

Bebauungsplan „Am Felsenkeller /Friedrich-Ebert-Straße“ – Offenlage

vom 26.10.2015 bis 27.11.2015

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Gemeinde Kieselbronn (26.10.2015)

Gemeinde Tiefenbronn (26.10.2015)

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (26.10.2015)

terranets bw GmbH (27.10.2015)

TransnetBW GmbH (27.10.2015)

SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG (27.10.2015)

Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 45 SG „Technische Straßenbauverwaltung“ (30.10.2015)

Technische Dienste, Abteilung Abfallwirtschaft (03.11.2015)

Handwerkskammer Karlsruhe (04.11.2015)

Landratsamt Enzkreis (27.11.2015)

Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrsbetriebe (03.12.2015)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Eingegangene Stellungnahme

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Amt für Umweltschutz
(29.10.2015 und
27.11.2015)

Das Amt für Umweltschutz hat mit Schreiben vom 21.07.2015 ausführlich zum geplanten Baugebiet „Am Felsenkeller/Friedrich-Ebert-Straße“ Stellung genommen. Die sich darauf beziehenden Abwägungsvorschläge zu den Punkten 6. *Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind*, 7.2 *Dachbegrünung* und zu C. *Hinweise – 5 Begrünung* nehmen wir zustimmend zur Kenntnis.

Die Zurückweisung unserer Anregungen zu 7. *Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – 7.1 Begrünung der Grundstücksflächen* ist für uns hingegen nicht nachvollziehbar und kann deshalb nicht mitgetragen werden. Unsere Forderung bezieht sich ausdrücklich auf „*mittelgroße bis große und standortgerechte*“ Laubbäume. *Mittelgroße* Laubbäume sind an einigen Stellen durchaus möglich. Die *standortgerechte* Auswahl ist zudem unverzichtbar, um reduzierte Vitalitäten und vorzeitige Abgänge durch falsche Gehölzauswahl zu vermeiden.

Kenntnisnahme

Zurückweisung

Im Gegensatz zu den rechtsgültigen Bebauungsplänen, die keinerlei Begrünung festsetzen, soll in der Überplanung eine Begrünung, auch mit Bäumen, gesichert werden.

In Wohngebieten soll die Begrünung mit Bäumen gesichert werden. Aufgrund der kleinen Grundstücke bzw. der geringen Größen privater Grünflächen kann den privaten Bauherren nicht zugemutet werden, ausschließ-

Die von uns vorgeschlagene Ergänzung des Textentwurfes bezieht sich auf die **Anrechenbarkeit**. Kleinbäume sind vor dem Hintergrund des für wichtig erachteten Klimaschutzes in der Großstadt Pforzheim und der angestrebten Einbindung in die Umgebung nicht wesentlich und deshalb nicht anrechnungswürdig. Kleinbäume sind bei der bisher gewählten Formulierung aber möglich und anrechenbar.

Die **Baugrenze** rückt massiv an den vorhandenen Großbaumbestand an der Bernhardstraße (Abstände zur Grundstücksgrenze 13,00 m bzw. 5,75 m). In diesen Baumbestand wurde im Zuge der Baufeldräumung schon stark eingegriffen. Da bei den zu erwarteten Baumaßnahmen über die Baugrenze hinaus bautechnisch ausgegriffen wird, ist zu befürchten, dass weitere und den Baumbestand sehr nachteilige Folgen entstehen. Die im Luftbild 2015 entlang der Bernhardstraße erkennbaren (Groß)Bäume werden sicherlich dadurch massive Nachteile erleiden (Wurzel- und Stammschäden, Bodenverdichtung, chemische Prozesse im Boden durch Baustoffe usw.). Dies ist unbedingt zu vermeiden, die Lücken im Baumbestand sind mit geeigneten Großbäumen dauerhaft „aufzufüllen“. Das Amt für Umweltschutz fordert deshalb die Vergrößerung des Abstandes der Baugrenze zum vorhandenen Baumbestand.

lich Großbäume zu pflanzen. Das Verhältnis von nicht überbauter Grundstücksfläche zu der Anzahl zu pflanzender Bäume ist nicht auf Großbäume ausgelegt.

Auch wenn die Pflanzung von mittelgroßen Laubbäumen an einigen Stellen möglich wäre, rechtfertigt dies keine Festsetzung, dass mittelgroße bis große Laubbäume zu pflanzen sind. Denn aufgrund dieser Festsetzung dürften nur mittelgroße bis große Laubbäume auf das Verhältnis unbebaute Grundstücksfläche zu der Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

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.

Die Auswahl nur standortgerechter Bäume ist in keinem unserer momentan aufgestellten Bebauungspläne ein Bestandteil der Festsetzungen. Darauf wollen wir in unserer Pflanzliste zukünftig verweisen und diese hinsichtlich standortgerechter Bäume und Pflanzen ergänzen.

Kenntnisnahme

Wie Oben schon ausgeführt, ist genau dies Zielsetzung der Festsetzung. Eine Begründung der privaten Grundstücksflächen mit Bäumen zu sichern.

Zurückweisung

In den Textlichen Festsetzungen ist unter A Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 7.4 zum Schutz der Bäume folgende Festsetzung getroffen worden. *In jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich von zu schützenden Bäumen, sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.*

Der Abstand des Baufensters zu dem schützenswerten Baumbestand entlang der Bernhardstraße beträgt im südlichen Bereich 9,50 m und im mittleren und nördlichen Bereich 16 m, sodass hier keine Schädigungen der Bäume zu erwarten sind.

<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (17.11.2015)</p>	<p>Geotechnik Die ingenieurgeologische Stellungnahme vom 29.07.2015 (Thema Bodenbeschaffenheit und Versickerung) umfasst das Plangebiet und besitzt weiterhin Gültigkeit. Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz keine Einwendungen</p>	<p>Kenntnisnahme Ein entsprechender Passus wurde bereits in die Begründung Teil C übernommen.</p>
<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (19.11.2015)</p>	<p>Gegen die Neuaufstellung o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt. <i>Stellungnahme der DB Kommunikationstechnik GmbH:</i> Gegen die Ausführung des geplanten Vorhabens bestehen keine Bedenken, fernmeldetechnische Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG sind nicht betroffen. Für den öffentlichen Grund liegen der DB Kommunikationstechnik GmbH keine Plandokumentationen vor. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone D2 GmbH betroffen sind. Bitte wenden Sie sich daher mit Ihrer Anfrage an Vodafone D2 GmbH, Niederlassung SüdWest, Stuttgart</p>	<p>Kenntnisnahme Eine entsprechende Abstimmung mit dem Leitungsträger sollte im Rahmen der Bauausführung getroffen werden.</p>
<p>Polizeipräsidium Karlsruhe, Außenstelle Pforzheim (27.11.2015)</p>	<p>1. Sicherheit durch Stadtgestaltung „Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005) Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Die vorgetragenen Einwendungen betreffen überwiegend die konkrete Objektplanung oder wurden schon im Bebauungsplan berücksichtigt, wie z.B. die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude und die Größe der Wohngebäude.</p>

2. Lage

Laut Begründung sind auf dem Grundstück sieben Mehrfamilienhäuser als Punkthäuser geplant, die sich in aufgelockerter und räumlicher Zuordnung zu den angrenzenden Straßen auf dem 6.300 m² Grundstück verteilen. Im Rahmen der Planung ist die Zufahrt zur Tiefgarage des Grundstücks über die Straße „Am Felsenkeller“ vorgesehen. Von der „Friedrich-Ebert-Straße“ aus soll es eine Feuerwehrezufahrt auf das Grundstück geben.

3. Stellungnahme

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Änderung des Bebauungsplanes „Am Felsenkeller/Friedrich-Ebert-Straße“ zum Zweck der Ergänzung und Nachverdichtung der umgebenden Wohnbebauung gesehen. Da in der Offenlage der Stadt Pforzheim keine Pläne mit der geplanten Bebauung dargestellt sind, kann darüber keine Aussage getroffen werden.

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten.

4. Sicher Wohnen

Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.

4.1. Infrastrukturelle Anbindung

Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist wichtig, um eine Isolierung des Wohngebietes zu vermeiden. Die Haltestellen des ÖPNV sollten mit transparenten Warte- und Unterstellmöglichkeiten ausgestattet und die Wege dorthin nachts gut ausgeleuchtet sein.

4.2. Räumliche Anordnung

Die Größe der Gebäude sollte überschaubar sein. Aus einem drei- oder viergeschossigen Gebäude sind noch Details auf der Straße zu erkennen. Durch die übersichtliche Zahl an Haushalten kennen sich die Bewohner in der Regel untereinander und übernehmen eher Verantwortung als in großen Wohnkomplexen.

Bei einer Gruppierung von niedriggeschossigen Wohngebäuden wird die natürliche soziale Kontrolle gefördert. Eine Anordnung der Fenster hin

zu den Straßen, Wegen und Freiflächen erhöht die Sozialkontrolle, denn diese geben einem Haus „Augen“, damit alle Ereignisse im öffentlichen Raum wahrgenommen werden können. Des Weiteren ist eine deutliche räumliche Zonierung für private, halbprivate/halböffentlichen und öffentlichen Bereichen sehr wichtig, um die Nutzungsberechtigungen und -beschränkungen klar zu definieren.

4.3. Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein sowie oberirdisch geführt werden. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten. Die Abfallbehälter und Unterstellmöglichkeiten sollten nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein.

4.4. Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Auch innerhalb der Gebäude sind dunkle Bereiche zu vermeiden. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.

4.5. Freiflächen

Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung (siehe Punkt 4.4) ist zu achten.

