

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pfinzstraße 104“, Karlsruhe-Durlach
hier:
Erste Öffentliche Auslegung vom 22.08. - 23.09.2011**

Inhaltsverzeichnis:

Äußerungen aus der Öffentlichkeit.....	2
1. Verkehr - Erschließung.....	2
Verkehrssituation auf der öffentlichen Stichstraße zur Tiefgarage.....	2
Nutzungssituation auf dem Straßengrundstück Flst.Nr. 56687 S.....	5
Anbindung Fuß- und Radweg	7
Belastung Kreuzung Pfinzstraße / Pforzheimer Straße.....	7
Alternativvorschlag - Zufahrt von der Pfinzstraße her	7
Belastungen durch Zufahrt zur Tiefgarage.....	11
Wohnwertminderung durch Zufahrt zur Tiefgarage.....	16
Allgemeine Verkehrsbelastung	16
2. Stellplätze.....	16
3. Innere Erschließung im Plangebiet.....	19
4. Bebauung	20
Höhe, Dichte, Abstandsflächen.....	20
Müllstandorte	22
Einfriedigung.....	23
Einfügen in die Umgebung.....	23
5. Eingriff in Natur und Landschaft.....	23
Klima.....	23
Walnussbaum	25
6. Wertminderung	25
7. Aufhebung des bisherigen Baurechts	25
8. Bedarf	26
9. Bürgerrechte.....	26
10. Bebauungsplanverfahren	27
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	27
Mitspracherecht	27
Einschalten eines gebildeten Durchschnittsbetrachters.....	28
Kenntnisstand des Gemeinderats.....	29
Änderung der Planung	29
11. Wirtschaftliche Aspekte.....	29
Äußerungen von Trägern öffentlicher Belange.....	31
1. BUND-LNV-NABU	31
2. Nachbarschaftsverband	32

Die vorgebrachten Einwendungen wurden hier themenbezogen zusammengefasst:

Äußerungen aus der Öffentlichkeit

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
1. Verkehr - Erschließung	
Verkehrssituation auf der öffentlichen Stichstraße zur Tiefgarage	
<p>Die „Stichstraße am Pfinztor“ mit den vorhandenen Aus- und Einfahrtsmöglichkeiten zu den Tiefgaragen der Ebene I, der Ebene II und der Ebene III für die Wohnungsanlagen "Am Pfinztor 48 - 50 - 52" und die drei Häuser der Wohnanlage "Am Pfinztor 29 - 39", 76227 Khe - Durlach", ist bereits jetzt schon sehr beengt. Sie ist eine Sackgasse, die schon genug belastet ist und bei der auch schlechte Wendemöglichkeiten bestehen u. Umzugswagen oder Baufahrzeuge dann die Ein- u. Ausfahrten der vorhandenen Tiefgarage blockieren werden und da diese Straße in ein geschlossenes Wohngebiet führt, was zu einer massiven Gefährdung der bisherigen UND ZUKÜNFTIGEN Anlieger (Radfahrer, Fußgänger, spielende Kinder) - auch mit dem geplanten Durchgang - führen würde.</p> <p>Es entsteht für bisherigen Anlieger, insbesondere auch für den regen Fußgängerverkehr und spielende Kinder eine zusätzliche Gefährdung.</p> <p>Die bestehende Zufahrt zu den drei Tiefgaragen mit 150 Stellplätzen der Wohnanlage ist ein „Nadelöhr“ und ermöglicht keine zusätzliche Belastung durch Fahrzeuge der neuen Tiefgarage mit 50 zusätzlichen Stellplätzen.</p> <p>Erhöhte Unfallgefahren drohen. Die schmale Zufahrt wird auch von zahlreichen sonstigen Fahrzeugen, z.B. Müllabfuhr, Handwerkern und von Bewohnern der Wohnanlage, die kurzfristig in die Wohnanlage fahren müssen, benutzt.</p> <p>Die Betroffenen sind ganz besonders darauf angewiesen jederzeit mit dem Pkw die Tiefgarage zu verlassen und wieder in</p>	<p>Der gesamte Zufahrtsbereich (einschließlich der privaten Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen) liegt auf städtischem Grund, ist öffentlich gewidmet und damit der Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich. Für einen ordnungsgemäßen Gebrauch der Erschließung ist dort ausreichend Platz vorhanden, auch bei 50 Stellplätzen mehr.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass Umzugswagen etc., die eine Ausnahme darstellen, eher von der Aufstellfläche an der Pfinzstraße bzw. den dortigen ebenfalls öffentlichen Stellplätzen Gebrauch machen werden.</p> <p>Durch die neue Zufahrt werden die bestehenden Tiefgaragenzufahrten nicht versperrt.</p> <p>Nach mehrmaliger Überprüfung der Verkehrssituation vor Ort, werden keine verkehrstechnischen Probleme bei der im Bebauungsplan angeordneten Tiefgaragenzufahrt gesehen. Die notwendigen Sichtbeziehungen sind gegeben und verändern sich durch die neue Zufahrt nicht. Die Verkehrsflächen haben eine zulässige Breite.</p> <p>Sollten sich nach Fertigstellung der Tiefgarage trotzdem heute nicht ersichtliche Probleme ergeben, müsste dies dann überprüft werden.</p> <p>Eine allgemein übersichtlichere Situation ergäbe sich dann beispielsweise durch das Ausweisen eines eingeschränkten Halteverbotes auf der Südseite, dies wird aber bisher als nicht notwendig erachtet, könnte aber dann überprüft werden.</p> <p>Bei mehrfachen Ortsbegehungen auch an Wochenenden wurde nicht ein einziges spielendes Kind im Zufahrtsbereich der be-</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
<p>der Tiefgarage einzuparken (für den TG-Platz wurden damals 25.000,-- DM bezahlt!</p>	<p>stehenden und zukünftigen Tiefgaragenzufahrten gesehen, was auch sehr gefährlich wäre. Für Kinder stehen mehrere Spielplätze in der Nähe zur Verfügung. (Grünanlage der Pfinz, Spielplätze in der bestehenden sowie zukünftigen Wohnanlage).</p> <p>Die öffentliche Stichstraße führt auch nicht „in“ ein geschlossenes Wohngebiet, sondern vielmehr westlich an dem Wohngebiet entlang.</p> <p>Die fußläufige Erschließung der Bestandsgebäude geschieht auf der Ostseite der Häuser und nicht über die Tiefgaragenzufahrt. Ein reger Fußgängerverkehr im Bereich der Tiefgarageneinfahrten wurde nicht vorgefunden.</p> <p>Eine Zufahrt in die neue Tiefgarage findet nicht über die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage statt, sondern über die öffentliche, städtische Straße, von der aus auch die bestehenden Tiefgaragen erschlossen werden.</p> <p><u>Betrachtung zur Verkehrsdichte:</u></p> <p>Einschließlich Neuplanung werden maximal 220 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>Sollten alle hier abgestellten Fahrzeuge - was völlig unrealistisch ist - innerhalb einer Stunde die Tiefgarage verlassen, hat jedes Fahrzeug für diesen Vorgang mehr als 1/4 Minute Zeit.</p> <p>Bei einer Ortsbegehung werktags zwischen 17 und 18 Uhr (Berufsverkehr!) wurden in und aus den bestehenden Tiefgaragen 8 Fahrzeugbewegungen gezählt. Dabei kam es zu keiner Begegnung von 2 Fahrzeugen im Zufahrtsbereich. Bei anderen Ortsbegehungen waren noch weniger Fahrbewegungen zu verzeichnen.</p>
<p>Das geplante Bauvorhaben enthält eine Tiefgarage mit ursprünglich 44 im jetzigen Entwurf 51 und später in einer nächsten Baustufe 60 und mehr Stellplätze.</p> <p>Zusätzlich ist eine Erschließung zum o. g. Grundstück für Radfahrer und Fußgänger</p>	<p>Es ist keine Tiefgarage mit 60, sondern mit 50 Stellplätzen geplant. Dies geht eindeutig aus den Planunterlagen hervor. Eine zusätzliche Wohnbebauung ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen und ist auch nicht geplant.</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
geplant, die erfahrungsgemäß nach einiger Zeit auch als ebenerdiger Zugang für PKW und Zulieferer benutzt wird.	Eine ebenerdige Zufahrt mit dem PKW in das Plangebiet auch vom nördlichen Bereich (Am Pfinztor) aus ist nicht möglich.
Mit dem Wegfall von einigen allgemeinen Parkplätze und den zusätzlichem Parkraumbedarf durch die Neu-Bebauung Pfinzstraße 104 werden Suchverkehr und nicht zulässiges Parken in der Pfinztorwohnanlage noch mehr überhand nehmen.	Die zwei entfallenden Stellplätze werden in der Pfinzstraße zusammen mit drei weiteren neuen Stellplätzen ersetzt. Mit dem Neubau wird die Anzahl der PKW und damit auch der Verkehr in der Umgebung des Plangebietes geringfügig zunehmen. Von welcher Seite das Plangebiet erschlossen wird, spielt dabei keine Rolle, da der gesamte Bereich davon betroffen sein wird. Darauf hat die Lage der Tiefgaragenzufahrt keinen Einfluss.
Neben der Zufahrt zur Tiefgarage sind zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lieferverkehr und Stellflächen für Fahrzeuge zu erwarten.	Sicher entstehen auch Lieferverkehre. Die meisten Lieferverkehre für das Neubaugebiet werden wohl von der Pfinzstraße aus erfolgen, da hier auch die Adressbildung sein wird und dort öffentliche Stellplätze entstehen. Dabei wird es jedoch nicht notwendig, auf das Grundstück zu fahren.
Der schon vorhandene Parkverkehr darf nicht um noch einmal 30% Mehrbelastung erfahren.	30 % hört sich viel an, da die Ausgangszahl der vorhandenen Stellplätze relativ niedrig ist. Tatsächlich werden es absolut 50 Stellplätze.
Die gesamte äußerst schmale engkurvige Zufahrt ist seit Bestehen permanent zugesperrt. Die verbleibende Fahrspur lässt Gegenverkehr nicht zu und führt immer wieder zu totaler Blockade! Diese Zufahrt muss auch weiterhin konsequent der Feuerwehr vorbehalten bleiben zum Erreichen der Südseite der WEG „Am Pfinztor 29-39“.	Dies ist kein Problem des neuen Bebauungsplans. Hier könnte die Einrichtung eines Halteverbots mit dem Hinweis auf die Feuerwehrezufahrt sinnvoll werden.
In den Planzeichnungen ist die Zufahrt zu den Tiefgaragenplätzen der Wohnanlage, nicht richtig - maßstabgerecht - eingezeichnet. Die vorhandene Freifläche zur Befahrung von Fahrzeugen und weiterem Schwerverkehr (wie Müllfahrzeuge, Städtischer Wasserdienst, Krankenwagentransporte, Baufahrzeuge, Mixer, etc.) ist zu groß	Die Plangrundlage ist maßstabsgerecht dargestellt. Die als Plangrundlage für Bauungspläne zu verwendende Katasterdarstellung stellt keine Mauerdicken dar, so dass die Flächen „großzügiger“ scheinen, als sie in Wirklichkeit sind. Diese Darstellungen werden nicht zur Bemessung der Durchfahrtsbreiten herangezogen. Die genannten Fahrzeuge können heute

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
dargestellt.	bereits das Pfinztor problemlos befahren.
Diese geplante Wohnanlage sollte ursprünglich eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen erhalten. Inzwischen sind es aber schon mehr als 50 Stellplätze.	Wegen der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Befürchtung, dass zu wenig Stellplätze vorhanden sein, wurde das Angebot auf 50 Plätze erhöht.
Die Wohnqualität der von der Stadt - extra - ausgewiesenen verkehrsberuhigten Zone würde durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erheblich gemindert (unter anderem auch für die bei uns spielenden Kleinkinder, usw.).	Die Aussage ist falsch. Ein verkehrsberuhigter Bereich ist hier nicht eingerichtet, lediglich eine Tempo-30-Zone. Es wäre unverantwortlich, hier Kleinkinder vor den Tiefgaragenzufahrten spielen zu lassen, unabhängig, ob es sich hierbei um 3 oder 4 Einfahrten handelt.
Es ist nicht nachvollziehbar, schon bei der Beschlussvorlage vom 26.07.2011 ist die geplante TG-Zufahrt über die Pforzheimer Straße / Am Pfinztor von ihnen selbst als unglücklich und problematisch dargestellt worden und trotzdem will man die Anwohner mit dieser problematischen Lösung belasten.	Die <u>privaten</u> Zufahrten der Wohnanlage zu den drei vorhandenen Tiefgaragen sind „unglücklich“ angelegt. Dies ist ein eigenes Problem und kann nicht dem Nachbargrundstück angelastet werden.
Nutzungssituation auf dem Straßengrundstück Flst.Nr. 56687 S	
Ganz besonders nicht nachvollziehbar sind die Planungen über die Zufahrt zu unserer Tiefgarage, was wir zudem als „Gefährdung“ ansehen.	<p>Hier scheint bei vielen Anwohnern ein Irrtum vorzuliegen. Es handelt sich hier nicht um eine private Tiefgaragenzufahrt.</p> <p>Der gesamte Zufahrtsbereich Am Pfinztor einschließlich der bestehenden Abfahrten ist städtisch und öffentlich gewidmet.</p> <p>Eine Zufahrt in die neue Tiefgarage findet nicht über die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage statt, sondern über eine öffentliche Straße, auf der allerdings auch die privaten Zufahrten für die bestehenden Tiefgaragen liegen.</p>
Laut Planung wurden zusätzlich vier oberirdische Stellplätze für die Neubauten reserviert, obwohl diese Plätze bisher für Besucher und Anwohner der bestehenden Pfinztorwohnanlage zur Verfügung standen:	Auch diese Darstellung ist nicht richtig. Die oberirdischen Stellplätze sind in der Planzeichnung eindeutig als öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Auch heute schon sind diese Stellplätze öffentliche Stellplätze. Eine spezifische Zuordnung zur bestehenden Pfinztoranlage existiert nicht.
Das als Verkehrsfläche ausgewiesene städtische Grundstück ist vor ca. 30 Jah-	Tatsächlich liegen diese privaten Tiefgaragenzufahrten auf dem städtischen, öffent-

Einwendungen, Anregungen

ren aufgrund von „Umplanungen“ zu ca. 50% mit einer aufwendigen Garagenzufahrt zur WEG „Am Pfinztor 29-39“ (3 Ebenen, 167 Stellplätze) bebaut worden. Hierzu fehlt u.E. die rechtliche Grundlage bezüglich Eigentumsverhältnis, Nutzungsrecht u. Unterhaltung dieses Bauwerkes. Das Grundbuch enthält keinerlei Eintragungen, so dass die WEG heute bezüglich Benutzung von einem Gewohnheitsrecht ausgehen kann. Seinerzeitige Klärungsversuche der WEG-Verwaltung blieben erfolglos.

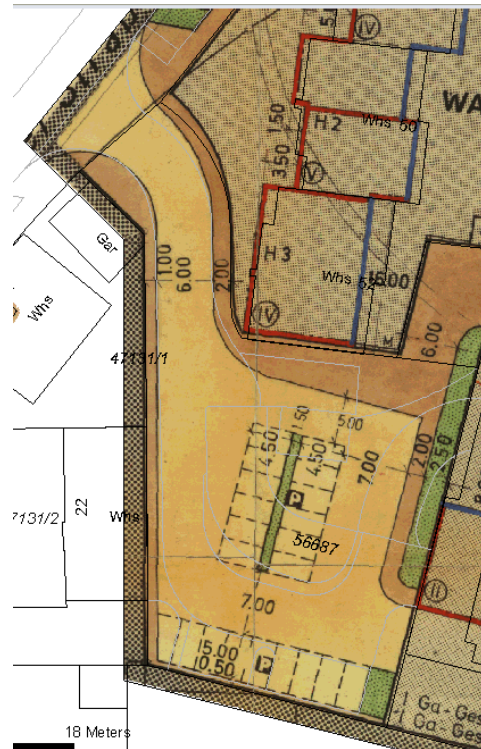
Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger

lich gewidmeten Straßengrundstück.



Wie dies zu Stande gekommen ist, konnte heute nicht mehr ermittelt werden. Eine Pacht wird hierfür nicht entrichtet.

Aus dem Bebauungsplan für die Anlage geht die ursprünglich vorgesehene Zufahrt mit tiefgarageninternen Rampen auf eigenem Grundstück hervor.



Der Planungsfehler wurde im öffentlichen Verkehrsraum „behooben“.

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
	<p>Im Gegensatz zur eigenen, kurvigen Rampenlösung verläuft die geplante Zufahrt geradlinig, übersichtlich und auf kürzestem Wege.</p> <p>Die Nutzungsmöglichkeiten der Anlieger werden durch den neuen Bebauungsplan nicht eingeschränkt.</p>
Anbindung Fuß- und Radweg	
<p>Die geplante Anbindung des Fuß/Radweges zur Pforzheimer Str. ist an dieser Stelle absurd, er stößt direkt auf die Ein/Aus-Fahrt der TG Ebene I und II der WEG und ist somit nicht nur aus Sicht geplanter Spielplätze gefährlich.</p>	<p>Die beschriebene Anbindung zum Zentrum Durlach ist eine Abkürzung und Erleichterung für die hinter liegenden (nördlichen) Wohnnutzungen am Pfinztor. Der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist so gewählt, dass möglichst wenige Stellplätze entfallen. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich wird hier keine Gefährdung gesehen, zumal die direkt daneben liegenden Stellplätze bereits heute problemlos fußläufig erreicht werden.</p>
Belastung Kreuzung Pfinzstraße / Pforzheimer Straße	
<p>Die Planung hat den zusätzlichen Verkehr, der durch die Neubebauung sowohl in der Pfinzstraße als auch in der Pforzheimer Straße entsteht, nicht genügend berücksichtigt. Diese Fahrzeuge müssten dann auch die Ampelanlage Ecke Pfinz- und Pforzheimer Str. passieren, was dem erwünschten Verkehrsfluss nicht gerade dienlich ist.</p>	<p>Durch die Neubebauung des Grundstücks, das bereits auch bisher schon nach § 34 BauGB bebaubar war, kommt es nur zu einem sehr geringen Verkehrszuwachs.</p> <p>Nicht die Verkehrsmengen im Kreuzungsbereich führen zu einem Konflikt, sondern die Nähe einer möglichen Tiefgaragenzufahrt zum Kreuzungsbereich.</p>
Alternativvorschlag - Zufahrt von der Pfinzstraße her	
<p>Auch eine Zufahrt von der Pfinzstraße bedeutet für die Anwesen Pfinzstr. 100 und 102 sowie für die Bewohner des neu zu bauenden Hauses entlang der Pfinzstraße eine zusätzliche Emissionsbelastung.</p>	<p>Das ist richtig. Da für das Grundstück aber auf jeden Fall ein Baurecht besteht und eine Zufahrt geschaffen werden muss, wurde diese auf die nördliche Seite des Grundstücks gelegt, um die hier ohnehin schon über alle Grenzwerte belasteten Anwohner nicht noch zusätzlich zu belasten.</p>
<p>Es wird vorgeschlagen als einfache Lösung aller Probleme, die Zufahrt zur Tiefgarage an der Pfinzstraße anzulegen, was z.B. bei der Volksbank Durlach an der Pfinzstraße und den Einfahrten zum ehemaligen BMD-Gelände funktioniert.</p>	<p>Es wird auf Punkt 4.4.2 der Begründung verwiesen. Danach ist die Zufahrt von der Pfinzstraße verkehrstechnisch unproblematischer und nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens auch problemlos zu realisieren.</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
<p>Warum soll eine Zufahrt über die Pfinzstraße mit Kreuzung eines Gehweges für Fußgänger gefährlich sein, aber ein Fußgänger- und Fahrradweg ohne richtige Einsichtmöglichkeit auf die Straße „Am Pfinztor“ und ohne Gehwegbereich; dafür aber mit gleich vier Tiefgaragen-Zufahrten aber ungefährlich?</p> <p>Bei dieser Situation wäre es allenfalls dann vertretbar, die Tiefgaragenzufahrt nicht von der Pfinzstraße vorzusehen, wenn eine solche Maßnahme „unmöglich“ wäre. Zu einem solchen Ergebnis kann man aber nicht kommen.</p> <p>Wenn Feuerwehr und Notarzt Zufahrt in die Pfinzstr. 104 erhalten müssen, dann muss auch eine Zufahrt zur Tiefgarage möglich sein. Wenn dies aber möglich ist, dann können verkehrerschwerende und gar unfallträchtige Maßnahmen, wie sie sich aus der Planung ergeben, nicht in Kauf genommen werden.</p>	<p>Bzgl. der Gefahrenlage liegt der Unterschied in der sehr unterschiedlichen Verkehrsfrequenz der beiden Straßen. Wegen des starken Verkehrs in der Pfinzstraße ist dort die Gefahrenlage weitaus höher.</p> <p>Alternativ den zusätzlichen Verkehr auf die bereits in höchstem Maße belastete Pfinzstraße zu legen, ist keine Lösung, da diese bzgl. der Lärmbelastung schon heute über den zulässigen Grenzwerten liegt, was zur Aufnahme der Pfinzstraße als „Hot-Spot“ in den Lärmaktionsplan geführt hat. Weitere zusätzliche Belastungen für die Anwohner sollen hier unbedingt vermieden werden.</p> <p>Davon abgesehen, dass eine Ein- und Ausfahrt in der Pfinzstraße unmittelbar neben einem Bestandsgebäude bzw. Neubau liegen wird und somit in einem Abstand von ca. ein bis zwei Metern neben einem Gebäude entlang führt, sind es neben den Emissionen der Pfinzstraße auch die zusätzlichen verkehrstechnischen Konflikte, die mit einer Zufahrt von Süden in das Plangebiet zu beachten sind.</p> <p>Feuerwehr und Notarzt (seltene Ausnahmen) werden keine direkte Zufahrt in das Innere des Geländes erhalten, sondern nur die ca. 15 m lange Zufahrt an der Pfinzstraße als Aufstellfläche nutzen können.</p> <p>Es funktioniert räumlich nicht, eine Tiefgaragenabfahrt und eine Feuerwehrezufahrt zu überlagern, da ein Weg in die Tiefe und der andere oberhalb in das Gebiet hinein führen würden.</p>
<p>Eine Zufahrt zur geplanten Tiefgarage direkt von der Pfinzstraße her wäre logisch und problemlos zu verwirklichen, zumal auch die Müllentsorgung von dieser Straße aus erfolgen muss. Diese Erschließung der Tiefgarage wäre viel organischer, weil mittig zum Baukörper und somit günstiger von und zu allen Stellplätzen zu erreichen.</p>	<p>Eine Müllentsorgung und der übliche PKW-Verkehr sind nicht mit einander vergleichbar. Eine Müllentsorgung findet nur zu begrenzten Zeiten in der Woche statt, während die durch die Tiefgarage verursachten Verkehrsbewegungen häufiger sind.</p> <p>Es wäre auch eine Zufahrt von der Pfinzstraße möglich gewesen, aber wegen der bestehenden starken Belastung auf der Pfinzstraße sollte eine Erschließung von Norden erfolgen.</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
<p>Die Zufahrt zur Tiefgarage könnte von der Pfinzstraße her erfolgen, entweder in dem Zwischenbereich des in westlicher Richtung geplanten Gebäudes zu dem rechts bereits bestehenden Gebäude oder im ganz linken Bereich neben dem geplanten Gebäude.</p> <p>An der Pfinzstraße sind vor dem geplanten Gebäude Stellplatzflächen für Pkw überirdisch vorgesehen. Diese Pkw müssen über die Pfinzstraße zufahren und es stellt keine zusätzliche Beeinträchtigung dar, wenn am Ende dieser geplanten Stellplatzfläche die Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage gefertigt wird.</p> <p>Damit wird der kürzeste Zufahrtsweg gewählt und damit auch die geringste mögliche Immissionsbeeinträchtigung. Bei der Zufahrtsstraße über die Pforzheimer Straße ist ein unverhältnismäßig langer Zufahrtsweg zur Tiefgarage geplant, der nicht nur Sicherheitsaspekte beeinträchtigt, sondern zu zusätzlichen Lärm- und Abgasimmissionen auch im bestehenden Baugebiet führt.</p>	<p>Nach nochmaliger Überprüfung, bei der drei weitere unterschiedliche Zufahrtsmöglichkeiten von der Pfinzstraße aus untersucht wurden, war festzustellen, dass aus verkehrsfunktionalen Gründen die beabsichtigte Zufahrt über die Pfinzstraße nach wie vor die beste, weil insgesamt verträglichste Lösung darstellt.</p> <p>s. hierzu Gegenüberstellung der Zufahrtalternativen (Anlage 3)</p> <p>Die neuen PKW-Stellplätze können nur in Fahrtrichtung genutzt werden. Die Länge des Zufahrtswegs zur Tiefgarage hängt davon ab, aus welcher Richtung die Fahrzeuge kommen. Linksabbieger in der Pfinzstraße stellen durchaus eine starke Beeinträchtigung dar.</p> <p>Sicher wird ein geringer Teil des zusätzlichen durch das Vorhaben entstehenden Verkehrsaufkommens auch über die Pfinzstraße geleitet werden. Um zum Pfinztor zu kommen bieten sich jedoch auch die Pforzheimer Straße aus nördlicher Richtung (Autobahnanschluss), aus südlicher Richtung (Karlsruhe / Durlach / Autobahnanschluss) und die Pfinzstraße aus westlicher Richtung an. In jedem Fall wird die Pfinzstraße im fraglichen Abschnitt bis zur Pforzheimer Straße von Osten kommend bezüglich der neu entstehenden Verkehre entlastet.</p>
<p>Die Gefahr durch eine Einfahrt an der Pfinzstraße ist nicht größer, sondern eher noch kleiner als bei vielen anderen Stellen auf der Pfinzstraße. (hier werden einige Beispiele entlang der Pfinzstraße benannt) Durch alle diese Ein- und Ausfahrten wird der Verkehr nicht mehr gefährdet wie überall in der Stadt. Eine Ausfahrt mehr oder weniger spielt dabei überhaupt keine Rolle. Im Gegenteil dazu tragen diese „Hindernisse“ eher dazu bei den Verkehr zu beruhigen und der Pfinzstraße das Image einer Rennstrecke zu nehmen.</p>	<p>Diese Argumente gelten umgekehrt auch für die geplante Zufahrt. Hier geht es nicht darum, die Gefährlichkeit der Zufahrt mit anderen Zufahrten an der Pfinzstraße zu vergleichen, sondern die beste Lösung für das Plangebiet zu finden. Dabei ist die Frage der Gefährdung nur ein Aspekt. Wichtiger noch ist die zusätzliche Lärmbelastung für die ohnehin schon überbelasteten Anwohner.</p> <p>Eine Zufahrt von Norden in das Plangebiet ist zweifelsohne keine optimale Lösung, unter den gegebenen Umständen jedoch die sinnvollste, da in der Gesamtabwägung diese Lösung die vernünftigste ist.</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
<p>Die Zufahrt zur ehemaligen Maschinenfabrik ist noch viel näher an der Ampelanlage Ecke Pforzheimer Straße und wird öfter auch von Monster-LKW genutzt, die dann meist noch zurücksetzen müssen, um überhaupt durch die schmale Zufahrt zu kommen. Der nachfolgende Verkehr hat bisher immer klaglos gewartet, ohne dass es zu Protesten, Hupkonzerten oder sonstigen Aggressivitäten gekommen wäre. Es wird einfach hingenommen, denn Autofahrer sind Kummer gewöhnt (auch und vor allem im Bereich der Stadt Karlsruhe).</p>	<p>Die Ausführungen bestätigen das sehr hohe Verkehrsaufkommen in der Pfinzstraße und die damit verbundenen Behinderungen der Verkehrsteilnehmer. Es ist davon auszugehen, dass die weitere Summierung von Problemen (Linksabbieger mit kreuzendem Verkehr s.o.) die Situation stetig weiter verschlechtert.</p>
<p>Die Lärmbelastung durch eine Tiefgaragenzufahrt in der Pfinzstraße wird bei 12.000 Fahrzeugen täglich mit Sicherheit nicht größer, zumal bei einer Zufahrt über die Straße „Am Pfinztor“ trotzdem die meisten dieser Fahrzeuge über die Pfinzstraße fahren werden.</p>	<p>Die Pfinzstraße wurde wegen ihrer hohen Lärmbelastung (hier ca. 70 dB(A) als Hot-Spot in den Lärmaktionsplan der Stadt Karlsruhe aufgenommen. Die Anwohner sind hier schon weit überbelastet. Jede weitere zusätzliche Belastung für die Anwohner an dieser Straße ist deshalb zu vermeiden.</p> <p>Sicher wird ein geringer Teil des zusätzlichen Verkehrs auch über die Pfinzstraße fließen. Um zum Pfinztor zu kommen bieten sich die Pforzheimer Straße aus nördlicher Richtung (Autobahnanschluss), aus südlicher Richtung (Karlsruhe / Durlach / Autobahnanschluss) und die Pfinzstraße aus westlicher Richtung an. In jedem Fall wird die Pfinzstraße Abschnitt bis zur Pforzheimer Straße von Osten kommend bezüglich der neu entstehenden Verkehre entlastet.</p>
<p>Durch eine Tiefgaragen-Zufahrt direkt über die Pfinzstraße wird die Situation für die Anlieger nicht schlechter und für die späteren Bewohner der Pfinzstraße 104 erst recht nicht, da sie keine unsinnigen Umwege machen müssen.</p>	<p>Eine Verschlechterung tritt ein für die derzeitigen Anlieger an der Pfinzstraße.</p>
<p>Im Lärmgutachten wird ausgeführt, dass zusätzliche Belastungen auf dieser Straße vermieden werden müssen und Tiefgaragenabfahrten zu Rückstaus führen, unter denen die Anwohner der Pfinzstraße angesichts der heutigen enormen Belastung noch mehr belastet werden.</p>	<p>Dies steht so in der Begründung zum Bebauungsplan (1. Offenlage).</p> <p>Dass Ein- und Ausfahrten in Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen zu Rückstaus führen können, ist bekannt. Es wird nicht bestritten, dass die bestehenden Ein- und Ausfahrten funktionieren. Trotzdem führen</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
<p>Die Folgerung zu Rückstaus ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Mehrere vergleichbare Tiefgaragenabfahrten mit weitaus größerer Anzahl an Stellplätze in der Pfinzstraße zwischen der Weingartnerstraße und der Pforzheimer Straße funktionieren reibungslos, selbst die zum ehemaligen BMD-Gelände mit teilweise Schwerlastverkehr und schwieriger Einsicht in die Ampel-Kreuzung Pforzheimer Straße in unmittelbarer Nähe. Direkt neben dem Grundstück Pfinzstraße 104 in westlicher Richtung sind bis zur Ampelkreuzung insgesamt 17 öffentliche Parkplätze, die schräg vorwärts angefahren und rückwärts in den Verkehr ausgefahren werden müssen.</p> <p>Die Feststellung, dass durch Rückstaus die Anwohner noch mehr belastet werden, ist frei konstruiert und nicht nachvollziehbar, um damit eine Ablehnung zu rechtfertigen. Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen im Promillebereich (0,007%) von maximal 5 Kfz/h fällt tagsüber bei einer gesamten Fahrzeugbewegung von 723 Kfz/h nicht ins Gewicht.</p>	<p>auch sie zu Rückstaus. Angesichts der ohnehin bestehenden Überlastung der Pfinzstraße ist dies eine noch weitere Belastung, die den Anwohnern nicht mehr zugemutet werden kann und den fließenden Verkehr behindert.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die weitere Summierung von Problemen die Situation stetig verschlechtert. Dem gegenüber ist eine Zufahrt von Norden in das Plangelände wesentlich unproblematischer.</p> <p>Dies ist nur ein Grund unter mehreren.</p> <p>Die Berechnung ist nicht nachvollziehbar. Rechnerisch richtig ist ein Zuwachs der Verkehrsmenge um ca. 0,7 %. Es geht jedoch nicht um die zusätzlichen Fahrbewegungen auf der Straße, sondern um die zusätzlichen Störungen durch das Ein- und Ausfahren.</p>
<p>Eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Pfinzstraße auf 30 km/h würde hier mehr Entlastung bringen.</p>	<p>Eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Pfinzstraße als innergemeindliche Hauptverkehrsstraße wird überprüft. Trotz einer hierdurch eventuell möglichen, geringfügigen Entlastung, würden die Belastung für die Anwohner an der Pfinzstraße weiterhin weit über den Grenzwerten liegen.</p>
Belastungen durch Zufahrt zur Tiefgarage	
<p>Als weitere Folge wäre mit einer erhöhten Lärmemission zu rechnen. Das Haus Am Pfinztor 52 hat nur einen Abstand von ca. 2 m zur Stichstraße.</p>	<p>Das ergänzte Lärmgutachten hat besonders auch die Pfinzstraße 52 als Immissionsort untersucht: „Am Pfinztor 52 beträgt am Immissionspunkt Erdgeschoss (EG) die Pegelzunahme ‚tags‘ und ‚nachts‘ nur 0,7 dB, die sich bis auf 0,4 dB ‚tags‘ und ‚nachts‘ am Immissionspunkt OG 3 verringert.“ „Bei der Lärmbelastung ‚tags‘ liegen die Beurteilungspegel 4 dB und mehr unter dem Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für allgemeine und reine Wohngebiete</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
	<p>(WAWR). Bei der Lärmbelastung ‚nachts‘ liegen die Beurteilungspegel 3 dB und mehr unter dem Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) für allgemeine und reine Wohngebiete (WAWR).</p> <p>Der genannte Abstand bezieht sich nicht auf die Straße zur neuen Tiefgaragenzufahrt, sondern auf die seit Erstellung der Wohnanlage bestehende Tiefgaragenzufahrt III, die an dieser Stelle einen kleinen Schwenk nach Osten macht.</p>
<p>Die Anlieger sehen sich einer zusätzlichen Lärmbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, wenn auch in geringem Maße, von 1-2 dB(A), ausgesetzt. Beim Einzug hatte man sich speziell für eine "ruhige Wohngegend" entschieden.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten ist nicht geeignet, die Immissionsbeeinträchtigung zu belegen. Es ist ohne konkrete Messungen im örtlichen Bereich durchgeführt worden und berücksichtigt nicht die Immissionen des starken Bahnverkehrs, des Autobahnverkehrs bei starkem Westwind, den erheblichen Zuliefererverkehr in der Wohnanlage „Am Pfinztor“ mit 150 Wohneinheiten, die Beschallung der Rettungsfahrzeuge der ASB.</p> <p>Schon daraus wäre deutlich geworden, dass die bestehenden Lärm- und Abgasimmissionen und Verkehrsbeeinträchtigungen erheblich sind und nicht durch weitere Planungen verstärkt werden dürfen.</p>	<p>Das Lärmgutachten trifft bezüglich der mit der Planung zusätzlich entstehenden Emissionen eine eindeutige Aussage. Danach verursacht der zusätzliche Verkehr auf der Straße Am Pfinztor nur eine marginale Erhöhung (max. 1,1 dB(A) der Beurteilungspegel ‚Straßenverkehrslärm‘ an den maßgeblichen Immissionsorten.</p> <p>Das Gutachten wurde auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden offiziellen Daten erstellt. Im Übrigen wird auf Punkt 3. Grundlagen und Berechnungsverfahren bzw. Pkt. 3.1 Gesetzliche und verwaltungsrechtliche Grundlagen der Schallimmissionsprognose verwiesen.</p> <p>Die Immissionen des Bahnverkehrs werden im Gutachten berücksichtigt. Es wird auf Pkt. 5.2 „Emissionen Schienenverkehr“ verwiesen: „... liegt die Belastung der Planfläche durch Schienenverkehrslärm tags und nachts bei 50 dB(A) bis 55 dB(A), abgegriffen aus Berechnungsunterlagen der DB, die der Stadt als Rasterlärmkarten vorliegen ...“ Dies führt unter Pkt. 6.2 „Beurteilungspegel Schienenverkehrslärm“ zu folgendem Ansatz: „Entsprechend den Ausführungen im Abschnitt 5.2 wird der Planfläche ein Beurteilungspegel für den Schienenverkehr von ‚tags‘ und ‚nachts‘ 55 dB(A) zugewiesen.“</p> <p>Die Zuliefererverkehre sind in den Berechnungen pauschal mit eingerechnet.</p> <p>Die Zahlen für die Verkehrsflüsse im und um das Plangebiet herum liegen der Stadt vor und liegen dem Lärmgutachten zu</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
<p>Im Text zu dem Bebauungsplan wird nur die Lärmemission thematisiert; während die erhöhte Belastung mit Feinstaub und Abgasen unberücksichtigt bleibt.</p>	<p>Grunde. Das Lärmgutachten hat die Anzahl der Fahrzeugbewegungen in der Pfinzstraße, Pforzheimer Straße sowie für die Zufahrt zur Wohnanlage „Am Pfinztor“ in die Betrachtung eingestellt.</p> <p>Die genannten zusätzlichen Lärmquellen werden im Gutachten dargestellt bzw. sind gleichermaßen auch noch zusätzlich für die Pfinzstraße zu berücksichtigen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass selbst eine Verdoppelung des Verkehrs Am Pfinztor zu keiner Überschreitung der Grenzwerte führen wird.</p> <p>Diese Emissionen würden durch das bestehende Baurecht auf dem Grundstück in jedem Fall verursacht - auf Grund der innenstadtnahen Lage und der sehr guten Anbindung an das Netz des KVV sogar in geringerem Maße, als bei einer Bebauung am Stadtrand. Hinzu kommt eine gute fußläufige Anbindung an die Durlacher Innenstadt, die es erlaubt, Einkäufe auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen.</p> <p>Der CO₂-Ausstoß der Neubebauung wird weit unter dem CO₂-Ausstoß der Bestandsbebauung liegen, da für die Neubebauung die Einhaltung eines Kfz 70 Effizienz-Standard vorgesehen ist.</p>
<p>Als direkt Betroffener (Anlieger Am Pfinztor 29) bin ich besonders durch diese TG-Zufahrt zusätzlichem Lärm und Verkehrsbehinderungen ausgesetzt und sehe eine Wohnwertminderung, die einen evtl. Verkauf der Wohnung schwieriger macht.</p>	<p>Das Gebäude „Am Pfinztor 29“ liegt ca. 100 m vom Zufahrtsbereich der Tiefgaragen entfernt. Dazwischen stehen zwei Zeilen 4-geschossige Bebauung. Dass hier eine zu beachtende Lärmsteigerung vorliegt, wird bezweifelt. Im Übrigen gilt das bereits ausgeführte.</p>
<p>Die Untersuchungen der Immissionen konzentrieren sich offenkundig „vorgefertigt“ auf die Festlegung der nördlichen Zufahrtsstraße zum Plangebiet über die „Pforzheimer Straße“ und dann über die schmale Stichstraße „Am Pfinztor“, vorbei an einer dichten Wohnbebauung.</p> <p>Eine lärmbezogene Mehrbelastung für die Anwohner in der Pfinzstraße durch eine zusätzliche Tiefgaragenzufahrt für das</p>	<p>Nein, sie konzentrieren sich aus zwingendem Grund auf diese Zufahrt. Dass die Pfinzstraße überlastet ist, war ja bekannt. Schließlich ist sie als Hot-Spot in den Lärmaktionsplan von Karlsruhe aufgenommen. Jede zusätzliche, vermeidbare Belastung ist deshalb auszuschließen, unabhängig davon, wie hoch diese ist. Die hohe Vorbelastung an der Pfinzstraße, die weit über den maßgeblichen Grenzwerten liegt,</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
<p>Bauvorhaben Pfinzstraße 104 ist im erstellten Lärmgutachten nicht dargestellt. Vermutlich, weil diese Mehrbelastung gar nicht vermieden werden kann, weil ein Teil des Verkehrs für die 44 Wohnungen, auch bei einer nördlichen Zufahrt über die schmale Stichstraße Am Pfinztor immer noch durch die Pfinzstraße vorbei am Bauvorhaben Pfinzstraße 104 fahren muss, und diese zusätzlich belasten wird.</p> <p>Das Lärmgutachten weist keine messbare verkehrstechnische Zusatzbelastung der Pfinzstraße aus, weil sie in Wirklichkeit überhaupt nicht messbar ist.</p> <p>Es gibt in dem Gutachten auch keine mit Messwerten belegte Gegenüberstellung der Zufahrtsvarianten von der Pfinzstraße und am Pfinztor, die dann zum Ergebnis hätte, dass die Zufahrt am Pfinztor zu bevorzugen wäre.</p> <p>Bei einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von den 44 Wohneinheiten kann ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 5 Kfz/h veranschlagt werden. Bei einer tagsüber gezählten Fahrzeugbewegung von 723 Kfz/h auf der Pfinzstraße fällt das nicht ins Gewicht. Die Mehrbelastung liegt im Promillebereich (=,007%). Das gleiche gilt für den Beurteilungspegel von bis zu 70db(A) „tag“, der sich bei einer zusätzlichen Fahrzeugbewegung von 5 Kfz/h nicht messbar verändert. Es gibt keinen mit Zahlen belegbaren Grund für die Abweisung der Tiefgaragenzufahrt von der Pfinzstraße.</p>	<p>geht auch aus dem Gutachten hervor.</p> <p>Dabei stellt die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage eine höhere Lärmbelastung dar, als das einfache Vorbeifahren eines Fahrzeugs auf der Straße.</p> <p>Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage wird nicht nur über die Pfinzstraße, sondern auch über die Pforzheimer Straße erfolgen. Insofern kann eine Mehrbelastung für die Pfinzstraße zumindest gemindert werden.</p> <p>Das ist richtig. Der Ansatz ist ein anderer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Pfinzstraße soll als Hot Spot keine vermeidbaren zusätzlichen Belastungen erfahren. 2. Die zusätzliche Belastung für die Anwohner an der nördlichen Zufahrt ist äußerst gering, liegt weit unter den Grenzwerten und ist deshalb als zumutbar zu betrachten. <p>Die Berechnung kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Der Grund ist nicht in Zahlen zu belegen. Das ist auch nicht beabsichtigt. (s. o.)</p> <p>Die Mehrbelastung liegt nicht im fließenden Verkehr, sondern in der Tiefgaragenzufahrt.</p>
<p>Es wird ausgeführt, dass zum Erreichen der Tiefgarageneinfahrt der Gehweg gekreuzt werden muss, was eine zusätzliche Gefahr darstellt. Dies gilt ebenso für die Einfahrt „Am Pfinztor“, jedoch in weitest stärkerem Maße.</p> <p>Warum soll eine Zufahrt über die Pfinzstraße mit Kreuzung eines Gehwegs eine zusätzliche Gefahr darstellen, aber ein Fußgänger und Fahrradweg ohne richtige Einsichtsmöglichkeit auf die Straße „Am</p>	<p>Der Unterschied liegt in dem sehr unterschiedlichen Verkehrsaufkommen und den Fahrgeschwindigkeiten.</p> <p>Bei der Ausfahrt in die Pfinzstraße muss man sich in den mit Tempo 50 fließenden Verkehr einordnen evtl. sogar in den Verkehr auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Gesamtsituation ist damit weitaus gefährlicher als bei der Ausfahrt am Pfinztor, für die sehr gute Einsichtsmöglichkeiten in die für die Verkehrssicherheit not-</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
<p>Pfinztor" und ohne ausreichenden Gehwegbereich, dafür aber mit 3 vorhandenen Tiefgaragen und 1 zusätzlich vorgesehene neue Tiefgarage für das Bauvorhaben eine geringere Gefahr verkörpern?</p> <p>Die zusätzlichen Gefahren der schmalen Stichstraße „Am Pfinztor" ohne Gehweg sind wesentlich höher als die möglichen Gefahren an der Pfinzstraße 104 mit nachweislich geringem Fußgängeranteil auf den Gehweg vor dem Bauvorhaben.</p>	<p>wendigen Flächen besteht mit einer Ausweisung als Tempo-30-Zone und einem nur sehr geringen Verkehrsaufkommen.</p> <p>Der Nachweis für einen geringeren Fußgängeranteil wird nicht erbracht, die Einschätzung wird nicht geteilt.</p>
<p>Die vorgesehene Bebauung führt zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrslärm- und Abgasimmissionsbeeinträchtigung der heutigen und künftigen Anwohner. Die verstärkte und zusätzliche Lärmbelastung und Luftverschmutzung findet bei uns keine Akzeptanz, da sich unser Wohnzimmerbalkon sowie das Kinder-/Gästezimmer zur vorgesehenen Zufahrtsseite "Am Pfinztor" des vorgesehenen Neubaus befinden. Von Erholung am Feierabend oder am Wochenende kann dann sicher keine Rede mehr sein.</p>	<p>Subjektiv gesehen ist natürlich eine Qualitätsminderung gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten. Dies wird aber bei jeder, auch heute schon zulässigen Bebauung der Fall sein.</p> <p>Die Befürchtung steht jedoch im Widerspruch zu den vorliegenden Verkehrs- und Stellplatzzahlen, den Ergebnissen des Gutachtens und der persönlichen Beobachtung bei mehreren Ortsbegehungen.</p>
<p>Wenn im Lärmschutzgutachten davon ausgegangen wird, dass die Hauptlärmquelle der Verkehr auf der Pfinzstraße sei, so wird dieser natürlich durch die neue Bebauungsplanung verstärkt und wird dann weiter geführt bis in die Pforzheimer Straße, wenngleich er durch das Einbiegen auf kurzem Weg zur Tiefgarage unterbunden werden würde.</p>	<p>Sicher wird ein geringer Teil des mit der Neubebauung verbundenen Verkehrsaufkommens auch über die Pfinzstraße abgewickelt. Um zum Pfinztor zu kommen bieten sich darüber hinaus die Pforzheimer Straße aus nördlicher Richtung (Autobahnanschluss), aus südlicher Richtung (Karlsruhe / Durlach / Autobahnanschluss) und die Pfinzstraße aus westlicher Richtung an. In jedem Fall wird die Pfinzstraße im Abschnitt bis zur Pforzheimer Straße von Osten kommend von den neu entstehenden Verkehren entlastet.</p>
<p>Die Lärmbelastung bei den Anliegern der Wohnanlage „Am Pfinztor" und der Pforzheimer Straße 24 würde sich bei einer Zufahrt über die Stichstraße um mind. 30% gegenüber vorher erhöhen.</p> <p>Bei einer möglichen Erweiterung des Bauvorhabens (Grundstückszukauf ist sicher schon erfolgt) in einer nächsten Baustufe, wie auf den Bauplänen ersicht-</p>	<p>Dies würde nur stimmen, wenn eine Lärmbelastung nur von den Fahrzeugen der Tiefgarage ausginge. Bei einer Ausgangsbelastung im Zufahrtsbereich zwischen 54 und 55 dB(A) und einer maximal prognostizierten Zunahme von 1,1 dB liegt jedoch nur eine Steigerung um ca. 2 % vor.</p> <p>Eine Erweiterung der Anlage ist derzeit nicht geplant. In den Unterlagen zur vorlie-</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
<p>lich, muss mit einer Erweiterung der Parkplätze gerechnet werden, so dass die derzeit geplanten 50 Stellplätze überschritten werden, was zu weitere Belastung führt.</p>	<p>genden Planung ist keine spätere Erweiterung des Bauvorhabens dargestellt. Es ist auch keine Erweiterung der Anzahl der Stellplätze vorgesehen.</p>
<p>Wohnwertminderung durch Zufahrt zur Tiefgarage</p>	
<p>Die Anlieger sehen sich einer Wohnwertminderung ausgesetzt.</p>	<p>Die Straße „Am Pfinztor“ ist eine öffentliche Straße, die von allen Anliegern genutzt werden darf. Dies wird durch die Anlieger der Wohnanlage mit den drei Tiefgaragenzufahrten auf dem öffentlichen Straßen Grundstück schon überdurchschnittlich wahrgenommen.</p> <p>Auch für weitere Anlieger ist eine ähnliche dichte Bebauung mit vergleichbarem Verkehr zu tolerieren.</p>
<p>Allgemeine Verkehrsbelastung</p>	
<p>Die Verlegung der Umgehungsstraße (B10) aus Richtung Grötzingen hat ohnehin zu einer deutlichen Steigerung der Belastung der Pfinzstraße geführt. „Die Belastung der Anwohner ist schon heute nicht mehr zumutbar. ... Lärmbelästigung ...erheblich... ...Grenzwerte weit überschritten...“ (aus „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pfinzstraße 104“)</p> <p>Dies wird sich mit der Realisierung des Bauvorhabens nochmals verschärfen.</p>	<p>Es handelt sich hier nicht um ein völlig neues Baugebiet, sondern um ein Grundstück mit bestehendem Baurecht, das bereits bebaut war, nun wieder bebaut wird und auch ohne Bebauungsplan bebaubar ist.</p>
<p>2. Stellplätze</p>	
<p>Auch für die Besucher (Ärzte, Pflegedienste, Handwerker u.a.) der Eigentümer u. Mieter am Pfinztor wären dann bei Wegfall von 2 oder mehr Parkplätzen entlang der bisherigen Zufahrten zu wenige Parkmöglichkeiten vorhanden.</p> <p>Die Planung vernichtet allein auf diesem Grundstück 3 offizielle Parkplätze sowie in der überlasteten Zufahrt immerhin noch weitere 12 geduldete Stellplätze</p>	<p>Der ursprüngliche Bebauungsplan für die Wohnanlage am Pfinztor sah weitaus mehr öffentliche Stellplätze vor. Diese entfielen, da die privaten Zufahrten für die Tiefgaragen der Wohnanlage auf das öffentliche Straßengrundstück verlegt wurden.</p> <p>Ein knappes Parkplatzangebot kann daher nicht dem Neubauvorhaben zu Last gelegt werden, zumal dieses im Verhältnis zur bestehenden Bebauung und Tiefgarage relativ klein ist.</p> <p>Für die entfallenden Stellplätze werden zusätzliche Stellplätze im Bereich der Pfinz-</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
	<p>straße angeboten, die fußläufig mit der Wohnanlage am Pfinztor verbunden sind.</p> <p>Die geduldeten Stellplätze können bestehen bleiben, solange hierdurch keine verkehrstechnischen Probleme entstehen.</p>
<p>Die vorgesehenen Stellflächen in der Tiefgarage werden nicht ausreichen für die Anwohner, sodass mit einem zusätzlichen Stell- und Fahrverkehr gerechnet werden muss, der in die Tiefgarage ohnehin nicht einfahren kann.</p> <p>Wo sollen die neuen Anwohner ihre Fahrzeuge kurzfristig abstellen, um ihre Einkäufe zu entladen und in die Wohnung zu bringen? Hierfür sind keine ausreichenden Flächen vorgesehen.</p> <p>4 öffentliche Parkplätze für geplante 44 Wohneinheiten sind unverantwortlich für die Gesamt-Parkplatzsituation im Bereich Pfinzstraße!</p>	<p>Grundsätzlich handelt es sich hier um ein Grundstück, für das die öffentliche Erschließung bereits hergestellt ist und das wie jedes andere Grundstück ohne eine Verpflichtung für weitere öffentliche Stellplätze bebaut werden könnte.</p> <p>Die Landesbauordnung sieht pro Wohneinheit einen Stellplatz vor. Gemeinsam mit der Mischgebietsnutzung müssen für das Plangebiet 43 Stellplätze nachgewiesen werden.</p> <p>Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde das Stellplatzangebot in der Tiefgarage auf 50 Stellplätze erweitert. Entlang der Pfinzstraße werden weitere öffentliche Parkplätze hergestellt, von denen zwei als Ersatz für die durch die Tiefgaragenzufahrt entfallenden Stellplätze gelten.</p> <p>Damit stellt der Vorhabenträger mehr Stellplätze als rechtlich notwendig zur Verfügung.</p> <p>Für die neuen Anwohner stehen Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung, von denen aus die Gebäude direkt betreten werden können.</p>
<p>Die Stichstraße ist nicht erst seit heute durchgehend zugeparkt. Die gleiche Belastung besteht auch im umliegenden Bereich, insbesondere im nördlichen beruhigten Wohngebiet Pforzheimer-, Waldshuter-, Hub-Str. usw. Bei den zu erwartenden neuen gutsituierten Anwohnern ist davon auszugehen, dass weitere Zweit- und Dritt-Fahrzeuge, im Wesentlichen als Dauerparker, diese Situation unzumutbar verschärfen.</p>	<p>Die Stellplatzverordnung BW sieht bei der Erstellung neuer Wohnungen einen Stellplatz pro Wohnung vor, die privat vorzuhalten sind. Dies galt auch schon für einen Großteil der Bestandswohnungen in der Umgebung und war beim Kauf beispielsweise eines Zweitwagens bekannt. Ein knappes Parkplatzangebot kann daher nicht allein einem Neubauvorhaben zu Last gelegt werden, zumal dieses im Verhältnis zur bestehenden Bebauung verhältnismäßig klein ist. Sicherlich wird die Anzahl der PKW zunehmen. Es wird aber auch auf die außerordentlich gute Versorgung mit den Haltestellen des ÖPNV verwiesen.</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
	<p>Es werden mit dem Neubauvorhaben mehr öffentliche und private Stellplätze hergestellt werden, als durch die Planung erforderlich sind. Es wird außerdem auf die fußläufig gut durch das Neubauareal erreichbaren neuen Stellplätze in der Pfinzstraße hingewiesen. Falls mit „Fremdparken“ ein widerrechtliches Parken auf Privatparkplätzen gemeint ist, so ist hier nochmals darauf verwiesen, dass die bestehenden angesprochenen Stellplätze öffentlich sind und daher jedem Verkehrsteilnehmer zur Verfügung stehen.</p>
<p>Wegen der neuen Tiefgaragenzufahrt sollen zusätzlich zu den wegfallenden 2 Parkplätzen die derzeitigen Parkmöglichkeiten entlang der Stichstraße zu den Tiefgaragen durch ein Halteverbot reguliert werden. Das ist ein Wegfall von weiteren 10 – 12 Parkmöglichkeiten.</p> <p>Insgesamt sollen damit 12 - 14 Besucherparkplätze für die gesamte „Pfinztor Wohnanlage“ mit 150 Wohneinheiten geopfert und auf 5 reduziert werden. Die angeblich zusätzlich geschaffenen 7 Parkplätze in der neuen Tiefgarage sind nicht für die Allgemeinheit zugänglich und auch kein Ersatz für den Wegfall der öffentlichen Parkplätze.</p>	<p>Die Einrichtung eines Halteverbots erfolgt nur bei Bedarf - aber nicht durch die neue Tiefgaragenzufahrt, für die die notwendigen Sichtbeziehungen gegeben sind, sondern durch die heute schon von den Anwohnern als unübersichtlich beschriebene Situation der eigenen Rampen und Zufahrten.</p> <p>Seitens der Stadtverwaltung wird ein Bedarf mit und ohne neue Zufahrt derzeit nicht gesehen.</p> <p>Die Annahme, dass es sich bei den genannten „10 - 12 Parkmöglichkeiten“ um Besucherparkplätze ausschließlich für die Wohnanlage „Am Pfinztor“ handelt, ist falsch. Auch sind diese Parkmöglichkeiten nicht den 150 Wohneinheiten zugeordnet. Hier handelt es sich um städtischen Raum, der von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.</p> <p>Die meisten geplanten öffentlichen Stellplätze sind der Umplanung bei der Entstehung der Wohnanlage 1979 zum Opfer gefallen, die ihre Zufahrten in den öffentlichen Raum gelegt haben. Ein dadurch knappes Stellplatzangebot im öffentlichen Raum kann daher nicht dem Neuvorhaben zur Last gelegt werden, das für die offiziellen, entfallenden Stellplätze Ersatz schafft.</p>
<p>Durch den Wegfall der 2 Stellplätze wird die bestehende und so schon unzureichende, weil von Fremdparkern aus dem Umfeld benutzte Parksituation noch mehr minimalisiert wird.</p>	<p>Falls mit „Fremdparken“ ein unzulässiges Parken auf Stellplätzen der Wohnanlage gemeint ist, ist darauf hinzuweisen, dass die bestehenden angesprochenen Stellplätze öffentlich sind und daher jedem Ver-</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
	kehrsteilnehmer zur Verfügung stehen.
<p>Die Anzahl der Tiefgaragenplätze rechnet mit einem Auto je Wohneinheit. Das ist völlig unrealistisch. Mindestens in jedem zweiten Haushalt sind zwei Fahrzeuge vorhanden. Nicht berücksichtigt sind Besucher.</p> <p>Die Parkplatzsituation in dieser Gegend ist heute schon (u.a. wegen der Volksbank) äußerst angespannt - dies wird sich noch verschärfen.</p> <p>Die angeblich zusätzlichen Plätze in der neuen Tiefgarage sind nicht für die Allgemeinheit zugänglich und wahrscheinlich schon jetzt für eine geplante Erweiterung der Wohnbebauung entlang der Pfinzstraße und evtl. eines 5. Hofhauses vorgesehen.</p>	<p>Die Stellplatzverordnung sieht bei der Erstellung neuer Wohnungen einen Stellplatz pro Wohnung vor, die privat vorzuhalten sind. Dies gilt auch für die jüngeren Bestandswohnungen in der Umgebung. Das betroffene Baugrundstück ist bereits heute vollständig erschlossen und bebaubar. Ein knappes Parkplatzangebot in der Umgebung (teilweise auch erzeugt durch die Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraums durch die privaten Tiefgaragenzufahrten der Wohnanlage) kann nicht einem Neubauvorhaben zu Last gelegt werden. Trotzdem nimmt der Bebauungsplan darauf Rücksicht und stellt für die Nutzer des Bauvorhabens 50 Stellplätze zur Verfügung. 37 Stellplätze für die Wohneinheiten und 6 für die Büronutzung. Damit werden 7 zusätzliche Stellplätze für Zweitwagen bereitgestellt.</p> <p>Entlang der Pfinzstraße entstehen darüber hinaus fünf öffentliche Parkplätze, von denen zwei als Ersatz für die durch die Tiefgaragenzufahrt entfallenden Stellplätze gelten. Somit entstehen insgesamt zusätzliche zehn PKW-Stellplätze. Eine zusätzliche Wohnbebauung ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen und auch nicht geplant.</p>
3. Innere Erschließung im Plangebiet	
<p>Befahrbare Wege innerhalb des Grundstückes sind unerlässlich für die Andienung der „4 Gartenhäuser“ in der 2. Bauflucht, so z.B. für Ein/Auszug, tägliche private Versorgung, div. Postzustelldienste, Müllabfuhr, Handwerker, Notarzt, Krankenwagen, Feuerwehr usw.</p>	<p>Dies ist nicht richtig. Feuerwehr, Notarzt, Krankenwagen etc. werden keine direkte Zufahrt auf das Gelände erhalten bzw. werden die geplante aber nicht sehr tief ins Gelände führende Zufahrt als Aufstellfläche nutzen können. Feuerwehr und Notarzteinsätze sind sehr selten und daher keine wesentliche Belastung für die Pfinzstraße.</p> <p>Ob die Postzustellung über die Pfinzstraße erfolgt, ist unerheblich, da sie heute bereits in beiden Straßen Post zustellt.</p> <p>Die Gebäude in der zweiten Reihe sind unmittelbar mit der Tiefgarage verbunden, so dass hier auch die „Andienung“ erfolgt.</p> <p>Die meisten Lieferungen werden wohl von</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
	der Pfnzstraße aus erfolgen, da hier die Adressbildung sein wird und dort öffentliche Stellplätze entstehen. Dabei wird es nicht notwendig, auf das Grundstück zu fahren.
4. Bebauung	
Höhe, Dichte, Abstandsflächen	
<p>Wir sind Eigentümer von 2 Wohnungen in der Pforzheimer Straße 18.</p> <p>Es bedeutet für uns eine erhebliche Minderung der Lebensqualität, wenn wie vorgesehen eine Bebauung mit 4 Gartenhäusern, welche 4 Geschosse haben sollen, entsteht. Unsere Befürchtungen liegen vor allem in der Minderung der Licht- und Luftqualität, da die Durchlüftung schlechter wird. Die Abstände zu den benachbarten Grenzen mögen eventuell nach baurechtlichen Gesichtspunkten eingehalten sein, sie entsprechen aber nicht dem Wunsch der Menschen nicht so dicht wie in „Hasenställen“ aufeinander zu sitzen.</p> <p>Auf dem vorgesehenen Bauareal, das nicht einmal die Ausmaße eines Fußballfeldes besitzt, sollen vier 4-geschossige sog. Gartenhäuser, zusätzlich ein 5-geschossiges Gebäude entlang der sehr verkehrsreichen Pfnzstraße entstehen. Durch diese enge Bebauung dürfte die Wohnqualität bei der angrenzenden Nachbarschaft sowie auch die in der neu entstehenden Wohnanlage erheblich gemindert werden.</p>	<p>Das Gebäude in der Pforzheimer Straße 18 ist 6-geschossig.</p> <p>Es mag als eine Qualitätsminderung gegenüber der jetzigen grünen Brache empfunden werden, wenn die Baulücke wieder bebaut wird. Allerdings darf man nicht erwarten, dass ein Grundstück auf Dauer eine unbebaute Brachfläche bleibt. Vielmehr ist es hinzunehmen, dass auf einem Nachbargrundstück eine annähernd gleiche Dichte entsteht, wie sie auf dem eigenen Grundstück vorhanden ist.</p> <p>Die Neubebauung ist niedriger als die Umgebungsbebauung, obwohl sie, um sich in die umgebende Bebauung einzufügen, sicher auch höher sein könnte, wovon der Eigentümer und die Stadt aus Rücksicht auf die Nachbarbebauung abgesehen haben.</p> <p>Die bisherige Rechtslage weist für das Grundstück Mischgebiet aus. Dies erlaubt laut Baunutzungsverordnung eine 60 % ige Überbauung (GRZ = 0,6). Daran hält sich auch der neue Bebauungsplan im Bereich des Mischgebiets. Mit dem neuen Bebauungsplan wird im rückwärtigen Bereich ein Wohngebiet ausgewiesen. Dort reduziert sich die Überbauung auf 40 % (GRZ = 0,4). Damit tritt bzgl. Überbauungsgrad eine Verbesserung zur bisherigen Lage ein.</p> <p>Die Einwandgeber sind von einer Verschattung durch die Neubebauung nicht betroffen. (s. Anlage zum Bebauungsplan)</p> <p>Bezüglich Klima s. Punkt „Lokalklima“</p>
Die Riegelbebauung entlang der Pfnzstraße ist mit 5 Geschossen zu hoch.	Der Einwand ist nicht nachvollziehbar. Die unmittelbar westlich an den Riegel anschließende Bebauung hat ebenfalls fünf Geschosse (wie die Neubebauung inklusive

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
	<p>Dachgeschoss), so dass in der Gesamthöhe die bestehende Nachbarbebauung heute schon höher ist, als es die Neubebauung sein wird. Das Gebäude direkt daneben, in dem die Einwandgeber wohnen, hat sogar 7 Geschosse und überragt alle Gebäude in der Nachbarschaft inklusive die Neubebauung deutlich.</p>
<p>Die Pläne weisen eine große Baudichte und hohe Massigkeit auf. Folgende Änderungen werden dringend vorgeschlagen:</p> <ol style="list-style-type: none">1.) Reduzierung des Bauriegels an der Pfinzstraße von 5 Geschossen (incl. Penthouse) auf 4 Geschosse - somit Reduzierung der Traufhöhe auf ca. 13 m.2.) Reduzierung der geplanten 4 Häuser im hinteren Teil des Geländes von 4 auf 3 Häuser. Die Baulinie muss nicht immer ausgenutzt werden! Sie bauen den Menschen in der Pfinzstraße 92 bis ans Radieschenbeet heran!3.) Reduzierung der Anzahl der Geschosse dieser Häuser von 4 auf 3 (incl. Penthouse) - somit ergäbe sich eine Traufhöhe von ca. 10 m.	<p>Für das Grundstück besteht schon seit Langem ein Baurecht durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 614, der das Plangebiet als Mischgebiet ausweist und auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch. Dies würde entsprechend der umgebenden Bebauung eine weitaus höhere Bebauung ermöglichen. Dies wird aus Rücksicht auf die Nachbarschaft jedoch unterlassen.</p> <p>Die Bauhöhe der Hofhäuser liegt bereits ca. 4 m unterhalb der Firsthöhe des Gebäudes Am Pfinztor 50. Die Gebäudehöhen sind im Sinne einer nachbarlichen Rücksichtnahme bereits so gewählt, dass sie unterhalb der unmittelbaren Nachbarbebauung bleiben.</p> <p>Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung sind durchgehend eingehalten. Diese sind so gewählt, dass hierdurch ein angemessenes, gesundes Wohnen möglich ist.</p>
<p>Durch die hohe Bebauung entsteht in den unteren Etagen der Nachbarschaft und der geplanten neuen Wohnanlage, vor allem bei trübem Wetterverhältnissen, eine düstere Hinterhofatmosphäre. Die vormalige Bebauung der Pfinzstraße bestand aus zweigeschossigen Gebäuden.</p> <p>Deshalb könnten nur drei 3-geschossige Gartenhäuser und das Gebäude entlang der Pfinzstraße nur 4-geschossig die Belange aller Beteiligten zufrieden stellen.</p>	<p>Die Sorge, dass die zukünftige Nachbarschaft in düsterer Hinterhofatmosphäre leben muss, ist unbegründet. Die nachbarschützenden Abstandsflächen werden eingehalten und alle Wohnungen erhalten von mindestens drei Seiten Licht. Mehrere Verschattungsstudien in der Anlage der Planunterlagen bestätigen dies.</p> <p>Die Schlussfolgerung, dass auf Grund einer ehemals 2-geschossigen Bebauung nunmehr nur eine maximal 3-geschossige Bebauung möglich sei, ist durch nichts gedeckt. Vielmehr würde sich die Bebaubarkeit der Baulücke ohne neuen Bebauungsplan im Sinne des § 34 BauGB nach dem bestehenden Maß der Nachbarbebauung richten.</p> <p>Die westlich anschließende Bebauung hat die gleiche Geschoszahl und noch einen</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
	<p>zusätzlich Sockel, wird also in Zukunft den Neubau noch überragen. Das Gebäude des Einwandgebers hat zwei weitere Geschosse. Die Höhenentwicklung der rückwärtig geplanten Hofhäuser ist orientiert an der nördlich bestehenden Bebauung. Die Neubebauung an der Pfinzstraße wird ebenfalls niedriger ausfallen als die anschließende Bestandsbebauung. Damit kommt die Planung den Wünschen der angrenzenden Nachbarbebauung bereits entgegen.</p>
<p>Die geplanten vier Gartenhäuser sollen auf drei Gartenhäuser beschränkt werden und nur zweigeschossig gebaut werden. Jeder bebaute Kubikmeter nimmt uns allen (Anlage Am Pfinztor) Luft und Sonne.</p> <p>Der Begriff Gartenhaus ist für mich ein kleines Haus.</p>	<p>Es ist hinzunehmen, dass auf einem Nachbargrundstück eine annähernd gleiche dichte Bebauung entsteht, wie sie auf dem eigenen Grundstück verwirklicht ist. Dem bauwilligen Nachbar stehen nach § 34 BauGB gleiche Rechte zu, wie sie bereits den Eigentümern / Investoren der Bestandsbebauung zustanden.</p> <p>Der Begriff „Gartenhaus“ ist missverständlich und wurde deshalb in der öffentlich ausliegenden Fassung nicht mehr verwendet.</p>
<p>Muss denn immer das zulässige Maß der baulichen Nutzung bis an die Schmerzgrenze ausgeschöpft werden? Ist die höchstmäßige Rendite vorrangig vor Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner?</p>	<p>Ja, das sollte nach Möglichkeit geschehen. § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch schreibt den planenden Gemeinden einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor. Das heißt, die Möglichkeiten, die die Baunutzungsverordnung hier bietet, sollten möglichst ausgeschöpft werden, um dadurch für die Bedarfsdeckung eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen in Außenbereich zu vermeiden. Diese Vorschrift hat nichts mit der Rendite des Bauträgers zu tun.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu Abstandsflächen, Ausnutzung, ... sollten auch Gesundheit und Wohlbefinden der Anwohner gewährleistet sein. Zu diesem Zweck wurden diese Werte gesetzlich festgelegt.</p>
Müllstandorte	
<p>Bei dem o.g. Bauvorhaben, sind auf den Grundstücken Nr. 45288 und 45287 Plätze für Mülltonnen geplant. Rechts und links dieser Grundstücke befinden sich jedoch die Küchen der Wohnhäuser</p>	<p>Der Einwand ist nachvollziehbar. Mit der weiteren Planung wird ein anderer Stellplatz für die Müllbehälter ausgewiesen.</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
Pfinzstr. 94-100. Aus hygienischen und Immissionsgründen (Geruch, Schmeißfliegen etc.) wird darum gebeten, eine Verlegung der Mülltonnen einzuplanen.	
Einfriedigung	
Das Grundstück mit der Nr. 45289 ist mit einer Mauer umrandet, die im Zuge der Bauarbeiten abgerissen werden soll. Um anschließend eine räumliche Trennung zu den anderen Grundstücken wiederherzustellen bitte ich um eine Einplanung eines Zaunes oder einer ähnlichen geeigneten Abtrennung von ca. 2,5 m Meter Höhe.	Der Einwand ist nachvollziehbar. Es wird ein entsprechender Sichtschutz errichtet.
Einfügen in die Umgebung	
Unter einer „auf die vorhandene Wohnbebauung Rücksicht nehmende Bebauung“, wie das Stadtplanungsamt noch im Jahre 2009 schriftlich zusicherte, verstehe ich etwas anderes.	<p>Die Bebauung ist niedriger, als die meisten Gebäude der Umgebung.</p> <p>Der CO₂-Ausstoß der Neubebauung wird unter dem CO₂-Ausstoß der Bestandsbebauung liegen. Für die Neubebauung ist ein KfW 70 Effizienz-Standard vorgesehen.</p> <p>Für eine Verbesserung des Lokalklimas werden die Begrünungen der Dachflächen und der Tiefgarage festgesetzt.</p> <p>Die Nutzungen Allgemeines Wohnen bei den Hofgebäuden/ Wohnen /nicht emittierendes Gewerbe an der Pfinzstraße stellen für die Anwohner eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen herkömmlichen Mischgebiet dar.</p>
5. Eingriff in Natur und Landschaft	
Klima	
Die klimaregulierende Wirkung der Bäume an dem öffentlichen Stellplatz für die Anlage „Am Pfinztor“, wird durch das Fällen der 3 Bäume vernichtet. Dadurch wird ein ausgewogenes Lokalklima beschädigt. Durch den zusätzlichen Verkehr kommt es zu einer Verschlechterung des Lokalklimas „Am Pfinztor“. Für die Bäume soll im Plangebiet Ausgleich geschaffen werden, der bestenfalls das Lokalklima dort begünstigt, aber keinen wirksamen	<p>Für die entfallenden 3 Bäume werden Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorgenommen.</p> <p>Der Wirkungsgrad eines Baumes ist nicht derart eng abgrenzbar, das Lokalklima macht nicht an einer rechtlichen Grundstücksgrenze halt.</p> <p>Die neu zu pflanzenden Bäume werden als dauerhaft und bei Abgang zu ersetzen festgesetzt. Der jetzige Baumbestand ist so</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
<p>Ausgleich für den Wegfall der Bäume und der zusätzlichen Umweltbelastung durch die neue Tiefgaragenzufahrt „Am Pfinztor“ bietet.</p> <p>Bei einer Bebauung wäre die stehende Hitze im Sommer unerträglich, da es dann keine Luftzirkulation mehr gäbe.</p> <p>Beauftragung eines Gutachtens zur Klimaentwicklung (Stichwort: Sommerwetter, Anzahl der Hitzetage in Karlsruhe) im Innenbereich der Anlage: Aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Bauweise (im Westen die hohe, bestehende Bebauung der Pforzheimer Straße 16 + 18, im Süden der geplante 5-geschossige Riegel an der Pfinzstraße 104) ist die Darstellung im Text zum Bebauungsplan zum Punkt „Klima“ - „Die geplante aufgelockerte Bauweise... lässt eine generell gute Durchlüftung sowie eine angemessene Zirkulation des Windes zu“ - bis zur Vorlage eines Untersuchungsergebnisses als eine nicht bewiesene Behauptung zu betrachten!</p>	<p>nicht gesichert. Damit ist die Planung eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand.</p> <p>Die Beauftragung eines „Klimagutachtens“ steht für dieses relativ kleine Bauvorhaben nicht im Verhältnis. Bei der Größe des Plangebietes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.</p> <p>Die örtlichen Klimaauswirkungen werden in der Planung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen gemindert.</p> <p>Es wird alles dafür getan, damit im Plangebiet keine Wärmeinsel entsteht: Die Planung sieht sechs zusätzliche Baumstandorte im Planbereich vor, drei davon als Ersatzpflanzung für den Walnussbaum auf dem Planungsgelände. Die Bäume werden in den kommenden Jahren mit zunehmender Schattenwirkung für ein verbessertes Lokalklima sorgen.</p> <p>Die geplante aufgelockerte Bauweise erfolgt in den Proportionen der Umgebung und lässt generell wie die nördlich des Plangebietes anschließende Bestandsbebauung eine gute Durchlüftung sowie eine angemessene Zirkulation des Windes zu.</p> <p>Die Freiflächen werden, soweit sie nicht als Erschließungsflächen erforderlich sind, gärtnerisch angelegt. Dies gilt auch für die Freiflächen über dem Tiefgaragenbereich. Eine extensive Dachbegrünung trägt ergänzend zum Lokalklima bei (s. a. Niederschlagswasser - Verdunstung durch Retention des Niederschlagswassers). Das Lokalklima wird darüber hinaus durch die Eigenverschatten des Vorhabens auf das eigene Grundstück begünstigt</p> <p>Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag für die Neubebauung einen KfW 70 Effizienz-Standard einzuhalten.</p> <p>Diese Maßnahmen kommen in der Summe auch den Nachbarn zu Gute.</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
Walnussbaum	
<p>Der Walnussbaum lässt derzeit seine Früchte fallen, welche sehr gut schmecken. Dieser Baum sollte für die Begrünung des „Hinterhofes" unbedingt erhalten bleiben, zumindest ist die Baumschutzordnung der Stadt Karlsruhe zu berücksichtigen.</p> <p>Der Walnussbaum soll in die Bebauung integriert werden. Dieser Baum hat in einer Höhe von 130 cm einen Stammumfang von circa 160 cm. Auch für diesen Baum muss die Baumschutzordnung der Stadt Karlsruhe gelten. Diese sieht eine Schutzwürdigkeit ab einem Stammumfang von 80 cm vor.</p> <p>Der Baum bedeutet Wohnqualität im urbanen Umfeld. Die geplante Ersatz-Begrünung kann einen Solitär dieser Klasse nicht ersetzen.</p>	<p>Der Baum steht so zentral, dass ein Erhalt die legitime Bebauung des Grundstücks erheblich einschränken würde. Dies fordern auch die Naturschutzverbände nicht.</p> <p>Diese äußern sich zur Fällung des Nussbaums wie folgt: "Der an ziemlich zentraler Stelle vorhandene Nussbaum nimmt eine Solitärstellung ein; er ist zwar schon stattlich, aber noch nicht zur vollen Größe ausgewachsen. Nisthöhlen konnten nicht festgestellt werden. Über evtl. Brutvorkommen von geschützten Vogelarten ist nichts bekannt und kann auf Grund der isolierten Stellung praktisch ausgeschlossen werden. Dennoch stellt der Baum eine Bereicherung des Lebensraumes dar, da in der Umgebung überwiegend pflegeleichtes und häufig nicht einheimisches Begleitgrün vorherrscht. Die im Planvorhaben genannten Ersatzpflanzungen sollen deshalb aus einheimischen Arten bestehen. Das Vorhaben bietet ausreichend Fläche für die Ersatzpflanzungen. Für die Artauswahl kann die Pflanzempfehlung der LUBW (ehemals LfU) herangezogen werden."</p> <p>Die Baumschutzordnung wird berücksichtigt, Ersatzpflanzungen sind festgesetzt.</p>
6. Wertminderung	
<p>Es kann sein, dass ich die Wohnung, wenn ich in Rente gehe, wieder verkaufe (verkaufen muss) und dann mit einer erheblichen Wertminderung rechnen muss.</p> <p>Durch die Neubebauung verliert unsere Wohnung erheblich an Wert.</p>	<p>Da schon heute für das Grundstück ein Baurecht besteht, ändert sich wertmäßig für die Wohnung nichts. Vielmehr kann es von Vorteil sein, dass ein evtl. Käufer auf dem Nachbargrundstücken nicht mehr mit Überraschungen rechnen muss, sondern dort bereits eine hochwertige Bebauung steht.</p>
7. Aufhebung des bisherigen Baurechts	
<p>Die derzeit noch vorhandene Brachfläche kann angesichts der vorbeiführenden stark frequentierten Pfnzstraße als wertvoller Sauerstoffspeicher angesehen werden. Künftig werden sich an warmen Tagen die Hitze und der Abgasgestank zwischen der engen Bebauung festset-</p>	<p>Für das Grundstück besteht unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan ein Baurecht. Eine Aufhebung dieses Baurechts käme einer Enteignung gleich und wäre rechtlich so nicht zulässig.</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
zen.	
8. Bedarf	
Angesichts des Rückganges der Bevölkerungszahl ist es fraglich, diese derzeitige Bauwut noch zu rechtfertigen.	Die Bautätigkeit regelt sich u.a. nach Angebot und Nachfrage. Karlsruhe ist eine noch immer wachsende Stadt. Der Bedarf an Wohnungen steigt ungebrochen.
9. Bürgerrechte	
<p>Als Karlsruher Bürger haben wir in unsere Stadt investiert und sind nicht weggezogen. Deshalb wundern wir uns, wie mit den Grundbedürfnissen wie Sicherheit und Lebens-Qualität umgegangen wird.</p> <p>So werden wir uns auch weiterhin mit allen Mitteln gegen diese Beschneidungen zur Wehr setzen müssen.</p>	<p>Die gleichen Rechte gelten auch für die Nachbarn. Es ist hinzunehmen, dass auf einem Nachbargrundstück eine annähernd gleiche dichte Bebauung mit den entsprechenden Stellplätzen entsteht, wie sie auf dem eigenen Grundstück verwirklicht ist.</p> <p>Subjektiv gesehen ist es natürlich eine Qualitätsminderung gegenüber dem jetzigen Zustand. Allerdings darf man nicht erwarten, dass ein Grundstück im Innenbereich auf Dauer eine unbebaute Brachfläche bleibt. Dies käme einer Enteignung gleich.</p>
<p>Meine Anfrage, wie sichergestellt wird, dass weitere Gebäudeschäden an den umliegenden Häusern vermieden werden, wurde weder vom Bauträger noch bei der Bürgerinfo zufrieden stellend beantwortet. Der Vertreter des Stadtplanungsamtes gab nur folgende Antwort: „Dies ist nicht Gegenstand dieser Bürgerinfo und ggf. bei Schäden privatrechtlich zu verfolgen“</p>	<p>In der Tat ist es verboten, einen anderen zu schädigen. Wer dies trotzdem tut, ist verpflichtet, für den Schaden aufzukommen. Die Schadensregulierung ist im Zivilrecht verankert.</p> <p>Eine öffentlich-rechtliche Haftpflicht bei privaten Bauvorhaben gibt es nicht.</p> <p>Bei Schäden haftet der Bauträger.</p>
<p>Wir fragen uns, wo bleibt der Wille unserer von uns gewählten Stadtoberen für ein gesundes Wohnklima für den Wohnbereich "Am Pfinztor 1 - 52" in Durlach?</p>	<p>Die Fläche ist schon heute als Mischgebiet ausgewiesen und war auch bis in die späten 90er Jahre bebaut. Im jetzigen Zustand kann die Baulücke Pfinzstraße 104 zwischen den bewohnten Bestandsgebäuden und mit den Erdhügeln, Teilversiegelungen, wilden Müllhaufen und Mauerresten aus städtebaulicher Sicht heute nur als Missstand bezeichnet werden.</p> <p>Für das Grundstück besteht weiterhin ein Baurecht und der Grundstückseigentümer hat ein Anrecht darauf, dieses Grundstück auch ohne Bebauungsplan zumindest in</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
	<p>gleichem Maße zu bebauen, wie die Bebauung in seiner Umgebung.</p> <p>Der Gemeinderat kann dabei nicht nur die Interessen der Bewohner der Wohnanlage im Blick haben, sondern muss alle betroffenen Belange abwägen.</p>
10. Bebauungsplanverfahren	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
<p>Wurde bei der ersten Bürger-Info nicht von 3 „Gartenhäuser“ gesprochen? Nun sind es plötzlich vier. Das bedeutet noch mehr Bewohner in diesem Gebiet.</p>	<p>Nein, bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Planung mit vier Hofhäusern vorgestellt. Auch das Architekturmodell zeigte nachweislich vier Hofhäuser.</p> <p>Eine Bebauung mit drei Hofhäusern wurde während des Planungsprozess angedacht jedoch nicht weiter verfolgt. Darauf wurde während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hingewiesen. Drei Hofhäuser wären wesentlich massiver als die jetzigen vier Hofhäuser, da diese dieselbe Anzahl an Wohneinheiten bzw. eine ähnliche Wohnbaufläche enthalten hätten. Dies hätte eine ähnliche Bewohnerzahl bedeutet.</p>
<p>Bei der Informationsveranstaltung am 16.2.11 sagte der Versammlungsleiter eine ernsthafte Prüfung aller Anliegereinwendungen zu, deren Niederschlag im Bauantrag für uns nicht erkennbar ist.</p>	<p>Dies ist geschehen und es kam auch zu einigen Änderungen. Eine Zusage, dass allen Wünschen entsprochen werde, wurde weder erteilt, noch wäre dies rechtlich möglich. Ein Bauantrag liegt noch nicht vor. Es handelt sich um ein Satzungsverfahren, nicht um die Nachbarverständigung im Baugenehmigungsverfahren.</p>
<p>Frage nach dem Sinn einer derartigen Veranstaltung, zumal der formelle Ablauf „Auslage der Bauanfrage mit Einspruchsfrist usw.“ verbindlich vorgegeben ist!</p>	<p>Der Sinn liegt darin, alle für die Planung relevanten Aspekte zu erheben, um dann zu einem optimierten Ergebnis zu kommen.</p> <p>Die formellen Vorgaben von Beteiligungsverfahren nach Baugesetzbuch werden eingehalten. Die Abwägung findet im Rahmen der Gesetze statt.</p>
Mitspracherecht	
<p>Bei den zu erwartenden erheblichen Umweltbelastungen dieser Planung steht der WEG ein entscheidendes Mitspracherecht zu.</p>	<p>Das Mitspracherecht erfolgt im Rahmen der geltenden Gesetze, im Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Ein darüber hinausgehendes Mitsprache-</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
	recht für die WEG ist rechtlich nicht möglich. „Erheblichen Umweltbelastungen“ entstehen durch die Neubebauung nicht, vielmehr werden die Belastungen, die von dieser Bebauung ausgehen, weit hinter den Umweltbelastungen durch die umgebende Bestandsbebauung zurückbleiben, da hier die aktuellen Energiespargesetze Anwendung finden. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag für die Neubebauung einen KfW 70 Effizienz-Standard einzuhalten.
<p>Die Begründung des Vorhabens für eine Zufahrt zur neuen Tiefgarage über die schmale Stichstraße „Am Pfinztor“, die bekundet, dass durch die verkehrstechnische Überlastung der Pfinzstraße für die dortigen Anwohner zusätzliche Belastungen und eine Gefährdung des Straßenverkehrs sowie der Fußgänger vermieden werden sollen, ist hypothetisch dargestellt, frei konstruiert und nicht nachvollziehbar.</p> <p>Es entstehen vielmehr zusätzliche Belastungen, Gefahrenquellen und gravierende Nachteile für die Anwohner der Wohnanlage „Am Pfinztor“.</p>	<p>Dies trifft nicht zu. Hier wurde nach Abwägung aller Belange die vernünftigste Lösung gewählt. Möglicherweise gewichten die Anwohner manchen Belang anders, als die Stadtverwaltung dies nach objektiven Kriterien tun muss. Dies ist deren gutes Recht. Die Belange der direkten Anwohner an der Pfinzstraße fallen jedoch auch ins Gewicht.</p> <p>Entscheidend ist letztendlich die Abwägung der Interessen, die der Gemeinderat vornehmen wird.</p>
<p>Es wurden also nicht nur unsere, sondern auch die Bedenken aller betroffenen Anwohner in diesem Punkt ignoriert, obwohl diese schon bei der Vorstellung des Bauungsplanentwurfs im Rathaus Durlach mündlich, danach in vielfältiger Weise schriftlich und auch in Leserbriefen in den BNN vorgetragen worden sind.</p>	<p>Die Wiederholung der Argumente erhöht nicht notwendigerweise deren Gewicht. Auch haben sich nicht alle betroffenen Anwohner gegen die gewählte Zufahrt gewandt, insbesondere nicht die Anlieger an der Pfinzstraße.</p>
Einschalten eines gebildeten Durchschnittsbetrachters	
<p>Es wird um das Einschalten eines gebildeten Durchschnittsbetrachters mit den Attributen „unabhängig, offen, aufgeschlossen“ für eine sachliche Beurteilung dieser Gesamtsituation gebeten, denn nur so lässt sich die ökologische Belastung für Alt- und Neu-Anlieger minimie-</p>	<p>Nach dem Baugesetzbuch obliegt die Abwägung dem Gemeinderat, dem die geforderte Qualifikation unterstellt werden kann.</p>

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
ren.	
Kenntnisstand des Gemeinderats	
Dass die Damen und Herren Stadträte sowie auch OB Heinz Fenrich die Planung mit Ausnahme des SPD-Stadtrates Pfalzgraf vollzählig abnickten, kann nur mit Unkenntnis der örtlichen Gegebenheiten erklärt werden.	Dem Gemeinderat ist die örtliche Situation bekannt. Die Bedenken und Auffassungen der Anwohner lagen dem Gemeinderat vor. Alle Planungsunterlagen haben den Stadtvertretern rechtzeitig zur Meinungsbildung vorgelegen.
Änderung der Planung	
<p>Eine einmal angedachte Planung kann sich doch, nach weiteren Überlegungen und Rücksprachen mit Betroffenen, als nicht sehr sinnvoll erweisen.</p> <p>Eine entsprechende Änderung mit Vorteilen für alle wäre doch für Verwaltung, Politik und für die Bürger die beste Lösung.</p>	Es ist durchaus möglich, dass sich Planungen ändern können. Dies gilt auch für die vorliegende Planung. Zum Thema Tiefgaragenzufahrt haben sich die Fakten und Planungsvoraussetzungen bezüglich des Verkehrsaufkommens jedoch nicht geändert, zumindest nicht im Sinne einer Entlastung für die Pfinzstraße.
11. Wirtschaftliche Aspekte	
Wenn es aber vielleicht einem Investor ein geringes Umsatzplus bringt und dafür alle jetzigen und späteren Betroffenen bezahlen müssen und eine Wertminderung ihres Eigentums erfahren, dann ist die jetzt vorgelegte Planung erst recht abzulehnen. Die sich aus dieser einseitigen Festlegung auf die Tiefgaragenzufahrt ergebenden wirtschaftlichen Vorteile für das Bauvorhaben liegen somit auf der alleinigen Seite des Vorhabenträgers.	Es ergeben sich keine wirtschaftlichen Vorteile aus der Lage der Tiefgarage. Der Vorhabenträger könnte auch eine Zufahrt über die Pfinzstraße mittragen. Entscheidend sind objektiv fachliche Kriterien.
Um die ökologische Belastung für Alt- und Neu-Anlieger zu minimieren, werden in ökonomischer Sicht Abstriche unvermeidbar sein.	<p>Ökonomisch wurden bei dem Vorhaben bereits Abstriche gemacht, denn die Planung bleibt in Rücksichtnahme auf die umgebende Bebauung unterhalb der Höhen der Nachbarschaft.</p> <p>Es wird darüber hinaus auf die Verpflichtungen zur Grünordnung sowie die Verpflichtungen zum Energiestatus der Neubauanlage verwiesen.</p>
Eine sorgfältige Abwägung der wirtschaftlichen Vorteile des Bauvorhabens für den Vorhabenträger mit den sich daraus er-	Die nachbarlichen Belange wurden in der Planung soweit möglich berücksichtigt und in die Abwägung mit eingestellt. Es wird

Einwendungen, Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
<p>gebenden Nachteilen für die Anwohner und Eigentümer der Wohnanlage „Am Pfinztor 29 - 35“ wurde im Bebauungsplan nicht hinreichend in Betracht gezogen.</p>	<p>bspw. auf die Höhe der Bebauung, die unterhalb der Nachbarbebauung bleibt, die zusätzlichen Stellplätze, energiesparende Bauweise verwiesen.</p> <p>Dabei wurde jedoch auch berücksichtigt, dass die Rechte des Grundstückseigentümers nicht ohne zwingenden Grund eingeschränkt werden dürfen.</p>
<p>Mit der Auslegung der Begründung wird der verstärkte Eindruck vermittelt, dass wirtschaftliche Erwägungen zugunsten des Vorhabenträgers Vorrang haben sollen und die Anwohner „Am Pfinztor“ gravierende Nachteile hinzunehmen haben. Es ergeben sich keine hinreichenden Gründe für die Abweisung der geplanten Tiefgarageneinfahrt an der Pfinzstraße.</p>	<p>Die Aussage beruht auf Mutmaßungen. Es bleibt die Frage offen, wo hier die wirtschaftlichen Vorteile für den Vorhabenträger liegen sollen.</p>
<p>Es ist zu bedenken, dass bei einer Verlegung der Zufahrt der Tiefgarageneinfahrt über die schmale Stichstraße „Am Pfinztor“ die dort ansässigen Wohnungseigentümer durch die zusätzlichen, erschwerenden Belastungen eine Wertminderung ihres Eigentums hinnehmen müssen, nur weil wirtschaftliche Ziele des Vorhabenträgers Priorität haben sollen.</p> <p>Bemerkenswert bei dieser Planung ist auch, dass Renditeinteressen der Bau- und Immobilienlobby einen weit höheren Stellenwert einnehmen, als die Interessen unbedeutender Anwohner.</p> <p>Es kann nicht sein, dass es immer um den höchstmöglichen Profit geht und Betroffene, die erhebliche Nachteile in Kauf nehmen müssen, nicht gehört werden.</p>	<p>Ohne eine hinreichende Rendite gäbe es keinen Wohnungsbau. Auch die Anlagen der Umgebung sind in hoher Dichte aus einem solchen Interesse heraus entstanden.</p> <p>Die Schaffung der Voraussetzungen für eine ausreichende Wohnraumversorgung der Bevölkerung gehört mit zu den primären Aufgaben einer Stadt. Dabei verpflichtet das Baugesetzbuch die Gemeinde, unter sparsamen Umgang mit dem Boden zuerst die Flächen im Innenbereich der Stadt zu nutzen, bevor Flächen im bisher ungeplanten Außenbereich in Anspruch genommen werden.</p>
<p>Sieht der Bauherr weniger umbaute Wohnfläche durch die Tiefgarageneinfahrt in der Pfinzstraße??</p>	<p>Die umbaute Wohnfläche spielt für die Erschließung in der vorliegenden Planung keine Rolle.</p>

Äußerungen von Trägern öffentlicher Belange

1. BUND-LNV-NABU	
<p>Aus Sicht der Naturschutzverbände bestehen gegen das Planvorhaben keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Es handelt sich um eine Baulücke an der stark befahrenen Pfinzstraße, die sich seit einiger Zeit als Brache zu einer Fläche mit Ruderalvegetation entwickelt hat. Ein Teil des Geländes ist außerdem noch versiegelt (Bodenplatte/Beton). Im Prinzip stellen diese Flächen zwar für den Bestand bzw. die Besiedelung mit Insekten insbes. Schmetterlingen und Wildbienen eine Bereicherung innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Nach Augenschein ist die Vegetation jedoch (noch) nicht so speziell entwickelt, als dass eine besondere Insektenfauna zu erwarten ist. Im Übrigen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung (Pfinzbegleitgrün, Bahngelände) umfängliche und wenig gestörte Flächen, die ähnliche bzw. bessere Habitatvoraussetzungen bieten.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bestätigen die Eindrücke, die während der Ortsbegehungen gesammelt wurden.</p>
<p>Ob im Hinblick auf die Geländebeschaffenheit (Sandflächen, Abbruchreste) ein Vorkommen der Zauneidechse besteht, konnte nicht ermittelt werden bzw. ist nicht bekannt. Dies ist möglich, aber nicht sehr wahrscheinlich. Der Auffassung, ein vertiefter Prüfungsbedarf bestehe aus Artenschutzsicht nicht, wird deshalb unter Vorbehalt zugestimmt.</p>	<p>Die Einschätzung, ein vertiefter Prüfungsbedarf bestehe aus Artenschutzsicht nicht, wird vom Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz gestützt. da das Plangebiet weit innerhalb der Siedlung liegt.</p>
<p>Der an ziemlich zentraler Stelle vorhandene Nussbaum nimmt eine Solitärstellung ein; er ist zwar schon stattlich, aber noch nicht zur vollen Größe ausgewachsen. Nisthöhlen konnten nicht festgestellt werden. Dies sollte rechtzeitig vor Fällung noch genau untersucht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Untersuchung soll vor der Fällung geschehen. Dies ist auch in der Begründung zum Bebauungsplan so dargestellt (3.2)</p>
<p>Über evtl. Brutvorkommen von geschützten Vogelarten ist nichts bekannt und kann auf Grund der isolierten Stellung praktisch ausgeschlossen werden. Dennoch stellt der Baum eine Bereicherung des Lebensraumes dar, da in der Umge-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Bei den Pflanzungen wird auf eine entsprechende Artenauswahl geachtet.</p>

<p>bung überwiegend pflegeleichtes und häufig nicht einheimisches Begleitgrün vorherrscht. Die im Planvorhaben genannten Baumpflanzungen von sechs mittelkronigen Laubbäumen sollten deshalb aus einheimischen Arten bestehen. Bezüglich der Artauswahl verweisen wir auf die Pflanzempfehlung der LUBW (ehemals LfU)'. </p>	
2. Nachbarschaftsverband	
<p>Im aktuellen FNP ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Die vorgesehene Wohnbebauung ist daher aus dem FNP entwickelt; grundsätzliche Probleme bestehen somit nicht. Infolge der bestehenden Nutzungsdifferenzierung in diesem Bereich wird beabsichtigt, im FNP die vorhandene Nutzung „gemischte Baufläche“ auch nach Satzungsbeschluss beizubehalten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Dem Hinweis der Planungsstelle zur starken Verlärmung der Pfinzstraße bzw. geeigneten Gegenmaßnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde erfreulicherweise gefolgt und auf Grundlage eines Schallgutachtens passiver Lärmschutz und - wo notwendig - auch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>