

## Bebauungsplan „Wolfsbergallee – St. Trudpert“ – 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)
terraneis bw GmbH	(27.10.2015)
TransnetBW GmbH	(27.10.2015)
Technische Dienste, Abteilung Abfallwirtschaft	(03.11.2015)
Handwerkskammer Karlsruhe	(05.11.2015)
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	(24.11.2015)
Nachbarschaftsverband Pforzheim	(27.11.2015)
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
SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG	(10.11.2015)	<p><b>Gas/Wasser</b> Die Anschlussleitungen müssen vor Gebäudeabbruch abgetrennt werden. Für die Erschließung des Areals mit Gas und Wasser kann von der Wolfsbergallee oder Sponheimstraße ein Übergabepunkt hergestellt werden. Die innere Erschließung mit Gas und Wasser muss vom Anschlussnehmer hergestellt werden.</p> <p><b>Strom</b> Auf dem Areal befindet sich aktuell eine gemeinsame Trafostation der SWP und dem St. Trudpert. Nach Auskunft der planenden Architekten, wird der Gebäudekomplex mit der Station abgerissen. Die SWP benötigen zur Sicherstellung der Stromversorgung auf dem heutigen Areal, im unmittelbaren Bereich der heutigen Station, einen neuen Stationsstandort mit der Größe von ca. 3 m x 3 m. Nur</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigungsplanung. Gemäß Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes dienen (§ 14(2) BauNVO), im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, so dass für die erforderliche Trafostation ein geeigneter Standort gefunden werden kann.</p>

	<p>über die neu zu erstellende Trafostation kann später auch die geplante Wohnbebauung versorgt werden. Der neue Standort sollte sich im nordwestlichen Bereich des Areals befinden. Für den unmittelbaren Zeitpunkt des Abrisses, wird die Trafostation durch ein kurzfristiges Provisorium ersetzt. Hierzu werden zwei Kabelverteiler im Gehweg an der Wolfsbergallee aufgestellt.</p> <p><b>Die elektrische Versorgung der geplanten Bebauung kann erst nach Inbetriebnahme der neuen Trafostation sichergestellt werden!</b></p> <p><b>Telekommunikation (TK)</b> In der Trafostation befindet sich ein TK-Verteiler. Der Ablauf hat analog zu den Strom-Arbeiten zu erfolgen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigungsplanung.</p>
<p>Amt für Umweltschutz (11.11.2015)</p>	<p>Aus der Sicht des Amtes für Umweltschutz bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Wir bitten jedoch, bei den Bauarbeiten darauf zu achten, dass der verbleibende Baumbestand gesichert und erhalten wird.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im nordwestlichen Bereich des Plangebiets (Wolfsbergallee 50) die Möglichkeit besteht, dass belastete Bodenteilebereiche vorgefunden werden, die zu erhöhten Entsorgungskosten führen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigungsplanung.</p>
<p>Polizeipräsidium Karlsruhe, Referat Prävention - Standort Pforzheim – (25.11.2015)</p>	<p><b>1. Sicherheit durch Stadtgestaltung</b> „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)</p> <p>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><b>2. Lage</b></p>	

Das Klinikgebäude „St. Trudpert“ soll in Teilen für Wohnnutzung umgebaut werden. Nach Entkernung und Teilabbruch des Gebäudebestandes soll die dann noch vorhandene Bebauung durch neue Gebäude, insbesondere entlang der Wolfsbergallee, ergänzt werden. Bei der Umnutzung und Umstrukturierung des bestehenden Klinikareals handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

### **3. Stellungnahme**

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Änderung des Bebauungsplanes „Wolfsbergallee – St. Trudpert“ gesehen. 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,

### **Kenntnisnahme.**

In der Wolfsbergallee, in der Friedrich-Ebert-Straße und an der Kurfürstenstaffel befinden sich die nächstgelegenen Bushaltestellen. Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV ist gegeben. Die Zuwegung erfolgt über öffentliche Straßen, die entsprechend gut ausgeleuchtet sind.

### **Kenntnisnahme.**

Wohnbezogene gemeinschaftlich zu nutzende Freiflächen sollen insbesondere zwischen den nördlichen Gebäuden an der Wolfsbergallee und den Gebäuden im mittleren Bereich angelegt und gestaltet werden: sie sind durch die Zugänge zu den mittleren Gebäuden sowie die Ausrichtung der Balkone und Dachterrassen der nördlichen Gebäude nach Süden gut einsehbar und unterliegen somit einer entsprechenden sozialen Kontrolle.

halbprivate/halböffentlichen und öffentliche 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.