	<p>4.6. Pkw-Stellplätze und Tiefgaragen</p> <p>Ebenerdige Stellplätze sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht zu abgelegen sein. Dies ist besonders in Bezug auf die flankierende Bepflanzung zu beachten.</p> <p>Tiefgaragen sollten ebenfalls ausreichend beleuchtet sein, so dass keine dunklen Ecken und Nischen entstehen. Die Zugänge sollten gut einsehbar und übersichtlich sein.</p> <p>4.7. Zugangsbedingungen und technische Sicherung</p> <p>Die Zugänge zu den Gebäuden und den Freiflächen sollten gut einsehbar und die Nutzungsberechtigungen klar definiert sein. Es sollte nur kontrollierte Zugänge zu den Gebäuden geben. Dies gilt auch für die Nutzräume, Abfallbehälter und Unterstellmöglichkeiten, welche auch abschließbar sein sollten.</p> <p>Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung des Gebäudes. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.</p> <p>Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe, Standort Pforzheim, ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren <u>kostenlos und unverbindlich</u> bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten oder in Zusammenarbeit mit der Stadt Pforzheim eine Veranstaltung für Bauinteressenten durchzuführen.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (02.12.2015)</p>	<p>Im Planbereich befindet sich Telekommunikationsinfrastruktur.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Be-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme wird an das Grünflächen- und Tiefbauamt und an den Grundstückseigentümer weiter gegeben.</p>

	<p>ginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p>Einwender 1 (05.11.2015)</p>	<p>Mit Schreiben vom 28.07.2015 hatten wir darauf hingewiesen, dass der bisherige Entwurf des Bebauungsplans vorsieht, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) aus dem Gesamtgrundstück und nicht aus den drei Segmenten ermittelt werden. Dadurch sei es rechtlich möglich, dass im südlichen Bereich eine Nachverdichtung in der Weise vorgenommen werden kann, dass „freie Flächen“ der oberen Segmente ausgeschöpft werden können.</p> <p>Diese Einwendungen wurden zurückgewiesen. Eine separate Ermittlung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sei für jeden Teilbereich nicht praktikabel.</p> <p>Der Sinn der Bildung von drei Teilflächen mit identischen Nutzungszahlen hat jedoch das Ziel, dass die bauliche Nutzung gleichmäßig auf die Gesamtfläche verteilt wird. Dann ist es konsequent, die jeweiligen Nutzungskennzahlen aus den Segmenten zu ermitteln. Gründe der Praktikabilität sprechen nicht entgegen, weil eine getrennte Erfassung der Nutzung ohne weiteres möglich ist.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Wie bereits zum Schreiben vom 28.07.2015 begründet:</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 nicht möglich. Es besteht somit keine städtebauliche Notwendigkeit, die Ermittlung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl in allen drei Teilbereichen separat zu ermitteln.</p> <p>Ein untergeordneter Aspekt und nicht ausschlaggebendes Argument gegen die separate Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl ist die Praktikabilität. Da 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>

Einwender 2
(27.11.2015)

1.
Durch die geplanten Häuser 1 – 3 entsteht uns gegenüber optisch eine hohe, fast geschlossene Häuserfront mit jeweils 4 Vollgeschossen, was dem Charakter der aufgelockerten und niedrigeren Umgebungsbebauung widerspricht, auch wenn die Dachgeschosse zurückgesetzt werden. Die Höhe der Bebauung auf der östlichen Seite der Straße nimmt kontinuierlich ab, dies sollte auf der gegenüberliegenden Seite auch so sein. Eine Reduzierung auf 2 Punkthäuser erscheint angemessen. Die Einbeziehung der Häuser an der Heinrich-Wieland-Allee bei der Betrachtung der Umgebungsbebauung erachten wir für unseren Straßenbereich als nicht relevant.

2.
Nach der totalen Rodung des Geländes im Februar 2014 ersetzt die geplante Begrünung keineswegs das im Umfeld typische „Wohnen im Grünen“.

Zurückweisung

Um eine optisch geschlossene Häuserfront zu verhindern, wurde die Bauweise dahingehend geändert, dass nun eine abweichende Bauweise zulässig ist mit Gebäuden von 16 m Länge und Tiefe in diesem Bereich, im Gegensatz zu der bisher zulässigen offenen Bauweise, welche Gebäudelängen bis zu 50 m zulässt.

Auch die bisher maximal zulässige Zahl von 2 Vollgeschossen wurde beibehalten. Wie auch bei den benachbarten Gebäuden sind zusätzlich ein Kellergeschoss und ein Dach-/ Staffelgeschoss als Nichtvollgeschosse zulässig. Da in den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne keine Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt sind, liegen die zukünftigen Festsetzungen deutlich unter dem, was bisher zulässig ist.

Bei Betrachtung der umgebenden Gebäudehöhen, insbesondere auch der Gebäude Am Felsenkeller 1, 2 und 5, Friedrich-Ebert-Straße 34 erkennt man, dass die festgesetzten Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Aufgrund des hängigen Geländes und der bisher fehlenden Bebauung auf der westlichen Seite der Straße „Am Felsenkeller“ wird hier ein falsches Bild der Situation wieder gegeben. Die Gebäude an der östlichen Seite der Straße haben überwiegend auch zwei Vollgeschosse und zusätzlich noch mindestens ein Dach- oder Kellergeschoss, wenn nicht beides, als Nichtvollgeschosse. Durch die Lage am Hang treten diese in ihrer maximalen Höhenentwicklung an der Straße „Am Felsenkeller“ nicht in Erscheinung, sondern auf der nach Südosten gelegenen Gartenseite. Dies stellt allerdings keinen städtebaulichen Grund dar, den Grundstücken auf der gegenüberliegenden Straßenseite diese Höhenentwicklung und Ausnutzung zu verwehren. Bei einer Anpassung an die Höhen bzw. „sichtbaren“ Geschosse der Gebäude auf der östlichen Straßenseite, würde die Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke auf der westlichen Straßenseite um ca. die Hälfte verringert gegenüber der jetzt zulässigen Ausnutzung aller Grundstücke an der Straße „Am Felsenkeller“. Diese Entwertung der Grundstücke auf der westlichen Straßenseite ist städtebaulich nicht begründbar.

Zurückweisung

Die festgesetzte Begrünung ist angelehnt an 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.

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.
Unsere Straße provisorisch ausgebaut und erlaubt schon heute kaum einen Begegnungsverkehr. Da nahezu alle Fahrzeuge der Wohnanlage die schmale Straße (4,45 m) benutzen müssen, wird die Verkehrsbelastung an der Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage beträchtlich zunehmen. Außerdem erscheint die Einmündung in die Friedrich-Ebert-Straße auch nach dem Ausbau noch immer unübersichtlich und wird den verstärkten Verkehr nicht verkraften können.

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.

6.
Genügt das bestehende Fassungsvermögen der Kanalisation, um das Abwasser aller Wohnungen zusammen mit dem Regenabfluss zu entsorgen? Sollte es zu Rückstau kommen, sind die Anlieger auf unserer Straßenseite erheblichen Gefahren ausgesetzt.

Dies alles betrachten wir als starke Beeinträchtigung unserer Wohnqualität.

Kenntnisnahme

Ein erhöhter Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen pro Wohnung wird festgesetzt, um den Parkdruck auf den öffentlichen Raum auch durch Gäste zu minimieren. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches werden zusätzlich die Voraussetzungen zur Herstellung weiterer Stellplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen.

Aufstellflächen für Zulieferer und Rettungsdienste können im Rahmen des Bebauungsplanes nicht gefordert bzw. festgesetzt werden.

Kenntnisnahme

Ein ortsstraßenmäßiger Ausbau der Straße „Am Felsenkeller“ ist gemäß des Bebauungsplanes Nr. Nr. 570 „Teilgebiet: Nordstadt, Ausschnitt: Am Felsenkeller“ geplant. Hier ist eine Straßenverkehrsfläche von 4,75 m vorgesehen. Die Fahrbahnbreite wird 4,45 m betragen, was aber in Abstimmung mit dem zuständigen Grünflächen –und Tiefbauamt ausreichend ist für den Begegnungsverkehr PKW-PKW. Diese Breite reicht für den Begegnungsverkehr PKW – PKW aus.

Für die Einmündung in die Friedrich-Ebert-Straße wurde der Geltungsbereich erweitert. Hier wird in der noch zu erfolgenden Ausbauplanung darauf geachtet werden, diese so übersichtlich als möglich zu gestalten.

Kenntnisnahme

Die im Rahmen der Beteiligung ebenso beteiligten Technischen Dienste der Stadt Pforzheim Bereich Abfallwirtschaft haben keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

Die Abfallbehälter sind am Straßenrand bereit zu stellen und nicht auf der Straße, sodass diese die Verkehrsfläche und die Abwicklung des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Kenntnisnahme

Hier wurde auf Anregung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung ESP folgendes in die Begründung Teil I., F. Planungskonzept, 2. Erschließung übernommen: *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.*

Kenntnisnahme

Da außer der Ausdehnung des Baufensters keine Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke verändert gegenüber der momentan rechtsgültigen Bebauungspläne verändert wurde, ist keine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch den Bebauungsplan selbst zu erwarten.

