

Bebauungsplan „Wohn- und Pflegehaus Hochkopfstraße“
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange -
vom 08.08.2016 bis 09.09.2016
Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)
Gemeinde Kieselbronn	(05.08.2016)
terraneis bw GmbH	(05.08.2016)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	(05.08.2016)
Gemeinde Tiefenbronn	(08.08.2016)
Gemeinde Wimsheim	(10.08.2016)
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abtlg. 4 – Straßenwesen/Verkehr	(11.08.2016)
TransnetBW GmbH	(15.08.2016)
Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrs- und Bäderbetriebe	(19.08.2016)
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	(23.08.2016)
LRA Enzkreis, Gesundheitsamt	(02.09.2016)
Handwerkskammer Karlsruhe	(07.09.2016)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Stadt Pforzheim Amt f. öffentl. Ordnung Verkehrsabteilung 05.08.2016		<p>Von Seiten der Verkehrsbehörde bestehen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Begründung jedoch angeführt, dass auch Teile der umliegenden Straßengrundstücke im Plangebiet liegen und diese in die Außengestaltung des Wohn- und Pflegehauses mit einbezogen werden sollen.</p> <p>Spätestens mit dem Bauantrag ist verkehrsplanerisch darzulegen, wie diese Teile des Straßengrundstückes künftig genutzt werden sollen. Die verkehrlichen Belange müssen jederzeit gewährleistet bleiben. Hierzu ist dann der Straßenbaulastträger und die Verkehrsbehörde anzuhören.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen der Anhörung zum Bauantrag werden die verkehrlichen Belange geklärt.</p>

	Spätestens bis zu diesem Zeitpunkt ist auch eine Regelung bezüglich des für die Verkehrssicherungspflicht verantwortlichen für diese Flächen zu treffen.	
Stadt Pforzheim Technische Dienste Abfallwirtschaft 11.08.2016	<p>Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen auch weiterhin keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Auf eine ausreichend dimensionierte Stellfläche für Müllsammelgefäße, vor allem im Hinblick auf die gesetzlich vorgeschriebene Getrenntsammlung von Bioabfällen, möchten wir ausdrücklich hinweisen. Die Erreichbarkeit der zur Leerung bereitgestellten Behälter muss vom öffentlichen Verkehrsraum aus problemlos möglich sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Belange der Abfallwirtschaft werden berücksichtigt (Aufstellflächen für die Müllentsorgung, Mülltrennung).</p>
Stadt Pforzheim Amt f. Umweltschutz 12.08.2016	<p>Wir begrüßen es ausdrücklich, dass ein Teil unserer Anregungen (siehe Mail vom 18.04.2016), im Einzelnen die intensive und extensive Dachbegrünungen, einige Pflanzgebote und der Erhalt der Platane bei der Einfahrt, berücksichtigt wurden. Trotzdem verbleibt insgesamt immer noch eine erhebliche Verminderung des vorhandenen Grünbestandes mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf Kleinklima und Artenschutz.</p> <p>Im Hinblick auf die auch in Pforzheim prognostizierte Klimaerwärmung (siehe ausführlich http://www.pforzheim.de/buerger/umwelt-natur/luft-und-klima/stadtklimaanalyse.html) sollte zukünftig vor allem bei Gebäuden mit sensiblen Nutzungen eine möglichst effektive Reduzierung des Wärmeeintrags gewährleistet werden. Die Minderung des Strahlungseintrags in den Sommermonaten auf die Gebäudekomplexe kann dabei teilweise mit intensiver Dachbegrünung, aber vor allem auch durch Pflanzung großkroniger Laubbäume und großzügiger Fassadenbegrünung in Ost-, Süd- und Westausrichtung gewährleistet werden. Im Rahmen der Bau- und Objektplanung sollten dafür schon im Vorfeld die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden. Dies gilt vor allem für Siedlungsbereiche wie im vorliegenden Fall, die schon heute nur wenig mit Kaltluft durchlüftet werden und gleichzeitig eine relativ hohe Versiegelungsrate und somit eine weniger günstige bioklimatische Situation aufweisen. Wir regen daher weiterhin an, durch großzügigen Einsatz von Fassadenbegrünungen und möglichst geringe Versiegelung von Verkehrsflächen und Versorgungswegen im Gebiet den Eingriff in das Mikroklima zu minimieren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Verfahren der Innenentwicklung ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbeurteilung vorgesehen.</p> <p>Die durch die Neubebauung zu erwartenden klimatischen Veränderungen werden durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, insbesondere die z.T. intensive Dachbegrünung auf der Garage und festgesetzte extensive Dachbegrünung der Flachdächer, vermindert.</p> <p>Pflanzungen sind auf dem gesamten, nicht baulich genutzten Grundstück festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumstandorte bzw. die Anzahl v. Bäumen sind festgesetzt. • Auf der Garage ist eine intensive Dachbegrünung mit einer Vegetationsschicht von 60 cm festgesetzt. Ansonsten sind die Dächer extensiv zu begrünen. • Eine Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen. Allerdings soll in einem Teilbereich ein Dachgarten mit einer extensiven Begrünung (Vegetationsschicht ca. 20-35 cm) entstehen.

