

	Anregungen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1.	<p><b>Anwohner u. Eigentümer der Grundstücke:                      Markgrafenweg 8, 15, 25, 26, 27, 28, 30, 32, Urbachstr. 10, 16,                      Hegelstr. 2/1, 13, Ginsterweg 8</b>                      Es sind umfangreiche Anregungen von insgesamt 18 Anwohnern                      eingegangen. Diese decken sich teilweise und werden aus Gründen der                      Verwaltungsvereinfachung daher nur jeweils einmal aufgeführt. Außerdem                      werden die Anregungen in der Abwägungstabelle wo möglich in etwas                      komprimierter Form dargestellt.</p>	
	<p>1. Keine Benachrichtigung der Angrenzer über erneute Auslegung. Das                      jetzige Veröffentlichungsverfahren ist somit unvollständig und muss                      wiederholt werden.</p>	<p>Die Angrenzer sind im Bebauungsplanverfahren nicht separat zu                      benachrichtigen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit                      Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits                      vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats                      öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben über die                      umweltbezogenen Informationen sind mind. eine Woche vorher öffentlich                      bekannt zu machen. Öffentliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Altensteig                      ist nach ihrer Hauptsatzung das Amtsblatt. In § 4 a Abs. 4 BauGB ist                      zwischenzeitlich neu geregelt, dass die Bekanntmachung sowie die                      Bereitstellung der ausgelegten Unterlagen auch über die Homepage der                      Gemeinde zu erfolgen hat.                      Die erneute öffentliche Auslegung ab dem 21.09.2017 wurde im Amtsblatt vom                      13.09.2017 sowie auf der Homepage der Stadt Altensteig ordnungsgemäß                      bekanntgemacht. Ein Verfahrensfehler liegt damit nicht vor.</p>

	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
	<p>2. In den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen sind für den Bereich der beiden neu geplanten Grundstücke keine Baugrenzen und Baulinien enthalten. Der bisherige städtebauliche Charakter des Wohngebietes wird durch diese Planung pervertiert und den wirtschaftlichen Interessen von Investoren geopfert. Das Wohnwertgefühl der Bewohner des Seniorenheimes und der mittelbaren unmittelbaren Anrainer wird missachtet. Durch den zudem geplanten Verkauf der bisherigen betreuten Wohnungen wird keineswegs sichergestellt, dass diese Wohnungen auch zukünftig von diesen genutzt werden können. Die geplanten Änderungen stellen somit keine gesicherte Abdeckung von Altenpflegeplätzen dar. Das Ziel der Planung wird somit nicht erreicht.</p>	<p>In den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen waren bereits Baugrenzen vorhanden. Diese wurden nachrichtlich auch in den zeichnerischen Teil des aktuellen Bebauungsplanentwurfs übertragen. Teilweise sollen diese alten Baugrenzen aufgehoben werden und der Wirklichkeit angepasst werden (siehe Gebäudekomplexe Forchenweg 34, 36 und Hegelstr. 7). Im Bereich des bestehenden Pflegeheims wurden die bestehenden Baugrenzen beibehalten und lediglich im Norden auf die Grundstücksgrenze begrenzt und im Westen etwas erweitert um den geplanten Wintergarten abzusichern. Aufgehobene Baugrenzen sind gelb, bestehende und bleibende Baugrenzen sind blau gestrichelt und neue Baugrenzen sind mit blauer durchgezogener Linie dargestellt. Für die beiden neu geplanten Baukörper im westlichen Bereich sind für eine bauliche Nachverdichtung tatsächlich neue Baugrenzen vorgesehen.</p>
		<p>Für den Satzungsggeber stehen keine wirtschaftlichen Interessen im Vordergrund sondern der Erhalt des Pflegeheims am bisherigen Standort. Aufgrund des angekündigten Betreiberwechsels war die Stadt bereits seit Jahren auf der Suche nach einem neuen Betreiber. Zuletzt ging es um die Existenz, also den Erhalt des Pflegeheims. Nachdem nun ein Betreiber/Investor für das Pflegeheim gefunden werden konnte, war der Bebauungsplan an das beabsichtigte Nutzungskonzept anzupassen. Der neue Betreiber hat lediglich das Pflegeheim erworben und nicht das gesamte Areal, wie ursprünglich vom vorherigen Betreiber/Investor beabsichtigt. Die bestehenden Seniorenwohnungen sollten auch beim früheren Konzept bereits verkauft werden. So lautete auch der damalige Gemeinderatsbeschluss. Der Gemeinderat hat an seinem Verkaufsbeschluss festgehalten, so dass die bestehenden Seniorenwohnungen durch die Stadt verkauft wurden. Da der Bedarf nach seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen in Altensteig sehr hoch ist, sollen auf der westlichen Freifläche zusätzliche betreute Wohnungen in direkter Nähe zum Pflegeheim entstehen.</p>

