

Gemeinde Pfinztal, OT Söllingen

Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“, 1. Änderung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Sachstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Behörden und TöB sowie aus der Öffentlichkeit sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

NUM-MER	BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	Landesamt für Denkmalpflege Regierungspräsidium Stuttgart 25.04.2022	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege: Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Durch die Planungen sind in Söllingen zwei archäologische Kulturdenkmäler gem. §2 DSchG BW betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Villa rustica aus der Römerzeit (Listen Nr. 5, ADAB ID 96951537) - Reihengräberfeld aus der Merowingerzeit (Listen Nr. 8, ADAB ID 96951544) <p>Die durch das seinerzeit geplante Baugebiet betroffenen Areale beider Kulturdenkmäler wurden in den Jahren 2012 bis 2017 durch die Archäologische Denkmalpflege ausgegraben.</p> <p>Gegen die in der 1. Änderung vorgesehenen Maßnahmen im Bereich Quartiersplatz bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Allerdings wird grundsätzlich 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 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</p>	Kenntnisnahme.

		<p>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>Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: Dr. Britta Rabold, Tel.: 0721 926 4850; britta.rabold@rps.bwl.de Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen und das Landesamt für Denkmalpflege über die weiteren Planungen und Terminabsprachen in Kenntnis zu setzen.</p>	
2	Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt 30.05.2022	Zu o.g. Bebauungsplan haben wir keine weiteren Stellungnahmen.	Kenntnisnahme.
3	Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Planungsstelle 26.04.2022	<p>Der aktuell gültige Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt auf der Fläche des Bebauungsplanes „Heilbrunn-Engelfeld“ bestehende Wohnbaufläche dar. Die Änderungen des Bebauungsplanes rund um den Quartierplatz, mit den Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet, sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Die Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes stimmt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heilbrunn-Engelfeld“ zu.</p>	Kenntnisnahme.
4	Netze BW 24.05.2022	<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplans erheben wir grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits mit elektrischer Energie versorgt.</p> <p>Über den weiteren Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierfür bekannt ist.</p> <p>Um die erforderlichen Planungen rechtzeitig durchführen zu können, bitten wir Sie, uns den Leistungsbedarf zukommen zu lassen.</p> <p>Die elektrische Versorgung kann voraussichtlich aus dem bestehenden Niederspannungsnetz bzw. der Ortsnetzstation erfolgen.</p> <p>Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein um alles Erforderliche abzusprechen. Den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung erreichen Sie wie folgt, [REDACTED] unter der Rufnummer [REDACTED], sobald unsere Projektierung hierzu abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren.</p>	Kenntnisnahme.

		<p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449 Fax. (07941)932-366 Leitungsauskuft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	
5	Netze Südwest 03.05.2022	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Verfahren. Zum Verfahren haben wir bereits am 27.04.2021 Stellung genommen. Es haben sich für uns keine weiteren zu berücksichtigenden Punkte ergeben.</p>	Kenntnisnahme.
6	Polizeipräsidium Karlsruhe, Führungs- und Einsatzstab 03.05.2022	<p>Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu der 1. Änderung des Bebauungsplans " Heilbrunn-Engelfeld" (Quartierspl.), Ortsteil Söllingen, keine grundsätzlichen Bedenken oder weitere Anregungen.</p> <p>Für die anstehenden Baugenehmigungen von Tiefgaragen wird jedoch explizit auf die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Garagenverordnung BW hingewiesen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist am Abschluss der Auffahrtsrampen auf die ordnungsgemäße Erstellung der vorgeschriebenen Aufstellfläche vor dem öffentlichen Verkehrsraum und auf ausreichende Sichtfelder für den aus den Tiefgaragen ausfahrenden Verkehr zu achten. Erfahrungsgemäß lassen sich die aus fehlerhafter Bauplanung und -ausführung resultierenden Verkehrsgefahren nicht oder nur mit großem Aufwand beseitigen.</p>	Kenntnisnahme.