		Die Möglichkeit der größeren Bebauung der Nachbargrundstücke war schon immer gegeben und mit einer Veränderung der umgebenden Situation im rechtlichen festgelegten Rahmen, sei es durch Abriss und Neubau oder durch Neubau auf bisher unbebauten Grundstücken, muss immer gerechnet werden.
Einwender 3 (20.11.2015)	<p>Auf mein Schreiben vom 27.07.2015 nehme ich Bezug.</p> <p>Diese Einwendungen bezogen sich u.a. darauf, dass die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl fehlerhaft ermittelt wurden. Richtigerweise sind sie aus dem Gesamtgrundstück und nicht aus den drei einzelnen Abschnitten zu ermitteln. So wird es möglich, im Süden des Baugrundstücks eine Verdichtung zu ermöglichen, indem freie Flächen der oberen Abschnitte ausgeschöpft werden.</p> <p>Die Verwaltung ist bislang diesen Einwendungen nicht gefolgt. Sie meint, dass eine separate Ermittlung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in jedem Teilbereich nicht zu verwirklichen sei.</p> <p>Dies ist nicht nachvollziehbar. Es ist durchaus rechtlich zulässig und praktikabel, die bauliche Nutzung des Grundstücks auf die gesamte Fläche zu verteilen. Eine getrennte Erfassung der Nutzung ist dennoch möglich, wenn die Kennzahlen der Nutzung aus einzelnen Abschnitten ermittelt werden.</p> <p>Im Übrigen beziehe ich mich auf die bisherigen Einwendungen wie im Schreiben vom 27.07.2015 und mache sie, um Wiederholungen zu vermeiden, zum Gegenstand der Erörterung dieser Offenlage im beschleunigten Verfahren.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Wie bereits zum Schreiben vom 27.07.2015 begründet:</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 nicht möglich. Es besteht somit keine städtebauliche Notwendigkeit, die Ermittlung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl in allen drei Teilbereichen separat zu ermitteln.</p> <p>Ein untergeordneter Aspekt und nicht ausschlaggebendes Argument gegen die separate Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl ist die Praktikabilität. Da 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>Diese sind im Folgenden erneut abgedruckt.</p>
Einwender 3 (27.07.2015) siehe auch Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung	<p>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 Nach-</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>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 Pla-</i></p>

Einwender 3

barbeteiligung 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.*
- 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.*

nung, die im Rahmen der bestandskräftigen Teilbebauungspläne genehmigungsfähig wäre.

Kenntnisnahme

Dies ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Anregung wird an das für die Angrenzerverständigung zuständige Baurechtsamt weitergeleitet.

Kenntnisnahme

Es ist zwar eine Planung für ein einzelnes Grundstück, aber keine Planung nur im Interesse des Einzelnen.

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.

Kenntnisnahme

Von einer Baugrenze ist nie ein Grenzabstand einzuhalten. Grenzabstände sind nach § 5 LBauO von Außenwänden baulicher Anlagen zueinander oder zur Grundstücksgrenze hin einzuhalten.

Die festgesetzten Abstandsflächen gehen sogar noch über die gesetzlichen Grenzabstände des § 5 LBauO hinaus.

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 be-

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 Wohnverhältnisse, 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.

standskräftigen 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- 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 Grundstücks 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.

Da durch das von Nord nach Süd verlaufende Baufenster auch in den momentan rechtsgültigen Bebauungsplänen hier eine massive Bebauung

	<p><i>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</i></p>	<p><i>zulässig ist. Gibt es theoretisch keine Möglichkeit einer Frischluftschneise von West nach Ost, sodass dieser Umstand nicht durch eine Umweltverträglichkeitsstudie untersucht werden musste.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Da in der Umgebung nirgendwo explizit Zufahrtsbereiche 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.</i></p>
<p>Einwender 4 (20.11.2015)</p>	<p>A. Keine Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans</p> <p>Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist weiterhin nicht zulässig.</p> <p>1. Das "Ob" der Planung ist nach § 1 Abs. 3 Ziff. 1 BauGB nicht in die freie Entscheidung der Gemeinde gestellt. Es muss hierfür ein planungsrechtliches Erfordernis bestehen. Ist dies nicht der Fall, darf nicht geplant werden. Kurz: Der Erlass erforderlicher Bauleitpläne ist geboten, der Erlass nicht erforderlicher Bauleitpläne verboten.</p> <p>2. Das Merkmal der Erforderlichkeit erfüllt nicht: die Festsetzung eines Baugebiets allein zum Nutzen der Eigentümer (BVerwG, NvwZ 1999, 1338) oder eines bestimmten Investors (vgl. OV G Lüneburg, NvwZ-RR 2005, 9). Gerade dies ist hier aber der Fall.</p> <p>a) Es kann trotz anderslautender Behauptungen in der zuletzt stattgehabten Abwägung an einem alleinigen Nutzen der Bauleitplanung zugunsten des Investors kein Zweifel bestehen. Fakt ist, dass der Investor das Bau-</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Zurückweisung</i></p> <p><i>Es ist zwar eine Planung für ein einzelnes Grundstück, aber keine Planung alleine zum Nutzen des Eigentümers.</i></p> <p><i>Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine verdichtete Bebauung in einer städtebaulich sinnvollen und gestalterisch ansprechenden Gestalt zu ermöglichen.</i></p> <p><i>Die momentan rechtsgültigen Bebauungspläne lassen eine ebenso verdichtete Bebauung bzw. eine noch verdichtete Bebauung als der vorliegende Bebauungsplan zu. Da sich aber das Baufenster vergrößert, verteilt sich die Baumasse wesentlich homogener auf dem Grundstück. Weitere Festsetzungen zur Reduzierung der Konzentration der Baumasse auf nur wenige, große Baukörper tragen zusätzlich zur Vergrößerung des Baufensters dazu bei, das städtebauliche Ziel der städtebaulich sinnvollen und gestalterisch ansprechenden Gestaltung der Bebauung umzusetzen.</i></p> <p><i>Zurückweisung</i></p> <p><i>Zum einen hat der Gestaltungsbeirat ein städtebaulich nicht zur Umgebung passendes und gestalterisch nicht ansprechendes Bauvorhaben so beraten,</i></p>

grundstück kurz vor Stellung des Bauantrags erworben hat. Er hat seine Bauplanung dem Gestaltungsbeirat zur Erlangung von dessen Zustimmung vorgelegt. Der Gestaltungsbeirat hat nach einigen Abstrichen an der ursprünglichen Konzeption (vgl. die Presseberichterstattung in der Pforzheimer Zeitung) dem Bauherrn Tico sein positives Votum zu dem Bauvorhaben erteilt.

Allerdings war dieses Votum zugunsten des privaten Bauträgers wegen Verstoßes gegen den gültigen Bebauungsplan rechtswidrig, wie sich im Rahmen des sodann durchgeführten

Bauantragsverfahrens bewahrheitet hat. Dass dies dem Bauträger angesichts von dessen überlegener Sachkunde nicht von Anfang an bekannt war, ist nicht anzunehmen. So hat die Vertreterin des Bauträgers/Bauherrn in der Folgezeit nach Einreichung des Baugesuchs unter Zeugen auch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans als Alternative für den Fall der Ablehnung des Baugesuchs ins Gespräch gebracht.

Die Bauleitplanung wurde erst dann angestoßen, nachdem der Bauantrag aufgrund der zahlreichen Einsprüche der Allgrenzer auf Basis des bisherigen Bebauungsplans zu Recht nicht genehmigt werden konnte. Eine Ablehnung des Baugesuchs durch die Behörde, wie sie die LBO vorschreibt, erfolgte hingegen nicht. Stattdessen übernimmt der Investor nun die Kosten des Planungsverfahrens und führt dieses selbst durch. Soweit ersichtlich, hat der Verfasser der Abwägung auch nicht widersprochen, so dass die neue Planaufstellung ausschließlich der Fortführung des bisherigen und noch nicht genehmigungsfähigen Baugesuchs dient.

Schon aufgrund dieser Tatsachen ist nicht ersichtlich und im Übrigen auch nicht nachzuweisen, dass die Stadt ohne die Initiative und Kostentragung des nunmehrigen Investors, der hier übrigens nicht bekannt ist und auch der ursprüngliche Bauträger besteht lt. Handelsregister wohl nicht mehr - zu irgendeinem Zeitpunkt eine Bauleitplanung zum Plangebiet selbsttätig veranlasst hätte. Eine Bauleitplanung zugunsten und allein zum Nutzen eines Investors ist somit hier nicht in Abrede zu stellen.

b) Weiter wird, was ebenfalls für eine nur dem Investor dienende Planung spricht, in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs als Grund für die Planung der Wunsch allein des Investors, eine Bebauung auf speziell diesem seinen Grundstück zu entwickeln, angegeben.

dass es sich nach Abschluss der Beratung städtebaulich sinnvoll in die Umgebung integriert und über eine gestalterisch ansprechende Formensprache verfügt, die dem Anspruch auf ein ansprechendes Stadtbild genügt. Hierbei stand von Anfang fest, dass auch die bestehenden Bebauungspläne angepasst werden müssen, um diese städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Zum anderen ist der Gestaltungsbeirat ein unabhängiges Sachverständigen-gremium, welches die gemeinderätlichen Gremien und die Verwaltung unterstützt. Zielsetzung ist hierbei nicht die Durchsetzung privater Interessen von Eigentümern und Investoren, sondern einen Beitrag zu Verbesserung des Stadtbildes zu leisten, die architektonische Qualität auf einem hohen Standard zu sichern sowie städtebauliche und architektonische Fehlentwicklungen zu verhindern. (siehe Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates <http://www.pforzheim.de/buerger/bauen-stadtentwicklung/stadtentwicklung/gestaltungsbeirat/funktion.html>).

Dass dieses konkrete Bauvorhaben nun den Anstoß gegeben hat, die rechtsgültigen Bebauungspläne anzupassen bzw. zu überarbeiten kann auch nicht als Indiz einer Planung zugunsten und alleine zum Nutzen eines Investors herangezogen werden. Es liegt nicht in den personellen Möglichkeiten der Verwaltung und erscheint auch städtebaulich nicht sinnvoll, alle Bauleitpläne regelmäßig auf ihre Aktualität und Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen für das jeweilige Gebiet oder gar jedes einzelne Grundstück zu überprüfen und im Vorgriff auf eventuelle Probleme, die sich ergeben könnten, zu ändern. Hier ist es effektiver bei konkret auftretenden Problemen zu reagieren und die Bebauungspläne für den jeweiligen Grundstücksbereich oder, wenn absehbar ist, dass sich ähnlich gelagerte Probleme auch auf benachbarten Grundstücken ergeben könnten, auch den umgebenden Bereich anzupassen.