		Anregungen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Somit können nach dem neuen Nutzungskonzept sowohl Seniorenpflegeplätze am Standort erhalten werden als auch die betreuten Wohnungen im Bestand. Die betreuten Wohnungen sollen am Standort bedarfsgerecht ausgebaut werden.</p> <p>Auch das integrierte Stadtentwicklungskonzept Altensteig 2025 (vom Gemeinderat am 27.05.2014 beschlossen) beinhaltet das Thema Senioren. Aufgrund der steigenden Anzahl der Senioren muss sich auch die Stadt Altensteig der Herausforderung stellen, entsprechende Angebote an seniorengerechten Wohnformen zu schaffen bzw. zu erhalten.</p> <p>Im Übrigen wurde hier auch den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach zur Verringerung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme die Möglichkeit der Nachverdichtung genutzt wurde.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>
		<p>3. Durch die geplante verdichtete Bebauung werden die erwarteten wirtschaftlichen Erlöse der Stadt zu Lasten der Angrenzer und Anrainer erzielt. Die Wiederverwertbarkeit der Angrenzergrundstücke und Gebäude wird erheblich negativ beeinflusst.</p>	<p>Das Interesse eines Grundstückseigentümers an der Freihaltung von Nachbargrundstücken ist i. d. R. nicht schutzwürdig. Durch die Ausweisung der neuen Baufenster erhöht sich die bauliche Ausnutzbarkeit des gesamten Bebauungsplangebiets im Vergleich zu den angrenzenden Wohngrundstücken nicht wesentlich.</p> <p>Auch eine Beeinträchtigung der Aussicht durch eine Bebauung in der Nachbarschaft ist regelmäßig nicht schutzwürdig (BVerwG 09.02.1995 - 4 NB 17/94, VGH Mannheim 11.05.2000 - 3 S 690/99, BVerwG 22.08.2000 - 4 BN 38/00).</p> <p>Eine Nachverdichtung ist nur im westlichen Bereich des Bebauungsplans entlang der Urbachstraße geplant. Davon sind z. B. die Grundstücke Markgrafenweg 8, 15, 25, 27, 30 und 32, Hegelstr. 13 und Ginsterweg 8 nicht (direkt) betroffen.</p> <p>Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde darauf geachtet, dass sich die geplanten Baukörper in die bestehende Umgebungsbebauung einfügen. Eine weitergehende Reduzierung des bisherigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt dadurch, dass beim südlichen Baukörper im westlichen Bereich nur ein zur Urbachstraße und Hegelstraße hin jeweils zurück versetztes Staffelgeschoss als 3. Geschoss möglich wäre.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend angepasst.</p> <p>Für Schadenersatzansprüche aufgrund eventueller Wertminderungen für Nachbargrundstücke ist aus Sicht der Verwaltung kein Raum.</p>

	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
	<p>4. Die GFZ/GRZ der geplanten Gebäude entspricht nicht der umgebenden Bebauung. Vielmehr ist diese den Ballungsräumen angepasst. Anmerkung: Altensteig liegt im ländlichen Bereich. Eine bestehende Bausünde in der Urbach-/Lerchenstraße ist genug!</p>	<p>Gerade nördlich und östlich des Bebauungsplangebiets besteht bereits eine verdichtete Bebauung mit Doppelhäusern und Reihenhäusern. Die GRZ wurde in den hierfür bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit 0,4 festgesetzt. Im bereits bestehenden Sondergebiet war bislang keine GFZ/GRZ ausgewiesen, sondern lediglich die Anzahl der Vollgeschosse. Im Sondergebiet könnte grds. auch ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen sollte jedoch eine Beschränkung erfolgen, die unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung noch als angemessen betrachtet werden kann.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>
	<p>5. Die geplante Traufhöhe von 9,5 m und Geschossanzahl (IIIIVG und II VG mit DG) entspricht zwar dem bestehenden Seniorenheim, jedoch ergibt sich durch die fehlende Angabe der EFH in NN eine Gebäudehöhe, die die umgebende Bebauung erheblich überragt. Die EFH/FFB muss in NN angegeben werden, da durch das vorhandene, modellierte Gelände die FFB interpretationsfähig ist.</p>	<p>Die EFH wird unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes und der bereits vorhandenen Bebauung als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe festgelegt und in den Planunterlagen ergänzt. Außerdem werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.</p> <p>Die Planung wird entsprechend ergänzt.</p>
	<p>6. Bei den geplanten Gebäuden fehlt die Angabe der geplanten Wohneinheiten und somit auch die Aussage der benötigten Parkplätze. Sollten wie geplant auch öffentliche Räume, wie Sozialstation etc. entstehen, sind zudem auch hier entsprechende Parkplätze auszuweisen. Die Parkplatzsituation im oberen (bzw. gesamten) Markgrafenweg ist durch die Schulzubringer, den Busverkehr und der D'Ignis-Klinik bereits kritisch genug.</p>	<p>Die Angabe der Wohneinheiten und daraus resultierend die Festlegung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens und nicht im Bebauungsplan zu regeln. Im Bebauungsplan sind wie vorliegend lediglich geplante Parkierungsflächen bzw. eine mögliche Tiefgarage darzustellen.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>
	<p>7. Die Tiefgarage überschneidet zum Grundstück Flst. 63/51 die dort vorhandenen Leitungsrechte für Fernwärme und Kanalisation.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.8 verwiesen. Da die Lage der Tiefgarage geändert werden soll, wird es nicht zu Überbauungen von Leitungen kommen.</p> <p>Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst.</p>

