugehen ist, dass die Straße ausreichend dimensioniert ist.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Der Bebauungsplan macht keinerlei Vorgaben, von welchen Straßen aus eine Feuerwehrezufahrt zu erfolgen hat.

- d.) Die Einmündung des "Felsenkeller" in die Friedrich-Ebert-Straße geht über einen abgesenkten Gehweg. Dies kann wohl ebenfalls nicht angehen.
- e.) Durch das neue Baugebiet auf dem Gelände des Krankenhauses St. Trudpert ist seinerseits mit erheblichem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen, das sich auch über die dem "Felsenkeller" gegenüber liegende Sponheimstraße in die Friedrich-Ebert-Straße hinein abwickeln wird. Durch Rückstaus zur nahegelegenen Bundesstraße bzw. Autobahnzufahrt Heinrich-Wieland-Allee drohen sicherlich dann auch an der Kreuzung Felsenkeller/Friedrich-Ebert-Straße erhebliche weitere, durch das neue Plangebiet geförderte Verkehrsprobleme.
- f.) Eine direkte Erschließung über die Friedrich-Ebert-Straße ist nicht möglich, da dort die Feuerwehzufahrt angelegt werden soll und im Übrigen wegen der Größe der Häuser und des bestehenden Garagenbaus bzw. Bunkers kein Platz für eine Zufahrt zur Friedrich-Ebert-Straße ist. Eine Erschließung über die Bernhardstraße war vor einigen Jahren bei der Bauvoranfrage allerdings für zulässig erklärt worden.
- g.) Die Feuerwehzufahrt auf das Plangebiet über die Friedrich-Ebert-Straße ist nur denkbar, wenn sie über den bebauungsfreien Streifen an der Bernhardstraße erfolgt. An der Ostseite des Plangebiets, an der Grenze zu meinem Grundstück Friedrich-Ebert-Str. 45, würde die Feuerwehzufahrt im Katastrophenfall zu folgendem führen:
Es müssten die schweren LKW der Rettungskräfte zunächst auf die Decke des bestehenden Bunkers fahren, von dem dann sich nach einigen Metern eine steile Rampe absenkt, die am Ende des ersten Hauses (17 m Kantenlänge) in eine mehr oder weniger enge Rechtskurve mündet, welche dann auf den hinteren Teil des Geländes führt. Wenn mit mehreren Feuerwehr-LKW angefahren wird, müssen sich diese erst einmal hintereinander im 90-Grad-Winkel in die recht schmale Feuerwehzufahrt einfädeln. Kommt ein LKW von der steilen Rampe ab, kann er auf mein Grundstück herabstürzen. Oder er versperrt die Feuerwehzufahrt für die nachfolgenden Fahrzeuge.
Selbst wenn alle Fahrzeuge dieses Nadelöhr unbeschadet durchfahren haben, könnte die Decke der überall unter und zwischen den Häusern vorhandenen Tiefgarage unter der Last der vielen Tonnen zusammenbrechen und Rettungsbemühungen dadurch unmöglich werden.

Kenntnisnahme

Im Rahmen des geplanten ortsstraßenmäßigen Ausbaus der Straße „Am Felsenkeller“ wird auch der Anschluss an die Friedrich-Ebert-Straße hergestellt.

Kenntnisnahme

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde sowohl das Referat Straßenwesen und Verkehr des Regierungspräsidiums Karlsruhe, als auch das Grünflächen- und Tiefbauamt der Stadt Pforzheim beteiligt. Da beide diesbezüglich keine Einwendungen gegen die Planungen vorgebracht haben, gehen wir davon aus, dass die umliegenden Straßen ausreichende Kapazitäten aufweisen, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Kenntnisnahme

Dies ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Eine Erschließung über die Bernhardstraße ist nicht möglich. Hierdurch würde das Naturdenkmal „Hohlweg“ erheblich beeinträchtigt und teilweise zerstört werden.

Kenntnisnahme

Dies ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Eine Abstimmung der Feuerwehzufahrt erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