7	Stadtplanungs- amt Karlsruhe 27.04.2022	<p>Vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Belange der Stadt Karlsruhe werden durch die Planungen nicht berührt. Das Stadtplanungsamt Karlsruhe hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen der Öffentlichkeit:

NUM-MER	ÖFFENTLICH-KEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	Bürger*in 1 25.05.2022	<p>Sehr geehrte Gemeindeverwaltung, wir haben im Januar 2019 einen Bauplatz in der Merowingerstraße 17 (Fist. Nr. 10012) von der Gemeinde zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan erworben. Dieser soll nun wegen eines preisgekrönten Entwurfes (Konzept A) von Zwo/elf und Gassmann Architekten mit einem Kaufpreisangebot der Familienheim Karlsruhe Pforzheim GBR besonders für „Baufeld Nr. 5“ grundlegend geändert werden. Als direkter Anwohner sind wir unmittelbar von den geplanten Änderungen betroffen. Da unsere letzte Stellungnahme vom Stadtplaner weder beachtet noch hinreichend beantwortet wurde, empfehlen wir Ihnen eindringlich die folgende Stellungnahme im Rathaus verantwortungsbewusst zu bearbeiten:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p>Generell bemängeln wir das gesamte Vorgehen beim Verfahren. So wurde das Konzept A (ohne Baufeld 5; Einhaltung Bebauungsplan) als Vorschlag prämiert und bei der Umsetzung richtet man sich überraschend nach Konzept B aus. Dieses Vorgehen ist nicht nur für die Anwohner im Neubaugebiet verwirrend, sondern benachteiligt vermutlich auch Mitbewerber. Leider haben wir den Eindruck, dass man von Anfang an dem preisgekrönten Planer mit Investor nahezu ohne Hinterfragung zugespield hat und dabei keine ergebnisoffene Abwägung erzielt hat.</p>	<p>Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden: Aus dem Protokoll des Preisgerichts: Das vorgeschlagene Alternativkonzept B ist im Gremium aus Gründen der Gleichbehandlung mit den anderen Teilnehmern, die keine alternativen Varianten angeboten haben] nicht bewertet worden. Es lässt aber interessante Ansätze erkennen, die in einem weiteren Verfahrensschritt vertiefend geprüft werden sollten. Die Prüfung hat stattgefunden und der Gemeinderat hat sich dazu entschlossen, Baufeld 5 mit zu entwickeln. Daraus lässt sich keine Ungleichbehandlung und kein Vortäuschen einer anderen Vorgehensweise herleiten. Der Empfehlung des Preisgerichts wurde gefolgt.</p>
		<p>Auch unsere Befürchtungen bezüglich Schall-Immissionen bestehen weiterhin. Ihre ausgelegte Schall-Immissionsprognose wirkt nicht unabhängig, da diese vom Investor beauftragt wurde. Der Prognose ist auch zu entnehmen, dass aktuell noch nicht ausreichend Planungsinformationen bezüglich Anlagentechnik, Gewerbenutzung und Gebäudeumfeld vorliegen. Somit werden nur Abschätzungen gemacht, welche auf wage Angaben des Investors basieren. Der Schallpegel, welcher sich beim Zusammenspiel vieler Anlagenkomponenten entwickelt, wird nicht angegeben und ist bei dieser Abschätzung auch nicht möglich. Eine Angabe und Schutz zu tieffrequentem Schall ist auch nicht zuverlässig machbar. Etwaige Lüftungsanlagen werden nicht erwähnt. Auch die Lärmbelastung durch Besucher kann bei dieser Gebäudegröße aktuell nicht abgeschätzt werden. Zu-</p>	<p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Die Immissionsprognose zum derzeitigen Stand der Planung dient der Abschätzung einer grundsätzlichen Realisierbarkeit der geplanten Nutzung. Eine detaillierte Betrachtung aller schalltechnisch relevanten Komponenten, sowie die Berücksichtigung spezifischer Herstellerkennwerte kann erst im Zuge der Genehmigungsplanung erfolgen. Dementsprechend können auch eventuell erforderliche organisatorische oder bauliche Lärmschutzmaßnahmen erst zu einem späteren Zeitpunkt detailliert betrachtet werden. Dennoch wurden alle für die Nutzung möglichen Schallquellen in der Prognose betrachtet.</p>

		<p>mal aktuell auch zwecks Gewerbenutzung nicht viel bekannt ist (Der Begriff " Büroflächen" ist sehr dehnbar). Ihre Garagenöffnung zur natürlichen Belüftung ist gegenüber unserer Schlafräume. Auch die Einflüsse je nach Wetterlage werden nicht behandelt. Generell ist Ihr Vorhaben für dieses Umfeld zu groß und die Schall-Immissionen nicht zuverlässig einzustufen. Bei dieser Anzahl von Wohneinheiten und Terrassen auf 7 Metern Höhe sind auch die Kommunikationsgeräusche ein großes Risiko und bisher nicht behandelt. Es ist auch nicht nachvollziehbar, dass nicht nur Bewohner des Baufeld 5 in der TG parken, sondern auch noch Parker für die umliegenden Gebäuden untergebracht werden sollen. Dies macht die Situation nicht besser und könnte durch angemessene Gebäudegrößen vermieden werden.</p>	<p>Die Beurteilungspegel, resultierend aus allen vorhandenen Schallquellen des Bauvorhabens, an den ausgewiesenen Immissionsorten sind im Gutachten aufgeführt und führen zu keiner Richtwertüberschreitung nach TA-Lärm. Die Umsetzung einer potenziellen, künftigen Anlagentechnik wurde im Gutachten untersucht, dazu zählen auch evtl. vorgesehene Lüftungsanlagen. Aus dem Gutachten geht hier eine Planungsvorgabe hervor, welche im Zuge der Genehmigungsplanung eingehalten werden muss. Alternativ kann hier eine Neuberechnung erfolgen. Eine mögliche Lärmbelastung durch Besucher erfolgt aufgrund der geplanten Nutzung ausschließlich durch den Parkverkehr, vorausgesetzt dass die geplante Tiefgarage für Besucher oder Bewohner weiterer Wohnhäuser zugänglich ist. Dies führt jedoch nicht zu einer erhöhten Fahrfrequenz, da die Berechnung nach Parkplatzlärmstudie stellplatzbezogen erfolgt ist und die maximale Anzahl an Stellplätzen in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde. Die Garagenöffnung wurde in der Berechnung detailliert berücksichtigt und führt zu keiner Richtwertüberschreitung nach TA-Lärm.</p> <p>Der Einfluss der Witterung wurde in der Berechnung berücksichtigt, dies ist dem Gutachten zu entnehmen. Berücksichtigt wurden Witterungsbedingungen, welche für die Schallausbreitung zwischen Sender und Empfänger günstig sind und somit bereits die ungünstigste Situation hinsichtlich der Schallausbreitung abbilden. Kommunikationsgeräusche im Wohnbereich sind nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm nicht zu bewerten.</p> <p>Zusammenfassend: Die vorliegende Schallimmissionsprognose wurde vom LRA bestätigt. Die oben beschriebenen Nachweise und Prüfungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Das Thema Schallschutz wurde für die 1. Änderung eines Angebotsbebauungsplans ausreichend beleuchtet.</p>
		<p>Warum hat man uns mit dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 2018 eine Spielstraße vorgetäuscht, wenn man dann kurz danach jegliche Vorteile zunichte macht!? In Ihrem Verfahren vermissen wir von Beginn an eine ergebnisoffene</p>	<p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Es handelt sich nach wie vor um einen verkehrsberuhigten Bereich (umgangssprachlich „Spielstraße“). Eine bauliche Trennung zw. Fahrbahn und Gehweg ist nicht vorgesehen</p>

		<p>Abwägung bzgl. Verkehr in Ihrer geplanten "Spielstraße". Haben Sie die Spielstraße etwa nur realisiert, damit der Gehweg eingespart werden kann? Da unsere Kinder in der Spielstraße neben einer Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt sowie nicht spielen können, wäre ein Gehweg tatsächlich sinnvoller und erforderlich! Ihr Vorgehen und diese rücksichtslose Planung ist ein Skandal! Und die faule Erklärung mit der Verteilung von Verkehrsflüssen gehört in keine seriöse Synopse! Auch hätten Sie die Anwohner nicht mit erhöhten Erschließungskosten durch einen teuren Quartiersplatz belasten müssen, wenn dieser Ort am Ende durch drei Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten belastet wird und den geplanten Zweck nicht erreicht.</p>	<p>und in dem verkehrsberuhigten Bereich nicht festgesetzt. Die TG-Einfahrten stehen nicht in Widerspruch zu dem Verkehrsberuhigten Bereich. Es ist nach wie vor ein Quartiersplatz vorgesehen, der unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage schon realisiert wurde.</p>
		<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Flächenversiegelung von 90% ermöglicht. Dies entspricht weder den bisher vorgetäuschten Leitlinien zwecks Naturschutz im Neubaugebiet noch dem notwendigen Hochwasserschutz der Anwohner. Grünflächen (fast 500 m2) mit heimischen Bäumen [Begrünungsplan] gehen wegen der Änderung verloren.</p>	<p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Die mit oberirdischen Gebäuden zulässige Grundfläche beträgt nur in TB 5 90%. In den Teilbereichen 4 und 4a kann die GRZ (Grundflächenzahl) lediglich mit den in §19 Abs. 4 BauNVO aufgezählten Anlagen (z.B. Tiefgaragen) bis zu einem Wert von 0,9 (90% der Grundstücksfläche) überschritten werden. Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche ermöglicht u.a. die Unterbringung von Stellplätzen in Parkgeschossen. Die Bündelung des ruhenden Verkehrs bietet im restlichen Gebiet Vorteile für die Freiflächenstruktur. Die festgesetzte Anzahl der pro Quadratmeter Grundstücksfläche zu pflanzenden Bäume wird unter §6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ziff. 14 gesichert.</p>
		<p>Als nächster Punkt stehen weiterhin die geplanten Änderungen bzgl. Baufläche und Gebäudehöhen im Raum. In Ihrer Synopse reden Sie von "städtebaulich gewünscht". Wenn ich bedenke, welche Einschränkungen wir als Bauherr hatten, damit unser Haus ins Straßenbild passt, dann reicht Ihre Begründung nicht aus. Falls Ihr preisgekrönter Planer tatsächlich eine Tiefgarage anstelle eines Parkdecks realisieren würde, müssten Sie die Anzahl der Vollgeschosse gegenüber unseres Hauses nicht so massiv erhöhen! Die geplante Erhöhung von knapp 3 Metern ist für uns erdrückend und völlig rücksichtslos. Das ändert sich auch nicht durch die Schaffung von Terrassen auf 7 Metern Höhe.</p>	<p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Die Planungshoheit hat der Gesetzgeber aus gutem Grund dem Gemeinderat verliehen, der nicht nur Einzelinteressen, sondern das Gemeinwohl im Blick haben muss. Deshalb darf ein Gemeinderat auch Bebauungspläne beschließen, die Planungszielen Rechnung tragen, die im Einzelfall abgelehnt werden. Die Erhöhung der zulässigen Nutzung begründet sich auch durch die besondere Lage im zentralen Bereich des Baugebiets (Quartiersplatz) und ist städtebaulich gewünscht. Ebenfalls gewünscht ist die zentrale Unterbringung möglichst vieler privater Stellplätze in einer Quartiersgarage für den Gesamtbereich. Dadurch werden Verkehrsströme gelenkt und Störungen an anderer Stelle minimiert.</p>

			Das Parkdeck erwies sich im Zuge der Planung aufgrund der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze als erforderlich. Nachbarliche Belange werden ausreichend gem. den Abstandsflächenregelungen nach LBO gewürdigt
		Ein weiteres Problem ist weiterhin die Parksituation, welche durch Schaffung von 400m ² Gewerbefläche nicht besser wird. Ihre Abschätzungen sind weit weg von der Realität. Und das auch dann, wenn Ihr 'Planer großzügig davon ausgeht, dass die Besucher per Straßenbahn anreisen. Eine aussagekräftige Spezifikation zwecks Gewerbenutzung wird bisher vom Planer ausgelassen.	Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Der Bebauungsplan regelt für das Teilgebiet 5 die zulässigen Nutzungen unter Ziffer 1 „Art der baulichen Nutzung“. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung variiert die Anzahl der notwendigen Stellplätze, welche nach der Verwaltungsvorschrift des WM über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) nachzuweisen sind. Nachweis und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze kann in der Quartiersgarage erfolgen. Auf dem Quartiersplatz sind öffentliche Stellplätze (ca. 15) vorgesehen, die auch von Besuchern genutzt werden können.
		Zuletzt rechnen wir aufgrund der genannten Belastungen mit deutlicher Wertminderung unserer Immobilie, da die gewünschten Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan massive negative Einflüsse mit sich bringen. Im Gegenzug steigt durch die Maßnahmen der Gewinn beim Investor! Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und bitten um Berücksichtigung unserer Einwände. Bisher können wir leider nicht erkennen, dass man unsere Sichtweise teilt und eine Lösung anstrebt.	Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Alle eingegangenen Stellungnahmen werden berücksichtigt, indem sie in die Abwägung des Gemeinderats eingestellt werden. Wenn das mit dem Bebauungsplan verfolgte Gemeinwohl (Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsplätze beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Erfüllung der fachlichen Vorgaben, etc.) sich nicht mit den subjektiven Interessen Einzelner deckt, kann der Gemeinderat in Ausübung seiner Verantwortung für das Gemeinwohl den Einzelinteressen nicht stattgeben. Die Einschätzung zur Wertminderung der Immobilie ist spekulativ und wird nicht geteilt.
2	Bürger*in 2 19.04.2022	Ich habe aufmerksam die öffentliche Bekanntmachung gelesen. Wir haben das Grundstück 9994 in der Römerstrasse. Uns betrifft somit die Änderung nicht wenn ich das richtig verstehe.	Kenntnisnahme.
3	Bürger*in 3 27.05.2022	Sehr geehrte Damen und Herren, Bereits zweimal haben wir [REDACTED] eine Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“, OT Söllingen eingebracht. Leider mussten wir feststellen, dass unsere mühsam erstellten Einwände lapidar abgetan wurden und teilweise auch nicht beantwortet wurden.	Kenntnisnahme.

		Auch ein versprochener Termin mit Herr Gassmann, an welchem den Angrenzern die Änderungen des Bebauungsplanes erläutert werden sollten, wurde bis heute nicht realisiert.	
		Vielmehr erscheint es uns hier das angestrebte Ziel, die Anwohner mürbe zu machen, bis auch der letzte keinen Sinn mehr darin sieht, eine Stellungnahme abzugeben.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Öffentlichkeit wird im gesetzlich dafür vorgesehenen Rahmen beteiligt.
		Wir möchten deshalb an dieser Stelle zum Ausdruck bringen, dass unsere Einwände nach wir vor Bestand haben und wir nahezu kein Entgegenkommen der Gemeinde sehen.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der Bebauungsplan wurde auf die Anregungen der Öffentlichkeit hin geändert und erneut offengelegt.
