

Bebauungsplan „Wolfsbergallee – St. Trudpert“ – Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

vom 16.02.2015 bis 27.02.2015

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

terraneis bw (16.02.2015)

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (17.02.2015)

Transnet BW (18.02.2015)

Technische Dienste / Abfallwirtschaft (18.02.2015)

IHK Nordschwarzwald (20.02.2015)

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (23.02.2015)

Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr, Ref. 45 SG „Techn. Straßenbauverwaltung (25.02.2015)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Eingegangene Stellungnahme

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

**Feuerwehr,
Bevölkerungs- und
Katastrophenschutz**
(23.02.2015)

Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir Stellung im Sinne von §§ 3 Absatz 1; 4 Absatz 1; 5 Landesbauordnung :

1. Für die zu errichtenden Gebäude muss gemäß den Vorschriften aus § 3 LBO i. V. m. § 2 LBOAVO die Anfahrbarkeit mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen sowie die Zugänglichkeit gewährleistet sein.
2. Die Zuordnung und Nummerierung der einzelnen Gebäude zu den Straßen und Wegen muss eindeutig erfolgen.
3. Gebäudeeingänge dürfen nicht mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt sein.
4. Sollten Gebäude nur über Wohnwege zugänglich sein, sind bei den Übergängen von den Straßen zu den Wohnwegen Hinweisschilder in nachstehender Ausführung anzubringen:
Grund: weiß
Rand und Schrift: schwarz
Größe: Breite variabel; Höhe 200 mm
Anbringungshöhe über Gelände: ca. 220 cm
Aufschrift: Zum Gebäude.../ Zu den Gebäuden

Kenntnisnahme.
Die vorgebrachten Hinweise und Anforderungen sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu beachten.

Die Entfernung der Gebäudeeingänge zu einer öffentlichen Straße kann eingehalten werden: der mittlere Gebäuderiegel des ehemaligen Spitals befindet sich in 35 m Entfernung zur Wolfsbergallee.

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Die Hinweisschilder sind so anzubringen, dass sie von der Straße aus gut erkenntlich und deutlich lesbar sind.</p> | |
| <p>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (26.02.2015)</p> | <p>Bau und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Belange der Bau und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Wir bitten folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planung aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> | <p>Kenntnisnahme (nicht betroffen)</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung.</p> <p>Hinweis auf den Umgang mit Bodenfunden ist unter Hinweise / Teil D Ziffer 2 enthalten. Sie werden entsprechend den Hinweisen des Regierungspräsidiums geringfügig ergänzt.</p> |
| <p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (04.03.2015)</p> | <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten steht unter quartären Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit verkarstete oder verkarstungsfähige Kalk-, Dolomit- und Tongesteine, eventuell auch Sulfatgesteine des Oberen und Mittleren Muschelkalks an.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Zuge der Hochbauplanung ist es vorgesehen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | <p>empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Für Neubauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Geotopschutz</u></p> <p>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_ uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u></p> <p>Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im betreffenden Plangebiet ist im Geotop-Kataster auf der angegebenen Internetseite kein Geotop verzeichnet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>Stadt Pforzheim Baurechtsamt (03.03.2015)</p> | <p>Formulierungsvorschlag zur Festsetzung verringerter Abstandsflächen (<i>derzeit unter Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen</i>):</p> <p>B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)</p> <p>3.4 Örtliche Abstandsvorschrift</p> <p>Auf Grundlage des § 74(1) Ziffer 7 LBO 2015 wird abweichend von den in § 5(7) LBO festgesetzten Maßen eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,3 der Wandhöhe festgesetzt, soweit es sich um Abstandsflächen zwischen den innerhalb des Geltungsbereichs in Planbereich B befindlichen Gebäuden handelt. Hierbei muss jedoch das Mindestmaß des § 5(7) LBO – letzter Satz – eingehalten werden.</p> <p>Je Wand sind 2,50 m einzuhalten. Dies ergibt einen Mindestabstand zwischen 2 Gebäuden von 5 Metern.</p> | <p>Berücksichtigung</p> <p>Gemäß § 9 (1) Ziffer 2a BauGB können – wie im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplans – Festsetzungen zu "vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen" getroffen werden. Das Baurechtsamt empfiehlt, diese Festsetzungen auf Grundlage des § 74(1) Ziffer 7 LBO in die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen und hat zudem eine Konkretisierung bzgl. der einzuhaltenden Mindestabstände angeregt. Diese Mindestabstände können nach der vorliegenden Hochbau-Entwurfsplanung eingehalten werden.</p> <p>Den Empfehlungen des Baurechtsamtes wird gefolgt. In den planungsrechtlichen Festsetzungen verbleibt ein Hinweis auf die Festsetzungen zu Abstandsflächen in den örtlichen Bauvorschriften.</p> |
| <p>Nachbarschaftsverband Pforzheim (05.03.2015)</p> | <p>Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (neu bekanntgemacht am 19.04.2013) stellt den von Ihnen gewählten Geltungsbereich überwiegend als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus“ dar. Ein kleiner Bereich (Flst. Nr. 8074/2) ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist in der Begründung enthalten.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Der Bebauungsplan „Wolfsbergallee – St. Trudpert“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt und setzt für den gewählten Geltungsbereich ein „allgemeines Wohngebiet“ fest. Diese Festsetzung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß Beschluss der Versammlung die Öffentlichkeit von Ihnen in der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan über die Anpassung des Flächennutzungsplanes zu informieren ist.</p> <p>Wir empfehlen folgenden Textbaustein: „ Zugleich wird bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wird.“</p> <p>Der Änderungsbedarf ist der Geschäftsstelle nach Abschluss des Verfahrens formlos mitzuteilen.</p> <p>Aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes gibt es keine weiteren Anregungen.</p> | |
| <p>Deutsche Telekom Technik GmbH (19.03.2015)</p> | <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | <p>Kenntnisnahme Berücksichtigung bei der Bauausführung</p> |

| | | |
|-----------------------------------|--|--|
| <p>Einwender 1 26.02.2015</p> | <p>1.) Die geplante Tiefgaragensituation mit 90 Stellplätzen, anfahrbar von der Wolfsbergallee sowie 20 Stellplätzen, anfahrbar von der Markgrafen - bzw. Sponheimstraße, belastet die Wolfsbergallee als Anliegerstraße von der Verkehrsfrequenz in erheblichem Umfang mehr wie die zwei anderen Straßen; nicht zu vergessen die Belastung durch die Wolfsberg Tennisanlage.</p> <p>2.) Kritik zu üben ist auch an der GRZ von 0,45, die zudem noch um 0,8 überschritten werden darf.</p> <p>3.) Zu beanstanden ist außerdem die Bauhöhe der 4 Alleenhäuser entlang der Wolfsbergallee. Hier entsteht für das westlich und östlich gelegene Villengebiet eine Straßenschlucht. Abgesehen vom Bestandsschutz haben wir aber keine Krankenhausondersituation mehr.</p> <p>In Wohngebieten ist ansonsten eine 2 geschossige Bauweise üblich. Das 3. Stockwerk darf kein Vollgeschoss sein.</p> | <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier: Geschossigkeit und GRZ) werden unverändert beibehalten.</p> <p>zu 1.) Es ergibt sich aus der topografischen Situation, dass der überwiegende Teil der Gebäude an die Wolfsbergallee angebunden wird. Berücksichtigt man die derzeitige Nutzung als Krankenhaus mit Besucher- und Mitarbeiterverkehr, Krankentransporten (auch in den Nachtzeiten) sowie Anlieferungsverkehr zur Versorgung des Krankenhausbetriebs ist durch die vorliegende Planung nicht von einer erhöhten Belastung der Anwohner auszugehen.</p> <p>zu 2.) Die geringfügige Überschreitung der GRZ um 0,05 gegenüber dem allgemein gültigen Wert für allgemeine Wohngebiete gem. BauNVO ist für den vorliegenden, innenstadtnahen Bereich vertretbar und angemessen, zumal sie sich aus der Umnutzung des Gebäudebestandes ergibt. Der derzeit bestehende, massive Gebäudekomplex wird entkernt, die Bebauung durch die vorgesehene Überplanung insgesamt aufgelockert.</p> <p>Die zulässige Überschreitung der GRZ auf 0,8 bezieht sich nur auf Stellplätze, Zugänge und Zufahrten und bezieht gem. BauNVO auch die Flächen für Tiefgaragen und Kellergeschosse ein, die oberirdisch gar nicht in Erscheinung treten werden.</p> <p>zu 3.) Die geplante Gebäudekubatur entlang der Wolfsbergallee mit 3 Geschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss entspricht in ihrer räumlichen Wirkung den bestehenden gegenüberliegenden Häusern, die ebenfalls 3 Geschosse aufweisen zuzüglich eines Satteldachs mit Dachaufbauten und Zwerchgiebeln.</p> <p>Gerade durch die festgesetzte Zurücksetzung des Staffelgeschosses, den Abstand von 6 m der Gebäude zur Straße sowie der Festsetzung von 4 einzelnen Baukörpern mit Abständen untereinander von 7 m bis 11,50 m wird das Entstehen einer 'Straßenschlucht' vermieden.</p> |
|-----------------------------------|--|--|

Karlsruhe, den 01.09.2015

GERHARDT.stadtplaner.architekten