Zurückweisung

Dass dieses konkrete Bauvorhaben nun der alleinige Grund ist, die rechtsgültigen Bebauungspläne anzupassen bzw. zu überarbeiten kann nicht als Indiz einer Planung zugunsten und alleine zum Nutzen eines Investors herangezogen werden. Es liegt nicht in den personellen Möglichkeiten der Verwaltung und erscheint auch städtebaulich nicht sinnvoll, alle Bauleitpläne regelmäßig auf ihre Aktualität und Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen für das jeweilige Gebiet oder gar jedes einzelne Grundstück zu überprüfen und im Vorgriff auf eventuelle Probleme, die sich ergeben

c) Der Bebauungsplan nützt im Übrigen nach der ersten Überarbeitung der Einwendungen nun noch mehr den Interessen des Investors.

Z.B. sind nun im Gegensatz zur früheren Planfassung Garagenplätze entgegen den Regelungen der BauNVO nun zwingend auf die Geschossflächen anzurechnen. Eine anderslautende nachbarschützende Norm der BauNVO wird damit zugunsten des Investors außer Kraft gesetzt. Dass die BauNVO den öffentlichen Interessen zuwiderläuft und deshalb von einer Behörde in Teilen außer Kraft gesetzt werden muss, wird freilich niemand behaupten wollen. Somit dient die Außerkraftsetzung der BauNVO durch Aufhebung der Ermessensentscheidung im fraglichen Punkt nicht den Interessen der Allgemeinheit, sondern die durch den neuen Bebauungsplanentwurf vorgeschriebene künstliche Vergrößerung des Bauvolumens ohne Möglichkeit eines Rechtsschutzes durch dessen gerichtliche Überprüfung dient allein dem Interesse des Investors an einer maximalen und Bebauung und damit an dessen rein privatem Gewinnstreben.

d) Indes gibt es für die mit dem neuen Bebauungsplan beabsichtigten Luxuswohnungen (Preisklasse laut damaligem Bauträger wohl 3.500 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche und mehr) auf dem Plangebiet auch gar keine planerische Notwendigkeit, da das Bevölkerungswachstum in unserer Stadt nicht von einer solchen wohlhabenden Bevölkerungsschicht herrührt.

e) Unabhängig davon gibt es tatsächlich auch gar keine Notwendigkeit, einen neuen Plan aufzustellen, da es schon einen gültigen Bebauungsplan gibt. Dieser Bestandsplan hat schon in der Vergangenheit, wie der Verfasser der Abwägungen durch die Benennung angeblich vergleichbarer Umgebungsbebauung zu erkennen gibt, bereits verdichtete Baustrukturen ermöglicht. Weshalb dies nicht ausreichen soll und in welchem Umfang und in welcher Qualität eine noch weiter verdichtete Bebauung hier im Hinblick auf die Gesamtstadt überhaupt notwendig und erforderlich sein soll, wird im Übrigen nirgends erläutert und begründet. Allein das planerische Ermessen der Gemeinde reicht nicht aus, auf eine Begründung wie hier zu verzichten, da die Notwendigkeit einer neuen Planung grundsätzlich nachvollziehbar gegeben sein muss.

könnten, zu ändern. Hier ist es effektiver bei konkret auftretenden Problemen zu reagieren und die Bebauungspläne für den jeweiligen Grundstücksbereich oder, wenn absehbar ist, dass sich ähnlich gelagerte Probleme auch auf benachbarten Grundstücken ergeben könnten, auch den umgebenden Bereich anzupassen.

Kenntnisnahme

Hierzu kann keine Stellung genommen werden, da eine solche Festsetzung nicht getroffen wurde. Es kann auch aufgrund der unpräzisen Formulierung, auf welchen Punkt der Textlichen Festsetzungen sich diese Einwendung bezieht, nicht darauf geschlossen werden, welche Festsetzung gemeint sein könnte und eventuell falsch ausgelegt wurde.

Kenntnisnahme

Zurückweisung

Die momentan rechtsgültigen Bebauungspläne lassen eine ebenso verdichtete Bebauung bzw. eine noch verdichtete Bebauung als der vorliegende Bebauungsplan zu. Da sich aber das Baufenster vergrößert, verteilt sich die Baumasse wesentlich homogener auf dem Grundstück. Weitere Festsetzungen zur Reduzierung der Konzentration der Baumasse auf nur wenige, große Baukörper tragen zusätzlich zur Vergrößerung des Baufensters dazu bei, das städtebauliche Ziel der städtebaulich sinnvollen und gestalterisch ansprechenden Gestaltung der Bebauung umzusetzen.

Dies wird auch in der Begründung unter im Teil B und Teil H Punkt 1.3 und 1.5 erläutert.

Zusammenfassung: Nach alledem kann man davon ausgehen, dass mit dem Planverfahren nur der Nutzen des Investors verfolgt wird. Die Aufstellung eines neuen, rein vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht notwendig und damit nicht zulässig.

B Bestimmtheitsgebot:

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans bestimmen den Inhalt des Grundeigentums sowohl für die unmittelbar von der Festsetzung betroffenen Grundstücksflächen als auch für die ihnen benachbarten Grundflächen, (vgl. BverwGE 42,5). Gerade deshalb müssen sie dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot genügen.

Das Gebot inhaltlicher Normklarheit soll gewährleisten, dass der Inhalt einer planerischen Festsetzung in größtmöglichem Maße eindeutig ist, so dass der Bürger erkennen kann, was er zu erwarten hat, was von ihm verlangt wird und inwieweit die öffentliche Gewalt in seinen Rechtskreis eingreifen darf (BverwG, NvwZ-RR 1995, 31 1).

1. In diesem Zusammenhang ist erneut darauf hinzuweisen, dass die in der Bekanntmachung mitgeteilten Ziele der Planung, "die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung und Nachverdichtung der umgebenden Wohnbebauung zu schaffen", unverändert in der neuen Bekanntmachung übernommen wurden und diese Begründung damit gerade nicht das Plangebiet betrifft. Die Begründung steht im Widerspruch zu der sonstigen Begründung des Bebauungsplans. Das Planvorhaben wurde somit auch unzutreffend veröffentlicht bzw. bekanntgemacht

2. Der geplante Bebauungsplan ist rein vorhabenbezogen. Das zugrunde liegende Baugesuch ist noch nicht beschieden. Da den an der Ausarbeitung der Planung beteiligten Kreisen aber schon jetzt unwidersprochen klar ist, was aufgrund der neuen Bauleitplanung gebaut werden soll, ist diese Planung in den neuen Bebauungsplan mit aufzunehmen, um dem Bürger klarzumachen, was auf ihn zukommt.

Zurückweisung

Die vorherigen Ausführungen belegen, dass mit dem Planverfahren nicht nur der Nutzen des Investors verfolgt werden und die Planung notwendig ist.

Kenntnisnahme

Wie vom Einwender ausgeführt und durch diverse Rechtsentscheidungen belegt, bezieht sich das Bestimmtheitsgebot auf die Inhalte einer planerischen Festsetzung, auf die getroffene Festsetzung als solche.

Im Weiteren werden von dem Einwender jedoch nur seiner Meinung nach Unstimmigkeiten und Unbestimmtheiten des Planungskonzeptes angeführt, sodass hier kein Zusammenhang zu dem von ihm aufgeführten Bestimmtheitsgebot hergestellt werden kann.

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.

Insoweit ist das in der Bekanntmachung mitgeteilte Ziel der Planung übereinstimmend mit dem Ziel des Bebauungsplanes.

Auch ist der räumliche Bezug nicht missverständlich, da dieser in einer Übersichtskarte mit Bestandteil der Bekanntmachung ist. Die Ergänzung und Nachverdichtung der umgebenden Bebauung findet in diesem Planbereich statt. Hierzu ist es nicht notwendig, dass die schon vorhandene umgebende Bebauung ebenso Bestandteil des Planbereiches ist.

Zurückweisung

Da der Bebauungsplan über das geplante Vorhaben hinaus auch für eventuelle abweichende zukünftige Planungen oder komplett neue Planungen, welche erstellt werden könnten, wenn das aktuell geplante Vorhaben nicht verwirklicht wird, einen Rahmen des Möglichen setzen soll, wurde kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Somit muss auch die Planung nicht in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Insbesondere sind auch die Bebauungsgrenzen für die geplante Tiefgarage einzuzeichnen, wie dies in anderen Amtsbezirken gemacht wird. Damit würde auch die Abwägung beeinflusst.

3. Nach wie vor drohen dem Unterzeichner infolge der neuen Bauleitplanung Eigentumsverletzungen. Weder lässt sich abschätzen, wie durch eine geplante und hier nicht eingezeichnete Tiefgarage ein Abrutschen des Grundstücks des Unterzeichners oder Risse u.ä. an seinem Haus drohen können, noch lässt sich abschätzen, was mit dessen Garage und deren Fundamenten und tragenden Mauern, die auf der Seite des Plangebiets liegen, geschieht oder mit der Hecke des Unterzeichners, deren Teile wie beispielsweise Wurzeln ebenfalls auf Seiten des Plangebiets liegen.

Hier gibt es Absprachen über den Bestandsschutz mit dem früheren Eigentümer des Plangrundstücks, durch welche auf die Anwendbarkeit z.B. von § 910 BGB bzw. § 24 Nachbargesetz BW dauerhaft verzichtet wurde. In einem Bebauungsplan muss dieser bestehende Rechtszustand festgeschrieben werden.

Immerhin wird im Planentwurf auch der dem Investor gehörende sogenannte Tannensaum an der (nordwestlichen: Anmerkung der Verwaltung) Grenze des Plangebiets zur Fa. festgeschrieben, obwohl dieser aufgrund seiner Höhe und seines minimalen Grenzabstands rechtswidrig ist. Wenn der Investor von seinen Nachbarn so viel Rücksichtnahme auf seine Belange abfordert, besteht der Unterzeichner ebenfalls darauf, dass der Investor auf seine Belange ebenso Rücksicht nimmt.

4. Des Weiteren hat legt der Planentwurf weiterhin kein jedenfalls verbindliches Erschließungskonzept vor. Allein der Hinweis auf einen irgendwann stattfindenden Ausbau der Straße am "Felsenkeller" auf eine Kapazität von bis zu 200 KFZ pro Stunde reicht nicht aus, eine gesicherte Erschließung darzustellen.