		In unserer letzten Stellungnahme führten wir unter Punkt 10 die Wertminderung unseres Grundstücks an. Leider passt es nicht ganz, was die Synopse daraus gemacht hat.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Einschätzung zur Wertminderung der Immobilie ist spekulativ und wird nicht geteilt.
		Wir haben nie auf ein einklagbares Recht auf „Aussicht“ gepocht! Es ging uns nie um Aussicht, sondern um unsere Privatsphäre. Man muss beim Kauf eines Grundstückes mit vielem rechnen, doch auch wie selbstverständlich mit der Änderung eines erst seit kurzem in Kraft getretenen rechtskräftigen Bebauungsplanes?	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Nachbarschützende Belange bleiben gewahrt. Die Anpassung des Planungsrechts unterliegt der Planungshoheit der Gemeinde.
		Unter Pkt. 5 Grenzabstand Terrassen reagiert z.B. die Synopse mit einem nicht auf unseren Einwand abgestimmten Zitat aus der LBO und erörtert 10 cm - Toleranzen auf dem Bau, welche uns Angrenzer möglicherweise als kleinlich erscheinen lassen sollte! Eine unseres Erachtens bewusste Irreführung des geneigten Lesers unserer Eingabe! Wir sprechen hier von einer Überschreitung von bis zu 4,30 m(!!!) außerhalb der sog. „Baulinien“!	Kenntnisnahme: Die Abstandsflächen gem. LBO sind einzuhalten.
		Durch die Änderung des Bebauungsplans wurde eine wesentlich größere (massivere) Bebauung erlaubt, als zum Zeitpunkt des Kaufs unseres Grundstückes zulässig war. Hierdurch wird unsere Privatsphäre und der Wert unseres Grundstückes deutlich beschnitten.	Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Die Anpassung des Planungsrechts unterliegt der Planungshoheit der Gemeinde. Wenn das mit dem Bebauungsplan verfolgte Gemeinwohl (Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsplätze beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Erfüllung der fachlichen Vorgaben, etc.) sich nicht mit den subjektiven Interessen Einzelner deckt, kann der Gemeinderat in Ausübung seiner Verantwortung für das Gemeinwohl den Einzelinteressen nicht stattgeben. Die Einschätzung zur Wertminderung der Immobilie ist spekulativ und wird nicht geteilt.

	Das Thema der Hecken- und Baumbepflanzung, der Pkt. 8 der letzten Synopse, zeigt in deutlicher Art und Weise, wie die benachteiligten Bürger geradezu hämisch verunglimpft werden.	Die Einschätzung wird nicht geteilt.
	Den Satz in der Stellungnahme der Verwaltung „Es obliegt dem Nachbarn, sich vor unerwünschten Einblicken zu schützen (wie sonst auch üblich).“ kann man sehr wohl so in einer Synopse schreiben ... Doch muss man das unter den gegebenen Umständen auch?	Kenntnisnahme: Der Bebauungsplan versucht, alle relevanten Beläge in Einklang zu bringen. Manches kann das Instrument des Bebauungsplans nicht bis ins letzte Detail regeln. Dem Bebauungsplan folgen weitere Planungsschritte, in denen eine Präzisierung des Bauvorhabens stattfindet, wie etwa das Baugenehmigungsverfahren.
	Hohn und Spott auf das Haupt der Bürger, die dachten, sie fanden sich in einer Situation „wie sonst auch üblich“ wieder! - Nichts, aber auch gar nichts an dieser Sache ist „üblich“! Üblicherweise hält man sich als Gemeinde an bestehende Bebauungspläne und ändert diese nicht zum Wohle einer Lobby! Hier wäre Raum gewesen, den Angrenzern zumindest einen Funken an Entgegenkommen und Wertschätzung zu schenken. -Auch diese Chance wurde verthan!	Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden: Die Planung ist das Ergebnis eines von der Gemeinde ausgelobten Wettbewerbs, der unter Teilnahme der Verwaltung und von Fachleuten entschieden wurde. Gleichzeitig ist der der Vorhabenträger eine gemeinnützige, genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaft. Aus der Stellungnahme es ist nicht ersichtlich, was für eine Lobby gemeint sein könnte. Die Änderung des Bebauungsplans soll die mit dem Ergebnis des Wettbewerbs ausgedrückten Planungsziele der Gemeinde ermöglichen und keiner Lobby dienen.
	Nach dem wir durch die Änderung deutliche Nachteile hinnehmen müssen, bitten wir erneut durch eine entsprechend hohe Hecke für einen Sicht, Emissions- und Lärmschutz entlang unserer Grundstücksgrenze zu sorgen, sowie die gestrichenen Baumpflanzungen an dieser Stelle wieder einzuplanen.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die vorliegende Schallimmissionsprognose wurde vom LRA bestätigt. Generell erfolgen Nachweise und Prüfungen erst im Baugenehmigungsverfahren. Das Thema Schallschutz wurde für die 1. Änderung eines Angebotsbebauungsplans ausreichend beleuchtet. Die Bedenken zu den nachbarschützenden Belangen wurden an früherer Stelle beantwortet.
	Bitte keinen Verweis auf den Freianlagengestaltungsplan! - Hier ist ein Beschluss gefordert! Für jeden Bürger und jedes Grundstück außerhalb des Quartiersplatzes gibt es einen Grünordnungsplan an den die Bürger sich halten müssen.	Den Forderungen wird nicht entsprochen: Nur Festsetzungen, die außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans verortet sind, und solche die zum Erbringen des ursprünglichen Ausgleiches gedacht waren, wurden gestrichen. Alle anderen bleiben in ihrer Rechtsgültigkeit weiterhin und unverändert bestehen.

		<p>Für einen großen Investor vergisst man gerne die Umwelt und das Grün, verzichtet auf einen Grünordnungsplan und fordert stattdessen lediglich beim Bauantrag einen Freianlagengestaltungsplan.</p> <p>Zusammengefasst lautet unsere Forderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wir fordern nochmals die Pflanzung einer 1,5 m bis 2,0 m hohen Hecke entlang der Grundstücksgrenze! Als Höhenbezugspunkt dient die Oberkante des Terrassenbelags der Gebäude in Teilgebiet 4a! b) Des Weiteren fordern wir die Wiedereinplanung der gestrichenen Baumpflanzungen von 4 Bäumen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze! c) Wir fordern die Vorlage eines Freianlagengestaltungsplans im Maßstab 1:200! <p>Wir appellieren erneut an die Verwaltung, die geplante Bebauungsplanänderung zurückzunehmen und diese drastische städtebauliche Verdichtung zu stoppen.</p>	<p>Deshalb bleiben alle weiteren in den Festsetzungen enthaltene grünordnerische Maßnahmen erhalten, und sind z.T. im Zuge des Änderungsverfahrens präzisiert worden (siehe u.a. §6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ziff. 14 & 15).</p> <p>Der für die 1. Änderung angepasste Freianlagengestaltungsplan sieht an der Grundstücksgrenze keine Bäume mehr vor, da sie nicht mehr aus dem aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Konzept entsprechen, das mit der 1. Änderung planungsrechtlich gesichert werden soll.</p>
		<p>Eine flächenmäßige Versiegelung der Böden von 90% im Zusammenhang mit der Bebauung des Quartiersplatzes, überschreitet die Empfehlung der Baunutzungsverordnung um mehr als das Doppelte! Was hat dies noch mit einem verantwortungsvollen Umgang mit der Baunutzungsverordnung, der Umwelt und den Pfinztaler Bürgern zu tun?</p>	<p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Die mit oberirdischen Gebäuden zulässige Grundfläche beträgt nur in TB 5 90%. In den Teilbereichen 4 und 4a kann die GRZ (Grundflächenzahl) lediglich mit den in §19 Abs. 4 BauNVO aufgezählten Anlagen (z.B. Tiefgaragen) bis zu einem Wert von 0,9 (90% der Grundstücksfläche) überschritten werden. Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche ermöglicht u.a. die Unterbringung von Stellplätzen in Parkgeschossen. Die Bündelung des ruhenden Verkehrs bietet im restlichen Gebiet Vorteile für die Freiflächenstruktur.</p>
		<p>Generell wurde die Hochwasser-Problematik seitens der Verwaltung zu jedem Zeitpunkt heruntergespielt. Die Gemeinde wirbt auf Nachfrage damit, dass der im Baugebiet Engelfeld vorherrschende Lehmboden ohnehin ungeeignet ist für die Versickerung und für eine ausreichende Kanalisation gesorgt wurde. Erfahrene Erdbauer, welche große Teile dieses Neubaugebietes umgegraben haben, haben uns anderes versichert! - Die Versickerung geht sehr schnell von statten! Wir fragen uns, ist es nicht so, dass die Kanalisation bei Starkregen das Wasser ohnehin kaum aufnehmen kann? Selbst bei funktionierender Kanalisation wird die Konsequenz sein, dass sämtlicher Niederschlag die Pegel der Flüsse belastet und dies möglicherweise irgendwo zu Überschwemmungen führt. Wasser, das dringend versickern sollte, um unseren Grundwasserspiegel zu erhalten!</p>	<p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt: In dem im Gebiet anstehenden Lössboden versickert auftreffendes Regenwasser. Dies ist die Beobachtung der Erdbauer. Allerdings ist die Versickerungsleistung nicht ausreichend groß, um Wasser einer konzentrierten Versickerung (Dachfläche >> Muldenfläche) zuzuführen. Hier sieht das ATV Arbeitsblatt 138 (dezentrale Versickerungsanlagen) eine Durchlässigkeit des Bodens von $k_f > 5 \cdot 10^{-6}$ m/s vor, der Löss hat zwischen $k_f > 10^{-7}$ und 10^{-6} m/s. In den feinen Poren des Lösses setzen sich bei einer Versickerung Schwebstoffe ab, die zu einer Kolmation und damit einer Abdichtung der Sickerfläche führen. Darüber hinaus ist die horizontale Durchlässigkeit i. d. R. höher als die vertikale. Bei einer Hanglage kann dies dazu</p>

		<p>Wir bitten die Gemeinde Pfinztal, Verantwortung zu übernehmen und die Pfinztaler Bürger vor überfluteten Kellern und Straßen und weiteren Nachteilen der Klimaveränderung zu schützen.</p>	<p>führen, dass Sickerwasser talseitig der Versickerungsanlage - z. B. an Untergeschossen - wieder austritt.</p> <p>Von einer planmäßigen (dezentralen) Versickerung wurde aus diesen Gründen im geotechnischen Gutachten zur Baugebietserschließung und zur "Neuen Mitte" abgeraten.</p>
		<p>Sollte die geplante Änderung ohne Korrekturen erfolgen, so wird es auf sämtlichen Flächen, welche von der Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind, zu einer 90% Flächenversiegelung kommen. Noch kann dies von Ihnen vermieden werden, indem Sie die geplante Änderung zurücknehmen.</p> <p>Erfolgt dieser Schritt nicht, so werden es am Ende Sie, die Mitglieder der Pfinztaler Verwaltung und die Entscheider über dieses Vorhaben sein, welche die volle Verantwortung für Kellerüberflutungen und ein urbanes Ortsbild Pfinztals, werden tragen müssen! Wir werden Sie zu gegebener Zeit daran erinnern!</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Siehe oben.</p>

Karlsruhe, den 13.07.2022
SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten