

**Bebauungsplan „Wohn- und Pflegehaus Hochkopfstraße“**  
**- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange -**  
**vom 29.03.2016 bis 15.04.2016**  
**Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)**

**Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:**

<b>Von</b>	<b>(Datum)</b>
TRANSNET BW	24.03.2016
terranets bw	24.03.2016
Gemeinde Kieselbronn	24.03.2016
Stadt Pforzheim – technische Dienste – Abfallwirtschaft	29.03.2016
RP Karlsruhe – Abtlg. 4 – Straßenwesen und Verkehr	29.03.2016
Handwerkskammer Karlsruhe	30.03.2016
IHK Pforzheim	12.04.2016
LRA Enzkreis – Gesundheitsamt	15.04.2016
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	18.04.2016
Gemeinde Neuhausen / Enzkreis	21.04.2016

**Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:**

<b>Von</b>	<b>(Datum)</b>	<b>Eingegangene Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
ESP Stadtentwässerung Pforzheim 10.03.2016		In den beigefügten Planunterlagen sind die vorhandenen Kanalbauwerke enthalten bzw. eingetragen. Innerhalb der Teilgrundstücke 3, 4 und 5 liegt keine städtische Kanalisation. Entwässerungsanlagen sind nicht geplant. Gegen die Veräußerung der Teilgrundstücke 3, 4 und 5 ist unsererseits nichts einzuwenden. Innerhalb der Teilgrundstücke 1 und 2 liegen städtische Kanäle. Weitere Entwässerungsanlagen sind nicht geplant. Dem Verkauf der Teilgrundstücke 1 und 2 kann der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim nicht zustimmen. Dem Verkauf des Teilgrundstückes 6 kann nur dann zugestimmt werden, wenn dies bei der südlichen Spitze des Teil-	<b>Kenntnisnahme</b>  Im geänderten Entwurf wurden die alten Weggrenzen und somit Leitungsführungen berücksichtigt.

<p>29.02.2016</p>	<p>grundstückes 1 endet (siehe Planeintrag). Wir bitten, uns über die weitere Entwicklung in dieser Anfrage auf dem Laufenden zu halten.</p> <p><b>Antrag auf Verkauf von Teilflächen im Arlinger zwischen Oosstraße, Hochkopfstraße und Brendstraße</b></p> <p>Der Caritasverband Pforzheim beabsichtigt, das Grundstück Flst. Nr. 16704 zu erwerben. Auf dem Grundstück ist der Neubau eines Wohn- und Pflegehauses für Senioren mit Hilfsbedarf geplant. Das Bauvorhaben wurde bereits zwei Mal im Gestaltungsbeirat behandelt. Herr Architekt Peter W. Schmidt als beauftragter Planer hat bei uns vorgesprochen und den beigefügten Lageplan übergeben mit der Bitte zu prüfen, ob die Stadt Pforzheim bereit wäre, die Teilflächen Nr. 1 bis 4 zu veräußern.</p> <p>Ein Verkauf der Teilflächen 2 und 4 wird aus stadtplanerischer Sicht im Hinblick auf die Beratung im Gestaltungsbeirat nicht befürwortet. Bei der Teilfläche 2 soll die dort vorhandene Heckenstruktur erhalten bleiben. Gleiches gilt für die entlang der Brendstraße verlaufene Platanenallee, die in ihrer Gesamtheit ebenfalls erhalten bleiben sollte.</p> <p>Die Teilflächen 1 und 3 könnten aus unserer Sicht veräußert werden. Darüber hinaus wäre es auch denkbar, die Teilfläche 5 an der Oostrasse sowie die im Lageplan rot eingezeichnete Teilfläche 6 zu verkaufen. Hier sollte jedoch die Fläche mit einem öffentlichen Gehrecht belegt werden, damit die vorhandene Fußwegverbindung auf Dauer bestehen bleibt.</p> <p>Wir bitten um Prüfung und Mitteilung, wie von Seiten der angeschriebenen Ämter ein möglicher Verkauf gesehen wird.</p>	<p>Die weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren.</p> <p>Die Hinweise zum Verkauf von Teilflächen sind nicht B-Plan relevant.</p> <p>Verkehrsflächen werden im B-Plan festgesetzt.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 24.03.2016</p>	<p>Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäude- teile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung der Baugenehmigung – nochmals zur Prüfung zuzuleiten. Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr aus</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>



	<p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.</p> <p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem be-</p>	
--	---	--

	<p>stehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
<p>Ev. Kirche Pforzheim 12.04.2016</p>	<p>Mit Schreiben vom 13.04.2016 hat bereits der Ältestenkreis der Evang. Matthäusgemeinde Pforzheim gegen den Bebauungsplan Einwendungen erhoben bzw. Anregungen eingereicht, die seitens der Evang. Kirche in Pforzheim (Stadtkirchenbezirk) unterstützt werden. Das Schreiben fügen wir in Kopie noch einmal bei.</p> <p>Einwendungen und Hinweise 1. Bebaut werden soll Flst. Nr. 16704, Hochkopfstraße 32. Im diesbezüglichen Grundbuch von Pforzheim Blatt Nr. 43406, Abt. II ist unter Bezug auf den Grundstückskaufvertrag des Notariats 7 Pfhm. 7 UR 304/2015 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Lärmduldungsrecht, Gewerbebetriebs- und Nutzungsbeschränkung) zugunsten der Evang. Kirche in Pforzheim (Stadtkirchenbezirk) vermerkt. Die Dienstbarkeit bezieht sich u.a. auf die Beschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstücks. <b>Danach dürfen auf dem Grundstück nur Gebäude errichtet werden, welche maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Dach- oder eines Staffelgeschosses haben.</b> Nach unserer Bewertung wird dies beim geplanten Baukörper nicht eingehalten, was bei der Einsichtnahme in die Pläne am 07.04.2016 von der anwesenden Vertreterin des Amts für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung bestätigt worden ist. Wir erwarten die Einhaltung der im Grundbuch bzw. im Kaufvertrag eingetragenen Geschoszahl und damit die Reduzierung der Höhe des Baukörpers.</p> <p>2. Darüber hinaus verweisen wir auf das in direkter Nachbarschaft gelegene Areal der denkmalgeschützten Matthäuskirche. Auch hier liegt die Zusicherung des Erwerbers des Grundstücks Flst. Nr. 16704 vor, die Eigenschaft der Matthäuskirche als denkmalgeschütztes Gebäude bei einer Bebauung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Schreiben siehe nachfolgende Stellungnahme</p> <p>1. Auf dem Grundstück ist eine Dienstbarkeit eingetragen, die auch eine Höhenbeschränkung enthält (2 Vollgeschosse + 1 Dach- bzw. Staffelgeschoss).</p> <p>Zwischenzeitlich fand eine Abstimmung mit der ev. Kirche Pforzheim bezügl. der Höhenentwicklung statt. Es wurde eine Einigung erzielt. Die Höhenstaffelung der Wandhöhen zum Kirchplatz hin wird geändert.</p> <p>2. Vom Architekturbüro P.W. Schmidt, Pforzheim, wurde ein entsprechender städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet und im Gestaltungsbeirat präsentiert. Diese städtebauliche Planung bildet Grundlage des Bebauungsplans auch in der Höhenentwicklung. Die Höhenentwicklung und Gestaltung der geplanten Bebauung wurden durch den Denkmalschutz in einer ersten Einschätzung als verträglich beurteilt. Die max. zulässigen Höhen lassen einen ge-</p>

	<p>Wurde im Rahmen der denkmalrechtlichen Prüfung auch die Eiermann-Gesellschaft über die geplante Bebauung informiert und um eine Stellungnahme gebeten?</p> <p>3. Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, soll der bisher über das Grundstück Flst. Nr. 19740 verlaufende öffentliche Weg in den Bebauungsplan einbezogen werden. Wir weisen darauf hin, dass der Weg einzige Zufahrt zum Kirchplatz, zum Gemeindehauses und der Matthäuskirche ist. Er dient als Rettungsweg und zur Andienung für die Gebäude und wird daher auch von größeren Fahrzeugen befahren. Die Befahrbarkeit muss in der bisherigen Weise uneingeschränkt gewährleistet bleiben. Die Gebäudeecke, die auf der Grenze liegt, würde direkt an den Fahrweg angrenzen (Foto anbei).</p>	<p>wissen Spielraum zu. Dieser wird i.d.R. nicht ausgeschöpft, ist aber erforderlich, um z.B. auch bei geänderten Normen (z.B. EnEV.) ggf. höhenmäßig „reagieren“ zu können (z.B. Anpassung von Dämmstärken etc.).</p> <p>Die Egon-Eiermann-Gesellschaft hat eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>3. Der bestehende Weg und damit die Zufahrtsmöglichkeit bleiben erhalten.</p>
<p>Ältestenkreis der Ev. Matthäusgemeinde Vorsitzender Herr Stefan Schick 13.04.2016</p>	<p><b>Anregung/Einwendung:</b> Die im Bebauungsplan gegenzeichneten Parkplätze in einer zu erstellenden Tiefgarage sind in ihrer Gesamtzahl nicht abgebildet bzw. noch nicht zu erkennen. Es werden darüber hinaus keine weiteren Parkflächen ausgewiesen.</p> <p><b>Anregung/Einwendung:</b> Das Wohn- und Pflegehaus würde in unmittelbarer Nachbarschaft von zwei Kindertageseinrichtungen und zwei Veranstaltungsräumen der beiden christlichen Kirchen erstellt: Das katholische Gemeinde-Zentrum Theresiensaal und das evangelische Gemeindehaus Matthäusgemeinde. Das Wohn- und Pflegehaus sollte Parkflächen für Besucher - und Angehörige, für die medizinische Versorgung der Bewohner, den An- und Zulieferverkehr und die Mitarbeiter der Einrichtung in angemessener Anzahl ausweisen. Auch ist in der Planung eine ambulante soziale Einrichtung mit in das Gebäude zu integrieren, die ebenfalls über einen Fuhrpark verfügt und Parkflächen benötigt. Eine Zunahme des Verkehrslärmes durch an- und abfahrende Fahrzeuge, die zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung gehören, sehen wir als gesetzt.</p> <p>Die im Bebauungsplan ausgewiesene Gesamthöhe des Wohn- und Pflegehauses ist zu hoch.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Anzahl der notwendigen Stellplätze beträgt 14. Davon sind 4 für die Beschäftigten. Darüber hinaus sind max. 2 Stellplätze (z.B. für Besucher) an der Oosstraße möglich.</p> <p>Der Nachweis erforderlicher Stellplätze wird im Genehmigungsverfahren geprüft (nicht B-Plan relevant).</p> <p>Mit der geringen Anzahl der Stellplätze 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).</p>

	<p><b>Anregung/Einwendung:</b>  Die Gesamthöhe des Gebäudekomplexes erreicht die identisch gleiche Höhe, der in direkter Nachbarschaft stehenden denkmalgeschützten Matthäuskirche, die durch den Architekten Egon Eiermann erstellt wurde. Das Gesamtensemble aus denkmalgeschützter Kirche, dem unter Bestandsgarantie stehenden Gemeindehaus der Matthäusgemeinde und dem Kirchplatz an der Nordseite des Wohn- und Pflegehauses, wird durch das neu zu erstellende Objekt in seiner Gesamteindruck zurückgesetzt und beeinträchtigt. Die Matthäuskirche, aufgrund ihrer besonderen Architektur verliert ihr ästhetisches Alleinstellungsmerkmal im Areal und korrespondiert nicht mit dem neuen Gebäudekomplex als unnatürlichem Gegenüber.</p> <p>Die Matthäuskirche erfährt eine architektonische Zurück- und Herabsetzung, auch als Mahnmal der Stadt Pforzheim und Erinnerungsstätte für den Gedenktag des 23. Februar. Durch die Beschattung des Kirchplatzes erscheint eine durch uns geplante Renaturierung und Wiederherstellung des Kirchplatzes, zwischen Hochkopf- und Oosstraße, in seiner ursprünglichen Gestaltung und seinem Aussehen, als wiedergefundenen Ort der Begegnung und des Austausches als unrealistisch und eher fragwürdig. Eine grundsätzliche Abklärung zu Fragen des Denkmalschutzes erscheint uns im weiteren Verlauf des Verfahrens als unabdingbar.</p> <p>Es wird bis an und auf die Grenzen der Grundstücksfläche geplant.</p> <p><b>Anregung/Einwendung:</b>  Die im Bebauungsplan eingezeichnete äußere Begrenzung des neuen Wohn- und Pflegehauses folgt bis auf die äußeren Grenzen des Grundstückes und lässt nur noch wenig bis nahezu keinerlei Freiflächen rund um das Areal zu.  Das Gebäude wirkt durch seinen Gesamteindruck, als ein das Gesamtareal prägender und dominierender Gebäudekomplex, der den in unmittelbarer Nachbarschaft stehenden typischen Arlinger Wohnhäusern und deren baulicher Wirkung keinen Raum mehr zulässt. Von der West- und Ostseite betrachtet, erscheint das Gebäude vier-, aufgrund der zu berücksichtigenden leichten Hanglage zumindest aber drei-ein halbgeschossig und überragt damit alle anderen angrenzenden Gebäude.</p>	<p>Vom Architekturbüro P.W. Schmidt, Pforzheim, wurde ein entsprechender städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet und im Gestaltungsbeirat präsentiert. Diese städtebauliche Planung bildet Grundlage des Bebauungsplans auch i.d. Höhenentwicklung.</p> <p>Die Höhenentwicklung und Gestaltung der geplanten Bebauung wurden durch den Denkmalschutz in einer ersten Einschätzung als verträglich beurteilt. Die max. zulässigen Höhen lassen einen gewissen Spielraum zu. Dieser wird i.d.R. nicht ausgeschöpft, ist aber erforderlich, um z.B. auch bei Änderung von Normen (z.B. EnEV.) ggf. höhenmäßig „reagieren“ zu können (z.B. Anpassung von Dämmstärken etc.).</p> <p>Aufgrund der Abstände und der Höhenlage werden die Auswirkungen durch eine mögliche Beschattung als eher geringfügig beurteilt.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf wurde im Gestaltungsbeirat präsentiert und bewertet. Ebenso durch den Denkmalschutz. Mit den vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen getroffen, die sich auch positiv in Hinblick auf die benachbarten Bereiche auswirken sollen. Insgesamt wird eine höhere städtebauliche Dichte angestrebt; dies erscheint auch im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdich-</p>
--	--	--

	<p>Es bleibt anzumerken, dass wir als evangelische Matthäusgemeinde die Errichtung eines Wohn- und Pflegehauses im Stadtteil als eine wichtige Bereicherung begrüßen und als eine Ergänzung des Wohnangebotes betrachten, dem Bebauungsplan in seiner derzeit vorliegenden Form aber formal widersprechen, entsprechend genannter Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>tung zeitgemäß und notwendig.</p>
<p>Nachbarschaftsverband Pforzheim 15.04.2016</p>	<p>Der seit 10.05.2005 wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (neu bekanntgemacht am 26.06.2015) stellt den von Ihnen gewählten Geltungsbereich als "Gemeinbedarfsfläche" dar.</p> <p>Der Bebauungsplan "Wohn- und Pflegehaus Hochkopfstraße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt und sieht für den gewählten Geltungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" vor. Diese Festsetzung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß Beschluss der Verbandversammlung die Öffentlichkeit von Ihnen in der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan über die Anpassung des Flächennutzungsplanes zu informieren ist. Wir empfehlen folgenden Textbaustein: "Zugleich wird bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wird." Der Änderungsbedarf ist der Geschäftsstelle nach Abschluss des Verfahrens formlos mitzuteilen.</p> <p>Aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes gibt es keine weiteren Anregungen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen (Bekanntmachungshinweis).</p>
<p>Polizeipräsidium Karlsruhe 15.04.2016</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 Siedlun-</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Allgemeine Hinweise aus kriminalpräventiver Sicht (Hinweis an Planer und Vorhabenträger).</p>



	<p>gen 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, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.</p> <p><b>2. Lage</b> Der Entwurf des Architektenbüros P.W. Schmidt, Pforzheim, sieht die Einrichtung eines Wohn- und Pflegehauses mit fünf Pflegegruppen auf drei Ebenen vor. Im Ganzen bietet das Haus 60 Pflegezimmer für 60 Bewohner und 10 Pflegewohnungen (2 Zimmer) für ca. 15 Bewohner. Auf der eingangsebene sind ein zentraler Wellnessbereich für die Bewohner, Räume für den ambulanten Pflegedienst, eine Cafeteria und eine Kapelle vorgesehen. Die Unterbringung der nachzuweisenden / erforderlichen PKW-Stellplätze ist in einer überdeckten, begrünten Garage (Tiefgarage) an der westlichen Grenze geplant.</p> <p><b>3. Stellungnahme</b> Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine konkreten Probleme bei dem der Planung zugrunde liegenden Bebauungsplanvorschlag gesehen. Nachfolgende Punkte bitten wir jedoch bei den weiteren Planungen zu beachten und dem Planungsbüro sowie den Bauherren zur Kenntnis zu übersenden.</p> <p><b>4. Sicher Wohnen</b> 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 ds Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.</p> <p><b>4.1 Infrastrukturelle Anbindung</b> Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist wichtig, um eine Isolierung des Wohnstandortes zu vermeiden. Vor allem Senioren</p>	
--	--	--

	<p>sind auf den öffentlichen Nahverkehr angewiesen, um noch am öffentlichen Leben teilhaben zu können. Die Haltestellen des ÖPNV sollten mit transparenten Warte- und Unterstellmöglichkeiten ausgestattet und die Wege dorthin nachts gut ausgeleuchtet sein. Eine barrierefreie Wegeführung sollte hier geprüft werden.</p> <p><b>4.2 Räumliche Anordnung</b> 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“, um alle Ereignisse im öffentlichen Raum wahrnehmen zu können. Des Weiteren ist eine deutliche räumliche Zonierung für private, halbprivate/halböffentliche und öffentliche Bereiche sehr wichtig, um die Nutzungsberechtigungen und –beschränkungen klar zu definieren. Werden die Grenzen der verschiedenen Bereiche akzeptiert und toleriert, kommt es zu weniger Störungen und Konflikten können vermieden werden.</p> <p><b>4.3 Orientierung und Sichtbarkeit</b> 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.</p> <p>Bei den Bewohnern handelt es sich hier um Senioren, welche einer besonders schutzbedürftigen Gruppe zuzuordnen sind. Diese Gruppe wird öfter Opfer von Trickdiebstahl und Trickbetrug, z.B. durch dubiose Haustürgeschäfte oder Einschleichdiebstahl direkt an / in ihren Wohnungen. Diesem Umstand sollte hier durch die technische Sicherung (Türspione, ausreichende Beleuchtung, etc.) der Wohnungen Rechnung getragen werden. Innerhalb der Pflegegruppen sollte bedacht werden, dass es bei offenen Häusern für fremde Personen leicht ist in die Räumlichkeiten der Bewohner zu gelangen. Daher sollte in den Zimmern zumindest eine Möglichkeit</p>	
--	---	--

zum Verschluss von Wertsachen eingeplant werden.  
Die 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.

Die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr gemäß DIN 5044, Teil 1 und DIN 5035 sind zu berücksichtigen.

#### **4.5 PKW-Stellplätze und Tiefgaragen**

Ebenerdige Stellplätze sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht zu abgelegen sein. Dies ist besonders in Bezug auf die flankierende Bepflanzung zu beachten. Großräumige Sammelparkplätze sollten aufgrund ihrer Unübersichtlichkeit vermieden werden.

Tiefgaragen sollten ebenfalls ausreichend beleuchtet sein, so dass keine dunklen Ecken und Nischen entstehen. Die Zugänge sollten gut einsehbar und übersichtlich sein.

#### **4.6 Zugangsbedingungen und technische Sicherung**

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.

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

	<p>den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen.</p> <p>Hier handelt es sich bei den Bewohnern um Senioren, welche einer besonders schutzbedürftigen Gruppe zuzuordnen sind. Diese Gruppe wird öfter Opfer von Trickdiebstahl und Trickbetrug, z.B. durch dubiose Haustürgeschäfte oder Einschleichdiebstahl direkt an/in ihren Wohnungen.</p> <p>Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch, aber auch dem Trickdiebstahl und Trickbetrug (Türspion, ausreichende Beleuchtung, etc.) entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist die billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.</p> <p>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 eine Veranstaltung für Bauinteressenten durchzuführen. Des Weiteren werden von uns spezielle Vorträge für Senioren angeboten.</p>	
<p>Egon Eiermann Gesellschaft e.V. Dipl.-Ing. W. Voegelé Vorsitzender 18.04.2016</p>	<p><b>Vorbemerkung:</b></p> <p>Die Egon Eiermann Gesellschaft e.V. (EEG) begleitet seit fast 20 Jahren die Entwicklung der als prägende "Stadtkrone" denkmalgeschützte Matthäus-Kirche im Stadtteil "Arlinger" der Stadt Pforzheim, die Professor Egon Eiermann 1951 bis 1953 geplant und errichtet hat. Sie hat die Kirchengemeinde bei den Bemühungen um die Unterhaltung und Nutzung beraten und unterstützt, hat die Erforschung und Dokumentation des Auftrags und der Baugeschichte gefördert und beigetragen zur Dokumentation einer der drei frühen Kirchenbauten der Nachkriegszeit in Pforzheim.</p> <p>(Chris Gerbing; Leuchtende Wände in Beton; Die Matthäuskirche Pforzheim (1951-1953) von Egon Eiermann: Ihre Vorbilder, ihre Vorbildfunktion; Schnell + Steiner, Regensburg, 2013).</p> <p>Eher zufällig hat die Kirchengemeinde am 16.September 2015 die EEG auf die öffentliche Präsentation der Planung am 21.09. 2015 im Gemeindezentrum der Kirche hingewiesen und um Teilnahme zur Wahrung auch der Interessen der Kirchengemeinde gebeten. Bei der Veranstaltung wurde von Vorhabenträger und Architekt</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Höhenentwicklung und Gestaltung der geplanten Bebauung wurden durch den Denkmalschutz in einer ersten Einschätzung als verträglich beurteilt.</p>

	<p>ein Konzept zur baulichen Lösung der zweifellos komplexen Aufgabe eine der erforderlichen Größe entsprechende Pflegeeinrichtung in das kleinteilige Baugebiet in direkter Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Areal der Matthäus-Kirche der Öffentlichkeit vorgestellt.</p> <p>Es wurde darauf verwiesen, dass mit Rücksicht auf die auch zukünftig gebotene Dominanz der Matthäuskirche die Höhen - Entwicklung der Neubebauung bewusst und deutlich reduziert wird. Mit Blick auf das empfehlende Votum des Gestaltungsbeirats der Stadt Pforzheim und dem überregional bekannten und geachteten Architekten P.W. Schmidt konnte, auch gegenüber der Kirchengemeinde, der vorgelegte Vorschlag als eine mögliche Lösung aus der Sicht der Egon Eiermann Gesellschaft angesehen werden.</p> <p>Bei der Analyse der im Beteiligungsverfahren auf Grundlage des vorhabenbezogenen Entwurfs des Büros P.W. Schmidt erarbeiteten Bebauungsplans ergibt sich nach den Festsetzungen in Teil <b>A BauGB:</b>  <b>2 Maß der Nutzung (§9 (1) BauGB i. V. mit§ 16-21 a</b>      BauNVO) eine maximal zulässige Höhe der Neubaus, bezogen auf die NN Höhe (308,70 m) von 322,90 und damit eine Höhe, die nicht unter, sondern ca. 40 cm über der Firsthöhe der Matthäuskirche liegt. Zudem werden bisher nicht verortete Funktionsaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m zusätzlich zugelassen.</p> <p><b>Anregung 1:</b>      Die Egon Eiermann Gesellschaft regt an die zulässige Bauhöhe entsprechend der Zusage am 21.09.2015 zu reduzieren auf 322,0 m über NN.</p> <p><b>Anregung 2:</b>      Die Egon Eiermann Gesellschaft regt an, die gebäudebezogenen Dachaufbauten im Plan und Ansichts - Visualisierungen darzustellen, um die Wirkung auf die Gesamtansicht einschätzen zu können.</p>	<p><b>Anregung 1:</b>      Die Höhenentwicklung und Gestaltung der geplanten Bebauung wurden durch den Denkmalschutz in einer ersten Einschätzung als verträglich beurteilt. Die max. zulässigen Höhen lassen einen gewissen Spielraum zu. Dieser wird i.d.R. nicht ausgeschöpft, ist aber erforderlich, um z.B. auch bei Änderung von Normen (z.B. EnEV.) ggf. höhenmäßig „reagieren“ zu können (z.B. Anpassung von Dämmstärken etc.).</p> <p><b>Anregung 2:</b>      Eine weitere Visualisierung ist nicht vorgesehen.</p>
--	--	--

	<p>Festsetzungen in <b>Teil B LBO:</b>  <b>2 Werbeanlagen</b> (§ 74 (1) LBO)  <b>Anregung 3:</b>  Die Egon Eiermann Gesellschaft regt an, die zugelassenen Werbeanlagen (bis 2 qm) am Gebäude so zu positionieren, dass sie das Erscheinungsbild der Kirche nicht beeinträchtigen. Dazu sind entsprechend nachvollziehbare Visualisierungen erforderlich.</p> <p><b>Empfehlung des Gestaltungsbeirats</b>  (nicht Bestandteil der Festsetzung)  Der Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim hat auf Antrag in nicht öffentlicher Sitzung die vom Büro P. W. Schmidt vorgeschlagene Fassade befürwortet.</p> <p><b>Anregung 4:</b>  Die Egon Eiermann Gesellschaft regt an die Begründung zugänglich und öffentlich zu machen, um so die Gründe für den unterstellten Bezug zur Fassade der Matthäus-Kirche nachvollziehen zu können, die aus der Sicht der Egon Eiermann Gesellschaft bei der im Plan zart und luftig dargestellten Fassade so nicht gegeben ist, wenn sie als kristalliner und massiver Baukörper in direkter Nachbarschaft die sehr kleinteilige und entsprechend der Entstehungszeit zurückhaltende Architektur der Matthäuskirche von Egon Eiermann bedrängen wird.</p>	<p><b>Anregung 3:</b>  Die örtl. Bauvorschriften zu den Werbeanlagen wurden ergänzt Aufgrund des geringen Umfangs sind keine Beeinträchtigungen gegenüber dem Erscheinungsbild der Kirche zu erwarten.</p> <p><b>Anregung 4:</b>  Da das Vorhaben in nichtöffentlicher Sitzung beraten wurde, kann das Protokoll nicht veröffentlicht werden. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch nicht notwendig, da die Fassadengestaltung nicht detailliert im Bebauungsplan festgesetzt wird. Sowohl im Rahmen der Beratung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat, als auch im Bebauungsplan- und später im Baugenehmigungsverfahren ist die Denkmalschutzbehörde beteiligt, um eine mögliche Beeinträchtigung der Matthäuskirche frühzeitig erkennen und ausschließen zu können.</p>
<p>Stadt Pforzheim  Amt f. Umweltschutz  18.04.2016</p>	<p>Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, ist die Eingriffsregelung nicht anwendbar bzw. gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nachdem der geplante Bebauungsplan jedoch erheblich vom bisherigen Bebauungsplan für das Gebiet abweicht und aufgrund seine hohen Ausnutzung mit erheblichen Eingriffen verbunden ist, weisen wir trotzdem auf die naturschutzfachlichen Auswirkung der neuen Festsetzungen hin:</p> <p>Auf dem betroffenen Grundstück Flst.Nr. 16 704 steht zurzeit ein Wohnhaus mit großem Obstgarten (ca. 1000 m<sup>2</sup>) und Ziergarten (ca. 1000 m<sup>2</sup>). Es gedeiht dort noch ein z. T. alter Baumbestand. Der gültige Bebauungsplan Nr. 441 sieht eine maßvolle Wohnraumentwicklung mit großem Grünanteil und auf ca. 1000 m<sup>2</sup> eine</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Im Verfahren der Innenentwicklung ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbeurteilung vorgesehen.  Artenschutzrechtliche Belange werden berücksichtigt.</p>

	<p>öffentliche Grünanlage (Spielplatz) vor.</p> <p>Geplant ist auf diesem Grundstück eine fast vollständige Versiegelung: GRZ 0,6, inkl. Nebenanlagen wird eine GRZ von 0,8 erreicht: (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und baulichen Anlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen).</p> <p><b>Die auf dem Grundstück vorhandenen Baum- und Gehölzbestände werden nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf für den Neubau vollständig entfernt.</b></p> <p>Zwar wird auf S. 6 der Begründung festgestellt, dass "die vorhandenen Platanen entlang der Brendstraße erhalten bleiben sollen". Dies ist für die vorliegende Planung nicht relevant, da es sich um Bäume im öffentlichen Straßenraum handelt. Im Rahmen der Umsetzung kann es sogar sein, dass mindestens ein Straßenbaum (Platane) wg. der geplanten Ein- und Ausfahrt stört und dann weichen muss.</p> <p>Das artenschutzrechtliche Gutachten (Stand 15.02.2016, des Büros für Landschaftsökologie und Gewässerkunde - Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler), kommt zu folgendem Schluss:</p> <p>"Es konnten keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß § 7 Abs.2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet gefunden werden. Mit nach europäischem Recht geschützten Arten ist, mit Ausnahme weniger Brutpaare im Umfeld allgemein häufiger Vogelarten, nicht zu rechnen." Folgende Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen werden im Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme unter den Hinweisen zum Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen aufgenommen:</p> <p>Die Zerstörung der Nistplätze von Brutvögeln in Gehölzen und an Gebäuden während der Brutzeit (März bis September) ist unzulässig. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Zur Vermeidung eines Summationseffektes für Gehölz brütende Vogelarten, sollten im Planungsgebiet möglichst viele der größeren Bäume erhalten und neue Gehölze angepflanzt werden.</p>	<p>Die künftige Zufahrt berücksichtigt die Baumstandorte. Die Platanen bleiben im vollen Umfang erhalten.</p>
--	---	---

	<p><b>Die Minimierungsvorschläge des Büros für Landschaftsökologie und Gewässerkunde zur Vermeidung des Summationseffektes für Gehölze brütender Vogelarten werden in der vorliegenden Planung nicht beachtet.</b></p> <p>Darüber hinaus wird innerhalb der Planung der <b>Belang des Kleinklimas</b> nicht beachtet. Durch den bislang noch vorhanden großen Grünanteil wirken die vorhandenen Bäume im Plangebiet innerhalb einer weniger günstigen bioklimatischen Situation (intensive Versiegelung breite Rudolf-Pöhler-Allee, Versiegelung Kirchhof der Matthäuskirche, Parkplätze an der Hochkopfstraße) noch ausgleichend. Durch die Rodung der großen Gehölze und die intensive Versiegelung wird sich das Kleinklima dort weiter verschlechtern. Diese negative Situation wird sich mit zunehmender Hitzebelastung durch den prognostizierten Klimawandel weiter verschärfen (nähere Informationen siehe:  <a href="https://www.pforzheim.de/buerger/umwelt-natur/luft-und-klima/stadtklima-analyse.html">https://www.pforzheim.de/buerger/umwelt-natur/luft-und-klima/stadtklima-analyse.html</a>)</p> <p>Bei einer derartigen intensiven Versiegelung muss zumindest das Grünvolumen auf den Restgrünflächen rund um und am Baukörper möglichst optimal gestaltet werden Zur Minderung der negativen Auswirkungen auf Kleinklima und Biodiversität schlagen wir folgende Minimierungsmaßnahmen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zufahrtsmöglichkeit von der Brendstraße ohne Beeinträchtigung der Platanenallee</li> <li>➤ Pflanzung großkroniger Laubbäume auf dem Grundstück Flst.Nr. 16 704</li> <li>➤ Intensive Dachbegrünung mit Bäumen (Stärke der Vegetationstragschicht 20-35cm)</li> <li>➤ Fassadenbegrünung</li> <li>➤ Möglichst geringe Versiegelung mit von Verkehrsflächen und Versorgungswegen.</li> </ul> <p>Der noch zu erstellende Plan zur Außengestaltung sollte zur Vermeidung von Summationseffekten für Gehölze brütende Vogelarten (siehe artenschutzrechtliches Gutachten) und zur Vermeidung von Hitzestress (zunehmende Hitzebelastung) in diesem Sinne mit dem AfU abgestimmt werden.</p>	<p>Die entsprechenden Hinweise zum Artenschutz sind im Textteil (Ziff. 5.5) aufgeführt. Die Minimierungsvorschläge sollen, soweit wie möglich, im nördl. Grundstücksbereich durchgeführt werden.</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"> <li>➤ Die Zufahrt berücksichtigt die Baumstandorte.</li> <li>➤ Baumstandorte bzw. die Anzahl v. Bäumen sind festgesetzt.</li> <li>➤ Auf der Garage ist eine intensive Dachbegrünung mit einer Vegetationsschicht von 60 cm festgesetzt. Ansonsten sind die Dächer extensiv zu begrünen.</li> <li>➤ Eine Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen. Allerdings soll in einem Teilbereich ein Dachgarten mit einer extensiven Begrünung (Vegetationsschicht ca. 20-35 cm) entstehen.</li> <li>➤ Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen (C-Hinweise, Ziff. 7).</li> </ul>
--	---	--



<p>RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 25.05.2016</p>	<p><b>Bau und Kunstdenkmalpflege:</b> Vielen Dank für die Übermittlung der weiteren Fotomontagen. Aus Sicht der Denkmalpflege wird festgehalten, dass das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Matthäuskirche darstellt. Es werden also von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege keine Bedenken hervor gebracht.</p> <p><b>Archäologische Denkmalpflege:</b> Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>Einwender 1 13.04.2016</p>	<p>Wir erheben Einspruch gegen die Größe und vor allen Dingen die Höhe des geplanten Pflegeheims, da dieser kompakte Bau nicht zu den umliegenden Häusern (zum Teil auch kleinere Einfamilienhäuser) passt. Die Höhe des Baus soll ja entlang der Oosstraße die Firsthöhe des Kirchengebäudes der Matthäuskirche erreichen, also über 14 Meter, mit Aufzugaufbau und Sonnenkollektoren sogar etwas höher. Dadurch befürchten wir in den Wintermonaten keine Sonne mehr in unseren Wohnräumen zu bekommen. Wir sind nicht generell gegen ein Pflegeheim im Arlinger, aber dieses würde viel besser an die Feldbergstraße passen (hinter Hochhaus oder Sitz der Baugenossenschaft Arlinger). Da würde ein solches Gebäude viel weniger stören, da sich dort schon höhere Häuser befinden. Außerdem wäre entlang der Feldbergstraße genügend Parkplätze für Besucher und Personal vorhanden, was an der Hochkopf- und Brendstraße nicht der Fall ist. Auch Bushaltestellen wären von der Feldbergstraße aus leichter zu erreichen, Linie 1 und 9.  Anfangs war eine zweigeschossige Bauweise für das Pflegeheim vorgesehen, mit der wir uns evtl. hätten anfreunden können, aber</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Höhenfestsetzung von 14,2 m bezieht sich auf die Bezugshöhe des Eingangsniveaus an der Hochkopfstraße. Das Gelände steigt bis zur Oosstraße noch ca. 4 m ab diesem Punkt an. Das Gebäude der Einwender ist ca. 20 m entfernt nördlich der geplanten Bebauung.</p> <p>Die in Erscheinung tretende Wandhöhe des geplanten Gebäudes beträgt ca. 10 m zur Oosstraße. Mit dem Abstand und durch die Lage südl. vom Gebäude der Einwender sind selbst in den Wintermonaten bei einem Sonnenstands Winkel v. 17 -20° keine besonderen Beeinträchtigungen bezügl. der Belichtung, Beschattung zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der Lage im Gebiet gibt es für das geplante Einzelvorhaben keine Alternativen zum Standort an der Hochkopfstraße 32. Die Höhenentwicklung und Gestaltung der geplanten Bebauung wurden durch den Denkmalschutz in einer ersten Einschätzung als verträglich beurteilt.</p>

	ein solch hohes und großes Gebäude finden wir nicht akzeptabel.	
Einwender 2 14.04.2016	<p>1. Gegen die Änderung bzw. Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes erhebe ich wie beigelegt folgende Einwendungen.</p> <p>2. Da ich Kirchenälteste in der Matthäusgemeinde bin einen Brief vom 20. Juli 2012.</p> <p>Gegen die Änderung bzw. Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes erheben wir folgende Einwendungen.</p> <p><u>1. Vereinbarkeit des vorgesehenen Bauvorhabens mit der Einfügung in die vorhandene Struktur der umgebenden Bausubstanz der Nachbarschaft.</u></p> <p>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 Grundlage, wird damit zerstört.</p> <p><u>2. Notwendigkeit einer solchen Einrichtung</u></p> <p>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.</p> <p><u>3. Wertminderung der Grundstücke</u></p> <p>Zweifellos stellen die von der Neubaumaßnahme ausgehenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität eine erhebliche Wertminderung der Grundstücke dar.</p> <p>Diese sind:</p> <p>a) Erhöhtes Verkehrsaufkommen:</p> <p>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><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3.</p> <p>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.</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).</p> <p>Die vorh. Straßenquerschnitte und die Ausbausituation sind mehr als ausreichend dimensioniert, den zu erwartenden Mehrverkehr</p>

<p>Anlage Schreiben der Evangelische Matthäusgemeinde an die Evangelische Kirchenverwaltung</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 – dazu gehört unser Anwesen als direkter Angrenzer – erheblich beeinträchtigen und die Lebensqualität negativ beeinflussen würden.</p> <p><u>4. Alternativen</u> 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.</p> <p><u>5. Schlussbemerkung</u> 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.</p> <p>.....</p> <p>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.</p> <p>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 auf alle Fälle erhalten wissen. Die Sorge des Ältestenkreises be-</p>	<p>aufzunehmen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Aussagen zu Vermarktungsabsichten der ev. Kirche sind nicht B-Plan relevant.</p> <p>Das Schreiben wird zu Kenntnis genommen.</p>
---	---	---

	<p>zieht 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Einwender 3 15.04.2016</p>	<p>Der am 29.03.2016 ortsüblich bekannt gemachte Bebauungsplan leidet an verschiedenen Mängeln, die mit diesem Schreiben in Wahrung der geltenden Ausschlussfristen gerügt werden.</p> <p>I. Unsere Mandanten sind die Eigentümer des Hausanwesens, das im westlichen Teil des Bebauungsgebiets direkt an die Zufahrtsfläche desselben angrenzt.</p> <p>Sämtliche Schlafräume der vermieteten Wohnungen unserer Mandanten sind nach Osten ausgerichtet und damit in unmittelbarer Nähe zur zukünftig avisierten alleinigen Zufahrtsfläche für das künftige Bauvorhaben.</p> <p>1. Das avisierte Bauvorhaben lässt schon alleine wegen seiner Größe und der künftig angestrebten Nutzung - angelegt auf einem dafür zu kleinen Grundstück ohne nennenswerten Abstand zur Umge-</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>1. Größe und Nutzungsmix des geplanten Vorhabens entsprechen vergleichbaren Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck und</p>

	<p>bungsbebauung - erhebliche Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit des Gebäudes unserer Mandanten zu Wohnzwecken erwarten. Es sollen ca. 75 zu pflegende Personen auf 60 Zimmer und 10 Wohnungen verteilt werden. Darüber hinaus sollen in erheblichem Umfang Räume für den ambulanten und stationären Pflegedienst zur Errichtung gelangen. Außerdem soll eine Cafeteria und eine Kapelle integriert werden. Hinzu kommen ergänzend u.a. Büroräume für Dienstleistungen und Arztpraxen.</p> <p>Für das gesamte Objekt soll lediglich die eine besagte Zufahrt bestehen. Diese muss dem gesamten Liefer- und Besucherverkehr dienen und natürlich darüber hinaus auch, um darüber die Garagen zum avisierten Bauvorhaben anfahren zu können.</p> <p>Pflegepersonal und sonstiges Personal werden zur Tages- und Nachtzeit die Zufahrt beanspruchen müssen, um das Gebäude zu erreichen. Die Belieferung des Objekts lässt bei der Anzahl an künftigen Bewohnern und unter Berücksichtigung der erforderlichen Pflege einen regen Liefer- und Personalverkehr auf besagter Zufahrt erwarten und dies zu jeder Tages- und insbesondere auch Nachtzeit.</p> <p>Die für den Müllplatz vorgesehenen Flächen lassen erwarten, dass selbst zur Müllleerung die betreffende Zufahrt beansprucht werden muss. Eine ausreichende Wendemöglichkeit, insbesondere für den Lieferverkehr, ist im Bereich der Zufahrt ebenso nicht zu erkennen. Es steht zu erwarten, dass die Zufahrt regelmäßig auch von Lastwagen rückwärts befahren werden müsste, mit allen Folgewirkungen hieraus durch z.B. laute Signalgeräusche dieser Lieferfahrzeuge/Lastwagen beim Rückwärtsfahren und auch dies zu Tages- und Nachtzeiten.</p> <p>Für die Mieter unserer Mandanten würde dies bedeuten, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans/Bauvorhabens die bislang ruhig gelegenen Schlafräume sich künftig nur noch wenige Meter von einer Zufahrt entfernt befänden, die künftig eine Nutzung der Räume zum Schlafen und damit zu Wohnzwecken massiv beeinträchtigen, unter Umständen sogar unmöglich machen würden.</p>	<p>wären somit auch in Wohngebieten nicht unüblich bzw. unzulässig. Die Einhaltung der nachbarschützenden Abstandsflächen wird im Genehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze in der Garage beträgt 14. Davon sind 4 für z.B. Beschäftigte. Darüber hinaus sind max. 2 Stellplätze (z.B. für Besucher) an der Oosstraße möglich.</p> <p>Mit der geringen Anzahl der Stellplätze ist eine eher geringfügige zusätzliche Belastung, insbesondere 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). 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). In der Regel wird auch die Belieferung von der Brendstraße erfolgen.</p> <p>Im Nachtzeitraum sind kaum Ein- bzw. Ausfahrten zu erwarten. Lediglich die 4 Stellplätze der Mitarbeiter dürften (bis zu 2x) frequentiert werden (Aus- bzw. Einfahrt bei Schichtwechsel). Bei den Heimbewohnern sind erfahrungsgemäß eher wenige oder keine Fahrten im Nachtzeitraum zu erwarten. Wie bei anderen Wohnnutzungen sind Grundstückszufahrten, auf Grund der privilegierten Grenzbebauung bei Garagen, an der Grenze zu erwarten und zumutbar. Auch die Garage der Einwender 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 und Zufahrt von</p>
--	---	--

	<p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend die Grundstückszufahrt lassen außerdem erwarten, dass künftige Erweiterungen derselben erforderlich werden und dies ohne weitergehende Beeinträchtigungen der Wohnräume unserer Mandanten nicht möglich sein wird. Für die genannte avisierte Nutzung der Grundstückszufahrt, zumal der gewählte Standort von vornherein eine andere Zufahrt gänzlich ausschließt, ist die aktuell vorgesehene Zufahrt zu schmal und wird auf Dauer bereits alleine aus verkehrlichen Gründen eine breitere, vom Zugang womöglich sogar getrennte Zufahrt aus Sicht der Stadt und aus den tatsächlichen Erfordernissen heraus notwendig werden lassen. Mit dem avisierten Bebauungsplan/Bauvorhaben würden daher Fakten geschaffen werden, die darauf gerichtet sind, die Wohnnutzung des Gebäudes unserer Mandanten künftig immer weiter zu erschweren, wenn nicht sogar zu verhindern. Weitere empfindliche Beeinträchtigungen würden sehenden Auges in Kauf genommen.</p> <p>All dies resultiert letztlich daraus, dass vorliegend ein Grundstück gewählt wurde, dass wegen seiner geringen Größe und der Umgebungsbebauung für eine Bauvorhaben mit diesen Dimensionen und mit dieser Nutzung gänzlich ungeeignet ist, mag das Interesse an einer solchen Einrichtung - an anderer Stelle - auch noch so wünschenswert sein. Der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans sind im Übrigen keine Einzelheiten dazu zu entnehmen, ob Alternativen tatsächlich geprüft wurden. Dass insoweit überhaupt eine Abwägung stattgefunden hat, ist nicht ersichtlich. Die bloße Behauptung, es gäbe keine Alternativen für den gewählten und wie erwähnt gänzlich ungeeigneten Standort ist wenig glaubhaft.</p> <p>2. Die massiven Beeinträchtigungen - vor allen Dingen durch zu erwartenden Lärm - resultieren u.a. auch aus geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan, die Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,55 vorzunehmen und eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zuzulassen. Dabei fällt auch auf, dass das geplante Gebäude gegenüber dem vorherigen Planungsstand nochmals deutlich höher gebaut werden soll, obwohl zuvor bereits eine nicht ausreichende Rechtfertigung dafür ersichtlich war, von den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in derart erheblicher Weise abzuweichen.</p>	<p>der Brendstraße Sinn.</p> <p>Die o.g. Punkte lassen keine unzumutbaren Belästigungen erwarten.</p> <p>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>Die vorgesehene Nutzung wäre auch grundsätzlich in einem Wohngebiet zulässig.</p> <p>2. Für die geplante Nutzung soll ein Sondergebiet (SO Pflegeheim und –wohnen) festgesetzt werden. Mit den einzelfallbezogenen Festsetzungen soll hinsichtlich der umgebenden Bebauung unterstrichen werden, dass bei einer eventuellen Folgeplanung keine zu hohe, dem benachbarten Wohngebiet nicht entsprechende Wohnbebauung (z.B. verdichteter Geschosswohnungsbau) entstehen kann. Hier wären die möglichen Störungen (z.B. durch eine höhere Anzahl von Stellplätzen, Spielplätzen, Nutzerverhalten) u.U. größer.</p>
--	--	--

	<p>Für die Begründung der Überschreitung wird als wesentlicher Punkt die Lage des Grundstücks angeführt. Es müsse ausgeglichen werden, dass wegen des Geländeverlaufs die Erdgeschossflächen im Wesentlichen nur als Keller genutzt werden könnten. Dieser Lage-nachteil sei durch die Überschreitung der Obergrenzen auszugleichen.</p> <p>Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebau-lichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme ist jedoch nicht ersichtlich. Sie ist insbesondere nicht in der Begründung der Dachflächen zu erkennen. Die neuen Höhen des Gebäudes lassen weder einen Blick auf diese Grünflächen zu, noch könnte darin ein angemessener Ausgleich liegen. Aus den vorstehenden Ausführungen folgt im Gegenteil bereits, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerade durch das Bauvorhaben/den Bebauungsplan beeinträchtigt werden, insbesondere durch die neu geschaffene Lärmsituation.</p> <p>Der angeführte Tiefgaragenbonus nach § 21a BauNVO kommt vorliegend ebenso nicht in Betracht. Er gilt nur für Garagen unter der Geländeoberfläche. Nach Bauordnungsrecht (vgl. auch § 87 Abs. 2 iVm § 2 Abs. 4 MBO) ist unter "Geländeoberfläche" regelmäßig die festgelegte Geländeoberfläche zu verstehen. Die Festlegung erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan. "Unter" der Geländeoberfläche ist dabei die vollständige Herstellung unterhalb der Geländeoberfläche zu verstehen. Dem Zweck der Vergünstigung nach § 21 a Abs. 5 steht entgegen, wenn die Anlage auch nur in geringfügigem Ausmaß nach Höhe und Länge über die Geländeoberfläche hinausragt (so auch König in König/Roeser/Stock, BauNVO, § 21 a Rn. 32; Boeddinghaus, § 21 a Rn. 30; Fickert/Fieseler, BauNVO, § 21 a Rn. 30).</p>	<p>Mit einer GRZ v. max. 0,60 bzw. 0,8 (bei Überschreitungen Anlagen gem. § 19(4) BauNVO) und GFZ v. max. 2,20 werden Werte festgesetzt, die im Rahmen der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für ein Sondergebiet zulässig sind.</p> <p>Diese Dichtewerte sind 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.</p> <p>Die Einhaltung der nachbarschützenden Abstandsflächen wird im Genehmigungsverfahren geprüft. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.</p> <p>Mit dem festgesetzten Gebietstyp eines Sondergebiets (SO) werden künftig einzelfallbezogen einzuhaltende Obergrenzen festgesetzt. Ein Tiefgaragenbonus ist nicht mehr vorgesehen.</p>
--	---	--

	<p>3. Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte sind allenfalls aus den Entwurfszeichnungen, nicht aber aus den textlichen Festsetzungen ersichtlich, eine höhenmäßige Begrenzung damit auch nicht erkennbar (§ 18 BauNVO). Wie bereits erwähnt macht das Gebäude im zwischenzeitlichen Planungsstand auch bereits einen höheren Eindruck als zuletzt.</p> <p>4. Die Positionierung des Müllplatzes in unmittelbarer Nähe zum Nachbargebäude und die avisierte Nutzung als Pflegehaus lassen eine erhebliche Geruchsbeeinträchtigung der Wohnräume im Gebäude unserer Mandanten erwarten. Außerdem scheint auch insoweit nicht bedacht worden zu sein, dass die ohnehin bereits beengte Zufahrt durch den Müllplatz noch schmaler wird, mit allen dazu bereits beschriebenen Folgewirkungen.</p> <p>II. Der gegenständliche Bebauungsplan lässt neben der Wahl eines gänzlich ungeeigneten Grundstücks insgesamt einen erheblichen Verstoß gegen das Optimierungsgebot erkennen. Die Bedeutung des Optimierungsgebots liegt darin, dass bestimmten, in ihm liegenden Zielvorgaben für die Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen ist und insoweit die planerische Gestaltungsfreiheit (relativ) eingeschränkt ist. Das Optimierungsgebot erfordert eine bestimmte Art und Weise der Realisierung von Belangen in der planerischen Abwägung und geht über das bloße Berücksichtigungsgebot hinaus. Optimierung bedeutet best- und größtmögliche Zielerreichung.</p> <p>Eine Gemeinde muss die vorhandene Lärmbelastung als gewichtigen Belang in ihre Abwägung einstellen (§ 1 Abs. 7 BauGB), wenn sie - wie hier - ein bislang nur in geringem Umfang bebautes Grundstück/Gebiet neu mit einem extensiven Gebäude, sei dieses auch bis auf die erhebliche Überbeanspruchung zulässig, bebauen möchte. Im Rahmen ihrer Abwägung, insb. bei der Neuplanung von Wohngebieten, hat sie auch die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen. Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen</p>	<p>3. Bezugshöhe und max. Höhen sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Textteil erläutert. Mit der absoluten Festsetzung von Höhen über NN sind diese nachvollziehbar und unstrittig definiert.</p> <p>4. Standorte für Müllbehältnisse an der Grenze sind nicht unüblich. 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> <p>II. Nachbarliche Belange werden berücksichtigt. Auch bei einer anderen Form der Wohnbebauung (z.B. Mehrfamilienhaus) wären die o.g. nutzungsbedingten Auswirkungen zu erwarten und zumutbar.</p> <p>Mit der Festsetzung eines SO werden einzelfallbezogene Festsetzungen zur Nutzung gemacht, die auch gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind. Unzumutbaren Lärmbelastungen und schädliche Umwelteinflüsse sind aus der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Die Nutzung wäre als z.B. soziale Einrichtung auch in einem Wohngebiet zulässig.</p>
--	--	--



	<p>Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Vorliegend stehen sich die Schlafräume und besagte für eine extensive Nutzung vorgesehene Zufahrt derart eng einander gegenüber, dass sie schlicht unverträglich sind. Dies mag zwar auch unter Berücksichtigung des Trennungsgebots nicht stets ausgeschlossen sein. Maßgebend ist aber, ob die Gemeinde die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung ausreichend berücksichtigt hat. Vorliegend ist entscheidend, dass die Stadt die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung nicht angemessen würdigt und die Konfliktlage durch planerische Festsetzungen nicht gelöst oder zumindest entschärft hat - im Gegenteil. Es wurde bislang versäumt, durch planerische Festsetzungen dafür zu sorgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 BImSchG nicht hervorgerufen werden können. Hierzu war sie unmittelbar aus § 50 BImSchV und aus dem Gebot sachgerechter Konfliktbewältigung verpflichtet (BVerwG, B. v. 7.7.2004 - 4 BN 16.04, BRS 67 Nr. 33). Vorliegend ist als abwägungsfehlerhaft zu bezeichnen, eine Minderung der Immissionen durch aktiven Schallschutz und z.B. eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung des Gebäudes und der Zufahrt sowie die Verlegung des Müllplatzes nicht zu veranlassen.</p> <p>Das Gebot der Konfliktbewältigung als Ausprägung des Abwägungsgebots umfasst, dass ein Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm geschaffenen Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden (BVerwG, B. v. 14.07.1994 - 4 NB 25.94, NVwZ-RR 1995, 130). Diesen Anforderungen genügt der Bebauungsplan hinsichtlich der mit der Dimensionierung des Pflegehauses, der Gestaltung der Zufahrt und der Lage des Müllstellplatzes geschaffenen Konfliktsituation nicht.</p> <p>Der Bebauungsplan ist deshalb abzulehnen.</p>	<p>Der Vorwurf der Verletzung des Trennungsgebots ist nicht nachvollziehbar. Die Planung ist gebietskonform gegenüber dem benachbarten Wohnen.</p> <p>Mit der geringen Anzahl der Stellplätze ist eine eher geringfügige zusätzliche Belastung, auch im Nachtzeitraum, zu erwarten (s. unter Ziff.1).</p> <p>Die Planung ist gebietskonform (Wohnnutzung und sonst. das Wohnen nicht störende Nutzungen). Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind kaum Störungen zu erwarten (s.o.). Damit erübrigen sich auch weitere z.B. schalltechnische Untersuchungen und Festsetzungen.</p> <p>Im vorgebrachten Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts geht es um ein Industriegebiet, welches an ein Wohngebiet heran reicht. Es ist nicht mit der vorliegenden Situation vergleichbar.</p> <p>Im vorgebrachten Beschluss des BVerwG geht es um den Verkehr, den die Ausweisung eines Industriegebietes verursacht. Es kann im vorliegenden Fall nicht heran gezogen werden.</p> <p>Objektiv erkennbare nachbarliche Belange werden ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Das Vorhaben, auch in der vorgesehenen Größe (zur Lage Zufahrt und Müllstandort s.o.), wird als gebietsverträglich beurteilt.</p>
--	--	--