Kenntnisnahme

Hierzu besteht kein rechtlicher Zwang. In den Textlichen Festsetzungen ist hinreichend definiert, in welchen Bereichen die Tiefgarage zulässig ist und in welchen Bereichen nicht.

Kenntnisnahme

Im Bebauungsplan können solche bautechnischen Details nicht geregelt werden. Diese müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und nachgewiesen werden.

Zurückweisung

Privatrechtliche Vereinbarungen gelten unabhängig vom Bebauungsplan und können dort nicht festgesetzt werden.

Der Gehölzsaum ist nicht als zu erhalten festgesetzt, da er sich nicht im Plangebiet befindet.

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.

Zurückweisung

Im vorliegenden Fall ist die Erschließung laut Auskunft der maßgeblichen Fachämter und Erschließungsträger gesichert.

Die Erschließung ist gesichert wenn:

die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Strom, Gas und ggf. mit Fernwärme

die Entsorgung von Abwasser, Oberflächenwasser und Abfällen der Zugang oder Zufahrt zu einer öffentlichen Straße

der Feuerwehrzugang bzw. -zufahrt

gegeben sind.

Diese Voraussetzungen sind heute schon für das Plangebiet gegeben.

Zur Darstellung, dass der geplante ortsstraßenmäßige Ausbau der Straße „Am Felsenkeller“ auch ausreichend ist, werden die Ausführungen aus dem Abwägungsvorschlag zur Einwendung aus der Frühzeitigen Beteili-

5. Es fehlt auch weiterhin an einem für die Bauleitplanung notwendigen verbindlichen Konzept, wie die Friedrich-Ebert-Straße, die schon heute in Hauptverkehrszeiten und bei Autobahnstaus selbst Rückstaus weiter als bis zur Kurve am Friedhof verkraften muss, die Steigerung der Verkehrsmenge aus dem Felsenkeller um die angegebenen 200 Fahrzeuge pro Stunde (plus den zusätzlich drohenden Verkehr seitens des neuen Plangebiets am ehemaligen Krankenhaus St. Trudpert) verkraften soll.

Zumal durch ein nun nachgeschobenes weiteres Plangebiet an der Einmündung des Felsenkeller in die Friedrich-Ebert-Straße ohne jegliche Begründung, was ebenfalls gerügt wird, keine Klarheit geschaffen wird, ob damit diese Einmündung des Felsenkeller nun leistungsfähiger oder leistungsschwächer wird als bisher. Eine Begründung oder Abwägung fehlt für dieses neue Plangebiet ebenfalls.

C Abwägung

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

gung hier wiederholt:

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.

Da auch von Seiten der beteiligten Ämter und Behörden keine gegenteiligen Stellungnahmen eingegangen sind, sind wir weiter der Ansicht, dass die Erschließungsanlage ausreichend dimensioniert ist.

Zurückweisung

Da auch die zuständigen Ämtern und Behörden im Verfahren beteiligt wurden und von deren Seite keine Bedenken geäußert wurden, dass die Friedrich-Ebert-Straße nicht ausreichend dimensioniert sein könnte, sehen wir keine Veranlassung hier ein Verkehrskonzept erstellen zu lassen.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, woher die Zahl von 200 Fahrzeugen pro Stunde kommt, die vom Einwender vorgebracht wird. Weiter darf nicht vergessen werden, dass bezogen auf das weitere hier angesprochene Plangebiet eine verkehrssensitive Nutzung, nämlich das ehemalige Krankenhaus St. Trudpert, entfällt.

Berücksichtigung

In der Begründung werden die bereits vorhandenen Erläuterungen zur Erschließung unter F 2. und H 1.7 ergänzt, um klarzustellen, um welche Flächen es sich genau handelt.

Hier ist bereits ausgeführt, dass der Straßenquerschnitt an der Einmündung der Straße Am Felsenkeller in die Friedrich-Ebert-Straße angepasst werden soll. Dieser soll so angepasst werden, dass ein besseres Ein- und Ausfahren wie bisher ermöglicht wird.

Kenntnisnahme

1. Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist nicht erforderlich.

Eine Umweltprüfung wäre hier nach wie vor notwendig. Auf seine Erläuterungen in den letzten Einwendungen nimmt der Unterzeichner ausdrücklich Bezug und hält diese aufrecht, soweit sie nicht erledigt sind. Ergänzend ist aber die Ansicht des Verfassers der Abwägung dahingehend richtig zu stellen, dass die Falken schon immer auf dem Plangebiet heimisch waren und in den damaligen dortigen hohen Bäumen ihren Nachwuchs großgezogen haben. Nach der Rodung des Grundstücks waren die Falken immer noch da. Das anlässlich der ersten Planauslegung ausliegende (Partei-) Umweltgutachten ging offenbar von unvollständigen Tatsachen aus, weshalb hier die Umweltprüfung doch erforderlich scheint und jedenfalls Belange des Naturschutzes nicht richtig abgewogen bzw. in der Entscheidung über das beschleunigte Verfahren nicht berücksichtigt wurden.

2. Was die Feuerwehr in deren Beteiligung zu den Rettungswegen gesagt hat, wird nicht mitgeteilt. Nach dem Ergebnis der bisherigen Abwägungen ist nun aber klar, dass die geplante Feuerwehrezufahrt auch für private andere Zwecke genutzt werden darf. Daher sei darauf hingewiesen, dass dieser gefährliche Umstand der Feuerwehr wohl nicht bekannt gewesen sein dürfte. Insoweit wäre die Anhörung der Feuerwehr nicht unter Darlegung aller relevanten Informationen durchgeführt worden. Nach wie vor ist der geplante Zustand an der Feuerwehrezufahrt gefährlich und diese Gefahr nicht hinreichend abgewogen.

Kenntnisnahme

Der Verzicht auf die Umweltprüfung impliziert nicht den Verzicht auf die Überprüfung aller umweltrelevanten Belange. So muss unabhängig von einer Umweltprüfung eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt werden, wenn diese für notwendig erachtet wird.

Das hier angesprochene Gutachten wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt und durch diese auf seine Plausibilität überprüft.

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 und auch warum diese nach der Rodung immer noch im Plangebiet gesichtet werden.

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.

Kenntnisnahme

Im Bebauungsplan werden keine Rettungswege festgesetzt, daher gibt es auch keine Stellungnahme der Feuerwehr zu diesen.

Die Einwendung der Feuerwehr Pforzheim vom 27.07.2015 zu diesem Bebauungsplan im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ist in der Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung vollständig abgedruckt und hat während der Offenlage für jeden zugänglich ausgegangen. Zusätzlich war diese Tabelle auch mit den anderen Planungsunterlagen im Internet öffentlich zugänglich während der Offenlage.

3. Die beabsichtigte Planung widerspricht dem Ziel, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weder der Gestaltungsbeirat noch der Planersteller noch der Verfasser der Abwägung haben bei dem Vorhaben die Eigentümlichkeiten der Umgebung zutreffend gewürdigt.

Bekanntlich handelt es sich bei dem Plangebiet um nur ein einziges Grundstück. Aufgrund der geringen Größe dieses Plangebiets ist umso mehr auf die Eigentümlichkeiten der Umgebung in Form der Bebauung und des Gepräges der Umgebung Rücksicht zu nehmen. Nicht das Bauvorhaben bzw. Planvorhaben prägt wie bei größeren Plangebieten künftig die Umgebung, sondern es prägt die Umgebung das Planvorhaben.

a) In den Abwägungen werden Gebäude in der Umgebung angeführt, die dem Planvorhaben schon in etwa entsprechen sollen. Zwei Gebäude sind in der Tat von beachtlicher Größe, haben aber kein Flachdach. Nur ein weiteres, aber kleineres Gebäude am Felsenkeller hat ein Flachdach.

Somit lässt sich weder, wie es in der Abwägung getan wurde, feststellen, dass die Umgebung bereits durch große Gebäude geprägt wird noch Flachdächer der Gegend ein eigenständiges Gepräge verleihen, in welches sich sieben weit überdurchschnittlich große und hohe Gebäude mit Flachdächern dann gar einfügen sollen.

b) Ob diese Gebäude im Übrigen den Festsetzungen des damals und heute geltenden Bebauungsplans entsprachen, ergibt sich aus der vorgenommenen Abwägung nicht. Es ist aber in der Tat eher nicht anzunehmen, dass dies der Fall war und wird vorsorglich mit Nichtwissen bestritten. Vielleicht war damals eine Ausnahmegenehmigung für den Bau der Häuser erforderlich. Jedenfalls fallen diese Gebäude auch heute noch aus dem umgebenden Rahmen. Gerade aber diese Gebäude jetzt als maßgeblich für die umgebende Bebauung zugrunde zu legen, ist nicht richtig. Richtigerweise hätten in der Abwägung die vielen anderen Gebäude (darunter sind auch vom Architekten Lorscheidt im „Heimatstil“ gebaute Häuser), die unzweifelhaft im Einklang mit dem Bebauungsplan stehen und die der Gegend ihr Gepräge geben, berücksichtigt werden müssen. Tatsächlich wurden sie aber zu Unrecht bei der Abwägung außer Betracht gelassen.

Zurückweisung

Sowohl der Gestaltungsbeirat, als auch der Planersteller und Verfasser der Abwägung haben bei dem Vorhaben die Eigentümlichkeit der Umgebung ausreichend gewürdigt.

Kenntnisnahme

Die Umgebungsbebauung weist, ebenso wie die festgesetzte, eine zweigeschossige Bauweise auf mit überwiegend mindestens einem zusätzlichen Nichtvollgeschoss als Dach- oder Kellergeschoss.

Bezüglich der Dachform gibt es in der Umgebung keine vorherrschende Dachform. Auch in den momentan rechtsgültigen Bebauungsplänen gibt es keine Beschränkungen auf bestimmte Dachformen. Somit wird hier auch keine Veranlassung gesehen eine bestimmte Dachform festzusetzen.

Zusätzlich zu der tatsächlich gebauten Umgebung muss auch immer das planungsrechtlich möglich herangezogen werden. Denn nur, weil die Nachbarn ihre baulich zulässigen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft haben, können diese einem Dritten nicht verwehrt werden.

Kenntnisnahme

Der rechtliche Rahmen lässt momentan für das Plangebiet und die Umgebung 2 Vollgeschosse zu. Dies sagt jedoch nichts darüber aus, wie viele Nichtvollgeschosse in Form von Keller-, Dach- und Staffelgeschossen zusätzlich im Rahmen der zulässigen Geschossflächenfestsetzung möglich sind. Weiter ist weder die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude, noch die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt. Somit ist davon auszugehen, dass sich der Großteil der umgebenden Gebäude in das bestehende Planungsrecht einfügt und keine Ausnahmegenehmigungen benötigt wurden.

Das bestehende Planungsrecht setzt auch keinen „Heimatstil“ fest, sodass dieser auch kein Maßstab für zukünftige Bebauung sein kann. Denn dieses ist immer noch maßgebend für den vorliegenden Bebauungsplan.

Ein wie vom Einwender gefordertes Anpassen bzw. Einfügen in die Umgebung ist maßgeblich für die Genehmigung eines Bauvorhabens in einem

c) Was die Gebäudeausmaße der sieben geplanten Häuser anbelangt, übertreffen diese ebenfalls die umgebende Bebauung bei weitem. Die Konzentration von gleich sieben solchen riesigen Häusern auf dem kleinen Plangelände, zumal weiter konzentriert auf die Ostseite des Plangebiets, passt erst recht nicht in die Umgebung. Um dies überhaupt darstellen zu können, muss, wie oben dargelegt, sogar die entsprechende Vorschrift der LBO außer Kraft gesetzt werden, was anschaulich zeigt, dass sich die Planung bzw. die damit beabsichtigte Bebauung nicht einfügen kann.

d) Was die geplante Gebäudehöhe anbelangt, kann sich der Verfasser der Abwägung nicht darauf berufen, dass keine Höhenbegrenzung der Bebauung bestehe. Die Geschosshöhen sind aus der Umgebung bzw. den damals bei Aufstellung des bestehenden Bebauungsplans üblichen Geschosshöhen bestimmbar, die Anzahl der Geschosse ist im bisherigen Plan vorgegeben. Hieraus lässt sich unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung eine nach dem bisherigen Bebauungsplan bestimmbare maximale Gebäudehöhe errechnen. Die hier neu vorgestellten Gebäudehöhen sind in diesem Sinn weit überhöht und daher auf ein Maß, das sich in die Umgebung einfügt, um mind. 3 Meter nach unten zu korrigieren.

e) Neu im Plan hinzugekommen ist die Genehmigungspflicht für Aufschüttungen. Eine Abwägung hierfür erfolgt nicht. Soweit hierdurch Nachbarrecht außer Kraft gesetzt wird, wird auch in dieser Hinsicht widersprochen. Auf die Rüge der unrichtigen Höhenangaben unter Lit. B wird verwiesen. Auch fehlt eine Bezugnahme auf die Höhe des Bodenniveaus auf dem angrenzenden Grundstück des Unterzeichners.

unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, aber nicht wie im vorliegenden Fall in einem beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB.

Es darf auch nicht außer Betracht gelassen werden, dass bis auf die geringfügige Anpassung der Geschoss- und Grundflächenzahl zur Vereinheitlichung dieser im Plangebiet keine größeren Ausnutzungen des Grundstücks möglich sind, als sie bereits im bestehenden Planungsrecht zulässig sind. Im Gegenteil es werden die Gebäudelängen und -tiefen, die Gebäudehöhen und die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

Kenntnisnahme

wie schon weiter oben dargelegt, erschließt es sich nicht, welche Vorschrift der LBO außer Kraft gesetzt wird bzw. weiter oben war es noch eine Außerkraftsetzung der BauNVO.

Zurückweisung

Der rechtliche Rahmen lässt momentan für das Plangebiet und die Umgebung 2 Vollgeschosse zu. Dies sagt jedoch nichts darüber aus, wie viele Nichtvollgeschosse in Form von Keller-, Dach- und Staffelgeschossen zusätzlich im Rahmen der zulässigen Geschossflächenfestsetzung möglich sind. So ist auch keine maximale Gebäudehöhe bestimmbar.

Zurückweisung

Bezüglich Aufschüttungen wurden im Vergleich zu den veröffentlichten Festsetzungen zur Frühzeitigen Beteiligung keine neuen Festsetzungen getroffen.

Aber gerade die Festsetzung zu den Aufschüttungen unter Teil B Örtliche Bauvorschriften Punkt 3 ist nachbarschützend, da hier auch festgesetzt wird, dass Bodenmodellierungen zwar zulässig sind, Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abgrabungen jedoch nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Da es in der Festsetzung direkt zu Beginn heißt, dass bei der Gestaltung der Außenanlagen die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten sind, ist das natürliche Gelände auch der Bezugspunkt.

f) Die unter A 2 c) bis e) aufgeführten Sachverhalte entbehren ebenfalls einer Abwägung, weshalb diese so in den Planentwurf aufgenommen wurden.

g) Keine Erwähnung findet die Entwässerung zur Ostgrenze des Plangebiets. Nach wie vor drohen Schäden am Grundstück des Unterzeichners, da ohne Regelung entweder Überschwemmungen infolge der massiven Versiegelung des Grundstücks oder Trockenlegung de Angrenzers durch Abschneiden des natürlichen Grundwasserflusses drohen. Hierzu gibt es keine Äußerung oder ein Gutachten oder eine Abwägung.

Im Übrigen wird auf die bisherigen Einwendungen zum Bebauungsplan Bezug genommen und diese aufrechterhalten, soweit sie nicht erledigt wurden.

D. Unrichtigkeit im neuen Bebauungsplan:

Höhenlinien sind nun in den Planentwurf eingezeichnet. Allerdings sind diese an der Grundstücksgrenze zum Unterzeichner in Richtung von dessen Garage unzutreffend, da hier schon immer eine Vertiefung von 1,5 Metern besteht. Die Höhenlinien berücksichtigen diesen Umstand nicht, was zu korrigieren ist. Es fehlen auch Angaben zum Höhenniveau auf der an das Baugrundstück angrenzenden Seite des Grundstücks des Unterzeichners, was schon im Bauantragsverfahren gerügt wurde.

Da dies Auswirkungen auf die Planung hat, wird dies zu einer neuen Abwägung führen müssen.

E. Sonstiges

Soweit in der Abwägung die Rede davon ist, dass für einige Einwendungen des Unterzeichners das Baurechtsamt zuständig ist, wird um entsprechende Weitergabe an das Baurechtsamt gebeten.

Noch nicht bearbeitet ist dort der Widerspruch, den der Unterzeichner vorsorglich gegen die rechtswidrige Entscheidung des Gestaltungsbeirats zum Bauvorhaben erhoben hatte. Wie aus der Presse zu erfahren war, sei das Votum des Gestaltungsbeirats für die Durchführung von Vorhaben bindend, was sich ja auch im vorliegenden Fall anschaulich spüren lässt, weshalb eine Außenwirkung der Entscheidung des Gestaltungsbeirats und

Weiter kann nicht nachvollzogen werden, wo unter Lit. B eine unrichtige Höhenangabe gerügt wurde. Auch erschließt sich nicht, warum unter der Festsetzung zu den Aufschüttungen Bezug auf das Bodenniveau des Grundstücks des Einwenders genommen werden sollte.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Dies ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Hierzu muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Entwässerungsantrag gestellt werden.

Kenntnisnahme

Diese sind im Anschluss nochmals wieder gegeben.

Zurückweisung

Höhenlinien waren auch schon im Planentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung enthalten. Die Höhenlinien sind nur nachrichtlich im Bebauungsplan enthalten, um die Geländesituation grob wieder zu geben. Eine genaue Einmessung des Geländes erfolgt nicht auf der Ebene der Bauleitplanung. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder im Rahmen der Bauausführung von dem jeweiligen Vorhabenträger vorgenommen. Das Fehlen einer genauen Geländeeinmessung hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

Kenntnisnahme

Die Einwendung zu einer erneuten Angrenzerbenachrichtigung wurde an das Baurechtsamt weiter geleitet.

Alle anderen Einwendungen, die sich nicht auf das Bauleitplanverfahren beziehen, sondern auf das Baugenehmigungsverfahren werden nicht weiter gegeben. Das Baurechtsamt wird im Rahmen der Beteiligungen zu einem Bebauungsplan hierzu keine Stellung nehmen.

Kenntnisnahme

Der Gestaltungsbeirat ist ein unabhängiges Sachverständigengremium, welches die gemeinderätlichen Gremien und die Verwaltung unterstützt. Zielsetzung ist hierbei nicht die Durchsetzung privater Interessen von Eigentümern und Investoren, sondern einen Beitrag zu Verbesserung des

	<p>eine Einzelfallregelung zugunsten des Bauträgers und zu Lasten der Angrenzer im Sinne eines Verwaltungsaktes offenbar gegeben ist.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei vorsorglich auch die Zuständigkeit des Amtes für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung in Frage gestellt, da die Aufstellung der neuen Bauleitplanung im Rahmen eines noch laufenden und nicht beschiedenen Baugesuchs erfolgt und die Planung, wenn diese überhaupt unter den gegebenen Umständen zulässig ist, damit eine Hilfsfunktion für die zu schaffende Genehmigungsfähigkeit des bislang unzulässigen Bauvorhabens übernimmt. Für Baugesuche ist aber das Baurechtsamt und nicht das Planungsamt zuständig. Daher ist vorsorglich die Zuständigkeit des Bauplanungsamts zu rügen.</p> <p>Da durch die überraschende neue Bauleitplanung und eine offenbar geplante Baugenehmigung ohne weitere Angrenzerbenachrichtigung bzw. -anhörung eine Verkürzung des Rechtsschutzes im Baugenehmigungsverfahren für den Unterzeichner unverschuldet droht, wird für den Fall, dass der Bebauungsplan festgestellt und die Baugenehmigung weiter verfolgt wird, schon jetzt für etwaige neue Einwendungen Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand zugunsten des Unterzeichners beantragt. Um Weiterleitung dieser Bitte an das Baurechtsamt wird gebeten.</p>	<p>Stadtbildes zu leisten, die architektonische Qualität auf einem hohen Standard zu sichern sowie städtebauliche und architektonische Fehlentwicklungen zu verhindern. (siehe Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates http://www.pforzheim.de/buerger/bauen-stadtentwicklung/stadtentwicklung/gestaltungsbeirat/funktion.html). Die Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates ist hier maßgebend und nicht die Ausführungen Dritter in Presseartikeln.</p> <p>Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates stellt keine Entscheidung im Sinne eines Verwaltungsaktes dar.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Zuständigkeiten in der Verwaltung sind klar geregelt und für jeden nachvollziehbar auf der Homerpage der Stadt Pforzheim dargestellt.</p> <p>Das Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung (PLV) ist für die Durchführung von Bauleitplanverfahren zuständig und das Baurechtsamt für die Genehmigung der Bauanträge und Bauvoranfragen. Dass es bei diesen beiden Sachgebieten immer wieder zu Berührungspunkten kommt sollte selbstverständlich sein, da das Baurechtsamt zur Erteilung oder Versagung von Genehmigungen die Bebauungspläne, welche das PLV erstellt hat. Eine Zusammenarbeit und gegenseitige Beratung in schwierigen Einzelfällen ist selbstverständlich und im Sinne eines zielgerichteten und effektiven Arbeitens unerlässlich.</p> <p>Die Zuständigkeit welchen Amtes nun gerügt werden soll erschließt sich aus der Bezeichnung Bauplanungsamt leider nicht.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine erneute Angrenzerbenachrichtigung wird durchgeführt.</p>
<p><i>Einwender 4</i> (28.07.2015)</p> <p>siehe auch Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung</p>	<p><i>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</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><i>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</i></p>

Einwender 4

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.*

3.) *Der beabsichtigte Bebauungsplan ist erkennbar auf den im vergangenen Jahr für das Baugebiet gestellten, bisher wohl abzulehnenden Bauantrag zugeschnitten. Ich vermisste 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*

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 ausgelöst.

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.

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 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*

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

Zurückweisung

Eine detaillierte Objektplanung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

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 besteh auf einer entsprechenden Höhenangabe, damit ich mir ein Bild über die geplanten Ausmaße machen kann (notwendige Konkretisierung).

b.) Nach der bekannten Bauplanung soll die Feuerwehzufahrt 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 Feuerwehzufahrt, oder Abgraben von Wasser durch die Tiefgarage oder deren 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 Fundamen-

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.

Kenntnisnahme

Dies ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

ten 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 widersprüche 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.
 - 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 abwi-

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 ortstraßenmäßigen 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.

Kenntnisnahme

Im Rahmen des geplanten ortstraßenmäßigen 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

ckeln 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 Feuerwehrezufahrt 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 Feuerwehrezufahrt 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 Feuerwehrezufahrt 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 Feuerwehrezufahrt einfädeln. Kommt ein LKW von der steilen Rampe ab, kann er auf mein Grundstück herabstürzen. Oder er versperrt die Feuerwehrezufahrt 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.

h.) Im Übrigen wird die Feuerwehrezufahrt 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.

i.) Das Plangrundstück lässt sich nach alledem weder für den PKW- noch den LKW-Verkehr über den "Felsenkeller" erschließen. Die Feuerwehrezufahrt, 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 Hinde-

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 Feuerwehrezufahrt erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Kenntnisnahme

Es ist zu der Friedrich-Ebert-Straße kein Zufahrtsverbot festgesetzt, so dass das Plangebiet auch von hier aus erschlossen werden kann.

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><i>rungsgrund für eine Baugenehmigung.</i></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><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Dies ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</i></p> <p><i>Die Zulässigkeit von Bebauungsplänen bestimmt sich nach dem Baugesetzbuch und nicht nach der LBO.</i></p> <p><i>Die Kommune als Träger der Planungshoheit kann jederzeit einen Bebauungsplan aufstellen, ändern oder aufheben, sofern es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.</i></p>
<p>Einwender 4 (29.07.2015)</p> <p>siehe auch Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung</p> <p>Einwender 4</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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 Grundstückssseite. 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.</i></p> <p><i>Hecken bieten bekanntlich zahlreichen Vogelarten Schutz und Brutgelegenheiten. Auch in meiner Hecke nutzen Rotschwänzchen, Meisen und</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Der Gehölzsaum ist nicht als zu erhalten festgesetzt, da er sich nicht im Plangebiet befindet. Der Bebauungsplan setzt sich nicht über das Nachbarrecht hinweg.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Zurückweisung</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen für Belange außerhalb des Plangebiets treffen.</i></p>

	<p>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 Bestandsschutz hätte. Eine Festschreibung des Bestandsschutzes für die Hecke in den Bebauungsplan bietet jedoch einen höheren rechtlichen Schutz als eine reine Duldung.</p> <p>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.</p> <p>Dass die Aufstellung eines Bebauungsplans im Übrigen nur dem Investor des Plangrundstücks zugutekommen 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.</p>	<p><i>Kennntnisnahme</i></p> <p>Die private Nutzung der Freifläche der Grundstücke zum Gartenbau wird mit den Festsetzungen nicht untersagt, lediglich die Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebs.</p> <p>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.</p> <p><i>Kennntnisnahme</i></p> <p>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.</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>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 (27.11.2015)</p>	<p>1) Zum neuen Teil 2 – Mischfläche an der Einfahrt zur Straße Am Felsenkeller</p> <p>Die vorgeschlagene Lösung stellt keine Verbesserung der Parksituation</p>	<p><i>Kennntnisnahme</i></p> <p>Die Mischverkehrsfläche ist im momentan rechtsgültigen Bebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, sodass sie bei einem ortstraßenmäßigen</p>

	<p>dar, da die Fläche bereits für diesen Zweck genutzt wird. Ob Bäume den Eindruck „aufhübschen“, bleibt fraglich. Wichtig bleibt eine sichere Zufahrt / Ausfahrt von der / zur Friedrich-Ebert-Straße.</p> <p>2) Zum Teil 1 – eigentliches Wohngebiet Es wird nicht in der Begründung des Entwurfs dargelegt, warum a) die Baugrenze zur Bernhardstraße bei den Plangebieten WA2 und WA3 auf 13 m reduziert werden musste b) und im Plangebiet WA1 sogar auf 5,75 m.</p> <p>3) die Tiefgaragen-Einfahrt „Am Felsenkeller Nr. 7“ mit nur ca. 57 privaten Stellplätzen scheint für die ca. 50 Wohnungsinhaber und ihre Besucher/innen sehr knapp kalkuliert. Fremden wird wohl eher keine Zufahrt zur Tiefgarage gewährt.</p> <p>Auch der Stellplatz für die Müllcontainer scheint unberücksichtigt – der Wendepplatz für Müllfahrzeuge ebenfalls.</p> <p>Unser Resümee aus Anliegersicht: Die Planung der Stadt Pforzheim deckt das Eigeninteresse (Landverkauf, Steuergewinn durch Baumaßnahme) und das Interesse des Investors.</p>	<p>Ausbau nicht mit ausgebaut werden könnte. Dies ist jetzt möglich. Ebenso ist es nach dem Ausbau möglich die ordnungsgemäße Nutzung dieser Stellflächen durch das Ordnungsamt zu überwachen.</p> <p>Die festgesetzten Bäume entsprechen in der Anzahl der, die auch momentan schon festgesetzt sind. Sie dienen nicht der Aufhübschung, sondern sind Bestandteil des zum momentan rechtsgültigen Bebauungsplan erstellten Grün- und Eingriffs- und Ausgleichskonzepts.</p> <p>Um eine sichere Einmündungssituation in die Friedrich-Ebert-Straße planen zu können, ist die Erweiterung der Verkehrsfläche ebenso erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme Hier wurde die Baugrenze so angepasst, dass sie zum einen über die Teilbereiche WA2 und WA3 nur noch einen Abstand zur Grenze hat (13 m) und zum anderen eine gleichmäßige Verteilung der Baukörper im WA1 zu ermöglichen.</p> <p>Kenntnisnahme Um eine höhere Anzahl an Stellplätzen als für die anderen an die Straße „Am Felsenkeller“ anliegenden Objekte sicherzustellen wurde ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen pro Wohnung festgesetzt. Wo diese hergestellt werden, beinhaltet diese Festsetzung nicht.</p> <p>Der Vorhabenträger muss jedoch im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass er eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen errichtet.</p> <p>Kenntnisnahme Der Nachweis eines privaten Müllcontainerstellplatzes muss im Rahmen des Bauantrages erbracht werden.</p> <p>Bezüglich eines Wendepplatzes für Müllfahrzeuge gehen wir davon aus, dass in der Straßenplanung zum derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 570 „Am Felsenkeller“ berücksichtigt wurde, dass hier auch Müllfahrzeuge wenden können.</p> <p>Zurückweisung Es ist zwar eine Planung für ein einzelnes Grundstück, aber keine Planung alleine zum Nutzen des Eigentümers und der fiskalischen Interessen der Stadt.</p> <p>Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine verdichtete Bebauung in einer städtebaulich sinnvollen und gestalterisch ansprechenden Gestalt zu ermöglichen.</p> <p>Die momentan rechtsgültigen Bebauungspläne lassen eine ebenso verdichtete Bebauung bzw. eine noch verdichtete Bebauung als der vorliegende</p>
--	---	--

	<p>Hoffentlich finden sich genügend Käufer und Mieter, die die günstige Wohnlage zur Grabpflege und Grablege zu schätzen wissen.</p>	<p>Bebauungsplan zu. Da sich aber das Baufenster vergrößert, verteilt sich die Baumasse wesentlich homogener auf dem Grundstück. Weitere Festsetzungen zur Reduzierung der Konzentration der Baumasse auf nur wenige, große Baukörper tragen zusätzlich zur Vergrößerung des Baufensters dazu bei, das städtebauliche Ziel der städtebaulich sinnvollen und gestalterisch ansprechenden Gestaltung der Bebauung umzusetzen.</p> <p>Auch die finanziellen Vorteile der Stadt Pforzheim sind außer Betracht zu lassen, da die im Geltungsbereich liegenden Flächen überwiegend in Privatbesitz sind und hier keine Landverkauf in großem Stil stattfinden wird. Die Steuergewinne durch Baumaßnahmen werden für die Stadt durch den neuen Bebauungsplan nicht größer werden, als sie vormals schon hätten sein können, da sich, wie oben schon dargelegt, an den Ausnutzungsmöglichkeiten für das Grundstück nichts ändern wird.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Einwender 5 (31.07.2015) siehe auch Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung Einwender 6</p>	<p><i>Der vorgestellte Bebauungsplan-Entwurf erfüllt augenscheinlich die Interessen des Investors: der Bau von 7 Stadtvillen (= jetzt sprachlich auf „Punkthäuser“ geschrumpft)</i></p> <p><i>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 Bernhardstraß – einem wichtigen Natur- und Geschichtsdenkmal Pforzheims.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Zurückweisung</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>

	<p><i>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.</i></p> <p><i>Leider wurde uns der Einblick in die Protokolle der 2. und 3. nicht-öffentlichen Sitzung des Beirats nicht gewährt.</i></p> <p><i>Es fehlen weiterhin wichtige Angaben zur Erschließung des Baugeländes.</i></p> <p><i>a) während der Bauphase: Die Sperrung der Straße „Am Felsenkeller“ wird abgelehnt.</i></p> <p><i>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 Wendeplatz. Ein zweispuriger Ausbau der Anliegerstraße – mindestens bis zur Tiefgarageneinfahrt – auf Kosten des Investors wäre zu empfehlen.</i></p>	<p><i>im Süden noch 14 m und zwischen Baufenster und Böschungskante zur Bernhardstraße noch ca. 10 m.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Der ortstraßenmäßige Ausbau der Straße „Am Felsenkeller“ ist geplant.</i></p>
<p>Einwender 6 (26.11.2015)</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, 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zusätzlich zu den Wand- und Gebäudehöhen wurden auch die Erdgeschosshöhen festgesetzt.</p>

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 Gelände 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 bisher maximal zulässige Zahl von 2 Vollgeschossen wurde beibehalten. Wie auch bei den benachbarten Gebäuden sind zusätzlich ein Kellergeschoss und ein Dach-/ Staffelloch als Nichtvollgeschosse zulässig. Da in den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne keine Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt sind, liegen die zukünftigen Festsetzungen deutlich unter dem, was bisher zulässig ist.

Bei Betrachtung der umgebenden Gebäudehöhen, insbesondere auch der Gebäude Am Felsenkeller 1, 2 und 5, Friedrich-Ebert-Straße 34 erkennt man, dass die festgesetzten Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Aufgrund des hängigen Geländes und der bisher fehlenden Bebauung auf

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 Baugren-

der westlichen Seite der Straße „Am Felsenkeller“ erscheint die Bebauung in der Straße „Am Felsenkeller“ momentan geringer als die geplante. Die Gebäude an der östlichen Seite der Straße haben überwiegend auch zwei Vollgeschosse und zusätzlich noch mindestens ein Dach- oder Kellergeschoss, wenn nicht beides, als Nichtvollgeschosse. Durch die Lage am Hang treten diese in ihrer maximalen Höhenentwicklung an der Straße „Am Felsenkeller“ nicht in Erscheinung, sondern auf der nach Südosten gelegenen Gartenseite. Dies stellt allerdings keinen städtebaulichen Grund dar, den Grundstücken auf der gegenüberliegenden Straßenseite diese Höhenentwicklung und Ausnutzung zu verwehren. Bei einer Anpassung an die Höhen bzw. „sichtbaren“ Geschosse der Gebäude auf der östlichen Straßenseite, würde die Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke auf der westlichen Straßenseite um ca. die Hälfte verringert gegenüber der jetzt zulässigen Ausnutzung aller Grundstücke an der Straße „Am Felsenkeller“.

Ein Einfügen bzw. Angleichen in / an die Umgebung, wie es maßgeblich für die Genehmigung eines Bauvorhabens in einem unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB ist, kann im vorliegenden Fall nicht erreicht werden, ohne Grundstückseigentümer weitreichend in ihren bisherigen Rechten zu beschneiden.

Es darf nämlich nicht außer Betracht gelassen werden, was momentan schon auf den Grundstücken an Bebauung zulässig ist. Bis auf die geringfügige Anpassung der Geschoss- und Grundflächenzahl zur Vereinheitlichung dieser im Plangebiet, sind keine größeren Ausnutzungen des Grundstücks möglich, als sie bereits im bestehenden Planungsrecht zulässig sind. Im Gegenteil es werden die Gebäudelängen und -tiefen, die Gebäudehöhen und die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt, um eine Annäherung an die umgebende Bebauung zu erreichen.

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.

zen 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 vorge-sehene 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 sach-gerechte Annahmen der zu Grunde gelegten Verkehrsvorgänge oder Be-triebszeiten und nicht sachgerechte Ansätze des voraussichtlichen Ver-kehrsaufkommens bei der Herstellung von Stellplätzen.

Im vorliegenden Fall ist offensichtlich, dass überhaupt kein Immissions-gutachten eingeholt worden ist. Dies liegt aber angesichts der Errichtung einer Tiefgarage mit 78 Stellplätzen und der Schutzwürdigkeit der umlie-genden Baugebiete durchaus nahe. Zwar wirkt das Immissionsschutzrecht nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung ein. Dies schließt aber freilich nicht aus, dass bereits im Rahmen der Bauleit-planung dem Immissionsschutz Rechnung getragen werden muss. Ist vor-hersehbar, dass sich im Falle der Umsetzung der getroffenen Festsetzung die immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Grenzwerte nicht werden einhal-ten 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 Ge-brauch machen darf, als Nutzungen bis an die Grenze dessen zu ermögli-chen, 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 be-reits im Vorfeld der Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen erforder-lich, durch die Bauleitplanung eigenständig gebietsbezogen das Maß des

Kenntnisnahme

Ein Gutachten ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich, da die Bauleitplanung keine Aussagen zur Form und Zufahrt der Parkierung trifft.

Im Baugenehmigungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass die ge-plante Tiefgarage keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung hat. Ein entsprechendes Gutachten ist bereits beauftragt.

Hinnehbaren 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 Lärmbeeinträchtigungen 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 Lärmimmissio-

nen 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.

5. Formelle Gesichtspunkte

In formeller Hinsicht ist darüber hinaus zu rügen, dass nach diesseitiger

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 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.

Kenntnisnahme

Ansicht durch die Bekanntmachung die von der Rechtsprechung geforderte Anstoßfunktion nicht erreicht wurde.

6. Brandschutz

Gemäß § 3 LBO i.V.m. § 2 LBOAVO muss die Anfahbarkeit mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen sowie die Zugänglichkeit zu den Gebäuden gewährleistet sein. Die Gebäudeeingänge der Gebäude dürfen nicht mehr als 50m von einer öffentlichen Straße entfernt sein. Dies ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht gewährleistet und soll offensichtlich auch nicht gewährleistet werden.

7. Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Nach Ziffer 1.4 zur Begründung zum Bebauungsplan ist vorgesehen, dass die zulässige Grundfläche mit Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten um 75 % überschritten werden darf. Damit weicht der Bebauungsplan von der gesetzgeberischen Intention des § 19 Abs. 4 Satz 2 ab, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von 100 überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Nach § 19 Abs. 4 S. 3 kann durch einen Bebauungsplan hiervon zwar abgewichen werden. Allerdings müssen bei einer solchen Abweichung zumindest die Grundsätze des §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB gewahrt bleiben, z.B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen sowie die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen) im Besonderen.

Insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Arbeitsverhältnisse vorliegend nicht mehr gewahrt. Insoweit wurde bereits ausgeführt, dass die geplante Garage mit Stellplätzen vollkommen überdimensioniert ist und zudem zu einer deutlich erhöhten Verkehrsbelastung führen wird. Die momentan vorhandenen Straßen sind zur Aufnahme dieses Verkehrs nicht geeignet. Die Zuwegung zur Tiefgarage ist ebenfalls nicht geeignet.

8.

Darüber hinaus, gehen wir nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die bereits vorgebrachten Einwendungen bislang fehlerhaft abgewogen worden sind bzw. eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat. Dies werden wir dann gegebenenfalls im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens konkretisieren.

Kenntnisnahme

Die Sicherstellung aller erforderlichen Brandschutzanforderungen muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Im § 2 LBOAVO heißt es hierzu unter Abs. 3 nicht, dass Gebäudeeingänge nicht mehr als 50m von einer öffentlichen Straße entfernt sein dürfen, sondern, dass dann Zu- und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind.

Zurückweisung

§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ermächtigt den Planersteller von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO abweichende Bestimmung zu treffen.

Da sich im vorliegenden Fall die abweichende Bestimmung jedoch noch unterhalb der nach § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO höchstzulässigem Maß der Überschreitung von einer Grundflächenzahl von 0,8 liegt ($0,4 + 75\% \text{ von } 0,4 = 0,7 \rightarrow 0,7 < 0,8$), ist nicht davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt sind.

Kenntnisnahme

Wir verweisen auf die Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung, in der dokumentiert ist, dass alle eingegangenen Stellungnahmen und jeder einzelne darin enthaltene Belang abgewogen wurde.