	<p>h.) Im Übrigen wird die Feuerwehzufahrt auch von Umzugswagen und ähnlichen Lieferanten in der Praxis verwendet werden, da diese die Tiefgarage nicht bis zum fraglichen Haus werden befahren können. Damit würde die Erschließung doch unzulässiger Weise über die Friedrich-Ebert-Straße erfolgen.</p> <p>i.) Das Plangrundstück lässt sich nach alledem weder für den PKW- noch den LKW-Verkehr über den "Felsenkeller" erschließen. Die Feuerwehzufahrt, über die Friedrich-Ebert-Straße scheidet an ihrer dargelegten Gefährlichkeit. Selbst wenn ein Bebauungsplan doch festgestellt würde, wäre die mangelnde Erschließung bzw. Erschließbarkeit des Geländes im Rahmen einer Bearbeitung des Baugesuchs ein Hinderungsgrund für eine Baugenehmigung.</p> <p>10.) Zuletzt erlaube ich mir meiner Überraschung Ausdruck zu verleihen, dass das lt. Planbegründung wegen des bestehenden Bebauungsplans nicht zulässige Bauvorhaben auf dem Plangebiet offenbar nicht beschlossen wurde. Ein Baugesuch ist lt. LBO zu genehmigen oder abzulehnen. Nun akzeptiert man das Ergebnis der Einwendungen nicht. Stattdessen wird ein erkennbar günstiger Bebauungsplan aufgestellt. Der Berichterstattung des "Pforzheimer Kuriers" vom 03.07.2015 zufolge geschieht dies wohl im Einvernehmen mit dem Investor und ggf. auf dessen Initiative hin. Dies kann wohl kaum richtig sein, zumal die LBO einen dritten Weg, nämlich statt Ablehnung oder Genehmigung einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, nicht vorsieht. Ausnahmen, wie eine Veränderungssperre oder Ähnliches nach dem BauGB sind meines Wissens nicht verfügt worden.</p>	<p>Kenntnisnahme Es ist zu der Friedrich-Ebert-Straße kein Zufahrtsverbot festgesetzt, sodass das Plangebiet auch von hier aus erschlossen werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme Die Erschließung des Plangebietes nach Baugesetzbuch ist gesichert. Detaillierte Planungen der Zu- und Abfahrten sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Funktionstüchtigkeit dieser muss im Rahmen des Bauantrages dargestellt werden.</p> <p>Kenntnisnahme Dies ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Die Zulässigkeit von Bebauungsplänen bestimmt sich nach dem Baugesetzbuch und nicht nach der LBO. Die Kommune als Träger der Planungshoheit kann jederzeit einen Bebauungsplan aufstellen, ändern oder aufheben, sofern es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.</p>
<p>Einwender 4 (29.07.2015)</p>	<p>Lt. der Begründung der Satzung soll die Baumreihe an der Grenze des Planungsgebiets zur Firma Eugen Martin erhalten bleiben: "Auch am nördlichen Rand, an der Grenze zum Flurstück Nr. 3506, wird der bestehende Gehölzsaum erhalten." Der Gehölzsaum war ursprünglich eine von Herrn Grosse gepflanzte Tannenhecke, die inzwischen zu hohen Bäumen gewachsen sind und die wegen ihrer Höhe und Ihres Grenzabstands nachbarrechtlich eigentlich nicht zulässig sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Gehölzsaum ist nicht als zu erhalten festgesetzt, da er sich nicht im Plangebiet befindet. Der Bebauungsplan setzt sich nicht über das Nachbarrecht hinweg. Es wird in der Begründung lediglich davon ausgegangen, dass dieser erhalten bleibt und somit eine weitere Pflanzung von Bäumen entlang dieser Grundstücksgrenze nicht möglich ist. Dies steht im Zusammenhang mit der allgemeinen Festsetzung der zu pflanzenden Bäume auf dem Grundstück.</p>

Gleichwohl möchte ich aus Gründen der Gleichbehandlung den Bestand der Buchenhecke an der Grundstücksgrenze zwischen dem Plangrundstück und meinem Grundstück Friedrich-Ebert-Str. 45 in gleicher Weise festgeschrieben wissen. Und zwar ebenfalls mit einer Höhe von mehr als 1,20 Meter. Die Höhe der Hecke beträgt seit wenigstens 30 Jahren mindestens 2,0 Meter bis 3,0 Meter. Derzeit sind es 2,20 Meter Höhe, gerechnet von meiner Grundstücksseite. Insoweit ist auch die Höhe von 2,20 Meter als zulässige Höhe festzuschreiben. Der Grenzabstand meiner Hecke liegt, bedingt durch deren jahrzehntelanges Wachstum inzwischen auch weniger als 0,5 Meter. Auch dies muss berücksichtigt werden, da an der Grenze zur Firma Martin ja das Nachbarrecht insoweit auch nicht gelten soll.

Hecken bieten bekanntlich zahlreichen Vogelarten Schutz und Brutgelegenheiten. Auch in meiner Hecke nutzen Rotschwänzchen, Meisen und viele andere kleine Arten diese zum Schutz, als Brutplatz und zum geschützten Anflugplatz. Die Hecke ist schon wegen des Artenschutzes ist nicht weniger wertvoll als eine hochgewachsene Tannenhecke, weshalb hier die Gleichbehandlung der Hecke an meiner Grenze mit der Tannenhecke an der Grenze zur Fa. Martin gerechtfertigt ist. Dies unabhängig davon, dass die Hecke an meiner Grenze mittlerweile seit Jahren Bestandschutz hätte. Eine Festschreibung des Bestandsschutzes für die Hecke in den Bebauungsplan bietet jedoch einen höheren rechtlichen Schutz als eine reine Duldung.

Weiter möchte ich noch darauf hinweisen, dass die angrenzenden Grundstücke an der Ostseite des Plangebiets zum Anbau von Gartenbauprodukten wie Kartoffeln, Bohnen, Tomaten, Gurken, Beeren, Kirschen, Äpfeln, Trauben usw. genutzt werden. Es werden noch Bienenstöcke hinzukommen. Angedacht sind weiter noch 6 Hühner, wie es sie auch schon vor einiger Zeit gab. Insoweit fügt sich das Planvorhaben, das eine solche Nutzung offenbar ausschließen möchte (vgl. hierzu meine Äußerungen vom 28.07.2015), nicht in die Umgebung ein.

Dass die Aufstellung eines Bebauungsplans im Übrigen nur dem Investor des Plangrundstücks zu gute kommen soll, stellt eine Ungleichbehandlung mit der Nachbarschaft dar. Sofern die neue Satzung auf dem Plangrundstück zulässig werden sollte, bestünde kein Grund, die Nachbargrundstücke ungleich zu behandeln und den Restriktionen des alten Bebauungsplans weiterhin zu unterwerfen. Das Willkürverbot gebietet dann, auch meiner Seite den Einschluss in den Bebauungsplan zukommen zu lassen, worum ich hier für den Fall, dass die Satzung entgegen der jetzigen Rechtsansicht doch zulässig wäre, bitten möchte.

Zurückweisung

Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen für Belange außerhalb des Plangebiets treffen.

Kenntnisnahme

Die private Nutzung der Freifläche der Grundstücke zum Gartenbau wird mit den Festsetzungen nicht untersagt, lediglich die Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebs.

Da die gartenbauliche Nutzung des angrenzenden Grundstückes ihresgleichen in der Umgebung sucht, besteht aus städtebaulicher Sicht eher die Frage, ob sich diese gartenbauliche Nutzung in die Umgebung einfügt.

Kenntnisnahme

Aufgrund des neuen Bebauungsplanes ist eine verdichtete Bebauung des Grundstücks in städtebaulich und gestalterisch verträglicher Weise zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu die auch im Rahmen der momentan rechtsgültigen Bebauungspläne schon zulässige verdichtete Bebauung etwas zu entzerren und auf mehrere verträglich große Baukörper verteilt, die sich mit ihrer Grundfläche in die weitere Umgebung einfügen, zuzulassen.

Da bei den umgebenden Grundstücken der überwiegende Teil der Grundstücke auch überbaubare Fläche ist, kann das zulässige Bauvolumen, wel-

		<p>ches im Verhältnis zur Grundstücksgröße ermittelt wird, hier gleichmäßig verteilt werden. Im Plangebiet stellt sich die Situation jedoch so dar, dass es eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ kleine überbaubare Fläche gibt, sodass sich das nach der Grundstücksgröße ermittelte Bauvolumen nicht auf dem gesamten Grundstück verteilen kann.</p> <p>Da dieser Missstand nur auf dem Grundstück innerhalb des Plangebietes herrscht, besteht keine Veranlassung das Plangebiet auf die benachbarten Grundstücke auszuweiten.</p>
<p>Einwender 5 (29.07.2015)</p>	<p>Die alleinige Zufahrt des Grundstückes und der Gebäude über die Straße Am Felsenkeller halte ich für ein großes Problem, da die Verkehrssicherheit für die Anwohner im vorderen Bereich der Sackgasse nicht mehr gegeben ist. Es ist kein Gehweg vorhanden und die Straße ist zu eng. Die Straße würde täglich mehrmals von über 100 Autos befahren, was eine enorme Lärmbelästigung im vorderen Bereich darstellt + Lieferverkehr. Daher bitten ist Sie eine andere Alternative zu suchen, um das Grundstück für den Autoverkehr zu erschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Ein ortsstraßenmäßiger Ausbau der Straße „Am Felsenkeller“ ist gemäß des Bebauungsplanes Nr. 570 „Teilgebiet: Nordstadt, Ausschnitt: Am Felsenkeller“ geplant. Hier ist eine Fahrbahnbreite von 4,75 m vorgesehen. Diese Breite reicht für den Begegnungsverkehr PKW – PKW aus. Die Einmündung in die Friedrich-Ebert-Straße würde bei dieser Maßnahme auch mit ausgebaut. Es steht somit nicht zu befürchten, dass der Verkehr nicht über die Straße „Am Felsenkeller“ abgewickelt werden kann.</p>
<p>Einwender 6 (31.07.2015)</p>	<p>Der vorgestellte Bebauungsplan-Entwurf erfüllt augenscheinlich die Interessen des Investors: der Bau von 7 Stadt villen (= jetzt sprachlich auf „Punkthäuser“ geschrumpft)</p> <p>Dabei werden die Baugrenzen – unter denen der Investor die beiden Grundstücke gekauft hat – völlig über den Haufen geworfen. Der geltende Grenzabstand soll bis auf 7 m (WA1) reduziert werden. Wir bestehen auf den alten Baugrenzen zur Bernhardstraße – einem wichtigen Natur- und Geschichtsdenkmal Pforzheims.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der neue Bebauungsplan dient dazu, eine im momentan rechtsgültigen Plan auch schon zulässige verdichtete Bebauung des Grundstücks in städtebaulich und gestalterisch verträglicher Weise zu regeln.</p> <p>Zurückweisung</p> <p>Die Vergrößerung des Baufensters nach Westen zur Bernhardstraße dient dazu, die auch im Rahmen der momentan rechtsgültigen Bebauungspläne schon zulässige verdichtete Bebauung etwas zu entzerren und auf mehrere verträglich große Baukörper zu verteilen, die sich mit ihrer Grundfläche in die weitere Umgebung einfügen.</p> <p>Da bei den umgebenden Grundstücken der überwiegende Teil der Grundstücke auch überbaubare Fläche ist, kann das zulässige Bauvolumen, welches im Verhältnis zur Grundstücksgröße ermittelt wird, hier gleichmäßig verteilt werden. Im Plangebiet stellt sich die Situation jedoch so dar, dass es eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ kleine überbaubare Fläche gibt, sodass sich das nach der Grundstücksgröße ermittelte Bauvolumen nicht auf dem gesamten Grundstück verteilen kann.</p>

	<p>In der 1. und einzigen öffentlichen Sitzung des Gestaltungsbeirats wurde eine Begrenzung auf 5 Stadtvillen für das hochwertige Gelände befürwortet. Dieser Anregung ist der Investor wohl wegen finanzieller Interessen nicht gefolgt.</p> <p>Leider wurde uns der Einblick in die Protokolle der 2. und 3. nicht-öffentlichen Sitzung des Beirats nicht gewährt.</p> <p>Es fehlen weiterhin wichtige Angaben zur Erschließung des Baugeländes.</p> <p>a) während der Bauphase: Die Sperrung der Straße „Am Felsenkeller“ wird abgelehnt.</p> <p>b) nach der Fertigstellung der Villen mit ca. 50 Wohneinheiten: Die Einfahrt in die Tiefgarage bleibt kritisch. Es fehlen Vorgaben zu Besucher-, Lieferanten- und Mülltonnen-(Park-)Plätzen. Müllfahrzeuge benötigen einen Wendepplatz. Ein zweispuriger Ausbau der Anliegerstraße – mindestens bis zur Tiefgarageneinfahrt – auf Kosten des Investors wäre zu empfehlen.</p>	<p>Der Abstand des Baufensters zur Bernhardstraße ist immer noch groß genug. Da die Grundstücksgrenze nicht die Abgrenzung der Bernhardstraße darstellt, verbleiben zwischen Baufenster und Bernhardstraße im Süden noch 14 m und zwischen Baufenster und Böschungskante zur Bernhardstraße noch ca. 10 m.</p> <p>Kenntnisnahme Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der ortsstraßenmäßige Ausbau der Straße „Am Felsenkeller“ ist geplant.</p>
<p>Einwender 7 (31.07.2015)</p>	<p>1. Zur zulässigen Gebäudehöhe (GH):</p> <p>In dem Bebauungsplan "Am Felsenkeller/Friedrich-Ebert-Straße" werden derzeit aufgeteilt in drei Gebiete (WA 1/WA 2/WA 3) verschiedene Gebäudehöhen festgesetzt. Das gesamte Gelände ist von der Friedrich-Ebert-Straße gesehen hin zur Straße Am Felsenkeller abschüssig und weist ein Gefälle von ca. 10 m auf. In den drei Gebieten wird lediglich festgesetzt, dass eine Gebäudehöhe in WA3 von 346,00 m üNN, in WA2 von 340,60 m üNN und in WA 1 in Höhe von 337,50 m üNN nicht überschritten werden darf. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhe und Gebäudehöhe sind als Höchstgrenze in Metern üNN festgesetzt. Als Wandhöhe (WH) ist die Oberkante der Attika, bei Dachterrassen die Oberkante der massiven Brüstung festgesetzt. Als Gebäudehöhe (GH) ist der höchstgelegene Punkt des Daches festgesetzt.</p> <p>Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen allerdings die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt bieten sich insoweit der obere Gebäudeabschluss (beispielsweise die Firsthöhe) sowie bei geneigten Dächern auch die Traufhöhe an. Dem Bebauungsplan fehlt es bislang aber offensichtlich an dem unteren Bezugspunkt,</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Zusätzlich zu den Wand- und Gebäudehöhen werden nun die Erdgeschosshöhen festgesetzt.</p>

welcher aufgrund der Tatsache, dass das Gelände stark abschüssig ist, was unseres Erachtens festzusetzen wäre. Da die maßgebliche Erschließungsstraße (Am Felsenkeller) bereits vorhanden ist, könnte beispielsweise als unterer Bezugspunkt die Erschließungsstraße herangezogen werden. Als unterer Bezugspunkt kann dann etwa die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück festgesetzt werden. Demgegenüber kommt ein Bezugspunkt auf dem künftigen Baugelände als unterer Bezugspunkt nach diesseitiger Ansicht deshalb nicht in Betracht, da das künftige Gelände im Bebauungsplan nicht exakt festgelegt ist und durch Abgrabungen der Gelände Verlauf verändert werden kann.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, weshalb im vorliegenden Fall eine abweichende Bauweise festgesetzt werden soll. Dabei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass eine abweichende Bauweise vom Plangeber ausdrücklich festgesetzt werden muss, wobei es nicht ausreicht, in den Plan lediglich "abweichende Bauweise" zu schreiben. Die Regelung ist in der Planbegründung städtebaulich zu rechtfertigen. Bisher ist lediglich in der Begründung zu entnehmen, dass dadurch der villenartige Charakter der Umgebung im Geltungsbereich fortgesetzt werden soll. Eine abweichende Bauweise kann aber auch darin liegen, dass die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster umgrenzt werden. Durch die bisherigen Festsetzungen wird aber lediglich gewährleistet, dass die Einzelbaukörper eine Länge bzw. Tiefe von 16 m bzw. 17,5 m nicht überschreiten dürfen. Der Abstand zwischen den Einzelgebäuden wird gerade durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nicht festgelegt. Um der Begründung, dass durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise der villenartige Charakter der Umgebungsbebauung aufgenommen werden soll, Rechnung zu tragen, wäre es daher sicherlich erforderlich, Baufenster für die Gebäude in den Bebauungsplan aufzunehmen, um beispielsweise zu verhindern, dass die Gebäude so nah aneinander gebaut werden, dass sie wie ein Baukörper wirken. Hierdurch ginge nämlich der villenartige Charakter gerade verloren.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich die villenartige Umgebungsbebauung vollkommen anders darstellt als das hier beabsichtigte Bauvorhaben. Die umliegende Bebauung ist sowohl hinsichtlich Gebäudehöhe als auch hinsichtlich Grundfläche und Geschossfläche deutlich kleiner als das geplante Bauvorhaben. Dies gilt ebenso für die Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Wollte man tatsächlich eine Angleichung an die vorhandene Umgebungsbebauung erreichen, müsste das geplante Vorhaben in Art und Umfang deutlich reduziert werden

Kenntnisnahme

Die abweichende Bauweise wird durch eine textliche Festsetzung unter Punkt A 3. der Textlichen Festsetzungen genau festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Ihre Länge und ihre Tiefe (Hauptbaukörper oberhalb der Geländeoberfläche ohne Balkone und untergeordnete oder eingeschossige Anbauten) darf im WA1 und WA2 höchstens 16,00 m und im WA3 höchstens 17,25 m betragen.

Diese Festsetzung ist abweichend von der momentan festgesetzten offenen Bauweise, da eine Bebauung mit zu langen und dadurch massiven Baukörpern verhindert werden soll. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Dies fügt sich aus städtebaulicher Sicht nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Da auch Gebäude auf einem Grundstück untereinander einen Mindestabstand nach Landesbauordnung einzuhalten haben, ist nicht zu erwarten, dass die Gebäude so dicht nebeneinander stehen, dass sie wie ein Baukörper wirken.

Eine Festsetzung mehrerer kleiner Baufenster ist im Hinblick auf die Zukunft nicht sinnvoll, da bei geänderten Planungsabsichten der Bebauungsplan angepasst werden müsste.

Die Umgebungsbebauung besteht nicht nur aus den direkt angrenzenden Gebäuden sondern ist weitläufiger auf den Baublock zwischen Bernhardstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Heinrich-Wieland-Allee anzusetzen. Bei dieser Betrachtung der umgebenden Gebäude, insbesondere auch der Gebäude Am Felsenkeller 1, 2 und 5, Friedrich-Ebert-Straße 34 und der Gebäude an der Heinrich-Wieland-Allee scheinen die festgesetzten Gebäudehöhen, die Bauweise, Grundfläche und Geschossfläche angemessen.

3. Baugrenzen

Darüber hinaus ist es durchaus begrüßenswert, dass im vorliegenden Fall Baugrenzen festgesetzt wurden. Dabei wurde aber gerade zum Grundstück unserer Mandanten eine Baugrenze festgesetzt, welche teilweise nur noch bis zu 4 m an das Grundstück unserer Mandanten heran reicht. Darüber hinaus wurde in den Bebauungsplan die Regelung aufgenommen, dass Balkone und Bauteile, die max. 5 m breit und 1,50 m tief sind, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit wäre es dem Vorhabensträger gestattet, bis 2,50 m an das Grundstück unserer Mandanten heranzubauen. Angesichts der Gebäudehöhe wird allerdings davon ausgegangen, dass ein Grenzabstand von mehr als 2,50 m einzuhalten sein wird. Es wäre daher wünschenswert, wenn in den textlichen Festsetzungen der Absatz, wonach Balkone und Bauteile von geringem Umfang auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, gestrichen würde. Es ist aufgrund der Gebietsgröße und der zu verwirklichenden Bauvorhaben an dieser Stelle auch nicht ersichtlich, weshalb hierfür eine Notwendigkeit bestehen sollte.

4. Die Berücksichtigung der Umweltbelange

a) Immissionen

Bei der vorliegenden Planung ergeben sich insbesondere aufgrund der Errichtung einer Tiefgarage mit 78 Stellplätzen (!) Fragen hinsichtlich des Immissionsschutzes, welche bislang durch die Bauleitplanung nicht berücksichtigt wurden. Gerade im Hinblick auf Immissionsschutz ist häufig eine prognostische Abschätzung erforderlich, welche Immission vorgesehene immissionsträchtige Nutzungen bewirken bzw. welche Immissionen vorgesehene immissionsempfindliche Nutzungen ausgesetzt sein werden. Besonderes Augenmerk ist bei Prognosen des Immissionsschutzes darauf zu richten, dass die den konkreten Ermittlungen zu Grunde gelegten Prämissen für die jeweilige Fallgestaltung sachgerecht sind. Namentlich von Investoren vorgelegten Planungen fehlt eine solche Prognose meist völlig oder es finden sich Ansätze von Grunddaten, die ersichtlich nur deshalb gewählt wurden, um letztlich ein noch passendes Ergebnis zu erreichen. Praktische Beispiele für solche Mängel sind oft z.B. nicht sachgerechte Annahmen der zu Grunde gelegten Verkehrsvorgänge oder Betriebszeiten und nicht sachgerechte Ansätze des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens bei der Herstellung von Stellplätzen.

Im vorliegenden Fall ist offensichtlich, dass überhaupt kein Immissionsgutachten eingeholt worden ist. Dies liegt aber angesichts der Errichtung einer Tiefgarage mit 78 Stellplätzen und der Schutzwürdigkeit der umliegenden Baugebiete durchaus nahe. Zwar wirkt das Immissionsschutzrecht nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung ein.

Kenntnisnahme

Das Baufenster regelt nur, wo eine Bebauung möglich ist. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen oder wie im vorliegenden Plan festgesetzten erweiterten Abstandsflächen müssen trotzdem eingehalten werden. Sie werden nicht durch die Festsetzung des Baufensters in einem bestimmten Abstand zur Grenze außer Kraft gesetzt.

Dies ist auch in den momentan rechtsgültigen Plänen so geregelt, in denen das Baufenster gar keinen Abstand zu den östlich des Plangebiets liegenden Grundstücken einhält. Es ist momentan ein Baufenster grundstücksübergreifend für den gesamten Baublock zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Straße Am Felsenkeller festgesetzt.

Kenntnisnahme

Ein Gutachten ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich, da die Bauleitplanung zum einen keine Aussagen zur Form und Zufahrt der Parkierung trifft und zum andern, da sind in reinen und allgemeinen Wohngebieten nach § 12 (2) BauNVO die Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Da die Art und das Maß der Nutzung auch momentan schon zulässig sind und sich die Änderung des Planungsrechts größtenteils nur auf die Anpassung des Baufensters erstreckt, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung ein zusätzlicher Stellplatzbedarf und somit erhöhte Lärmbelastungen der Nachbarn entstehen.

Im Übrigen ist zum jetzigen Zeitpunkt keine Tiefgarage mit 78 Stellplätzen geplant. Die Planung umfasst 57 Stellplätze in einer Tiefgarage.

Dies schließt aber freilich nicht aus, dass bereits im Rahmen der Bauleitplanung dem Immissionsschutz Rechnung getragen werden muss. Ist vorhersehbar, dass sich im Falle der Umsetzung der getroffenen Festsetzung die immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Grenzwerte nicht werden einhalten lassen, so ist der Bebauungsplan nichtig. Daraus kann aber umgekehrt nicht gefolgert werden, dass die Gemeinde im Interesse von Bauinteressenten von ihren planerischen Befugnissen keinen anderen Gebrauch machen darf, als Nutzungen bis an die Grenze dessen zu ermöglichen, was anhand der Maßstäbe des Immissionsschutzrechts gerade noch zulässig ist, ohne als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des §§ 3 Abs. 1 BImSchG qualifiziert werden zu können. Vielmehr ist es bereits im Vorfeld der Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen erforderlich, durch die Bauleitplanung eigenständig gebietsbezogen das Maß des Hinnehmbaren zu steuern.

In vorliegendem Bebauungsplanentwurf fehlt eine solche prognostische Entscheidung über die zu erwartenden Immissionen seitens des Plangebers vollständig. Es wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan mit keinem Wort darauf eingegangen, welche Lärmbetrübungen insbesondere durch den Bau der Tiefgarage und den damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten sein werden, zumal das gesamte Gelände ausschließlich über die Straße "Am Felsenkeller" erschlossen werden soll. Darüber hinaus wurde auch nicht geprüft ob die Erschließungsstraße überhaupt ausreichend dimensioniert ist, um diese zusätzliche Verkehrslast aufzunehmen.

Nach diesseitigen Dafürhalten müsste unter Zugrundelegung der DIN 18005 sowie der Parkplatzlärmstudie (hrsg. vom bayerischen Landesamt für Umwelt) zumindest anhand der dort gegebenen Orientierungshilfe für städtebauliche Planungen ermittelt werden, welcher Lärm zu Tagzeiten und zu Nachtzeiten durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie die Benutzung der Tiefgarage zusätzlich entsteht und ob diese zusätzliche Lärmbelastung noch gebietsverträglich ist.

Dies gilt für unsere Mandanten umso mehr, als nach dem Bebauungsplanverfahren vorangegangenen Bauantragsverfahren die Zufahrt zu der Tiefgarage unmittelbar an der westlichen Grenze des Grundstückes unserer Mandanten geplant war. Die Tiefgarage soll auch nach den bisherigen Planungen, wie sie sich aus der Bauplanungsakte ergeben, unmittelbar an das Grundstück unserer Mandanten heranreichen. Es ist nicht ersichtlich, wie die Tiefgaragenzufahrt im Einzelnen entlang der Grundstücksgrenze gestaltet werden soll und wie die Anforderungen gemäß § 13 GaV erfüllt werden sollen. Zudem ist seitens der Baurechtsbehörde zu überprüfen, ob möglicherweise vorliegend sogar eine Großgarage geplant ist.

Zudem liegt das Grundstück unserer Mandanten in einem reinen Wohngebiet. Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr, welcher durch diese Tiefgarage entsteht, dürften die Lärmgrenzwerte, welche für ein reines Wohngebiet gelten, unzulässiger Weise und insbesondere zur Nachtzeit überschritten werden. Darüber hinaus ist auch nicht ersichtlich, weshalb die gesamte Erschließung über die Straße "Am Felsenkeller" erfolgen soll. Insbesondere die Häuser im nördlichen Grundstücksbereich sind ebenso gut von der Friedrich-Ebert-Straße aus zu erschließen. Die mit dem Betrieb der Tiefgarage verbundenen Immissionen, vor allem Lärm und Schadstoffe, wurden nicht einmal ansatzweise im Bebauungsplanverfahren untersucht. Es ist aber in der umliegenden Umgebungsbebauung, insbesondere in dem sich anschließenden reinen Wohngebiet, mit ganz erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen.