#### 4.6 Pkw-Stellplätze und Tiefgaragen

Ebenerdige Stellplätze sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht zu abgelegen sein. Dies ist besonders

#### **Kenntnisnahme.**

Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigungsplanung. Das Erschließungs- und Freiflächenkonzept der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Hochbauplanung sieht eine Durchwegung des gesamten Gebietes vor. Weitere Berücksichtigung der Anregungen erfolgt bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigungsplanung.

#### **Kenntnisnahme.**

Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigungsplanung.

#### **Kenntnisnahme.**

Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigungsplanung (s. auch Abwägung zum Punkt 'Räumliche Anordnung').

#### **Kenntnisnahme.**

Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigungsplanung.

	<p>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><u>4.7 Zugangsbedingungen und technische Sicherung</u></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 kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten oder in Zusammenarbeit mit der Stadt Pforzheim eine Veranstaltung für Bauinteressenten durchzuführen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigungsplanung.</p>
<p>Einwender 1</p>	<p>Gegen oben genannte Satzung über den Bebauungsplan „Wolfsbergallee – St. Trudpert“ lege ich vorsorglich Widerspruch ein.</p> <p>Die erforderliche Stellungnahme ist an folgende Stellen ergangen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Regierungspräsidium</li> <li>2) CDU Stadtratsfraktion</li> <li>3) FDP Stadtratsfunktion</li> </ol> <p>Mein Vertrauen ist ob der Einwenderbeilage 1 vom 22.02.2015 sehr erschüttert.</p>	

### Stellungnahme zu Veränderung Bebauungsplan "Wolfsbergallee - St. Trudpert"

Unser Familiensitz Wolfsbergallee 30 wurde 1955 durch Herrn Walter Müller erbaut und befindet sich nahtlos heute im Eigentum der 3. Generation. Auf die Jahre hat sich die Verkehrssituation immer weiter verschlechtert. Aus Geldmangel konnte die Stadt Pforzheim nie die Grundstückzukäufe vollziehen, welche für die versprochene Herstellung der Allee erforderlich wären.

Nunmehr ist beabsichtigt die leerstehende Klinik St. Trudpert einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierzu ist die Veränderung des Bebauungsplans in Kooperation mit dem Gestaltungsbeirat erforderlich. Außerdem ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Anforderungen des Bauträgers stellen sich wie folgt dar:

#### Richtwerte

	<u>Bestand</u>	<u>neu</u>	<u>Veränderung in %</u>
WR	II	III	+ 50,0
GRZ	0,33	0,45	+ 36,4
GFZ	0,66	1,20	+ 81,1
Dachneigung	0,30°	-	-
	Dachaufbauten nicht zulässig	3 VG + 0,66	+1 + 0,66

### Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 'Wolfsbergallee – St. Trudpert' werden unverändert beibehalten.

Die Belange der umgebenden Wohnbebauung wurden insbesondere durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Geschossigkeit mit Rückversatz der oberen Geschosse, der nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage mit einem Schlüssel von 1,2 STP/Whg. sowie die enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Baumpflanzungen entlang der Wolfsbergallee) ausreichend berücksichtigt. Im Hinblick auf die zuvor bestehende Kliniknutzung stellt die vorgesehene Nutzung und Bebauung keine Verschlechterung dar. Die Belange der umgebenden Wohnbebauung waren in Abwägung zu bringen mit einer angemessenen Nachnutzung des Klinikareals zur Vermeidung einer innerstädtischen Brache und eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

Nachfolgend wird zu den einzelnen vom Einwender aufgeführten Punkte nochmals gesondert Stellung genommen:

#### Zu 'Veränderung des Bebauungsplan / Richtwerte':

Der bestehende Bebauungsplan setzt für das Bestandsgrundstück der St. Trudpert-Klinik eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Krankenhaus' fest – ohne Nennung von Obergrenzen für die GRZ / GFZ, Anzahl der Vollgeschosse. Mit dem Gebäudebestand wird derzeit eine GRZ von 0,49 erreicht, hinzu kommen die versiegelten Flächen für die Parkplätze und Betriebshöfe der Klinik. Die bestehenden Klinikgebäude weisen ebenfalls 3- 4 Geschosse auf. Nur der Bereich des Flst. Nr. 8074/2 ist als Reines Wohngebiet mit den vom Einwender 1 genannten Werten festgesetzt.

Der vorliegende, neue Bebauungsplan setzt nun ein Allgemeines Wohngebiet fest mit einer GRZ von 0,45 und Geschossigkeiten, die dem derzeitigen Bestand entsprechen. Weiterhin ist durch die vorgenommenen Festsetzungen eine Staffelung der Geschosse sicher gestellt, das heißt das 3. bzw. 4. Geschoss muss zurückversetzt sein, so dass es in seiner städtebaulichen Wirkung weniger in Erscheinung tritt.

Im Vergleich zum Klinikbestand, in Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und in Anbetracht eines flächensparenden Umgangs von Grund und Boden durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, ist das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung angemessen.

### Grenzabstände

Es sind folgende Wandhöhen bzw. Stockwerke vorgesehen:

	m	Stockwerk
Block A	9,60 / 12,60	3 + 0,66
Block B	12,80 / 14,80	3 + 0,66 / 4 + 0,66
Block C	9,80 / 12,80	3 + 0,66

In Wohngebieten sieht § 7 LBO für über zweigeschossige Gebäude, bei einem Grenzabstand von 6,00 m, für jedes weitere Vollgeschoss eine Vergrößerung von 3,00 m vor. Außerdem ist der Grenzabstand bei Gebäudelängen zwischen 15,00 m und 25,00 m auf 8,00 m und bei Gebäudelängen zwischen 25,00 m und 35,00 m auf 10,00 m festgelegt. Diese 10,00 m Regelung sieht übrigens auch der alte Bebauungsplan vor.

Wir sprechen hier teilweise von Baukörpern mit einer Gesamtlänge von über 50,00 m.

Zumindest nach außen sollten die Grenzabstände eingehalten werden.

### Stützmauern

Der bestehende Bebauungsplan sieht Stützmauern von 1,20 m vor; in Ausnahmefällen bis zu 2,00 m. Geplant sind nunmehr solche von 2,00 m bis zu 3,00 m.

### Nutzung

Der Nutzungsschwerpunkt soll Wohnungen beinhalten. Vorgesehen ist aber auch eine gewerbliche Nutzung in Form von Büros, Praxen und kleinteiligem Einzelhandel( -> bis zu 400 qm Verkaufsfläche).

### Zu 'Grenzabstände':

Die vom Einwender 1 genannten Grenzabstände werden im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1960 unter Ziffer 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen – abweichend von § 7 LBO, in dem zum damaligen Zeitpunkt die Grenzabstände geregelt wurden – festgesetzt. Die abweichenden Grenzabstände gelten für die Bereiche, in denen der Bebauungsplan eine offene Bauweise festsetzt. Für den Bereich der Klinik enthält der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Bauweise. Das bestehende Klinikgebäude erreicht in seiner Ausdehnung von West nach Ost ca. eine Länge von 112,50 m und stellt somit keine offene Bauweise mehr dar. Die genannten Grenzabstände gelten daher auch im heutigen Bestand nicht für das vorliegende Plangebiet.

Mit dem vorliegenden, neuen Bebauungsplan gelten nach außen die Grenzabstände nach § 5 und § 6 der aktuell gültigen LBO (0,4 der Wandhöhe). Nur innerhalb des Plangebietes werden im mittleren Planbereich B geringere Abstandsflächen zwischen den Gebäuden zugelassen.

### Zu 'Stützmauern':

Die vom Einwender genannten Festsetzungen nennt der bisherige Bebauungsplan unter Ziffer 6 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für Einfriedigungen. Ansonsten werden keine Aussagen explizit zu Stützmauern getroffen.

Der vorliegende, neue Bebauungsplan enthält unter Ziffer 3.3. der örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zu Stützmauern: er unterscheidet zwischen Stützmauern an den Grundstücksgrenzen, die das angrenzende Gelände um maximal 1,00 m überragen dürfen, und im Inneren des Grundstücks, die maximal 3,0 m hoch sein dürfen (darüber hinausgehend Terrassierung / Versatz erforderlich).

Eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ist durch die im neuen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht ersichtlich.

### Zu 'Nutzung':

Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO mit Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise zulässige, nicht störende Gewerbebetriebe

#### Stellplätze zur Straßenfront

Entlang der Wolfsbergallee sollen über die Gesamtlänge der Straßenfront Stellplätze geschaffen werden. Hiermit ist der Straßenrand für öffentliches Parken nicht mehr verfügbar.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf das laufende Bauvorhaben von Kälber+ Partner in der Markgrafenstraße. Dort ist dem Anwesen nur eine Zufahrt gewährt worden.

#### Stellplätze Tiefgaragen

Befahrbar durch die Wolfsbergallee sollen 90 Tiefgaragenstellplätze, desgleichen befahrbar über die Sponheimstraße 30 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Die Anzahl der Stellplätze wird übrigens zwischenzeitlich verschwiegen. Inwieweit wir uns dann noch mit fiktiven Stellplätzen, wie in der Zerrennerstraße 36 - 38 auseinandersetzen müssen sei einmal dahingestellt.

#### Verkehrssituation

Die Wolfsbergallee als Wohnanliegerstraße ist durch folgende Andienung zusätzlich belastet:

- Friedhof
- Gärtnerei Hilligardt
- Tennisclub Wolfsberg
- (früher Krankenhaus St. Trudpert)
- Albert - Stehlin- Haus

Das östliche Flaschenhalsende ist eine Einbahnstraße.

Die Verkehrssituation wird sich, durch die neuen Anlieger, deren Besucher, durch die zusätzlichen Gewerbeeinheiten und die dazu notwendige Kunden- und Anlieferungsfrequenz, in erheblichem Umfang verschlechtern.

sind in der vorliegenden Nutzungsstruktur vorstellbar. Mit der Festlegung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche für potenzielle Einzelhandelsbetriebe wird sichergestellt, dass sich hier nur ein kleinstrukturierter Einzelhandel ansiedeln kann.

#### Zu 'Stellplätze zur Straßenfront':

An der Wolfsbergallee sind vier getrennte Baufenster festgesetzt. Vor ihnen dürfen jeweils 2 wohnbezogene Senkrechtparkplätze errichtet werden, d.h. insgesamt 8 Senkrechstellplätze. Die Aussage, dass über die Gesamtlänge der Straßenfront Stellplätze geschaffen werden, ist daher nicht zutreffend.

Auch die Anzahl und Breite der zulässigen Zufahrten wird unter Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften begrenzt (je eine TG-Zufahrt von der Wolfsbergallee und der Sponheimstraße) und ist auch in Verbindung mit Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu sehen, dass oberirdische Garagen und Stellplätze (mit Ausnahme der o.g. Senkrechstellplätze) unzulässig sind.

#### Zu 'Stellplätze Tiefgaragen':

Die nachzuweisende Anzahl der Tiefgaragenstellplätze ist in Abhängigkeit zur Anzahl der entstehenden Wohnungen zu sehen. Unter Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften wird ein Stellplatzschlüssel von 1,2 STP/Whg. festgesetzt. Sie sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

#### Zu 'Verkehrssituation':

Es ergibt sich aus der topografischen Situation, dass der überwiegende Teil der Gebäude an die Wolfsbergallee angebunden wird. Berücksichtigt man die derzeitige Nutzung als Krankenhaus mit Besucher- und Mitarbeiterverkehr, Krankentransporten (auch in den Nachtzeiten) sowie Anlieferungsverkehr zur Versorgung des Krankenhausbetriebs ist durch die vorliegende Planung nicht von einer erhöhten Belastung der Anwohner auszugehen. Gewerbeeinheiten sind nur im Sinne des § 4 BauNVO zulässig und nicht explizit vorgesehen.



Fazit

Rücksichtslos und vollumfänglich folgt das Baudezernat den Interessen des Bauträgers.

Es wird eine saftige Nachverdichtung innerhalb eines Wohngebiets vollzogen ohne Beachtung der Verkehrssituation.

Als Privatinvestor sieht man sich einer gewissen Willkür ausgesetzt, da mit zweierlei Maß betrachtet wird. Einwendungen werden ver-harmlost. (siehe beiliegende Einwenderbeilage 1 vom 26.02.2015).

Es steht außer Frage, dass das St. Trudpert wieder einem sinnvol-len und wirtschaftlichem Nutzen zugeführt werden muss - aber wie?