

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pfinzstraße 104“, Karlsruhe-Durlach
hier:**

Beteiligung der Öffentlichkeit am 16.02.2011 und nachfolgende Schreiben der Bürger

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich folgende Anliegen und Sorgen, herauskristallisiert, auf die hier detailliert eingegangen werden soll:

Bedenken der Bürger	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger
Abstand zur bestehenden Bebauung / Höhe der Neubebauung	
Die Hofhäuser sitzen zu dicht auf der vorhandenen Bebauung.	Die nach Landesbauordnung (LBO) notwendigen Abstandsflächen sind rundherum eingehalten.
Die neue Bebauung ist zu hoch.	Die Höhe der Bebauung fügt sich in die Umgebung ein. Die Gebäudehöhen der Hofhäuser sind im Sinne einer nachbarlichen Rücksichtnahme bereits so gewählt, dass sie unterhalb der unmittelbaren Nachbarbebauung bleiben.
Dichte im Plangebiet	
<p>Die Dichte auf dem Grundstück ist zu hoch. Es müsse ja nicht unbedingt ein Park auf dem Nachbargrundstück angelegt werden, aber ein Kompromiss sei schon zu erwarten.</p> <p>Eine Auflockerung der Baudichte ist unerlässlich, nicht zuletzt auch, um eine Minderung des Wohnwerts der Nachbarn zu verhindern.</p> <p>Forderung: Reduzierung der geplanten 4 Häuser im hinteren Teil des Geländes auf 3 Häuser oder Reduzierung dieser Häuser um ein Geschoss.</p>	<p>Subjektiv gesehen ist es natürlich eine Qualitätsminderung gegenüber der jetzigen grünen Brache auf dem Nachbargrundstück. Allerdings darf man nicht erwarten, dass ein Grundstück auf Dauer eine unbebaute Brachfläche bleibt, es sei denn, von Steuergeldern würde ein Park hergestellt. Es ist hinzunehmen, dass auf einem Nachbargrundstück eine annähernd gleiche Dichte entsteht, wie auf dem eigenen Grundstück. Es kann nicht erwartet werden, dass auf dem Nachbargrundstück Freiflächen freigehalten werden, um die hohe Dichte auf dem eigenen Grundstück auszugleichen bzw. den Wohnwert auf dem eigenen Grundstück zu erhöhen.</p> <p>Die Neubebauung insbesondere die Hofhäuser sind mindestens 2,5 m schmaler als die nördlich anschließende Bestandsbebauung und von geringerer Höhe.</p>
Verzicht auf Bebauung	
Das hervorragend erhaltene Flussbett der Pfinz auf dem Gelände sollte unbedingt in einer „grünen Lunge“ mit eingebunden und erhalten werden. Das gesamte Grundstück	Prinzipiell handelt es sich bei dem Grundstück Pfinzstraße 104 auf Grund seiner Lage im Bebauungsplan Nr. 614 - Nutzungsartfestsetzungen um Bauland. Die

<p>sollte als eine Art Oase für die umliegenden Bewohner und für die Bewohner der Durlacher Altstadt mit Bäumen und Bänken erhalten bleiben.</p>	<p>Eigentumsrechte an diesem Grundstück schließen dessen Bebaubarkeit mit ein. Das Gebiet war bis in die späten 90er Jahre bebaut, ist heute Bauland und in Privateigentum. Im jetzigen Zustand kann diese Baulücke zwischen den bewohnten Bestandsgebäuden und mit den Erdhügeln, Teilversiegelungen, wilden Müllhaufen und Mauerresten aus städtebaulicher Sicht nur als Missstand bezeichnet werden. Ein Belassen dieses Zustandes bzw. die Erstellung einer Parkanlage setzt den Erlass eines entsprechenden Bebauungsplans voraus, dessen Bestand vor Gericht eher unwahrscheinlich wäre und der eine entsprechende Entschädigung für Bauland des Eigentümers auslösen würde.</p>
<p>Klima / Luftqualität</p>	
<p>Bei einer Bebauung wäre die stehende Hitze im Sommer unerträglich, da es dann keine Luftzirkulation mehr gäbe.</p>	<p>Das Plangebiet liegt am Rand einer geschlossenen Bebauungsstruktur. Als grasbewachsene Brache übernimmt das Plangebiet eine gewisse klimatische Funktion, die jedoch aufgrund der geringen Größe im übergeordneten klimatischen Gefüge nicht wirksam wird. Insbesondere die südlich der Pfinzstraße gelegenen massiven Bebauungen behindern wesentlich eine Durchlüftung aus der Haupt-Windrichtung Südwest. So wird hier kein bedeutender Unterschied zur Neubebauung erkennbar sein, zumal mit der Bebauung auch eine Eigenverschattung des Geländes stattfinden wird, die eine befürchtete Aufheizung des Areals wiederum abmildern helfen wird. Darüber hinaus wird das Mikroklima begünstigt durch die vorgesehenen Dachbegrünungen, die Verwendung einfacher Baukörper, die Begrünung der Tiefgarage und die Pflanzpflicht von sieben neuen Bäumen. Aufgrund der westlichen Öffnung im Erdgeschoss sowie des Abstandes zur östlichen Bebauung gelangt die Luft in den nördlichen Bereich. Hier stehen die Gebäude wie die nördlich anschließende Bebauung in Richtung der Hauptwindrichtung und damit günstig für den Luftabfluss. Die Neubebauung steht weit genug von der Bestandsbebauung entfernt, so dass ohne weiteres ein Luftaustausch stattfinden kann.</p>

	<p>Als das Markgrafenbad noch stand war das Areal nahezu komplett überbaut. Die Neubebauung sieht hingegen reichlich Grünflächen sowie Dachbegrünungen vor.</p>
<p>Durch die zusätzliche Bebauung kommt es zu noch höherer Luftverschmutzung für das Gebiet.</p>	<p>Der CO₂-Ausstoß der Neubebauung wird unter dem CO₂-Ausstoß der Bestandsbebauung liegen, da es heute effizientere Heizungsanlagen gibt, als zur Zeit der Entstehung der Nachbarbebauungen. Für die Neubebauung ist ein KfW 70 Effizienzstandard vorgesehen, der über einen geringen Transmissionswärmeverlust und einen geringen Primärenergiebedarf definiert wird. Dieser wird auch im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt. Die guten Energiewerte werden durch verbesserte Wärmedämmung der Wände, Decken und Dächer sowie durch bessere Fensterverglasungen erreicht. Ergänzt wird das Energiekonzept mit einer effizienten Heizanlage mit regenerativer Energie.</p>
<p>Der momentane Entwurf sieht nur sehr wenig Grünfläche vor. Vor allem die Innenhöfe bestünden wohl zum größten Teil aus asphaltierten oder ähnlich befestigten Flächen. Neben den sich ergebenden Auswirkungen auf das Umgebungsklima in unmittelbarer Nähe würde das Areal, welches innerhalb weiter Strecken die einzige naturbelassene Grünfläche darstellt und sowohl den in der Umgebung lebenden Haustieren als auch den wild lebenden Tieren eine Rückzugsfläche bietet, für immer wegfallen!</p>	<p>Dies ist nicht richtig und entspricht nicht den Planungsabsichten. Der Innenbereich ist im Wesentlichen als Grünfläche vorgesehen. Hinzu kommen noch extensiv angelegte Grünflächen auf dem Dach. Die befestigten Flächen werden wassergebundene Oberflächen erhalten und nicht asphaltiert.</p> <p>Habitate artenschutzrechtlich geschützter Tier sind im Plangebiet nicht bekannt. Die in der Umgebung lebenden Haustiere müssen auf eigenem Gelände zu Recht kommen. Einen Anspruch auf die Brachfläche des Nachbarn als Auslaufzone existiert nicht.</p>
<p>Am Keramikweg bestehen teilweise Wohnungen, die ausschließlich Fenster in Richtung des Geländes besitzen. Durch die Bebauung würde der im Sommer ohnehin schon kaum vorhandene Luftstrom im Bereich der bereits vorhandenen Wohnungen zur Belüftung der Wohnungen völlig zum Stillstand kommen. Bereits jetzt ist es in den Sommerabenden selbst bei komplett geöffneten Fenstern, Wohnungs- und Haustüren und zusätzlichen elektrischen Belüftungsgeräten kaum möglich die Wohnungen ordentlich zu durchlüften und der Hitze Herr zu werden.</p>	<p>Die genannten Wohnungen liegen 30 m entfernt von der Neubebauung in einer räumlichen Nische zwischen Bestandscheune, nördlich angrenzender Pfinztorbebauung und Keramikweg. Die unglückliche aktuelle Lage des Bestandsgebäudes und die offensichtlich nicht mögliche Querlüftung von Wohnungen können nicht der Neubebauung zu Last gelegt werden. Das zukünftige Mikroklima wird durch die bereits beschriebenen Maßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt</p>

<p>Die Nachbarschaft wird durch den zusätzlichen CO₂-Ausstoß, der von der neuen Bebauung ausgehen, belastet.</p>	<p>Der CO₂-Ausstoß der Neubebauung wird unter dem CO₂-Ausstoß der Bestandsbebauung liegen, da es heute effizientere Heizungsanlagen gibt, als zur Zeit der Entstehung der Nachbarbebauungen. Für die Neubebauung ist ein KfW 70 Effizienzstandard vorgesehen, der über einen geringen Transmissionswärmeverlust und einen geringen Primärenergiebedarf definiert wird. Die guten Energiewerte werden durch verbesserte Wärmedämmung der Wände, Decken und Dächer sowie durch bessere Fensterverglasungen erreicht. Ergänzt wird das Energiekonzept mit einer effizienten Heizanlage mit regenerativer Energie.</p>
<p>Stellplätze</p>	
<p>Die Parkplatzsituation ist völlig ungeklärt. 44 Stellplätze für 44 Wohnungen in der geplanten Tiefgarage, dazu 3 an der Pfinzstraße erscheinen deutlich zu wenig. Wo sollen sich die Besucherparkplätze und die Parkplätze für Zweitautos befinden?</p>	<p>Die Landesbauordnung sieht pro Wohneinheit lediglich einen Stellplatz vor. Als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das Stellplatzangebot in der Tiefgarage auf 51 Stellplätze erweitert. Entlang der Pfinzstraße werden fünf weitere, öffentliche Parkplätze hergestellt, von denen zwei als Ersatz für die durch die Tiefgaragenzufahrt entfallenden Stellplätze gelten. Somit entstehen zusätzliche 10 Besucherstellplätze. Die gute Anbindung an den ÖPNV sowie der Innenstadtlage, die das fußläufige Einkaufen bzw. eine Fahrt mit dem Fahrrad erleichtert, wirken entlastend auf die Stellplatzsituation.</p>
<p>Es sollen mehr Besucherparkplätze geplant werden, z.B. im Bereich der Pforzheimer Straße Gleise.</p>	<p>Die Schaffung eines erweiterten Stellplatzangebotes im Gleisbereich der Pforzheimer Straße ist nicht unmittelbar Gegenstand der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung.</p>
<p>Die kleine Zufahrtsstraße sei stark belastet und 12 Anwohnerparkplätze sowie mindestens 4 große Bäume müssten der Tiefgarageneinfahrt weichen.</p>	<p>Nach dem Stand der Planung fallen von den bisher 7 Stellplätzen im Bereich der Einfahrt zur Tiefgarage zwei Stellplätze weg, die an der Pfinzstraße bereits zusätzlich nachgewiesen werden. Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt entfallen für die Zufahrt und die Neuordnung der Stellplätze 3 kleinere Bäume. Außerdem der Nussbaum auf dem Grundstück. Als Ersatz werden dafür insgesamt 7 neue Bäume, davon einer im Stellplatzbereich und sechs Bäume auf dem Baugrundstück selbst gepflanzt.</p>

Zufahrt zur Tiefgarage

Die winzige Zufahrtsstraße in diesem Bereich wäre bei über dann mehr als 200 mit mindestens täglich 2 Fahrbewegungen einfach überfordert. Dazu kommt, dass über diese kleine Zufahrtsstraße der Lieferverkehr für die gesamte Pfinztor-Wohnanlage, ca. 160 Wohneinheiten, geführt wird. Es ist mit einer unzumutbaren Mehrbelastung durch Lärm und Abgase zu rechnen. Bereits heute käme es dort immer wieder zu gefährlichen Situationen. Die Unfallgefahr, auch für Fußgänger, erhöht sich, weil dann Pkw zu 4 Tiefgaragen über ein schmales Sträßchen ein- und ausfahren.

Die jetzt schon extreme Belastung durch Parkverkehr (160 Tiefgaragenstellplätze) belastet ca. 35 Wohnungen die mit Balkonen, Schlaf- u. Kinderzimmern direkt auf dieses Areal ausgerichtet sind.

Alle Bewohner der Wohnanlage „Am Pfinztor“ müssen seit Jahren durch das Nadelöhr der schmalen Stichstraße zu den drei Ebenen der Tiefgaragen fahren, wobei es auch schon Unfälle gab, sodass weitere zusätzliche Belastungen unzumutbar sind. Vom Wegfall der heute schon viel zu knappen oberirdischen Besucherparkplätze ganz zu schweigen.

Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt durch das Pfinztor und Wegfall von Besucherparkplätzen würde eine große Minderung der Wohnqualität bedeuten.

Eine Erschließung sollte über die Pfinzstraße erfolgen. Das wäre problemlos möglich. Das Markgrafenbad war auch über die Pfinzstraße erschlossen und andere Grundstücke mit ihren Tiefgaragen seien dort auch problemlos angeschlossen.

Tatsächlich ist die Zufahrtssituation für die vorhandenen Tiefgaragen eher unglücklich gelöst. Sie erfordert ständige gegenseitige Rücksichtnahme. Die dadurch erzeugte Unzufriedenheit bei den Nutzern ist verständlich. Jedoch hat dies nichts mit der Belastung der Straße an sich zu tun. Auch wird es in die neue Tiefgarage ein gerades Ein- und Ausfahren geben, unabhängig von den Problemen der anderen Zufahrten. Mehrere Ortsbegehungen an unterschiedlichen Werktagen zu unterschiedlichen Zeiten konnten die Problematik nicht bestätigen. Es wurden jeweils nur äußerst ruhige Situationen angetroffen.

Allenfalls könnte es zu Problemen kommen wegen des behindernden wilden Parkens entlang der Stichstraße. Dies wäre jedoch bei Bedarf durch ein Halteverbot in den Griff zu bekommen.

Eine Erschließung über die Pfinzstraße kommt nicht in Frage. Die Belastung der Pfinzstraße pro Stunde liegt tagsüber bei ca. 723 Kfz (mit ca. 5 % Schwerlastverkehrsanteil) und für das Pfinztor maximal bei ca. 37 Kfz (einschließlich des durch das Neuvorhaben entstehenden Verkehrs), nachts für die Pfinzstraße bei ca. 133 Kfz (1,6 % Schwerlastverkehrsanteil) für das Pfinztor bei maximal 5 Kfz. Ein Schwerlastverkehrsanteil für das Pfinztor ist nicht darstellbar. Durch die gute fußläufige Anbindung an die Durlacher Innenstadt und an den ÖPNV ist eher noch mit weniger Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Wegen der hohen Belastung wurde die Pfinzstraße im Lärmaktionsplan der Stadt Karlsruhe als Hot-Spot aufgenommen, da dort die vom Umweltministerium Bad.Württ. festgelegte Schwellenwerte überschritten sind. Weiterer Belastungen auf dieser Straße müssen daher vermieden werden.

Eine Erschließung über die Pfinzstraße würde die dortigen Anlieger noch stärker direkt berühren, ohne Abstand an diesen Häusern vorbeiführen. Dahingegen ist für eine zusätzliche Grundstücks- / Tiefgaragenzufahrt an der öffentlichen Stichstraße noch ausreichend Spielraum, die Mehrbelastung nicht wirklich spürbar. In der Pfinzstraße beträgt die zulässige Höchst-

	<p>geschwindigkeit 50 km/h, die Stichstraße im Pfinztor kann nur langsam befahren werden.</p> <p>Die Situation der Tiefgaragenzufahrt wurde im Schallgutachten gezielt untersucht. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende zusätzliche Verkehr nur zu einer marginalen Erhöhung der Beurteilungspegel führt, die auch im Planungsfall noch deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV liegen.</p> <p>Insgesamt betrachtet ist die Lage der Tiefgaragenzufahrt an der Straße „Am Pfinztor“ sowohl verkehrstechnisch als auch lärmtechnisch absolut verträglich, eine Erschließung über die ohnehin schon überbelastete Pfinzstraße jedoch in beiderlei Hinsicht problematisch.</p>
<p>Die Müllentsorgung für das neu entstehende Wohngebiet kann nur über das Pfinztor funktionieren. Davon wird die Ausfahrt des Tiefgaragenbestandes betroffen. Werden Fahrzeuge an der Ausfahrt gehindert, ist dies nicht zumutbar.</p>	<p>Die Müllentsorgung für die Neubebauung wird über die Pfinzstraße geregelt. Hier sind im Plan auch die Aufstellmöglichkeiten für die Mülltonnen vorgesehen. Weder die bestehende noch die neue Tiefgarage werden daher durch die zusätzlichen Müllfahrzeugfahrten blockiert. Müllabfuhr, Feuerwehr und Notarzt kommen relativ selten vor und belasten die Pfinzstraße nicht wesentlich.</p>
<p>Zufahrt Feuerwehr / Notarzt: Es ist zu fragen, wie die Feuerwehrezufahrt und die Anfahrt eines Notarztes/des Rettungsdienstes in der erforderlichen Weise von der Pfinzstraße aus gewährleistet ist. Dies kann nur durch einen breiten Zugang geschehen, über den ohne weiteres vor allem die Gebäude im Innenbereich des Grundstücks zügig erreicht werden können. Ein solcher breiter Zugangsbereich ermöglicht aber dann auch den Bau einer Zufahrt zu einer Tiefgarage von der Pfinzstraße aus.</p>	<p>Feuerwehr und Notarzt werden keine direkte Zufahrt auf das Gelände erhalten bzw. werden die geplante aber nicht sehr tief ins Gelände führende Zufahrt als Aufstellfläche nutzen. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr wurde mit der Branddirektion bereits im Vorfeld abgestimmt. Feuerwehr und Notarzteinsätze sind sehr selten und daher keine wesentliche Belastung für die Pfinzstraße. Darüber hinaus ist jeder weitere Verkehr auf die Pfinzstraße zu vermeiden.</p> <p>Unabhängig davon funktioniert es räumlich nicht, eine Tiefgaragenabfahrt und eine Feuerwehrezufahrt zu überlagern, da ein Weg in die Tiefe zur Garage führt und der andere in das Gebiet oberirdisch hinein.</p>
<p>Es wurde zugesagt, dass die Tiefgaragenzufahrt nach allen Argumenten, die dagegen vorgebracht worden sind, nochmals von den Verkehrsplanern geprüft würde.</p>	<p>Nach mehrmaliger Überprüfung der Verkehrssituation vor Ort, werden keine verkehrstechnischen Probleme bei der im B-Plan angeordneten Tiefgaragenzufahrt gesehen. Die notwendigen Sichtbeziehungen sind gegeben und verändern sich durch die</p>

	<p>neue Zufahrt nicht. Sollten sich nach Fertigstellung der Tiefgarage heute nicht ersichtliche Probleme ergeben, müsste dies dann nochmals konkret überprüft werden. Eine allgemein übersichtlichere Situation ergäbe sich schon heute durch das Ausweisen eines eingeschränkten Halteverbotes auf der Südseite, dies wird aber bisher als nicht notwendig erachtet.</p>
<p>Bauen neben dem Bestand</p>	
<p>Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass die geplanten Tiefgaragen bis teilweise an die Grundstücksgrenze der Pfinztorwohnanlage heranreichen. Damit wäre der Baumbestand im Nachbargrundstück gefährdet.</p>	<p>Der Umgang mit Baumbeständen in Grenzabständen ist entsprechend der aktuellen Gesetzeslage zu regeln. Ein möglichst schonender Umgang mit dem bestehenden Bewuchs des Nachbargrundstückes ist zwar Gegenstand der Regelung, die rechtmäßige Benutzung des eigenen Grundstücks muss jedoch genauso möglich sein. Es wird aber alles dafür getan, dass eine Beeinträchtigung nicht eintritt.</p>
<p>Bäume</p>	
<p>Integration des an der Südwestecke stehenden Walnussbaumes in die Bebauung. Stammumfang circa 160 cm in 130 cm Höhe. Auch für diesen Baum muss die Baumschutz-Ordnung gelten. Der Baum bedeutet ein Stück Wohnqualität im urbanen Umfeld!</p> <p>Des Weiteren ist natürlich der sehr alte aber gesunde Baum auf dem Gelände ein wichtiger Bestandteil der Grünfläche. Er dient einerseits vielen Tieren als Rückzugsort und Nahrungsquelle und andererseits trägt er durch die Einwirkung auf das Umgebungsklima erheblich zur Verbesserung der Wohnqualität bei.</p>	<p>Der abgängige Baum ist auf Grund seines Schutzstatus‘ durch die Pflanzung von drei Bäumen dauerhaft auszugleichen. Die Maßnahme dient mit der Pflanzung von weiteren vier Bäumen als Ersatz für die im Bereich der Tiefgarageneinfahrt entfallenden Bäume dem Erhalt eines ausgewogenen Gebietsklimas, der Strukturierung des Gebietes zur Belebung des Ortsbildes sowie dem Erhalt des Plangebietes als Teillebensraum für Kleintiere.</p> <p>Der bestehende Walnussbaum würde nach natürlichem Abgang nicht ausgeglichen. Die neu zu pflanzenden sieben Bäume im Gebiet sind hingegen dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Habitate artenschutzrechtlich geschützter Tiere sind im Plangebiet nicht bekannt.</p>
<p>Der Wegfall des Baumbestandes im Bereich der neuen Zufahrt der Tiefgarage bedeutet für uns weniger Grünfläche. Es ist ja schön, dass durch Begrünung im Hinterhof der Wohnanlage die Lebensqualität der neuen Anlage steigt; jedoch auf Kosten des Bestandes. Die Feuertornhecke müsste sinnlos geopfert werden.</p>	<p>Die Annahme, dass ganz allgemein der „Baumbestand“ der neuen Zufahrt weichen muss, ist nicht richtig. Für die Tiefgaragenzufahrt und die Neuordnung der Stellplätze müssen drei kleinere Bäume weichen. Die Planung sieht z. Z. insgesamt sieben neue Baumstandorte im Planbereich vor. Feuertornhecken sind keine geschützten Gewächse. Eine städtebauliche Brache – städtebaulicher Missstand - wird beseitigt und es ent-</p>

	steht zusätzlich notwendiger, innenstadtnaher Wohnraum.
Verschiedenes	
<p>Es darf doch nicht so verfahren werden, dass hier das Prinzip zugrunde gelegt wird "dort wo schon viel ist, kann auch noch mehr hin", nämlich Belästigung aller Art der direkt betroffenen Anwohner, die einmal viel Geld für ihre Immobilie gezahlt haben</p> <p>Die Neubebauung bedeutet eine deutliche Wertminderung der vorhandenen Wohnungen und natürlich der Wohnqualität.</p>	<p>Prinzipiell handelt es sich bei dem Grundstück Pfinzstraße 104 auf Grund seiner Lage im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 614 - Nutzungsartfestsetzungen um Bauland. Die Eigentumsrechte an diesem Grundstück schließen dessen Bebaubarkeit mit ein. In diesem bisher gültigen Bebauungsplan ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen und kann daher entsprechend bebaut werden. Die Festsetzungen liegen mit dem neuen Bebauungsplan unterhalb der maßgeblichen Obergrenzen für Mischgebiet.</p> <p>Auf den Erhalt des Zustands nach Abriss des Markgrafenbades besteht daher kein Anrecht.</p> <p>Das Vorhaben fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein und ist im Sinne einer gesamten städtebaulichen Entwicklung absolut vertretbar</p>