Zudem müssten diesbezüglich auch Vorgaben zu der Entlüftung der Tiefgarage gemacht werden.

Hinzu kommt folgendes: Die Zufahrt zu der Tiefgarage soll über die nur 4,75 m breite Straße "Am Felsenkeller" folgen, die zudem noch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger- und Fahrverkehr) vorgesehen ist. Aufgrund der bisherigen Planungen, wie sie dem Bebauungsplanverfahren und der Akte zu entnehmen sind, kann die Tiefgarage nicht über die Erschließungsstraße erschlossen werden, da dies Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit mit sich bringen würden. Auch dies wurde im Bebauungsplanverfahren nicht geprüft. Auch eine Beteiligung der zuständigen Behörden ist offensichtlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.

b) Naturschutz

Das artenschutzrechtliche Gutachten der Firma AG.L.N. Dr. Ulrich Tränkle Landschaftsplanung und Naturschutzmanagement ist darüber hinaus offensichtlich nicht verwertbar. Denn wie mehrere Anwohner beobachtet haben, nutzen Falken mit ihrer Brut das Gelände als Nahrungshabitat oder nisten dort sogar.

Die zuständigen Behörden, das Grünflächen- und Tiefbauamt und das Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Pforzheim, wurden beteiligt, haben jedoch zu diesem Sachverhalt keine Einwendungen vorgebracht.

Die für die Straße „Am Felsenkeller“ beim ortsstraßenmäßigen Ausbau vorgesehene Mischverkehrsfläche ist laut der RAS 06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. als Wohnweg für eine maximale Spitzenverkehrslast bis zu 150 Kraftfahrzeugen pro Stunde einzustufen. Dies entspricht einer angeschlossenen Wohnungsanzahl von maximal 200 Wohnungen. Diese Zahlen werden für die Straße „Am Felsenkeller“ nicht erreicht, sodass davon auszugehen ist, dass die Straße ausreichend dimensioniert ist.

Kenntnisnahme

Das Gutachten hat aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der Datenerhebungen vor Ort die Auswirkungen der Planung u.a. auf bestimmte Vogelarten im Hinblick auf das Artenschutzrecht geprüft. Ein Gutachten stellt immer eine Momentaufnahme der Zeitpunkte dar, zu denen der Gutachter vor Ort war. Das Gutachten ist aber insofern nicht als unvollständig zu bezeichnen.

Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde handelt es sich bei den gesichteten Falken wahrscheinlich um Turmfalken. Diese brüten bzw. bauen ihre Nester an Gebäuden. Daher ist anzunehmen, dass das Plangebiet vor der Rodung als Jagdgebiet, nicht als Brut- oder Ruhestätte genutzt wurde. Daher erklärt sich auch, dass die Falken bei der Datenerhebung vor

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Nach Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen sollen ferner durch den Straßen- und Wegebau entstehende Böschungen auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden sein. Diese Festsetzung ist angesichts der Tatsache, dass das Grundstück bereits erschlossen ist, nicht verständlich. Darüber hinaus wären solche Verkehrsflächen im Regelfall nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB herzustellen. Sofern eine Inanspruchnahme angrenzender Privatgrundstücke erfolgen sollte wäre dies im Übrigen gem. entsprechender Anwendung von § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB eine entschädigungspflichtige Maßnahme.

(Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 9, Rn. 98).

6. Formelle Gesichtspunkte

In formeller Hinsicht ist darüber hinaus zu rügen, dass nach diesseitiger Ansicht durch die Bekanntmachung die von der Rechtsprechung geforderte Anstoßfunktion nicht erreicht wurde.

7.

Weitere Einwendungen in dem Bebauungsplanverfahren behalten wir uns darüber hinaus ausdrücklich vor. Es ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Während dieser Beteiligung der Öffentlichkeit werden gegebenenfalls weitere Einwendungen vorgebracht werden.

Ort nicht erfasst wurden.

Damit sind aber auch eine potentielle Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Gebiet und damit ein artenschutzrechtlicher Verstoß durch die Rodungsmaßnahmen ausgeschlossen, zumal diese bewusst im Winter durchgeführt wurde. Als Brutgebiet und auch als Jagdgebiet kommt das gesamte Stadtgebiet in Frage, daher sind die Turmfalken durch das Vorhaben nicht grundsätzlich in ihrem Lebensraum und ihrer Fortpflanzungsmöglichkeit beeinträchtigt. Ein artenschutzrechtliches Verbot durch Rodung bzw. Bauvorhaben wird im Hinblick auf die Turmfalken nicht ausgelöst.

Berücksichtigung

Die Festsetzung entfällt.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme