

Gemeinde Pfinztal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betreutes Wohnen Stammhaus Frommel“ (Hauptstraße 86) mit örtlichen Bauvorschriften

Sachstand

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4(1) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und TöBs sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

	BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	<p>Polizeipräsidium Karlsruhe</p> <p>Schreiben vom 30.11.2016</p>	<p>1. Verkehrspolizeilich</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus dem zur Anhörung vorgelegten Bebauungsplan ist ersichtlich, dass die Baulinie der geplanten Gebäude bis unmittelbar an den Straßenraum der mit einem hohen Verkehrsaufkommen belasteten Hauptstraße (B 10) heranreichen soll. Die geplante Zu- und Abfahrt für die vorgesehenen 28 Parkplätze soll über eine Durchfahrt an der nord-östlichen Gebäudeseite über die B 10 hin erfolgen. Aus den Ansichtsplänen geht hervor, dass die Garageneinfahrt bündig mit der Hausfassade abschließt. Dies führt dazu, dass die aus der Ausfahrt ausfahrenden Kfz weder auf den zu überfahrenden Gehweg noch auf die Durchgangsfahrbahn der B 10 ausreichende Sichtfelder haben um sicher in den öffentlichen Verkehrsraum einfahren zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Sicht für die ausfahrenden durch den Kurvenverlauf auf den in Richtung Osten fahrenden Verkehr zusätzlich erschwert wird. Angesichts der relativ hohen Zahl der auf dem Areal befindlichen Stellplätze in Verbindung mit der Nutzung als Tageseinrichtung für be-</p>	<p>Die Einhaltung der historischen vorderen Bauflucht ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Der Neubau nimmt mit seiner äußeren Erscheinung Bezug auf den historischen Vorgängerbau; was ebenso hinsichtlich seiner Positionierung auf dem Baugrundstück gilt. Damit jedoch die Verkehrssicherheit beim Zu- und Abfahren des Grundstücks gewährleistet wird, wird die Fassade im Erdgeschoss gemäß den nach RAS 06 erforderlichen Sichtwinkeln beschnitten und springt in diesem Bereich zurück. Außerdem wird eine Fläche auf dem angrenzenden Flurstück 101 festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, um den erforderlichen Sichtwinkel zu gewährleisten.</p>

	<p>Fortsetzung: Polizeipräsidium Karlsruhe</p>	<p>treuungsbedürftige Personen ist mit einer insgesamt hohen Zahl von Fahrzeugbewegungen aus der Tiefgarage zu rechnen.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe empfohlen, die Ausfahrt aus der Tiefgarage so zu gestalten, dass die Sichtfenster auf den Gehweg, der im Übrigen durch Rad fahrende Kinder bis 10 Jahre befahren werden darf, und auf die Durchgangsfahrbahn auf die B 10 ein sicheres Einfahren ermöglichen. Zweckmäßigerweise können die in der RAST 06 angeführten Sichtfelder als Orientierung herangezogen werden.</p> <p>Des Weiteren wird empfohlen die Breite der Zufahrt so zu bemessen, dass ein Begegnungsverkehr von ein- und ausfahrenden ohne Rangieren der sich begegnenden Fahrzeuge möglich ist. Insbesondere das Rückwärtsrangieren über den Gehweg und auf der Fahrbahn wird seitens der Polizei aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt.</p> <p>Des Weiteren wäre zu prüfen, ob im Verlauf der nordwestlichen Hausfront an der Hauptstraße zusätzliche Haltverbote erforderlich werden.</p> <p>2. Kriminalpolizeilich Keine Bedenken.</p>	<p>Die Ein- und Ausfahrt des Grundstückes wird auf mind. 4,75 m verbreitert. So wird ein möglicher Begegnungsverkehr gewährleistet. Die Fassade im Erdgeschoss wird, orientiert an den erforderlichen Sichtwinkeln, zurückgenommen (<i>siehe Projektplan „Fahrgeometrie Gasse“</i>).</p> <p>In einem Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage, verkehrsrechtliche Maßnahmen wie ein zusätzliches Haltverbot festzusetzen. Zwingend notwendig wird aber eine verkehrsrechtliche Anordnung zur Freihaltung der Sichtwinkel. Darüber hinaus wird die Gemeinde die künftige Verkehrssituation beobachten und gemeinsam mit den zuständigen Behörden prüfen, ob zusätzliche verkehrstechnische Maßnahmen im betreffenden Abschnitt erforderlich und umsetzbar sind.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 23.11.2016</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Bereich des historischen Ortsetters Söllingens (Prüffall auf KD nach § 2). Mit archäologischen Befunden aus den früheren Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2DSchG) ist zu rechnen. Für Bauvorhaben in diesem Bereich ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung notwendig. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäo-</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert und muss dort geregelt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wurde bereits über diese Vorgehensweise entsprechend informiert. Die genannte öffentlich-rechtliche Vereinbarung wäre zwischen</p>

	<p><i>Fortsetzung: Regierungspräsi- dium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege</i></p>	<p>logische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und - abgesehen von Bauprojekten für den Eigenbedarf - durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Wir bitten um Übernahme der Stellungnahme in den Textteil des Bebauungsplans. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Dammiger.</p>	<p>dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Vorhabenträger zu schließen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wurde bereits über diesen Umstand entsprechend informiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wurde bereits über diesen Umstand und die damit einhergehende Vorgehensweise entsprechend informiert.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes wurden als „Hinweise“ dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
--	--	--	--

3	<p>Netze Südwest</p> <p>Schreiben vom 11.11.2016</p>	<p>Im Bereich der bestehenden Straßen (Hauptstraße] und Wege, sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm] sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren. ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSNN, Siemensstr. 9., 76275 Ettlingen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p> <p>Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlenkungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegen über Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).</p> <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p> <p>Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.</p> <p>Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstän-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es obliegt dem Vorhabenträger zu Beginn der Baumaßnahmen (inkl. Straßenteil und Gehweg) abzuklären, ob Gasleitungen tangiert sind. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Solche Kosten hat der Vorhabenträger generell zu tragen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der Notwendigkeit eines evtl. Ausbaus obliegt dem Vorhabenträger.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Gemarkung Pfinztal gibt es keine Baumschutzverordnung.</p>
---	--	--	--

	<i>Fortsetzung: Netze Südwest</i>	de von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.	Selbstverständlich hat der Vorhabenträger dafür zu sorgen, dass durch neue Bepflanzungen keine Gasleitungen gefährdet werden.
4	Landratsamt Karlsruhe Baurechtsamt / Verfahrenskoordin- ation Schreiben vom 15.12.2016	Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz Die Verkehrslärmproblematik ist im Rahmen des vorliegenden Gutachtens einer näheren Betrachtung unterzogen worden. Nach dieser Betrachtung wird die Thematik aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ausreichend berücksichtigt. Die untere Immissionsschutzbehörde hat aber das Gutachten diesbezüglich nicht inhaltlich geprüft. Ebenso wurde der Lärm durch Bolzplatz, Spielplatz, Schwimmballe, Musikpavillon und Mischgebiet berücksichtigt und Empfehlungen zum passiven Schallschutz gegeben. Diese Maßnahmen sollten verbindlich im Bebauungsplan festgeschrieben werden.	Im Zuge der Planaufstellung hat der Vorhabenträger auch ein Lärmgutachten der Neckar-Ingenieure vom September 2016 – in Hinblick auf die DIN 4109/Schallschutz im Hochbau – erstellen lassen. Die Aussagen dieses Gutachtens waren bezüglich der Ausbildung der Baukörper wichtig. Jedoch deckte dieses Gutachten aus Sicht des Städtebaus nicht alle Belange ab. Dies führte zur Erfordernis ergänzender Aussagen, die dann durch das Gutachterbüro Neckar-Ingenieure mit Schreiben vom 20.02.2017 und durch das Büro Grigo und Schimmel mit Schreiben vom 22.02.2017 abgegeben wurden. Summarisch ist festzuhalten, dass durch den Bau des geplanten Vorhabens eine Erhöhung der Lärmbelastungen gegenüber dem früheren Zustand auf die Umgebungsbebauung um max. 1 dB(A) erfolgt. (Neckar-Ingenieure vom 20.02.2017) Diese Veränderungen liegen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle von rd. 3 dB(A). Da der Plangeber auch nach Art. 2 Grundgesetz gehalten ist, für den Schutz der (neuen) Bewohner zu sorgen, war auch auf der Basis der DIN 18005 und der durch die Rechtsprechung vorgegebenen Handlungsanleitungen zu überprüfen, welche Auswirkungen die vorhandenen Lärmquellen (Straße und Sportanlagen) auf das neue Projekt haben. Unter Zugrundelegung der sich aus der Rechtsprechung ergebenden allgemein zulässigen „Höchst-Werte“ von am Tag 70 dB(A) und in der Nacht 60 dB(A), die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, ergeben sich bei Fassaden- und geschossbezogenen Ermittlungen max. Überschreitungen von 4 dB(A) am Tag und 7 dB(A) in der Nacht; dies aber nur beim Haus A und dort auch nur auf der straßenzugewandten Seite (Haus A-Nord) und in der Nacht zusätzlich beim Haus A, Fassade-West im 2.OG (da jedoch nur 61 dB(A), vgl. Tabelle Büro Grigo und Schimmel vom 22.02.2017). Da das Haus A in einer Reihe mit der bereits vorhandenen (Alt-) Bebauung zu liegen

	<p><i>Fortsetzung: Landratsamt Karlsruhe Baurechtsamt / Verfahrenskoordi- nation</i></p>	<p>Amt für Straßenverkehr Nach Sichtung der Planunterlagen bestehen von Seiten der Straßenverkehrsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Ersichtlich ist, dass die Baulinie der geplanten Gebäude bis unmittelbar an den Straßenraum, der sehr viel befahrenen Bundesstraße 10 (B 10), heranreichen soll. Die geplante Zu- und Abfahrt für die vorgesehenen 28 Parkplätze soll über eine Durchfahrt an der nordöstlichen Gebäudeseite über die B 10 hin erfolgen. Aus den Ansichtsplänen geht hervor, dass die Garageneinfahrt bündig mit der Hausfassade abschließt. Dies führt dazu, dass die aus der Ausfahrt ausfahrenden Kfz weder auf den zu über-</p>	<p>kommt, und zwischen dem Haus und der Emissionsquelle B 10/Hauptstraße nur 2 – 3 m liegen, ist ein aktiver Schallschutz zur Reduzierung der Lärmbelastung nicht möglich. Aus diesem Grunde sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im BPL zu treffen. Dabei wird im Hinblick auf die Formulierung der Satzungsvorgaben auf die DIN 4109 zurückgegriffen. Durch deren Einhaltung verringern sich die Lärmbelastungen in den Wohnungen merklich. Die im Gutachten der Neckar-Ingenieure vom September 2016 vorgeschlagenen Maßnahmen hat der Projektträger zu beachten. Die Durchsetzung der dort genannten Ausbauqualitäten hat jedoch auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Dieser Konflikttransfer ist zulässig. Es soll an dieser Stelle beispielhaft erwähnt werden, dass der Innenpegel eines Gebäudes sich bei bereits geschlossenen Einfachfenstern um minus 20 – 25 dB(A) gegenüber den Lärmwerten außerhalb des Gebäudes reduziert*, so dass die angestrebten Lärminderungen in den Gebäuden/Wohnräumen über die vom Gutachter verfassten Vorschläge gut beherrscht werden können.</p> <p>Auch war zu untersuchen, in wie weit schützenswerte Freiflächen (wie Balkone/Terrassen) unzulässigen Lärmwerten ausgesetzt sind. Solches ist jedoch anhand der durch das Büro Grigo und Schimmel Ingenieure unterm 22.02.2017 ermittelten Fassadenpegel nicht zu erwarten.</p> <p>*aus Script. Prof. Dr. Dr. Berkemann – Lärmschutz im Städtebaurecht (S.15)</p> <p>Siehe Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1 Polizeipräsidium Karlsruhe.</p>
--	--	--	--

4	<p><i>Fortsetzung: Landratsamt Karlsruhe Baurechtsamt / Verfahrenskoordi- nation</i></p>	<p>fahrenden Gehweg noch auf die Durchgangsfahrbahn der B 10 ausreichende Sichtfelder haben um sicher in den öffentlichen Verkehrsraum einfahren zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Sicht für die ausfahrenden durch den Kurvenverlauf auf den in Richtung Osten fahrenden Verkehr zusätzlich erschwert wird. Angesichts der relativ hohen Zahl der auf dem Areal befindlichen Stellplätze in Verbindung mit der Nutzung als Tageseinrichtung für betreuungsbedürftige Personen ist mit einer insgesamt hohen Zahl von Fahrzeugbewegungen aus der Tiefgarage zu rechnen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe empfohlen, die Ausfahrt aus der Tiefgarage so zu gestalten, dass die Sichtfenster auf den Gehweg, der im Übrigen durch Rad fahrende Kinder bis 10 Jahre befahren werden darf, und auf die Durchgangsfahrbahn auf die B 10 ein sicheres Einfahren ermöglichen. Zweckmäßigerweise können die in der RAS 06 angeführten Sichtfelder als Orientierung herangezogen werden. Des Weiteren wird empfohlen die Breite der Zufahrt so zu bemessen, dass ein Begegnungsverkehr von ein- und ausfahrenden ohne Rangieren der sich begegnenden Fahrzeuge möglich ist. Insbesondere das Rückwärtsrangieren über den Gehweg und auf der Fahrbahn wird seitens der Polizei aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt. Des Weiteren wäre zu prüfen, ob im Verlauf der nord-westlichen Hausfront an der Hauptstraße zusätzliche Haltverbote erforderlich werden.</p> <p>Amt für Straßen Eine Stellungnahme erfolgt zuständigkeitshalber nur aus betrieblicher Sicht (keine Äußerung). Die übrigen straßenrechtlichen Belange liegen in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Karlsruhe.</p> <p>Baurechtsamt Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung (W) Wir regen an bei Verfahren nach § 13a einen entsprechenden Hinweis/Vormerkung zum Flächennutzungsplan zu nehmen und beim nächsten Änderungs-/Fortschreibungsverfahren mit bekannt zu machen. Somit ist gewährleistet, dass kein 13a-Verfahren bei der nächst-</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Vergleiche hierzu Stellungnahme zu Ziffer 8.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p>
---	--	--	---

	<p><i>Fortsetzung: Landratsamt Karlsruhe Baurechtsamt 15.12.2016</i></p>	<p>ten Änderung/Fortschreibung vergessen wird und der FNP immer auf dem neuesten Stand ist.</p> <p><u>Zeichnerischer Teil:</u> 4.1: Das Flurstück Nr. 101 ist im zeichnerischen Teil nicht eindeutig zu erkennen.</p> <p>Detaillierte Festsetzung der Wandhöhe durch verspringende Baugrenzen überhaupt möglich oder müssen hier neue Teilbereiche festgesetzt werden?!</p> <p>Belange des Brandschutzes, insbesondere der Zuwegung / Erreichbarkeit ausreichend berücksichtigt?</p> <p><u>Textliche Festsetzungen:</u> Es werden keine Festsetzungen nach BauNVO zu einem Baugebietstyp getroffen. Man könnte hier ein WA allgemein (§ 12 Abs. 3 a BauGB) festsetzen mit den Einschränkungen nach Ziffern 1 bis 2.2.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften:</u> 6.0: Es wird festgesetzt, dass Dachgauben keine Abstandsflächen erfordern. Diese Festsetzung widerspricht der Landesbauordnung und ist daher auf seine allgemeine Zulässigkeit zu prüfen. Ebenso die allgemeine Festsetzung der Wandhöhe von 0,4.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Ausführungen unter Ziffer 11.2 letzter Absatz treffen nicht zu. Bei Änderung des V+E-Plans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ist eine BP-</p>	<p>Der Zeichnerische Teil wurde diesbezüglich geändert.</p> <p>Es gibt verschiedene zulässige und gebräuchliche Möglichkeiten der Darstellung. In diesem Fall wurde - zur besseren Lesbarkeit des Plans - die Abgrenzung zwischen den verschiedenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Wandhöhe mittels Baugrenzen gewählt.</p> <p>Die Brandschutzbelange sind zwischen Vorhabenträger und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ im Landratsamt abgestimmt und in die Pläne eingearbeitet worden. Die Zuwegung (2. Rettungsweg) der Gebäude ist ebenso abgestimmt worden (<i>siehe Ausführungen des Herrn von Hoegen zum Brandschutz</i>).</p> <p>Eine Festsetzung zum Baugebietstyp wird nicht getroffen, weil in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Wahl einer Gebietsart nach BauNVO nicht erforderlich ist. Die Zulässigkeit des Vorhabens gilt in einem Rahmen, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan und den unter Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen definierten Umfang an Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen bestimmt wird.</p> <p>Die Festsetzung zu Abstandsflächen für Dachgauben in den örtlichen Bauvorschriften wurde entfernt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Gebietsart nach BauNVO fest (siehe auch Ziffer 11.2 der Begründung). Zur Rechtsklarheit wird deshalb festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen allgemein 0,4 der Wandhöhe beträgt (vergleichbar einem allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebiet).</p> <p>Die Begründung ist entsprechend angepasst worden.</p>
--	--	--	---

	<p><i>Fortsetzung: Landratsamt Karlsruhe Baurechtsamt / Verfahrenskoordi- nation</i></p>	<p>Änderung nötig. Nur bei Änderung des Durchführungsvertrags ist eine BP-Änderung unter Umständen nicht nötig. Da in der Regel jedoch neue oder geänderte V+E-Pläne hierfür nötig sind, wird wohl eine BP-Änderung gemacht werden müssen</p> <p>Das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Abwasser, Bodenschutz/Altlasten, Gewässer- hat keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung. Für die Flachdächer bei Carports sollte verbindlich eine Dachbegrünung festgesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind laut VEP keine Carports vorgesehen, weshalb keine Festsetzung zur Dachbegrünung erforderlich ist.</p>
5	<p>Nachbarschaftsverband Karlsruhe</p> <p>Schreiben vom 29.11.2016</p>	<p>Sie planen an der Hauptstraße 86 und 88 in Söllingen die Baulücke durch ein Bauprojekt für Betreutes Wohnen zu schließen. Die Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes unterstützt und befürwortet die Bestrebung der Gemeinde Pfinztal bei der Förderung der Innenentwicklung.</p> <p>Der aktuelle Flächennutzungsplan 2010 des NVK stellt auf der geplanten Fläche entlang der Hauptstraße „Gemischte Baufläche“ dar. Im südlichen Teil des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Grünfläche“ und einen kleinen Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar.</p> <p>Sie beabsichtigen, den Bebauungsplan „Hauptstraße 86 und 88“ nach § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung sowohl im Gemeindegebiet als auch im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes nicht beeinträchtigt wird, stimmen wir dem Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch zu.</p> <p>Aufgrund des im Baugesetzbuch beschriebenen Vorgehens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a muss für die Änderung des Flächennutzungsplanes kein Einzeländerungsverfahren durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan kann im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Bitte informieren Sie uns, sobald die Satzung des Bebauungsplans beschlossen ist. Wir werden die Darstellung des Fläche-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

	Fortsetzung Nachbarschafts- verband Karlsruhe	nnutzungsplanes nach dem Beschluss der Verbandsver- sammlung des Nachbarschaftsverbandes für den gesam- ten Bereich in „Gemischte Baufläche“ berichtigen. Dieses wird im Zuge der nächsten Aktualisierung beziehungswei- se Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geschehen.	
6	Regionalverband Mittlerer Oberrhein 06.12.2016	Das Plangebiet ist im Regionalplan als bestehende Sied- lungsfläche dargestellt. Ziele des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.	Kenntnisnahme.
7	Karlsruher Ver- kehrsverbund GmbH 30.11.2016	Nicht betroffen/Zustimmung.	Kenntnisnahme.
8	Regierungspräsi- dium Karlsruhe Abteilung IV – Straßenwesen und Verkehr 10.11.2016	Keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
9	Gemeinde Weing- garten 17.11.2016	Nach Durchsicht der Vorentwurfsunterlagen zu der oben genannten Bebauungsplanänderung möchten wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Gemeinde Weingarten (Ba- den) keine Anregungen zu Ihren Planungen gegeben wer- den.	Kenntnisnahme.
10	Handwerkskam- mer Karlsruhe 16.11.2016	Die Handwerkskammer Karlsruhe hat keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme.
11	Gemeinde Remchingen 15.11.2016	Die Gemeinde Remchingen erhebt keine Einwendungen gegen den Vorentwurf des im Betreff genannten Be- bauungsplans.	Kenntnisnahme.
12	Unitymedia 17.11.2016	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme.
13	IHK Karlsruhe 23.11.2016	Nach einer ersten Prüfung möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir zu oben genanntem Bebauungsplan keine Be- denken oder Anregungen vorzubringen haben.	Kenntnisnahme.
14	Gemeinde Pfnztal Fachbereich IV-	Die am 1.12.2016 erhaltenen Pläne im Maßstab 1:250 wurden soweit möglich geprüft. Neben den bekannten	Die Ein- und Ausfahrt des Grundstückes wird auf mind. 4,75 m verbreitert. So wird ein möglicher Begegnungsverkehr gewähr-

<p>Bauen und Planen 01.12.2016</p>	<p>Problemen bei der Zu- und Ausfahrt an der Hauptstraße und wegen der Verschwenkung der Fahrbahn nach Westen im Bereich Haus B sind des Weiteren auch einige Tiefgaragen-Stellplätze nicht entsprechend den Vorgaben der GaVo geplant. Dies betrifft die Stellplatznummern 8,9,21,22. Die lichte Weite zwischen den Tragwerksstützen beträgt nur 4,75m. Ein Fahrzeug mit 1,80m Breite benötigt seitlich (Fahrerseite) zum Ein und Aussteigen eine Zugangsgasse von 0,725m bis 0,75m um die Fahrertüre öffnen zu können. Wenn zwei Fahrzeuge dort abgestellt werden sollen fehlen insgesamt 0,525m Breite. Zudem sind bei einer Fahrgassenbreite von 6m die Tragwerkswandpfeiler zu nahe an der Fahrgasse, der gemessene Abstand beträgt 0,5m. Die Empfehlungen der EAR 2005 fordern mindestens 0,75m. Mit einer Länge von 2,0m behindern die Tragwerkspfeiler zudem das Öffnen der Fahrertür.</p> <p>Eine für die Bewohner nutzbare Tiefgarage muss m. E. auch entsprechend breite Stellplätze anbieten die auch von Menschen mit Bewegungseinschränkungen benutzt werden können. Stellplätze unter den GaVo/EAR05 Mindestmaßen sind nicht nutzbar.</p> <p>In den Regelgeschossen 1.0G und 2.0G sind die Flurzonen in den „Zwischenbauten“ weiter zugebaut“ worden. Im Süden beim Treppenraum Haus D wurde für Wohnung 07 & 19 eine Küche ohne Belichtungsöffnung implantiert, im Bereich Treppenraum Haus B ein nicht definierter Bereich für Wohnung 01 und 14.</p> <p>Gebäudeabstand zu Schwimm- und Turnhalle liegen bei 8,8m und 9,50m im 1.0G, im 2.0G verringert sich der Abstand durch die vorgesehenen Balkone auf 6,8m bis 7,0m. Insbesondere Whg 08, 21, 09 und 20 könnten hier Probleme verursachen da diese nur in Blickrichtung der Turnhalle Fenster haben.</p> <p>Die Balkone von Wohnung 06 und 18 können die Abstandsflächen nach LBO nicht einhalten. Eine Abstandsflächenbaulast ist erforderlich.</p>	<p>leistet. Die Fassade im Erdgeschoss wird, orientiert an den erforderlichen Sichtwinkeln, zurückgenommen (<i>siehe Projektplan „Fahrgeometrie Gasse“</i>).</p> <p>Die Stellplätze in der Tiefgarage sind hinsichtlich der Vorschriften der LBO GaVo angepasst worden.</p> <p>Es sind 3 Stellplätze gem. LBO GaVO für Menschen mit Bewegungseinschränkungen in der Tiefgarage vorgesehen (<i>siehe Projektplan „TG mit Beh.stellplätzen“</i>).</p> <p>Zur Verbesserung des Grundrisses und der Möblierung wurden die schrägen Wände im Zwischenbau C/D begradigt. Im Zwischenbau B/C wurde ein weiterer Raum zur Vergrößerung des Wohnraumes der Wohnungen 01 und 14 angefügt.</p> <p>Dieser Sachverhalt ist dem Vorhabenträger bekannt. Die notwendigen Abstandsflächen nach § 5 LBO zur Sporthalle werden eingehalten. Die Ost-West-Ausrichtung des Zwischenraumes lässt eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen zu.</p> <p>Die Abstandsflächen eines der geplanten Wohngebäude entlang der Grundstücksgrenze zum westlich angrenzenden Flurstück Nr. 109/1 (Schulgrundstück der Gemeinde) fallen in geringfügigem Umfang auf das Schulgrundstück, was über eine</p>
--	---	--

	Fortsetzung: Gemeinde Pfinztal Fachbereich IV- Bauen und Planen		Baulast geregelt wird (muss von der Gemeinde übernommen werden).
15	Gemeinde Pfinztal Fachbereich IV- Bauen und Planen Johannes Röckel 16.11.2016	Ein und Ausfahrt der TG sollte geprüft werden: 1. Sicht auf Fußgänger beim Ausfahren! Ggf. Ecken brechen und zum Nachbar ist eine Säule anzubringen. 2. Kann gleichzeitig ein und ausgefahren werden, Schleppkurven?!	Siehe Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1 Polizeipräsidium Karlsruhe
	ÖFFENTLICH- KEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	Bürger 1 Schreiben vom 01.12.2016	Seite 9, Pk.2 Die Lage des Plangebiets ist fehlerhaft aufgelistet. Das angrenzende Flurstück 100/1 fehlt in der Aufzählung. Das Anwesen Hauptstr. 90/1 fehlt in der Lageskizze. Seite 10, Pkt.4 26 Stellplätze für 29 Wohnungen, das Personal der Tagesbetreuung und das Pflegepersonal der Pflegedienste. Angenommen nur ein 1/4 der Bewohner benötigt täglich, teilweise mehrfach, einen Pflegedienst. Wo sollen diese Personen parken? auf der Hauptstr. / B 107 Kurzzeitstellplätze sind in der TG auszuweisen. Seite 10, Pkt. 6 Die eingezeichneten Kurzparkplätze werden nicht anfahrbar sein. In der öffentlichen Versammlung wurde ein interner Wendepplatz für die Fahrzeuge der Tageseinrichtung gefordert.	zu „Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten“ Ist zutreffend. Der Zeichnerische Teil sowie der Textteil sind entsprechend überarbeitet worden. zu „Vorhaben“ Der Stellplatznachweis übersteigt die Anzahl der allgemein geforderten Stellplätze: Im Hof sind 2 Kurzzeitparker für Anlieferung und Krankentransport ausgewiesen. Bei den 28 Wohnungen handelt es sich nicht um konventionellen Wohnungsbau sondern um seniorengerechte Wohnungen, die mit 1 Stp. /10-15 Plätzen angesetzt werden. Bei diesem Ansatz sind nach Verwaltungsvorschrift lediglich 6 Stp. erforderlich. Für die Mitarbeiter der Tagespflege werden 2 Stp. angesetzt. Insgesamt sind 26 Stellplätze ausgewiesen. Es wurde somit ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Stp./Wohnung festgesetzt. Die ausschließliche Nutzung der Wohnungen für Senioren soll in der Genehmigung bzw. dem Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden. Die Vorgabe nach der Stellplatzverordnung 1 Stellplatz pro 30 – 40 qm Büro- und Verwaltungsräume vorzuweisen, wird mit 1 Stp./30 qm eingehalten. zu „Verkehrerschließung“ Zustimmung. Die Anordnung der Stellplätze ist modifiziert worden. Die Anfahrbarkeit wurde durch Schleppkurven nachgewiesen (siehe Projektplan „Schleppkurve“). Die Anordnung eines internen Wendepplatzes für die Fahrzeuge der Tageseinrichtung

	<p><i>Fortsetzung Bürger 1</i></p>	<p><i>Seite 11, Pkt. 10</i> Es wurden veraltete Lagepläne der Nachbargrundstücke zu Grunde gelegt. Durch das Gebäude Hauptstr. 90/1 entstehen Reflexionen, die völlig außer Acht gelassen wurden. Außerdem wurde die lauteste Lärmquelle, nämlich die Rächlehalle nicht berücksichtigt. Wenn in diesem Umfeld nennenswerter Lärm vorliegt, dann sind dies der Schulgong, die Kirchenglocken aber besonders die Veranstaltungen und Discoparties in der Rächlehalle.</p> <p><i>Seite 16, Pkt. 12.7</i> Widerspruch zu Seite 10, Pkt. 6. Was nun, werden 26 Plätze nachgewiesen oder wird diese Zahl noch verhandelt.</p> <p><i>Seite 17</i> Lageplan Stand ist ein bunter Mix durch mehrere Jahrzehnte: - Fahrradwerkstatt Zatolo und Scheune, Stand vor 2014. Jedoch ist die Grundstücksteilung 100 und 100/1 schon erfolgt. - Das Gebäude in der zweiten Baureihe fehlt. Dürfte aber schon seit Jahrzehnten dort stehen. - Gebäude Hauptstr. 90/1 fehlt. Ebenso fehlt die Flurstückteilung 99 und 99/1 - Auch in den beiden Ausgaben von „Pfinztal aktuell“ sind 2 verschiedene Planversionen erschienen. Ebenso liegen diese auf der WEB Site der Gemeinde für diesen Bebauungsplan.</p> <p><i>Seite 18</i> Auf allen folgenden Plänen ist überraschenderweise das Gebäude Hauptstr. 90/1 eingezeichnet.</p> <p><i>Seite 19</i> Wie sind die Gebäude B, C und D im Falle eines Brandes erreichbar? Zugang nur durch die Durchfahrt im Gebäude A. Weitere Zufahrten existieren nicht.</p>	<p>ist aus Platzgründen nicht möglich und wird auch nicht für erforderlich erachtet.</p> <p><i>zu „Immissionsschutz“</i> Siehe Abwägungsvorschläge zu Ziffer 4 Landratsamt Karlsruhe zum Thema „Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz“</p> <p><i>zu „Anzahl nachzuweisender Stellplätze“</i> Es werden 26 Stellplätze nachgewiesen, die auch zu „bringen sind“.</p> <p><i>zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan</i> Zutreffend. Ist aber für das vorliegende Rechtsverfahren – auf dieser Stufe - unerheblich. Dennoch wurde der Hinweis zum Anlass genommen, den zeichnerischen sowie den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes entsprechend zu aktualisieren.</p> <p><i>zum Vorhaben- und Erschließungsplan</i> Zutreffend. Die Pläne wurden angeglichen.</p> <p><i>zum Vorhaben- und Erschließungsplan</i> Siehe Abwägungsvorschläge zu Ziffer 4 Landratsamt Karlsruhe zum Thema „Baurechtsamt“</p>
--	--	--	---

	<p><i>Fortsetzung Bürger 1</i></p>	<p><i>Seite 20</i> In der TG sind Parkplätze für das Pflegepersonal auszuweisen. Die beiden Kurzparkplätze sind unrealistisch platziert. Der linke Platz kann in Vorwärtsfahrt angefahren werden. Wegen fehlendem Wendepplatz muss diese Fz aber wieder rückwärts auf die Hauptstr. fahren. Der rechte Platz kann nur in Rückwärtsfahrt angefahren werden. Wegen fehlendem Wendepplatz muss dieses Fz auch wieder rückwärts auf die Hauptstr. fahren.</p> <p>Durchfahrtshöhe im Gebäude a für Rettungswagen vorsehen.</p> <p><i>Seite 20 bis 23</i> Die Beschriftung der 4 Schnitte ist nicht erkennbar / unvollständig.</p> <p><i>Seite 24</i> Schnitt A - A liegt im Plan nicht vor. Im Plan ist A - A - A2 - A2 beschriftet. Dabei fehlt in der Schnittlinie die Kennzeichnung des Versatzes zwischen den Gebäuden C und D.</p> <p><u>Schalltechnisches Gutachten</u> <i>Seite 7, Pkt.3:</i> Gebäude Hauptstr. 90/1 fehlt in der Betrachtung. Diese wird Reflexionen hervorrufen. <i>Seite 11, Pkt.5.2</i> Die Schallquelle „Räuchlehalle“ wurde in der Simulation nicht berücksichtigt. <i>Anlage Gl.1</i> Luftaufnahme Stand 2009 ist nicht auf die aktuelle Situation berichtigt. <i>Anlage Gl.2</i> Bei Hauptstr. 90 werden Gebäude hervorgehoben, die vor 2 Jahren abgerissen wurden (Werkstatt Zatolo und Scheune). Die durch diesen Riegel ehemals vorliegende Dämpfung des Straßenlärms liegt heute nicht mehr vor. Stattdessen wird vom fehlenden Gebäude Hauptstr. 90/1 von Reflexionen auszugehen sein. <i>Anlage Gl.3</i></p>	<p><i>zum Vorhaben- und Erschließungsplan</i> Siehe o.a. Abwägung zu <i>Seite 10, Pkt.4</i> Zutreffend. Die Anordnung der Stellplätze ist modifiziert worden. Die Anfahrbarkeit wurde durch Schleppkurven nachgewiesen (<i>siehe Projektplan „Schleppkurve“</i>). Die Anordnung eines internen Wendepplatz für die Fahrzeuge der Tageseinrichtung ist aus Platzgründen nicht möglich und wird auch nicht für erforderlich erachtet.</p> <p>Die lichte Höhe der Durchfahrt beträgt 3.20 m und ist somit ausreichend für einen Krankenwagen (der zeichnerische Teil wurde entsprechend angepasst).</p> <p><i>zum Vorhaben- und Erschließungsplan</i> Die Aussage ist zutreffend. Der VEP ist entsprechend überarbeitet worden.</p> <p><i>zum Vorhaben- und Erschließungsplan</i> Zutreffend. Die Pläne wurden entsprechend korrigiert.</p> <p>Siehe Abwägungsvorschläge zu Ziffer 4 Landratsamt Karlsruhe zum Thema „Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionschutz“</p>
--	--	--	--

	Fortsetzung Bürger 1	Die Lärmquelle „Räuchlehalle“ wird in der Simulation nicht berücksichtigt. Anlagen G2 ff Die vorgenannten Fehler setzen sich fort.	Die vorgeschlagenen Korrekturen wurden eingearbeitet.
2	Bürger 2 Schreiben vom 24.11.2016	Gegen das geplante Großprojekt muss ich als direkter Angrenzer erhebliche Bedenken äußern: 1. Schon jetzt ist die Parksituation am Anschlag! 2. Während der Bauphase müsste die Straße für einen sehr langen Zeitraum mindestens halbseitig gesperrt werden. Um zu meiner Werkstatt zu gelangen, muss ich mit meinem Tandem-Hänger zum Ein- und Ausfahren zwangsläufig über beide Straßenhälften rangieren. Eine einseitige Straßensperrung legt somit meinen Betrieb lahm. 3. Die geplanten Parkplätze reichen bei weitem nicht aus (s. auch Parkplatzproblematik beim Haus Bühlerblick). Wie sollen 29 Parkplätze ausreichen für: Bewohner von 29 Wohneinheiten + WG + Tageseinrichtung, deren Besucher, Angestellte (sowohl für stationäres als auch ambulantes Pflegepersonal), Krankentaxen & private Bring- & Abholservice der Tageseinrichtung, Lieferanten (mit Lkws), die auf der Straße halten müssen. Das alles verkraftet die B10 (auch aufgrund der umliegenden Geschäfte) an dieser Stelle nicht!!! Deshalb sollte so ein Großprojekt (Hauptstraße 86 + 88) nicht auf so engem Raum genehmigt werden. Die Folgen wären verheerend für den Ortskern (totaler Verkehrskollaps!).	Zu 1. Die Situation ist bekannt. Eine mögliche Verschärfung der Situation ist wahrscheinlich. Bei Berücksichtigung der Straßenverkehrsordnung aller Verkehrsteilnehmer ist eine Regelung des ruhenden Verkehrs möglich. Zu 2.: Vom Vorhabenträger ist Sorge zu tragen, dass die Anlieger auch während der Bauphase ihre Anwesen erreichen können. Dies ist aber nachfolgend, bei der notwendigen Genehmigungsphase, detailliert festzulegen und über die notwendige verkehrsrechtliche Anordnung näher auszuformulieren. Zu 3.: Siehe Abwägungsvorschlag zu Bürger 1 „Seite 10, Pkt.4“

Karlsruhe, den 06.03.2017

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Ergänzt durch das Bauamt Pfinztal am 23.03.2017 (vl)