<p>Egon Eiermann Gesellschaft e.V. Karlsruhe 07.09.2016</p>	<p>Auf Grundlage der u.a. von der Egon Eiermann Gesellschaft (EEG) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen wurde in einer Besprechung am 13. Juni 2016 unter Mitwirkung von Architekt Dipl.-Ing. Bernd Loeper als Vertreter der Egon Eiermann Gesellschaft ein Lösungsvorschlag gefunden, der die wesentlichen Anregungen der EEG wie der Kirchengemeinde berücksichtigt.</p> <p>Ungeklärt sind weiterhin die bisher nicht definierten Überfahrten der Aufzugsanlagen und ihre Sichtwirkung auf die benachbarte Kirche.</p> <p>Auch die vom Architekturbüro P.W. Schmidt vorgeschlagenen Veränderungen der Gestaltung, die den Anregungen der EEG entsprechen, werden erst im konkreten Baugesuch zu prüfen bzw. zu erkennen sein.</p> <p>Es wird deshalb im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB angeregt, die Egon Eiermann Gesellschaft im Rahmen der Nachbaramanhörung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen (auch wenn keine Nachbarrechte bestehen) um die Umsetzung der zugesagten Änderungen zu begleiten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bitte die EEG im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen wird an das zuständige Baurechtsamt weiter gegeben.</p>
<p>Nachbarschaftsverband Pforzheim 09.09.2016</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.04.2016, insbesondere auf den Hinweis, dass gemäß Beschluss der Versammlung die Öffentlichkeit von Ihnen in der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan über die Anpassung des Flächennutzungsplan zu informieren ist. Aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes gibt es keine weiteren Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Einwender/in 1 22.08.2016</p> <p>Einwender/in 2 23.08.2016</p> <p>Einwender/in 3 23.08.2016</p>	<p>Wir sind in den Arlinger, die Gartenstadt gezogen wegen der Ruhe, der guten Luft, der nahen Natur. Nun fühlen wir uns durch die Planung eines riesigen Bauvorhabens massiv in unserer Lebensqualität beeinträchtigt.</p> <p>Besonders beeinträchtigt wird unser Umfeld sein! Das fängt schon mit der Nachtruhe an. Da alle unsere Schlafzimmer alle nach Osten ausgerichtet sind, wird es an Licht, Sonne, Ruhe fehlen ganz zu schweigen von der Lärm- und Abgasbelastung.</p> <p>Dadurch ist auch das Risiko für den Vermieter groß, dass manch langjähriger Mieter und Arlingerliebhaber "die Segel streicht"! Die Hochkopf- / Brendstr. ist in der Kapazität entschieden zu schwach für zusätzlichen Liefer- und Besucherverkehr. Besonders wir aus</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Nutzungskonzept für ein verdichtetes, soziales Wohnprojekt entspricht der Lagequalität des Standortes in zentraler Lage im Stadtteil Arlinger. Die vorgesehene Nutzung wäre auch grundsätzlich in einem Wohngebiet zulässig.</p> <p>Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten müssen die Abstandsflächen nach Landesbauordnung eingehalten werden.</p> <p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze beträgt 14. Davon sind 4 für die Beschäftigten. Mit dieser geringen Anzahl ist eine eher geringfügige zusätzliche Belastung, auch im Nachtzeitraum, zu erwarten.</p>

	<p>der Brendstr. wollen nicht zusehen, wie aus einem grünen Paradies, mit Käfern, Vögeln, anderem Getier und Igel (die es zuhauf auf diesem Grundstück gibt) ein betonierter Neubau entsteht.</p> <p>Ein bepflanztes Garagendach als Ersatz kann uns nicht begeistern. Ein Neubau in dieser Größenordnung gehört auf keinen Fall in dieses Wohngebiet, da es nicht zu den umliegenden Häusern passt.</p> <p>Wir schließen uns ebenfalls voll und ganz den Einwänden 1 – 3 an!</p>	<p>ten.</p> <p>Im Anliefer- bzw. Betriebsverkehr sind tagsüber 2-3 Fahrten vorgesehen (Vergleichswert aus ähnlichen Anlagen der Caritas). Zusätzlich kommen die Müllabfuhr und die Wäscheanlieferung (2x wöchentlich). Auch hierdurch sind keine Belästigungen zu erwarten.</p> <p>Darüber hinaus hat das Pflegeheim lärmtechnisch gesehen ein noch höheres Schutzbedürfnis als die Nachbarn im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass es Lärm erzeugt, der die Nachbarn im WA stört.</p> <p>Die vorh. Straßenquerschnitte und die Ausbausituation sind mehr als ausreichend dimensioniert, um den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen.</p> <p>Das „grüne Paradies“ ist auch nach heutigem Planungsrecht schon ein bebaubares Grundstück. Die Bebauungsmöglichkeiten wurden jedoch nie komplett ausgenutzt. Die Planungen sahen schon immer eine Bebauung für dieses Grundstück vor und keine Grünfläche.</p>
<p>Einwender/in 4 22.08.2016</p>	<p>Wir sind in den Arlinger gezogen aufgrund der Ruhe, guten Luft, der uns umgebenden Natur und der fantastischen Nachbarschaft. Durch das riesige Bauvorhaben wäre all dies Zunichte gemacht und unsere Lebensqualität massiv beeinträchtigt. Nachtruhe, Licht, Sonne, Parkmöglichkeiten und Abgasbelästigungen vom Lieferverkehr sind nur wenige Gründe dieses Bauvorhaben an einem geeigneteren Platz als diesen durchzuführen. Jedoch mir persönlich die Wichtigsten. Zudem würde dieser Betonklotz keineswegs optisch in dieses Wohngebiet passen, eine Wertminderung der umliegenden Grundstücke und Gebäude wäre nur eine der negativen Folgen für die Nachbarschaft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Nutzungskonzept für ein verdichtetes, soziales Wohnprojekt entspricht der Lagequalität des Standortes in zentraler Lage im Stadtteil Arlinger.</p> <p>Größe und Nutzungsmix des geplanten Vorhabens entsprechen vergleichbaren Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck und wären somit auch in Wohngebieten nicht unüblich bzw. unzulässig.</p> <p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze beträgt 14. Davon sind 4 für die Beschäftigten. Mit dieser geringen Anzahl ist eine eher geringfügige zusätzliche Belastung, auch im Nachtzeitraum, zu erwarten.</p> <p>Im Anliefer- bzw. Betriebsverkehr sind tagsüber 2-3 Fahrten vorgesehen (Vergleichswert aus ähnlichen Anlagen der Caritas). Zusätzlich kommen die Müllabfuhr und die Wäscheanlieferung (2x wöchentlich). Auch hierdurch sind keine Belästigungen zu erwarten.</p> <p>Darüber hinaus hat das Pflegeheim lärmtechnisch gesehen ein noch höheres Schutzbedürfnis als die Nachbarn im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass es Lärm erzeugt, der die Nachbarn im WA stört.</p>

<p>Einwender/in 5 24.08.2016</p>	<p>Die von uns mit o.g. Schreiben erhobenen Einwendungen fanden in dem neuen Entwurf keinerlei Berücksichtigung. Die vorgesehenen Änderungen sind nicht in der Lage, unsere Bedenken auch nur ansatzweise zu entkräften. Alle unsere Einwendungen (Ziffern 1 - 5) gelten in vollem Umfang auch gegen den nun vorliegenden Entwurf da keine relevanten Verbesserungen ersichtlich sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf des Vorhabens wurde mit der evangelischen Kirchengemeinde und der Egon-Eiermann-Gesellschaft abgestimmt.</p>
<p>bereits vorgebrachte Einwendung vom 14.04.2016 siehe auch Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung Seite 17 ff. Einwender 2</p>	<p>Unsere Einwendungen sind als Anlage erneut beigefügt. <u>1. Vereinbarkeit des vorgesehenen Bauvorhabens mit der Einfügung in die vorhandene Struktur der umgebenden Bausubstanz der Nachbarschaft.</u> Sowohl westlich, nördlich und östlich des vorhandenen Bauvorhabens befinden sich Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, in der typischen „Arlinger-Siedlungs-Bauweise“. Das „Großbauvorhaben Wohn und Pflegehaus Hochkopfstraße“ inmitten dieses seit Jahrzehnten gewachsenen und von den Eigentümern als Inhalt der Struktur ihres Lebensraumes empfundenen Grundlages, wird damit zerstört. <u>2. Notwendigkeit einer solchen Einrichtung</u> Die Notwendigkeit solcher Einrichtungen der Alten- und Pflegeversorgung ist unbestritten. Sie ist aber an dieser Stelle völlig fehl am Platze, da sie in der vorhandenen, bewährten Siedlungsstruktur als nicht zu akzeptierbarer Fremdkörper wirkt. <u>3. Wertminderung der Grundstücke</u> Zweifellos stellen die von der Neubaumaßnahme ausgehenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität eine erhebliche Wertminderung der Grundstücke dar. Diese sind: a) Erhöhtes Verkehrsaufkommen: Das Pflegeheim wird mit 3-Schichten betrieben, sonst geht es wie die Praxis zeigt – wohl nicht. Das heißt, 3 mal täglich wechselt das Personal. Mit Sicherheit kommen die Leute nicht mit dem Fahrrad (nachts, Winter, Wetter). Zusätzlich Lärm- und Abgasbelastungen sind vorprogrammiert. Dazu kommt ein erheblicher Besucher- und Anlieferungsverkehr (LKW). Die vorhandene Straßenkapazität ist dafür nicht ausgelegt und kann auch nicht geschaffen werden.</p>	<p>siehe auch Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung Seite 17 ff. Einwender 2 1. Die bestehende Struktur entspricht einer typischen Bauweise aus den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts mit sehr geringen Dichten. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung sind höhere Dichten heute wünschenswert und notwendig. Für das geplante Vorhaben wird ein Sondergebiet mit höheren Dichtewerten festgesetzt. Diese ist nutzungs- und einzelfallbezogen für das Wohn- und Pflegeheim und nicht repräsentativ für künftige Wohnbebauungen im Bereich zu sehen. Durch die Randlage im Gebiet am sehr breiten Straßenraum der Hochkopf- bzw. Brendstraße, wird der Gesamteindruck der vorh. angrenzenden Wohnbebauung nicht verändert. 2. Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Pforzheim ein sozial ausgerichtetes Wohnungsbauprojekt auf diesem innerstädtischen Standort entwickeln. Vom Architekturbüro P.W. Schmidt, Pforzheim, wurde ein entsprechender städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet und im Gestaltungsbeirat präsentiert. Diese städtebauliche Planung bildet Grundlage des Bebauungsplans. 3. a) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze beträgt 14. Davon sind 4 für die Beschäftigten. Mit dieser geringen Anzahl ist eine eher geringfügige zusätzliche Belastung, auch im Nachtzeitraum, zu erwarten. Im Anliefer- bzw. Betriebsverkehr sind tagsüber 2-3 Fahrten vorgesehen (Vergleichswert aus ähnlichen Anlagen der Caritas). Zusätzlich kommen die Müllabfuhr und die Wäscheanlieferung (2x wöchentlich). Die vorh. Straßenquerschnitte und die Ausbausituation sind mehr als ausreichend dimensioniert, den zu erwartenden Mehrverkehr</p>

Anlage Schreiben der
Evangelische
Matthäusgemeinde
an die Evangelische
Kirchenverwaltung

*b) Beeinträchtigung von Sonne, Licht und Ruhe im Wohngebiet
Das Großbauvorhaben stört mit Sicherheit die o.g. Faktoren. Ein solches Gebäude hat Einrichtung wie Aufzug-, Klima- und Belüftungsgeräte, die in aller Regel über Dach installiert werden und die Gebäude in unmittelbarer Nähe – dazu gehört unser Anwesen als direkter Angrenzer – erheblich beeinträchtigen und die Lebensqualität negativ beeinflussen würden.*

4. Alternativen

Eine Alternative für einen geeigneten Bauplatz stellt u.E. das Gelände hinter dem Gebäude der Baugenossenschaft Arlinger (Teil des Festplatzgeländes) dar. Dort ließe sich – bei entsprechender Bebauungsaufstellung – ein adäquates Gelände ausweisen.

5. Schlussbemerkung

Auf völliges Unverständnis bei den Betroffenen führt, dass eine solch gravierende Bebauungsplanänderung zur Ursache hat, dass die Evangelische Kirche aus Finanznot ihr Grundstück verkauft und die Baugenossenschaft die eigentlich Sorge für die Erhaltung ihres Siedlungscharakters tragen sollte, die Möglichkeit für ein profitables Geschäft ohne Rücksichtnahme auf das Wohl und die Interessen der Siedler nutzen will.

.....
Was den Verkauf des Grundstücks Hochkopfstr. 32 angeht, anerkennt der Ältestenkreis das Bemühen der Evangelischen Kirche in Pforzheim um Konsolidierung des Haushalts. Der erhoffte Verkaufserlös spricht da eine klare Sprache.

Der Ältestenkreis möchte jedoch seine große Sorge um einen angemessenen Abschluss des Kirchplatzes nach Süden zum Ausdruck bringen. Die Matthäuskirche mit ihrem Gelände ist nicht als Innenstadtkirche neben vielstöckigen Gebäuden konzipiert, sondern als ein Ort inmitten einer vergleichsweise niedrigen Bebauung mit viel Grün. Es gibt zur Oosstraße und eben auch zum Haus auf dem Grundstück Hochkopfstr. 32 hin je einen breiten Grünstreifen, der den Kirchplatz mit Kirche städtebaulich, optisch und auch akustisch abschließt. Einen solchen Abschluss möchte der Ältestenkreis

aufzunehmen.

b) Bei Einhaltung der Abstandsflächen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Alle techn. Einrichtungen müssen störungsfrei gegenüber der Nachbarschaft sein. Dies belegt auch die Nutzung bei vergleichbaren Anlagen, die auch in Wohngebieten zulässig sind.

4. Aufgrund der Lage im Gebiet gibt es für das geplante Einzelvorhaben keine Alternative zum Standort an der Hochkopfstraße 32. Im bisher geltenden B-Plan Nr. 441 „Teilgebiet: Arlinger, Ausschnitt: Schnabelsäcker + In der Brötzingen Hälde“ aus dem Jahre 1967 ist hier eine Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt. Die geplante Nutzung als Wohn- und Pflegeheim ergänzt sich am Standort mit den bereits vorh. Nutzungen der ev. Kirche, des Gemeindezentrums und des Kindergartens sehr gut.

5. Aussagen zu Vermarktungsabsichten der ev. Kirche sind nicht B-Plan relevant.

Das Schreiben wird zu Kenntnis genommen.

	<p><i>auf alle Fälle erhalten wissen. Die Sorge des Ältestenkreises bezieht sich darauf, dass im Falle eines Verkaufs die Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung des Bebauungsplanes und dieses Streifens marginal sind. Angeregt wurde, das Grundstück ohne einen Streifen Grüngelände zum Kirchplatz hin zu verkaufen, das Grundstück aufzuteilen, um bei Verkauf in Teilen eine Bebauung nur mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften zuzulassen, zu überlegen, ob im Grundbuch für diesen Randstreifen eine Verpflichtung eingetragen werden kann u.v.m. Der Ältestenkreis ist dabei jedoch über eine Ideensammlung nicht hinaus gekommen.</i></p> <p><i>Der Kirchplatz ist ein wichtiger Ort für den Stadtteil und das Gemeindeleben. Jungscharen werden im Sommer dort im Freien abgehalten; er ist wöchentlicher Treff der Kinderchoreltern und Ort für Gemeindefeiern. Bei einer Bebauung bis unmittelbar an den Kirchplatz würde dieser nicht nur seinen Charme verlieren; Konflikte mit künftigen Nachbarn sind nicht auszuschließen.</i></p> <p><i>Die Matthäusgemeinde möchte der finanziellen Konsolidierung der Evangelischen Kirche in Pforzheim nicht im Wege stehen, bittet jedoch nachdrücklich darum, den genannten Bedenken bei den Beschlüssen der zuständigen Gremien Rechnung zu tragen.</i></p>	
<p>Einwender/in 6 25.08.2016</p>	<p>Wir sind in den Arlinger, die Gartenstadt gezogen wegen der Ruhe, der guten Luft und der naturnahen lockeren Bebauung.</p> <p>Nun fühlen wir uns durch die Planung des riesigen Pflegehauses massiv in der obig erwähnten Wohnqualität beeinträchtigt.</p> <p>Die Nachtruhe wird stark beeinträchtigt sein (Schlafzimmer Ostseite) so eine Einrichtung bringt einen erheblichen Lärmpegel auch nachts mit sich. Erfahrungsberichte aus dem Bekanntenkreis. dieser resultiert nicht nur durch den 3 Schichtbetrieb (Schichtwechsel) sondern allein bereits durch den laufenden Betrieb, z.B. Demenzkranke nehmen keine Rücksicht auf Tages- oder Nachtzeiten.</p> <p>Die Hochkopf und Brendstraße sind nicht ausgelegt für weiteres Verkehrsaufkommen, bei ca. 70 Bewohnern wird die Zahl der Tagespflegebesuche erheblich sein, hinzu kommt der Lieferverkehr welcher die doch recht enge Verkehrsführung noch weiter negativ beeinflussen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Nutzungskonzept für ein verdichtetes, soziales Wohnprojekt entspricht der Lagequalität des Standortes in zentraler Lage im Stadtteil Arlinger.</p> <p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze beträgt 14. Davon sind 4 für die Beschäftigten. Mit dieser geringen Anzahl ist eine eher geringfügige zusätzliche Belastung, auch im Nachtzeitraum, zu erwarten.</p> <p>Im Anliefer- bzw. Betriebsverkehr sind tagsüber 2-3 Fahrten vorgesehen (Vergleichswert aus ähnlichen Anlagen der Caritas). Zusätzlich kommen die Müllabfuhr und die Wäscheanlieferung (2x wöchentlich). Auch hierdurch sind keine Belästigungen zu erwarten. Darüber hinaus hat das Pflegeheim lärmtechnisch gesehen ein noch höheres Schutzbedürfnis als die Nachbarn im Allgemeinen</p>

	<p>Die bereits spitze Parkplatzsituation wird weiterhin künstlich verschärft.</p> <p>Die Örtlichkeit für ein Bauvorhaben in dieser Größe ist definitiv nicht glücklich gewählt.</p> <p>Hiermit schließen wir uns den Einwendern 1 – 3 an.</p>	<p>Wohngebiet (WA). Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass es Lärm erzeugt, der die Nachbarn im WA stört.</p> <p>Die vorh. Straßenquerschnitte und die Ausbausituation sind mehr als ausreichend dimensioniert, den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen.</p> <p>Größe und Nutzungsmix des geplanten Vorhabens entsprechen vergleichbaren Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck und wären somit auch in Wohngebieten nicht unüblich bzw. unzulässig.</p>
<p>Einwender/in 7 26.08.2016</p>	<p>Rechtlich gesehen ist die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes sicherlich nicht mit Punkten zu belasten, welche erst im Genehmigungsverfahren für ein Bauvorhaben zu erörtern sind.</p> <p>Jedoch soll dieser Sonder-Bebauungsplan explizit für ein einzelnes geplantes Bauvorhaben erstellt werden. Somit sind meines Erachtens die Bedenken der umliegenden Anwohner auch schon im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Seniorenwohnanlage wird sicherlich in späteren Jahren auch vielen der Ortsansässigen zu Gute kommen. Aber auch diese wünschen sich für ihre Zukunft eine gute Betreuung. Mir erschließt sich aus 4 Parkplätzen für Mitarbeiter bei max. 75 Bewohnern nicht wie dies eine gute Betreuung darstellen soll. Selbst wenn die Mitarbeiter ihren Schichtwechsel in der Tiefgarage durchführen, muss dann jeder Mitarbeiter 18,75 Bewohner betreuen; und da sind noch keine Reinigungskräfte und Köche etc. eingerechnet. Es ist eher zu erwarten, dass der Betreuungsbedarf der Bewohner mit steigendem Alter steigen wird. Eine regelmäßige Anfahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für Mitarbeiter im Schichtdienst schlichtweg nicht möglich. Wurde hinsichtlich des Parkplatzbedarfes für Mitarbeiter eine Empfehlung bzgl. Personalschlüssel bspw. bei der Heimaufsicht eingeholt? Der Parkraum im Gebiet Brendstraße / Hochkopfstraße ist an den Wochenenden bereits jetzt an seiner Kapazitätsgrenze, somit besteht für weitere anwesende Mitarbeiter hier kaum eine Parkmöglichkeit ohne Beeinträchtigung der Anwohner. Werden, um dies auszugleichen, im näheren Bereich weitere Parkflächen ausgewiesen werden?</p> <p>Ebenso stelle ich mir die Frage, ob es denn notwendig ist eine Seniorenwohnanlage in dieser Größe zu errichten und dafür bei der notwendigen Anpassung des Bebauungsplanes gesetzliche Gren-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Nutzungskonzept für ein verdichtetes, soziales Wohnprojekt entspricht der Lagequalität des Standortes in zentraler Lage im Stadtteil Arlinger.</p> <p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze beträgt 14. Davon sind 4 für die Beschäftigten. Mit dieser geringen Anzahl ist eine eher geringfügige zusätzliche Belastung, auch im Nachtzeitraum, zu erwarten. Das Konzept entspricht den Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten der Caritas. Hierdurch sind keine Belästigungen zu erwarten.</p> <p>Darüber hinaus hat das Pflegeheim lärmtechnisch gesehen ein noch höheres Schutzbedürfnis als die Nachbarn im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass es Lärm erzeugt, der die Nachbarn im WA stört.</p> <p>Die vorh. Straßenquerschnitte und die Ausbausituation sind mehr als ausreichend dimensioniert, den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen.</p> <p>Größe und Nutzungsmix des geplanten Vorhabens entsprechen vergleichbaren Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck und wären somit auch in Wohngebieten nicht unüblich bzw. unzulässig.</p>

	<p>zen auf ein Maximum auszureizen? Was spricht dagegen sich in innerhalb der Grenzen des aktuellen Bebauungsplanes zu bewegen oder den Bebauungsplan nur geringfügig anzupassen und ein kleineres Gebäude mit evtl. "nur" 40 Wohneinheiten zu errichten? Auch dieses kann wirtschaftlich geführt werden und würde zu viel größeren Zuspruch führen. Auch führen kleinere Wohnanlagen zu mehr Gemeinschaftsgefühl.</p> <p>LKW-Fahrer sind vom Rückwärts-Fahrverbot der Müllabfuhr nicht betroffen. Der Anliefer- bzw. Betriebsverkehr wäre demnach berechtigt rückwärts zu fahren und verursacht hierbei u.U. den bereits von Einwender 3 angebrachten Piepton. Eben solche Töne werden beispielsweise auch von Rettungsfahrzeugen beim Rückwärtsfahren erzeugt. In einer Tiefgarage werden solche Geräusche üblicherweise durch Widerhall von den Wänden verstärkt. Wurde hier ein entsprechender Aufbau der Tiefgarage zur Schalleindämmung berücksichtigt?</p>	<p>Im Anliefer- bzw. Betriebsverkehr sind tagsüber 2-3 Fahrten vorgesehen (Vergleichswert aus ähnlichen Anlagen der Caritas). Zusätzlich kommen die Müllabfuhr und die Wäscheanlieferung (2x wöchentlich). Für die Müllabfuhr müssen Behältnisse zur Entleerung i.d. Regel an der öffentlichen Straße (hier: Brendstraße) bereitgestellt werden. Rückwärtsfahrten von Müllfahrzeugen sind gem. den Vorschriften nicht zulässig (UVV).</p>
<p>Einwender/in 8 28.08.2016</p>	<p>Das Haus wird zu mächtig (groß + hoch) für die Gartenstadt Arlinger, zudem ist die Parksituation jetzt schon unmöglich, durch die Brendstraße ist bei Nacht kaum ein Durchkommen. Rüstige Bewohner haben heute auch noch ein Auto, die Bewohner bekommen Besuch, die ebenfalls parken wollen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Größe und Nutzungsmix des geplanten Vorhabens entsprechen vergleichbaren Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck und wären somit auch in Wohngebieten nicht unüblich bzw. unzulässig. Für das Vorhaben müssen die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen und hergestellt werden. Selbstverständlich wird hierbei auch davon ausgegangen, dass die Bewohner in den Seniorenwohnungen noch über ein Auto verfügen. Bei den Bewohnern des Pflegeheims ist allerdings nicht davon auszugehen, dass diese noch über ein eigenes Auto verfügen.</p>
<p>Einwender/in 9</p>	<p>keine Parkplätze zu massiver Komplex</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Größe und Nutzungsmix des geplanten Vorhabens entsprechen vergleichbaren Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck und wären somit auch in Wohngebieten nicht unüblich bzw. unzulässig. Für das Vorhaben müssen die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen und hergestellt werden. Selbstverständlich wird hierbei auch davon ausgegangen, dass die Bewohner in den Seniorenwohnungen noch über ein Auto verfügen. Bei den Bewohnern des Pflegeheims ist allerdings nicht davon auszugehen, dass diese noch über ein eigenes Auto verfügen.</p>

<p>Einwender 10 06.09.2016</p>	<p>Wir befürchten, dass die Verkehrs- und Parksituation in der Oosstr. u. der weiteren Umgebung noch schlimmer wird, als sie jetzt schon ist. Auch finden wir ein so großes Gebäude zu der hier üblichen Bebauung – auch im Hinblick auf die Matthäuskirche – unpassend.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Größe und Nutzungsmix des geplanten Vorhabens entsprechen vergleichbaren Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck und wären somit auch in Wohngebieten nicht unüblich bzw. unzulässig. Die vorh. Straßenquerschnitte und die Ausbausituation sind mehr als ausreichend dimensioniert, den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen. Für das Vorhaben müssen auch die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen und hergestellt werden. Das Vorhaben wird vom Denkmalschutz als Gegenüber zur Matthäuskirche als verträglich eingestuft.</p>
<p>Einwender/in 11 08.09.2016</p>	<p>Standort ungeeignet, da in diesem Siedlungsgebiet überdimensioniert. Es gibt doch noch Freiflächen am Rand der typischen „Arlinger Siedlung“.</p> <p>Auch zu dicht und zu hoch an der Matthäuskirche, die eingezwängt würde. Beeinträchtigung für die Wege zu Schule und Kindergärten. Ungenügende Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Größe und Nutzungsmix des geplanten Vorhabens entsprechen vergleichbaren Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck und wären somit auch in Wohngebieten nicht unüblich bzw. unzulässig. Die vorh. Straßenquerschnitte und die Ausbausituation sind mehr als ausreichend dimensioniert, den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen. Für das Vorhaben müssen auch die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen und hergestellt werden. Das Vorhaben wird vom Denkmalschutz als Gegenüber zur Matthäuskirche als verträglich eingestuft.</p>
<p>Einwender/in 12 08.09.2016</p>	<p>Wir wohnen im Arlinger seit 2006 und haben uns dort eine ETW gekauft, weil es in diesem Stadtteil ruhig - fast dörflich ist. Damals sind wir mit unserem 1. Geborenen eingezogen, mittlerweile haben wir drei Kinder im Kindergarten/Schulpflichtigen Alter. Schon als unser 1. Kind alleine in den Kiga gehen durfte war uns das nicht wohl, denn beim Sommerbergweg und beim Schulweg Schnabelsäckerweg gibt es keinen Gehweg, nun sind immer mehr Leute im Stress des Alltags, ob auf dem Weg zum Kiga, oder zur Arbeit zu schnell unterwegs (30km/h erlaubt). Diese genannten Wege sind unübersichtlich durch Hecken und Kurven, schon oft gab es gefährliche Situationen (Schnabelsäcker/Höhenstrasse), sodass unser Kind schon mehreren lebensbedrohlichen Situationen knapp entgangen ist.</p> <p>Des Weiteren haben wir uns bewusst aus gesundheitlichen Gründen für den Stadtteil Arlinger entschieden, eine Wohnung in der</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Größe und Nutzungsmix des geplanten Vorhabens entsprechen vergleichbaren Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck und wären somit auch in Wohngebieten nicht unüblich bzw. unzulässig.</p> <p>Eine Gefährdung durch die beabsichtigte Nutzung ist nicht vorhersehbar.</p> <p>Eine Gesundheitsgefährdung ist durch die gebietskonforme Nutzung nicht erkennbar. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze be-</p>

	<p>Dietlinger Straße mussten wir aufgrund massiver Verschlechterung meiner chronischen Atemwegserkrankung aufgeben, häufige Asthmaanfälle; Bronchitis; Lungenentzündung waren die Folgen des starken Verkehrs.</p> <p>Man muss mit erhöhtem Verkehrsaufkommen rechnen, mit dem oben genannten Bauprojekt; denn es kann nicht davon ausgegangen werden, dass Angestellte die öffentliche Verkehrsmittel nutzen, viel zu komfortabel ist es nicht auf den nächsten Bus warten zu müssen; oder schneller Zuhause zu sein und noch auf dem Weg etwas einzukaufen; nicht umsteigen zu müssen.</p> <p>Auch Verwandte und Freunde wollen bestimmt schnell einen Besuch wahrnehmen, allerdings sind auch keine weiteren Parkplätze geplant.</p> <p>Sehr bedenklich bei Veranstaltungen wie Hochzeiten; Trauerfeiern; Flohmärkten seitens der Matthäus Gemeinde und dem Theresien Saal, die jetzt schon bei weitem nicht ausreichen und für Chaos sorgen, auch Hol- und Bringzeiten im Kindergarten.</p> <p>Unsere Eingeborenen älteren Herrschaften die ihr Häusle im Arlinger haben, werden diesen Wohnsitz nicht aufgeben, wenn das das Denken der Planer ist, um so dringend gesuchten Wohnraum zu finden.</p>	<p>trägt 14. Davon sind 4 für die Beschäftigten. Mit dieser geringen Anzahl ist eine eher geringfügige zusätzliche Belastung, auch im Nachtzeitraum, zu erwarten. Im Anliefer- bzw. Betriebsverkehr sind beispielsweise tagsüber 2-3 Fahrten vorgesehen (Vergleichswert aus ähnlichen Anlagen der Caritas). Zusätzlich kommen die Müllabfuhr und die Wäscheanlieferung (2x wöchentlich).</p> <p>Darüber hinaus hat das Pflegeheim lärmtechnisch gesehen ein noch höheres Schutzbedürfnis als die Nachbarn im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass es Lärm erzeugt, der die Nachbarn im WA stört.</p> <p>Die vorh. Straßenquerschnitte und die Ausbausituation sind mehr als ausreichend dimensioniert, den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen.</p>
<p>Einwender/in 13 09.09.2016</p>	<p>Wahl des Standorts:</p> <p>In der vorhandenen Siedlungsstruktur wirkt das Bauvorhaben als überdimensioniert und als nicht akzeptierbarer Fremdkörper. Zudem erdrückt das geplante Gebäude die denkmalgeschützte Matthäuskirche.</p> <p>Die Vereinbarkeit des vorgesehenen Bauvorhabens mit der Einfügung in die vorhandene Struktur der umgebenden Häuser und Gebäude der Nachbarschaft ist nicht gegeben. Sowohl westlich, nördlich und östlich des vorhandenen Bauvorhabens befinden sich Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, in der typischen „Arlinger-Siedlungsbauweise“. Das Bauvorhaben „Wohn- und Pflegehaus Hochkopfstraße“ wird den seit Jahrzehnten gewachsenen Stadtteil Gartenstadt Arlinger nachhaltig verändern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die vorhandene Struktur ist eine typische, aufgelockerte Bebauung der 50er und 60er Jahre des letzten Jahrhunderts. Eine Nachverdichtung ist zeitgemäß und städtebaulich begründet. Das Vorhaben wird vom Denkmalschutz als Gegenüber zur Matthäuskirche als verträglich eingestuft.</p> <p>Größe und Nutzungsmix des geplanten Vorhabens entsprechen vergleichbaren Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck und wären somit auch in Wohngebieten nicht unüblich bzw. unzulässig.</p>

	<p>Alternative Laut Planung gibt es keine Alternativen zu dem Standort.</p> <p>Eine Alternative für einen geeigneten Bauplatz stellt u.E. das Gelände hinter dem Gebäude der Baugenossenschaft Arlinger (Teil des Festplatzgeländes) dar. Dort ließe sich – bei entsprechender Bebauungsplanaufstellung – ein adäquates Gelände ausweisen.</p> <p>Genau so! –</p> <p>Beeinträchtigung der Wohnqualität: a) Erhöhtes Verkehrsaufkommen: Das Pflegeheim wird voraussichtlich mit 3-Schichten betrieben, sonst geht es wie die Praxis zeigt – wohl nicht. Das heißt, 3-mal täglich wechselt das Personal, dadurch entsteht Verkehr. Zusätzliche Lärm- und Abgasbelastungen sind vorprogrammiert. Dazu kommt ein erheblicher Besucher- und Anlieferungsverkehr (LKW) in einem Gebiet mit engen Straßen (Lieferverkehr: Küche, Wäsche, medizinisches Material etc., Krankenwagen, Besucher). Die vorhandene Straßenqualität ist dafür nicht ausgelegt und kann auch nicht geschaffen werden.</p> <p>b) Beeinträchtigung von Sonne, Licht und Ruhe im Wohngebiet Das Großbauvorhaben stört mit Sicherheit die o.g. Faktoren. Ein solches Gebäude hat Einrichtung wie Aufzug-, Klima- und Belüftungsgeräte, die in aller Regel über Dach installiert werden und die Gebäude in unmittelbarer Nähe erheblich beeinträchtigen und die Lebensqualität negativ beeinflussen würden.</p> <p>Parkplatzsituation Die Parkplatzsituation ist in diesem Gebiet bereits jetzt angespannt, insbesondere bei Veranstaltungen der Gemeinde (Hochzeiten, Konzerte) und wird sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung des Projekts sehr kritisch. Nach aktueller Planung sind nicht ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher und Angestellte eingeplant. Zudem wird aus unserer Sicht ein Teil der momentanen Parkplätze der Brendstr. Zugunsten der Befahrbarkeit</p>	<p>Alternative Aufgrund der Lage im Gebiet gibt es für das geplante Einzelvorhaben keine Alternativen zum Standort an der Hochkopfstraße 32. Im bisher geltenden B-Plan Nr. 441 „Teilgebiet: Arlinger, Ausschnitt: Schnabelsäcker + In der Brötzingen Hälde“ aus dem Jahre 1967 ist hier eine Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt. Die geplante Nutzung als Wohn- und Pflegeheim ergänzt sich am Standort mit den bereits vorh. Nutzungen der ev. Kirche, des Gemeindezentrums und des Kindergartens sehr gut.</p> <p>Beeinträchtigung der Wohnqualität: a) Erhöhtes Verkehrsaufkommen: Die Anzahl der notwendigen Stellplätze beträgt 14. Davon sind 4 für die Beschäftigten. Mit dieser geringen Anzahl ist eine eher geringfügige zusätzliche Belastung, auch im Nachtzeitraum, zu erwarten. Im Anliefer- bzw. Betriebsverkehr sind beispielsweise tagsüber 2-3 Fahrten vorgesehen (Vergleichswert aus ähnlichen Anlagen der Caritas). Zusätzlich kommen die Müllabfuhr und die Wäscheanlieferung (2x wöchentlich).</p> <p>Die vorh. Straßenquerschnitte und die Ausbausituation sind mehr als ausreichend dimensioniert, den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen.</p> <p>b) Bei Einhaltung der Abstandsflächen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Klimatische Auswirkungen werden durch die vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen vermindert. Die Planung ist gebietskonform (Wohnnutzung und sonst. das Wohnen nicht störende Nutzungen). Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind kaum Störungen zu erwarten.</p> <p>Parkplatzsituation Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich im Genehmigungsverfahren, i.d.R. auf dem eigenen Grundstück, nachzuweisen.</p>
--	---	---

	<p>wegfallen.</p> <p>Der Vorstadtcharakter wird sich der Situation eines Großstadtreviers anpassen müssen, d.h. mehrere runden um den Block bis Parkplatz gefunden wird.</p> <p>Sicherheit im Rahmen der Kindergärten und Schulwege Beeinträchtigung für die Eltern, die Kinder in die Kindergärten bringen zusätzlicher Verkehr, s. oben, Gefährdung für die Kinder, die zur Arlingerschule laufen erschwerte Verkehrssituation beim Bringen und Abholen der Kinder</p> <p>Darüber hinaus gibt es noch viele andere Gründe, die hier nicht aufgeführt werden können.</p>	<p>Sicherheit im Rahmen der Kindergärten und Schulwege Die vorh. Straßenquerschnitte und die Ausbausituation sind mehr als ausreichend dimensioniert, den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen. Eine Gefährdung durch die beabsichtigte Nutzung ist nicht vorhersehbar.</p>
<p>Einwender/in 14 09.09.2016</p>	<p>Der in der Zeit vom 08.08.16 bis 09.09.16 ausgelegte Bebauungsplan leidet nach wie vor an erheblichen Mängeln. Der Abwägungsvorschlag nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit lässt keinen angemessenen Umgang mit den berechtigten Bedenken unserer Mandanten erkennen. Hierzu im Einzelnen:</p> <p>1. Einwender Ziff. 3: Ihr Abwägungsvorschlag Ziff. 1</p> <p>a) die Verlagerung der Frage alleine in das Baugenehmigungsverfahren, ob nicht die überdimensionierten Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits zwingend zu Abstandsflächenüberschreitungen führen können, führt vorliegend zu einem Abwägungsfehler, zumal kein Nachweis ausreichender Belüftung und Belichtung in der Begründung zum Bebauungsplan geführt ist. Die Abwägungsfehlerhaftigkeit bezieht sich insoweit auf die mangelnde Konfliktbewältigung. Der Nachweis ausreichender Belichtung und Belüftung nach den Vorgaben der LBO BW kann nicht durch Hinweis auf die typische Situation eines Baugebiets erbracht werden, sondern erfordert die Darlegung, dass in der konkreten Situation eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt bleibt (OVG Bautzen, NVwZ-RR 2002, 632). Dies geschieht vorliegend nicht.</p>	<p>1. Einwender Ziff. 3:</p> <p>a)</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren wird darauf geachtet werden, dass die Abstandsflächen eingehalten werden, auch wenn dies zur Konsequenz hat, dass die maximal festgesetzten Volumen nicht ausgenutzt werden können. In der bereits vorliegenden Planung werden Abstandsflächen eingehalten (Prüfung im Genehmigungsverfahren). Es erfolgen hierzu auch keine abweichenden Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.</p> <p>Bei Einhaltung der Abstandsflächen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Klimatische Auswirkungen werden durch die vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen vermindert. Die Planung ist gebietskonform (Wohnnutzung und sonst. das Wohnen nicht störende Nutzungen). Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind kaum Störungen zu erwarten.</p>

	<p>b) Das Ihrerseits unterstellte Lärmuster geht von einer deutlich zu geringen Lärmbelastung aus. Dies beginnt bereits damit, dass bei einem Objekt mit 75 Bewohnern zuzüglich der erforderlichen Anzahl an Pflegepersonal, das zudem im Schichtbetrieb tätig ist, bei zusätzlich geplanten Praxen, einem Cafe und Büros, eine Frequenzierung der besagten Zufahrt zu erwarten steht, die gerade nicht zu vergleichen ist mit sonstigen Einrichtungen der Caritas und jedenfalls ist anzunehmen, dass die wenigen vorhandenen Stellplätze sehr stark frequentiert werden. Selbstverständlich müssen außerdem die Besucher der Bewohner mit in eine Berechnung der zu erwartenden Lärmentwicklung einbezogen werden. Diejenigen Besucher, die bereits außerhalb der gegenständlichen Zufahrtsfläche erwartungsgemäß bei der Suche nach einem Parkplatz nicht fündig werden, dürften immer wieder auch den Versuch unternehmen, die Garage mit ihrem Fahrzeug über die hier gegenständliche Zufahrt aufzusuchen. Die gerade einmal 2 Außenstellplätze werden diesen Umständen nicht einmal ansatzweise entgegen wirken können.</p> <p>c) Die zusätzliche Lärmbelastung durch den Warenanlieferungsverkehr, insbesondere auch zur Nachtzeit, die Wäscheanlieferung und die Müllabfuhr verstärken die zu erwartende Lärmbeeinträchtigung nochmals enorm.</p> <p>d) Selbst wenn die Bereitstellung der Mülltonnen an der Brendstr. vorgesehen wäre, in der Planung wurde sie an anderer Stelle berücksichtigt und würde erforderlich werden lassen, die Müllbehälter einen ca. 30 m langen Weg hin zur Brendstraße zu befördern, was ebenfalls mit erheblicher Lärmentwicklung verbunden wäre.</p> <p>e) Bereits in unseren Einwendungen vom 15.04.16 gingen wir keinesfalls von rückwärtsfahrenden Müllfahrzeugen aus, sondern von Lieferwagen und LKW 's des Anlieferverkehrs. Die Planung lässt gerade keine Übergabepunkte bzw. Abladeflächen im Bereich der Hochkopf- oder der Brendstr. erkennen. Im Gegenteil ist der Planung eine Beruhigung der Hochkopfstraße und eine Trennung zwischen vorderem Gebäudeteil (nahe Brendstr. mit Cafe, Praxen usw.) und hinterem Gebäudeteil (Pflegeheim) zu entnehmen und gerade keine Möglichkeit, Lieferungen innerhalb des Gebäudes vom vorderen in den hinteren Gebäudeteil zu verbringen. Der Lieferverkehr wird sich daher ausschließlich im Bereich der ca. 60 m</p>	<p>b)</p> <p>Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich im Genehmigungsverfahren, i.d.R. auf dem eigenen Grundstück, nachzuweisen. Die Berechnung der Stellplätze erfolgt in Abhängigkeit der geplanten Nutzung und ist landesweit geregelt.</p> <p>Vermutungen zum Besucherverhalten sind spekulativ.</p> <p>c)+d)+e)</p> <p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze beträgt 14. Davon sind 4 für die Beschäftigten. Mit dieser geringen Anzahl ist eine eher geringfügige zusätzliche Belastung, auch im Nachtzeitraum, zu erwarten. Im Anliefer- bzw. Betriebsverkehr sind beispielsweise tagsüber 2-3 Fahrten vorgesehen (Vergleichswert aus ähnlichen Anlagen der Caritas). Zusätzlich kommen die Müllabfuhr und die Wäscheanlieferung (2x wöchentlich). Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist von einer gebietskonformen Immissionssituation auszugehen.</p> <p>Wie bei anderen Wohnnutzungen sind Grundstückszufahrten, auf Grund der privilegierten Grenzbebauung bei Garagen, an der Grenze zu erwarten und zumutbar. Auch die Garage der Einwen- der befindet sich an dieser Grenze.</p> <p>Der Ausbau der Zufahrt erfolgt nutzungsgerecht und gem. Bestimmungen der einschlägigen Vorschriften (GaVO). Die Breite liegt bei ca. 5-6 m (Begegnungsverkehr). Da das Gelände Richtung Norden stark ansteigt, macht die Anordnung der Garage, Zufahrt und letztlich Anlieferung von der Brendstraße Sinn.</p>
--	---	---

	<p>langen Zufahrt zu der Garage abspielen und dort muss irgendwo die Abladefläche eingeplant werden. Bezeichnenderweise ist diesbezüglich den Planunterlagen nichts zu entnehmen. Jeder Anlieferverkehr wird dabei - vor allen Dingen nachts und in den frühen Morgenstunden - dadurch wahrnehmbar sein, dass auf der 60 m langen Zufahrt für größere Lieferfahrzeuge keine Möglichkeit des Wendens besteht. Die zu erwartenden Rückwärtsfahrten werden für den gesamten Rückwärtsfahrweg von lauten Warntönen ob dieser Rückwärtsfahrten gekennzeichnet sein. Massive Lärmbeeinträchtigungen sind auch dadurch vorprogrammiert.</p> <p>2. Auf weitere schalltechnische Untersuchungen und ggfs. entsprechende Festsetzungen kann daher unter keinen Umständen verzichtet werden. Die bloße Annahme, es seien keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten, gehen erkennbar fehl.</p> <p>Vor dem Hintergrund der mit den Lärmbelastungen verbundenen Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden, insbesondere ihre Bedeutung für die Gesundheit der Bevölkerung sowie als Standort- und Kostenfaktor, müssen im Rahmen von städtebaulichen Planungen auch die Belange des Lärmschutzes Berücksichtigung finden.</p> <p>Das Gebot der Konfliktbewältigung als Ausprägung des Abwägungsgebots - und befolgte man dieses auch nur durch weitere schalltechnische Untersuchungen - umfasst, dass ein Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm geschaffenen Konflikte zu lösen hat. Ein solcher Konflikt ist mit den Schlafräumen unserer Mandanten entlang einer 60 m langen stark frequentierten Zufahrt mit Übergabepunkt für täglich mehrfache Warenlieferungen und dies ohne ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit (was entsprechende Warngeräusche bei einer bis zu 60 m langen Rückwärtsfahrt von Lieferfahrzeugen, auch in den Nachtstunden, zur Folge hat) geschaffen worden, ohne gleichzeitig eine Konfliktlösung auch nur zu erwägen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist deshalb nach wie vor abzulehnen.</p>	<p>2. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist von einer gebietskonformen Immissionssituation auszugehen. Die Belange des Lärmschutzes werden somit ausreichend berücksichtigt (Wohnen neben Wohnen).</p> <p>Darüber hinaus hat das Pflegeheim lärmtechnisch gesehen ein noch höheres Schutzbedürfnis als die Nachbarn im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass es Lärm erzeugt, der die Nachbarn im WA stört.</p> <p>Es ist im Sinne des Betreibers, Geruchs- und sonst. Belästigungen zu vermeiden. Auch die (Schlaf-)Zimmer der künftigen Nutzer der Einrichtung sind zu einem großen Teil auf diese Seite ausgerichtet.</p>
--	--	--