	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
	<p>8. Die Tiefgaragenzufahrt darf nicht parallel, angrenzend zum Flst. 63/51 liegen, um die damit verbundene Lärmbelastigung zu vermeiden.</p>	<p>Im eingeholten Schallgutachten der DEKRA vom 27.07.2020 wurde zwei Varianten für eine Tiefgaragen-Zufahrt überprüft. Lediglich bei der Zufahrt von der Hegelstraße aus (Variante 2) käme es aus schallimmissionsschutz-technischer Sicht auch ohne bauliche Lärminderungsmaßnahmen zu keinen Einschränkungen im Tag- und Nachtzeitraum.</p> <p>Der Planentwurf (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) wird entsprechend angepasst, so dass eine TG-Zufahrt nur von der Hegelstraße aus zulässig ist.</p> <p>Im Genehmigungsverfahren ist festzulegen, dass die Begrenzungswandoberflächen der Zufahrt sowie die Innendecke der Tiefgarage hochabsorbierend auszuführen sind.</p>
	<p>9. Die Umwidmung der öffentlichen Parkplätze im Forchenweg und Zuordnung zu den Betreuten Wohnungen widerspricht der ursprünglichen Planung und benachteiligt Anwohner im Forchenweg, Ginsterweg und an der Markgrafenschule. Für diese Anwohner wurden die öffentlichen Parkplätze erstellt. An dieser Situation hat sich auch nichts geändert. Eine Vorortbesichtigung vor und nach dem Schulbetrieb würde zu neuen Erkenntnissen und Beurteilung der Situation führen. Der lapidare Hinweis, dass die neuen öffentlichen Stellplätze nur 150 m Luftlinie entfernt sind und dem gleichen Personenkreis dienen, ist mehr als ignorant. Die Verlegung der öffentlichen Parkplätze in die Hegelstraße kommt ausschließlich dem Wirtschaftsbetrieb Seniorenzentrum zu Gute. Die fehlenden Parkplätze der betreuten Wohnungen sind somit in der Hegelstraße auszuweisen. Der Fußweg dorthin ist wesentlich kürzer, die Bewohner der betreuten Wohnungen müssen keine öffentliche Straße (Forchenweg) queren. Zudem der Forchenweg als Haupteinfahrungsstraße mit einer steigenden Verkehrsfrequenz belastet ist.</p>	<p>Der rechtskräftige B-Plan „Sonnenhalde – 4. Änderung“ (RK: 09.04.1980) umfasst den gesamten Bereich einschließlich Forchenweg, Ginsterweg und oberer Markgrafenweg. Die dort ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze wurden jedoch nicht in der Anzahl und Lage tatsächlich hergestellt. Die veränderte Situation wurde dann mit B-Plan „Sonnenhalde VII – Forchen-/Ginsterweg“ (RK: 08.10.1986) nachvollzogen. Dort wurden die entfallenden Stellplätze nördlich des Gebäudes Forchenweg 34 durch die Straßenverschwenkung auf der anderen Straßenseite angeordnet.</p> <p>Diese Stellplätze sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als öffentliche Stellplätze dargestellt und im Rahmen des Straßenausbaus auch erschließungstechnisch abgerechnet worden. Die Begründungen dieser Bebauungspläne enthalten zum besonderen Erfordernis dieser Stellplätze keine weiteren Hinweise. Daher ist davon auszugehen, dass diese Stellplätze aufgrund der verdichteten Bebauung im Bereich des Pflegeheims, der Seniorenwohnungen sowie der angrenzenden Reihenhaus-/Doppelhausbebauung geschaffen wurden.</p> <p>Um diese Stellplätze aufgrund des Verkaufs der Seniorenwohnungen im Gebäude Forchenweg 34 privatisieren zu können, wurden an anderer Stelle in diesem Bereich zusätzliche öffentliche Stellplätze geschaffen.</p>

	Anregungen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>Diese neuen Stellplätze liegen südlich des Pflegeheims entlang der Hegelstraße. Ursprünglich wurden hier entgegen der Bebauungsplanung 8 Längsstellplätze hergestellt. Durch die Neuschaffung von insg. 19 Querstellplätzen konnten die nördlich entfallenden 12 öffentlichen Stellplätze mit den neu hinzukommenden 11 öffentlichen Stellplätzen nahezu vollständig kompensiert werden. Die Entfernung zwischen den Stellplätzen ist zumutbar, sie beträgt ca. 150 m Luftlinie. Die entfallenden Stellplätze dienen dem gesamten Gebiet - anderes ist aus den bisherigen Bebauungsplänen nicht ersichtlich. Auch die neuen Stellplätze liegen wieder innerhalb des ursprünglichen Gebiets und dienen damit wieder dem selben Personenkreis.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Straßenrechts in der Rechtsprechung geklärt ist, dass selbst das Recht auf Anliegergebrauch (Art. 14 Abs. 1 GG) dem Eigentümer keinen Anspruch darauf gibt, dass Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Straßen und Plätzen unmittelbar bei seinem Grundstück oder in dessen angemessener Nähe eingerichtet werden oder erhalten bleiben (vgl. BVerwG, Urt. v. 06.08.1982, NJW 1983, 770/771).</p>
		<p>Dies ist dem Grundsatz nach auch auf das Bauplanungsrecht zu übertragen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass dann, wenn ein Bebauungsplan geändert wird, das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands abwägungserheblich ist.</p> <p>Durch die Kompensation der entfallenden Stellplätze am Forchenweg mit den neu hergestellten Stellplätzen in der Hegelstraße steht dem gesamten Gebiet die gleiche Anzahl an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung wie vor der "Umwidmung". Die Anzahl der weiterhin bestehenden öffentlichen Stellplätze wird als ausreichend erachtet. Hinzu kommt Folgendes:  Eine Änderung der Parksituation an der Markgrafenschule ist derzeit in Planung. Durch Neuordnung der Parkierung und der Bushaltestellen soll hier längerfristig eine Entlastung geschaffen werden.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>
	<p>10. Sollte es dennoch bei der Umwidmung der öffentlichen Parkplätze bleiben, ist sicherzustellen, dass die Rückrechnung und Rückerstattung der Herstellungskosten an die Beteiligten erfolgt.</p>	<p>Dies ist nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens, wird aber von der zuständigen Erschließungsbeitragsstelle nach Umsetzung des Bebauungsplans überprüft werden. Zudem werden die entfallenden öffentlichen Stellplätze durch die Neuschaffung öffentlicher Stellplätze im gleichen Einzugsbereich bis auf einen kompensiert werden (s.o.).</p>

	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
	<p>11. Die in der Hegelstraße neu ausgewiesenen Parkplätze stellen keine Kompensation für den Entfall bzw. Umwidmung der öffentlichen Parkplätze im Forchenweg dar. Bereits in dem Bpl. "Sonnenhalde I" vom 14.05.1975 wurden diese Parkplätze als öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Im rechtskräftigen Bpl. vom 09.04.1980 wurden diese öffentlichen Parkflächen als Querbeparkung geplant. Die Bauausführung erfolgte jedoch als Längsbeparkung. In allen weiteren Bebauungsplänen wurden diese Parkplätze nicht mehr neu beplant bzw. aus der Planungsfläche ausgeschlossen. Selbst in dem fehlgeschlagenen Entwurf vom 27.05.2014 wurden diese Flächen von der Planung ausgenommen. Die im Sept. 2017 durchgeführten Maßnahmen (Wechsel von Längs- auf Querbeparkung) basieren auf dem rechtskräftigen Bpl. vom 09.04.1980. Die jetzige Änderung der Bauausführung nunmehr als Kompensation für den Entfall im Forchenweg zu beschreiben ist schlichtweg falsch. Die öffentlichen Parkflächen haben bereits Planungsbestand seit 09.04.1980 und stellen somit keine Kompensation dar. Insofern besitzt der Entwurf vom 21.09.2017 einen schwerwiegenden Fehler und ist zu verwerfen.</p>	<p>Der Entwurf vom 21.09.2017 ist nicht fehlerhaft. Wie bereits ausgeführt, wurden die Stellplätze entlang der Hegelstraße ursprünglich nicht plangemäß als Querparkierung ausgeführt sondern als Längsparkierung. Tatsächlich standen die auf dem Papier dargestellten Parkplätze also jahrzehntelang nicht zur Verfügung. Im Übrigen wurden hier auch nur die tatsächlichen Herstellungskosten (für die Längsparkierung) beitragsrechtlich abgerechnet. Diese Stellplätze galten somit als endgültig hergestellt. Eine weitere Abrechnung ist damit auch bei Änderungen der Ausführung ausgeschlossen. Mit dem tatsächlichen Entfall von Stellplätzen entlang des Forchenweges wurden die neuen Stellplätze entlang der Hegelstraße - die es bisher in Wirklichkeit gar nicht gab - geschaffen, so dass der Entfall tatsächlich vorhandener Stellplätze kompensiert werden konnte.</p> <p>Grundsätzlich besteht außerdem kein Rechtsanspruch auf Planverwirklichung.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>
	<p>12. Die Option einer PV-Anlage auf den Pultdächern zu errichten, bedeutet in der Realisierung eine Schrägaufstellung der Funktionselemente. Dies erhöht somit die empfundene Gebäudehöhe wesentlich. Da zudem der Anschluss der vorhandenen Fernwärmeversorgung besteht, ist diese Option kritisch zu betrachten und in den örtlichen Bauvorschriften auszuschließen.</p>	<p>Die Möglichkeit zur Nutzung von Solaranlagen auf den Dächern der Gebäude soll im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energien bestehen bleiben - auch wenn bereits eine Nahwärmeanschluss besteht. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf den Beschluss des Gemeinderats im Rahmen des Arbeitsprogramms zum european energy award (eea) für 2015 vom 21.10.2014 verwiesen, wonach energetische Aspekte in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen sollen jedoch unter Ziff. 8 (Maximale Gebäudehöhen) wie folgt geändert werden: „Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und andere technischen Anlagen um maximal 0,8 m überschritten werden.“</p>

	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
	<p>13. Die jetzt vorgeschlagene verdichtete Bebauung und Entfall der Grünflächen als zentrales Charakterelement des bisherigen Seniorenheimes widerspricht grundsätzlich den ehemaligen Planungsideen der Stadt. Der ursprüngliche Charakter des Baugebietes wird zugunsten der gewerblichen Nutzung geopfert. Frei nach Konrad Adenauer: "Mein Geschwätz von gestern interessiert mich nicht mehr".</p>	<p>Planungen können sich ändern, insbesondere wenn die ursprünglichen Planungen vor mehr als 40 Jahren beschlossen wurden. In der Zwischenzeit haben sich auch die rechtlichen Vorgaben zum Bauplanungsrecht deutlich verschärft. Heute gilt der Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" (§ 1a BauGB). Möglichkeiten zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich sind daher grundsätzlich zu prüfen.</p> <p>Durch die Anordnung der neu geplanten Baukörper soll möglichst viel Freifläche erhalten bleiben und gleichzeitig eine maßvolle Innenverdichtung erfolgen, um so den Forderungen der Bundes- und Landesregierung Rechnung zu tragen und den Bedarf nach seniorenrechtlichem Wohnraum zu decken.</p> <p>Eben aus diesen Gründen sollen die bestehenden Bebauungspläne mit dem neuen Bebauungsplan geändert werden.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>
	<p><b>14. Ergänzung Anwohner Markgrafenweg 28:</b> Die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung auf unser Grundstück/Gebäude Markgrafenweg 28 würde erheblich eingeschränkt.</p>	<p>Bei ca. 30 m Entfernung vom neu geplanten oberen Baukörper liegt hier aus Sicht der Verwaltung keine erhebliche Einschränkung vor. Die bisherige rechtskräftige Baugrenze des Pflegeheimbaukörpers wurde lediglich auf die Grundstücksgrenze zurückgenommen, da die ursprüngliche Baugrenze eigentlich sogar auf dem Privatgrundstück Markgrafenweg 28 liegen würde. Doch auch hier würde die Entfernung zum möglichen Baukörper noch 20 m betragen, was als ausreichend anzusehen ist.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>
	<p><b>15. Ergänzung Anwohner Markgrafenweg 8:</b> Es ist befremdend, wie Macht, Geld und Rücksichtslosigkeit gegenüber Mitbürgern heutzutage aussieht. Jeder sollte seine Amtsentscheidungen prüfen, ob er dies bei sich auch so treffen würde. Bürgernähe im kommunalen Bereich sieht anders aus. Bürger sehen sich so, wie wenn sie nichts wert sind.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.2 und 1.3 verwiesen.</p>
	<p><b>16. Ergänzung Anwohner Markgrafenweg 25:</b> Wann endlich wird die D'Ignis-Klinik aufgefordert, für ihre Bediensteten und Patienten genügend Parkplätze auf ihrem <u>eigenen</u> Grundstück nachzuweisen? Bis jetzt werden diese ganzen Straßenzüge dadurch zugeparkt.</p>	<p>Die de'ignis-Klinik liegt nicht im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans. Für deren ausreichende Anzahl an Stellplätzen ist in dem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen.</p>



	Anregungen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p><b>17. Ergänzung Anwohner Hegelstr. 2/1:</b></p> <p>a) Mit einer massiven Schattenwirkung v. a. auf die Gebäude Hegelstr. 2+4 ist zu rechnen.</p> <p>b) Mit einer sehr erheblichen Zunahme von Verkehr und Lärm ist zu rechnen. Die Wohnqualität und Sicherheit wird dadurch stark beeinträchtigt.</p>	<p>a) Siehe obige Ausführungen unter Ziff. 1.3.</p> <p>b) Siehe auch obige Ausführungen unter Ziff. 1.8.</p> <p>Das im Rahmen der Schallimmissionsuntersuchung erstellte Verkehrsgutachten des Büros Koehler &amp; Leutwein vom 28.09.2018 diente der Untersuchung der Auswirkungen durch die vorliegenden Bebauungsplanentwürfe "Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde" und "Am Markgrafenweg" auf die angrenzende Nachbarschaft des Alten- und Pflegeheims. Es wurden 4 Fallszenarien für die schalltechnische Untersuchung herausgearbeitet - u. a. T4 = Prognose für Erweiterung Pflegeheim/Seniorenwohnen + Erweiterung de'ignis-Klinik. Hierbei wurde die gesamte Umgebung von der Schutzwürdigkeit als "Allgemeines Wohngebiets (WA)" eingestuft.</p> <p>Im Ergebnis sind auf der Urbachstraße, der Hegelstraße und im Forchenweg <b>keine</b> relevanten Pegelsteigerungen an den Immissionsorten durch die max. zu erwartenden Verkehrsmengenveränderungen zu erwarten. Von einer relevanten Pegelerhöhung ist dann auszugehen, wenn eine Differenz von mind. 2,1 dB(A) vorliegt, was hier nicht der Fall ist (siehe Tabelle 7 des Lärmgutachtens). Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) werden im Plangebiet für den Planfall T4 tags geringfügig überschritten und nachts unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein WA werden im Planfall T4 jedoch tags und nachts im Plangebiet unterschritten, somit sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.</p>
		<p>Die geringfügige Überschreitung am Tag wird als hinnehmbar angesehen, zumal es zu keinen hörbaren Steigerungen der Lärmimmissionen kommen wird. Auch der Richtwert für Wohngebiete der Lärmschutz-Richtlinien-StV wird tags deutlich unterschritten, so dass von unzumutbaren Wohnverhältnissen auch ohne Schallschutzmaßnahmen nicht auszugehen ist.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>

	Anregungen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p><b>18. Ergänzung Anwohner Urbachstr. 10:</b></p> <p>a) Der Winkelbau wirkt wie ein Schalltrichter / Reflektor.</p> <p>b) Die 4 Lindenbäume entlang des Fußweges an der Urbachstraße sind ökologisch für Bienen wertvoll. Daher sollten die geplanten Gebäude zurückgesetzt werden. Der Fußweg ist für die Bewohner ein wichtiger Rundweg mit Rollator und Rollstuhl. Eine Tiefgaragenzufahrt sollte daher an Ecke Hegel-/ Urbachstraße verlegt werden. Alternativ über die bestehende Zufahrt/Anlieferung/Rettungsweg.</p>	<p>a) Es wird auf die Hinweise des Landratsamts Calw unter Ziff. 2.3 sowie das vorliegende Schallschutzgutachten der DEKRA vom 27.07.2020 verwiesen. Für die neu geplanten Baukörper sind die Anforderungen an Schallschutz im Hochbau/Städtebau (passiver Schallschutz) zu berücksichtigen. Diese Hinweise sowie die entsprechend vorgeschlagenen Maßnahmen aus dem DEKRA-Gutachten werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Alles weitere ist Sache des Genehmigungsverfahrens.</p> <p>b) Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Der Bericht vom 15.09.2014 lag zusammen mit den Auslegungsunterlagen öffentlich aus. Hinweise ergaben sich auf das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln. Entsprechende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Insbesondere sollen die nicht überplanten Grün-/Gehölzflächen gesichert und entsprechende Nistkästen angebracht werden. Dieses Gutachten aus dem Jahr 2014 wurde nochmals aktualisiert, so dass das Ergebnis im Rahmen der erneuten Auslegung bereitgestellt werden kann. Es konnten keine relevanten Veränderungen festgestellt werden.</p>
		<p>Sämtliche Bäume können im Zuge der Nachverdichtung leider nicht erhalten werden. Gleiches gilt für die vorhandenen Fußwege.</p> <p>Bezüglich der Lage der geplanten Tiefgaragenzufahrt wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.8 verwiesen. Bestehende Fußwege werden so nicht beeinträchtigt.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>

	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
	<p><b>19. Ergänzung Anwohner Markgrafenweg 15:</b></p> <p>a) Bereits jetzt parken D'Ignis-Patienten und Personal im Markgrafenweg/Urbachstraße. Die Anzahl der TG-Stellplätze ist ebenfalls nicht dargestellt, ebenso sollte die Zugänglichkeit (nur für die Mieter der neuen "Bunker" oder auch für Altersheim-Bewohner oder sogar öffentlich?) angegeben werden. Höhe der TG (SUVs oder Vans von Anmietern)? Eine Anmietung der D'Ignis-Klinik könnte hier eine Erweiterungsmöglichkeit bieten ohne im Wohngebiet Markgrafenweg weitere Häuser zu "besetzen".</p> <p>b) Dachhöhe und Begrünung (vorgeschrieben) + PV-Module aufgeständert bedeutet, Dachhöhe "wächst" um 1,5-2 m (+ Schnee)!</p> <p>c) Anregung: 3. VG nicht fassadenbündig ausführen sondern um 2-3 m zurückversetzt. Bedeutet zwar weniger Nutzfläche aber optisch wesentlich angenehmer.</p> <p>d) Kapazität Abwasserkanal? Die Rückstauklappen in Urbachstraße sind oft aktiv wegen zu wenig Abfluss.</p>	<p>a) Die Anzahl der TG-Stellplätze wird anhand der beabsichtigten Nutzung im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Nachdem es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist eine verbindliche Vorgabe der Tiefgaragenstellplätze nicht möglich und auch nicht erforderlich.</p> <p>b) Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.12 verwiesen.</p> <p>c) Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.3 verwiesen.</p> <p>d) Im Rahmen des Bebauungsplan- und des sich anschließenden Genehmigungsverfahrens ist die Abteilung Tiefbau beteiligt. Im Bereich des Seniorenzentrums ist laut Kanalplan der Stadt ein Regenwasserkanal vorhanden, dessen Dimensionierung für die Aufnahme des Dachflächenwassers der neuen Gebäude aktuell nicht ausreichend ist. Die Dachflächen des geplanten Neubaus sollen daher zunächst in den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert werden. Auf dem Baugrundstück soll jedoch die Ableitung des Regenwassers im Trennsystem vorbereitet werden, so dass bei einer Sanierung und Vergrößerung des bestehenden Regenwasserkanals im Rahmen einer Straßenbaumaßnahme der Anschluss an diesen Regenwasserkanal erfolgen kann.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>
	<p><b>20. Ergänzung Anwohner Markgrafenweg 26:</b></p> <p>Er verweist noch auf die im Rahmen der vorherigen Auslegung bereits vorgebrachten Einwendungen vom 12.06.2014.</p>	<p>Diese Einwendungen wurden bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.09.2014 abgewogen. Diese Abwägungstabelle ist der Sitzungsvorlage aus Gründen der Vollständigkeit als Anlage 3 beigelegt. Aus den gleichen Gründen wird die Abwägungstabelle, die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.01.2015 beschlossen wurde, als Anlage 2 beigelegt.</p> <p>Hier ist auf Grundlage des eingeholten Schallimmissionsgutachtens der DEKRA vom 27.07.2020 Folgendes zu ergänzen: Die Liefer-/Abholvorgänge des bestehenden Pflegeheimbetriebs wurden ebenfalls untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der LKW-Lieferverkehr künftig auf den Tagzeitraum von 7-20 Uhr zu verschieben ist. Dies ist organisatorisch vom Betreiber sicherzustellen und wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens verbindlich geregelt.</p>

	Anregungen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p><b>21. Anwohner und Eigentümer der Grundstücke Ginsterweg 4, 16 und 18:</b> Zwar sind wir nicht direkte Anwohner, dennoch sind wir von den geplanten Maßnahmen betroffen und fühlen uns als Altensteiger Bürger auch mitverantwortlich für die Entwicklung der Stadt und die Qualität des Lebens und Wohnens hier. Deshalb wollen wir unsere Bedenken vortragen und gegen den vorliegenden Bebauungsplan Einwände erheben:.</p>	
	<p>a) Der geänderte Bpl. sieht eine Verdichtung der Bebauung im überwiegend als Wohngebiet ausgewiesenen Bereich zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung vor. Das verändert den Charakter der Wohnregion in erheblichem Maße sowohl optisch als auch mikroklimatisch als auch in der Nutzung durch die direkt Betroffenen deren Immobilien an Wert einbüßen könnten.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.2 bis 1.4 verwiesen.</p>
	<p>b) Das Verhältnis von Freifläche zur Bebauung wird so ungünstig verschoben, dass für gesundheitlich-pflegerische Maßnahmen, wie Übungen im Freien, Spaziergänge, Erholung auf Ruhebänken nahezu kein Raum mehr bleibt. Das halten wir für die Bewohner des Seniorenheims wie für die des Betreuten Wohnens für nicht zumutbar.</p>	<p>Es gilt der Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" (§ 1a BauGB). Möglichkeiten zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich sind daher grundsätzlich zu prüfen. Durch die Anordnung der neu geplanten Baukörper soll möglichst viel Freifläche erhalten bleiben und gleichzeitig eine maßvolle Innenverdichtung erfolgen, um so den Forderungen der Bundes- und Landesregierung Rechnung zu tragen und den Bedarf nach seniorengerechtem Wohnraum zu decken.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>
	<p>c) Das Mikroklima, das durch die bisherige Bebauung und den parkähnlichen Bewuchs sehr günstig ist, wird stark verändert. Wir haben hier überwiegend Westwind, der durch die geplanten Baukörper nahezu ganz behindert wird, so dass das östlich gelegene "alte" Gebäude keine gute Luftzirkulation mehr hat.</p>	<p>Die zwischen den Gebäuden in ausreichendem Maß verbleibenden Freiräume dürften die Luftzirkulation nicht negativ beeinflussen. Im Übrigen wird auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 18.07.2017 verwiesen. Danach sind keine umfangreichen und erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten. Eine zusätzliche Versiegelung von Boden erfolgt nur in geringem Umfang. Ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in das Lokalklima findet aufgrund der Vorbelastung nicht statt.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>
	<p>d) Die Opferung der Lindenbäume in der Hegelstraße zu Gunsten der Stellplätze hat einen gravierenden Einfluss auf den Wohncharakter sowie der Anwohner als auch der Bewohner des Seniorenheims genommen, ganz abgesehen vom Verlust an Lebensraum für die Bienen. Diese Entwicklung wird sich leider fortsetzen durch die geplante Bebauung, denn die Baumaßnahme verträgt sich nicht mit dem Erhalt so großer Bäume. Dies steht im Gegensatz zu dem Postulat des Natur- und Tierschutzes.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.18 verwiesen. Der Verlust einzelner größerer Bäume kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zugelassen werden. Eine evtl. Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen soll über entsprechende, im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen vermieden werden. Durch die Neupflanzung von Bäumen an geeigneter Stelle ist ein weitgehender Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs möglich.</p> <p>Führt zu keiner Änderung der Planung.</p>

	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
	<p>e) Die geplante Traufhöhe von 9,5 m entspricht zwar der Höhe des bestehenden Seniorenheims, ist aber durch fehlende Ausweisung der EFH über der Tiefgarage so variabel, dass die neuen Gebäude die bisherigen deutlich überragen können. Die Urbachstraße wird dadurch optisch eingeeengt, die Anwohner werden auf allen Seiten durch eine hohe Wand in Ihrem Wohn- und Lebenswert eingeschränkt. Dies kann noch verstärkt werden, wenn PV-Anlagen auf den Flachdächern angebracht werden.</p>	<p>Hierzu wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.3, 1.5 und 1.12 verwiesen.</p>
	<p>f) Die Umwidmung von öffentlichen Parkplätzen und Zuordnung zum Betreuten Wohnen im Forchenweg verändert die Parksituation im Bereich Forchenweg/Ginsterweg erheblich und widerspricht der ursprünglichen Planung. Diese Parkplätze reichen jetzt schon nicht aus zu den Stoßzeiten der Schulen und der Veranstaltungen, sie müssen auch für die Bewohner des Ginsterwegs nutzbar bleiben, da durch die Enge des Ginsterwegs nur begrenzte Parkmöglichkeiten bei den Häusern bestehen. Wenn 12 Stellplätze wegfallen, verschärft sich die Parksituation in nicht zumutbarem Maße.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.9 verwiesen.</p>
	<p>g) Die Nutzung der Stellplätze in der Hegelstraße durch Bewohner des Forchenwegs/Ginsterwegs und die Besucher von Veranstaltungen in der Markgrafenhalle bzw. bei An- und Abfahrt von Schulleitern ist eine Illusion.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.9 verwiesen.</p>
	<p>h) Da nicht angegeben ist, wie groß die Zahl der Bewohner der neu geplanten Einheiten ist, kann die zukünftige Parksituation nicht abgeschätzt werden (Besucher, Angestellte, Lieferverkehr), d. h. die Belastung der angrenzenden Straßen, die jetzt schon sehr hoch ist, ist nicht absehbar.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.6 und 1.19 a) verwiesen. Bezüglich der Verkehrsbelastungen wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.17 b) verwiesen.</p>
	<p>i) Die Abhängigkeit vom individuellen Autoverkehr wird durch die mangelnden Einkaufsmöglichkeiten in der oberen Stadt verstärkt und damit die Belastung der entsprechenden Straßen.</p>	<p>Siehe Ausführungen unter Ziff. 1.21 h). Die Anwohner müssen bereits jetzt schon mit dem PKW die Einzelhandelsgeschäfte in der Unteren Stadt anfahren. Die Verkehrszunahme durch die geplanten Seniorenwohnungen wird eher gering ausfallen bzw. nicht hörbar sein.</p>
	<p>k) Ist durch entsprechende Untersuchungen festgestellt, dass der Bedarf an Betreutem Wohnen dem Vorhaben entspricht? Was würde eine Veränderung der Nutzung für die Ziele der Stadt bedeuten?</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.2 verwiesen. Der Bedarf an Betreutem Wohnen ist in Altensteig sehr hoch. Für die vorhandenen Wohnungen am Seniorenzentrum gibt es seit Jahren eine lange Warteliste. Gerade aus diesem Grund sollen dort auch zusätzliche betreute Wohnungen entstehen. Parallel dazu wird auch in der unteren Stadt der Bestand an betreuten Wohnungen stetig ausgebaut und dem Bedarf angepasst.</p>

		<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
2.		Landratsamt Calw, Schreiben vom 07.11.2017	
	2.1	<b><u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u></b>	
		<b>1. Art der Vorgabe</b>	
		Sicherstellung einer Löschwasserversorgung von 96 m³/Std. über 2 Stunden durch genormte Unterflurhydranten mit einem max. Abstand von 100 m.	
		<b>2. Rechtsgrundlage</b>	
		§ 15 Abs. 1 LBO, § 2 Abs. 5 LBOAVO, § 3 Abs. 1 FWG Ba.-Wü., Arbbl. DVGW 405	
		<b>3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b>	
		Errichtung genormter unter-/oberirdischer Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche.	Die unter Ziffer. 2.1.1 genannten Vorgaben sind am Standort bereits erfüllt.
	2.2	<b><u>Anregungen:</u></b>	
	2.2.1	<b>Städtebau</b>	
		Das Seniorenheim liegt bisher auf einem großzügig bemessenen Grundstück in einem Wohngebiet, das durch eine kleinteilige Bebauung, Einfamilienwohnhäuser, geprägt ist. Aufgrund der vielen Freiflächen hatte der Baukörper trotz seiner das übliche Maß überschreitenden Höhe keine nachteiligen Wirkungen auf das Wohngebiet. Die Bepflanzung führte auch dazu, dass die Gebäude gut eingebunden sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Die Ergänzung der Bebauung durch betreutes Wohnen kann inhaltlich nachvollzogen werden. Auch erscheint eine Nachverdichtung aufgrund der funktionalen Zusammenhänge vertretbar. Die beiden Gebäude für das betreute Wohnen entsprechen jedoch nicht dem bisherigen Maßstab an Gebäudehöhe und Körnung an der Urbachstraße. Hier werden 3 Vollgeschosse möglich sein und auch die Gebäudelänge überschreitet das übliche Maß.	Die Zahl der Vollgeschosse soll für beide Gebäudekörper auf zwei reduziert werden, so dass jeweils lediglich ein 3. Staffelgeschoss als Dachgeschoss möglich ist und so die Gebäudekörper optisch nicht mehr so massiv wahrgenommen werden. Die Gebäudelänge entspricht den vorhandenen Gebäuden im Sondergebiet und den vorhandenen Seniorenwohngebäuden und soll belassen werden. Hierzu sollen in den örtlichen Bauvorschriften zur Auflockerung Fassadengliedernde Elemente aufgenommen werden.

	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
	<p>Die Festsetzungen für die beiden Gebäude sind unterschiedlich gefasst; bei dem nördlichen Gebäude werden TH und FH festgesetzt, obwohl ein FD gefordert ist. Bei der Festsetzung DG gilt eigentlich, dass das Geschoss als anrechenbares Vollgeschoss zulässig ist. Dies würde jedoch dazu führen, dass das beabsichtigte Staffelgeschoss so kaum erreicht wird.</p>	<p>Die Festsetzung II + DG sollte eigentlich aussagen, dass lediglich zwei Vollgeschosse plus ein DG, welches kein Vollgeschoss ist (Staffelgeschoss), vorgesehen sind.</p> <p>Geplant ist nun auch die weitere Reduzierung des südlichen Baukörpers auf 2 VG und ein Staffelgeschoss (II + DG), welches sowohl zur Hegelstraße als auch zur Urbachstraße hin entsprechend zurückspringt (siehe Ausführungen unter Ziff. 1.3). Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst auf II VG für beide geplante Gebäudekörper. Ebenso soll jeweils lediglich die FH mit 9,5 m festgelegt werden.</p>
	<p>Allgemein regen wir an, die Festsetzungssystematik zu vereinheitlichen und die Nutzungsschablonen klar zuzuordnen.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend angepasst.</p>
	<p>Bei dem betreuten Wohnen stellt sich die Frage, ob diese noch zwingend im SO liegen muss. Hier soll doch gewohnt werden und in den Festsetzungen sind auch keine speziellen Regelungen enthalten, wie z. B. Reduzierung der Stellplatzverpflichtung.</p>	<p>Für den westlichen Teil des Sondergebiets (das neu geplante Betreute Wohnen) soll ebenfalls ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen werden. Der Bebauungsplanentwurf und das Schallimmissionsgutachten werden entsprechend angepasst.</p> <p>In den schallimmissionsschutztechnischen Berechnungen wurde das Sondergebiet bereits mit der Schutzwürdigkeit eines "Allgemeinen Wohngebiets" berücksichtigt.</p>
<p><b>2.2.2</b></p>	<p><b>Umwelt- und Arbeitsschutz</b></p> <p>Im Bereich des Seniorenzentrums ist laut Kanalplan der Stadt Altensteig ein Regenwasserkanal vorhanden. Wir gehen davon aus, dass das unverschmutzte Dachflächenwasser der Gebäude in diesen Regenwasserkanal entwässert wird. Sollten die angeschlossenen Dachflächen über 1200 m<sup>2</sup> Fläche betragen ist die Entwässerung entsprechend der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser dem Landratsamt Calw anzuzeigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung ist Sache des Genehmigungsverfahrens, in welchem die Tiefbauabteilung der Stadt Altensteig entsprechend beteiligt wird. Auf die Ausführungen unter Ziff. 19 d) wird verwiesen.</p>
<p><b>2.2.3</b></p>	<p><b>Naturschutz, Brandschutz, Öffentlicher Gesundheitsdienst</b></p> <p>Keine weiteren Anregungen.</p>	<p>--</p>

	Anregungen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2.3	<b>Hinweise:</b>	
	Die Hinweise zur feuerwehrtechnischen Erschließung unter Ziff. 4.2, Seite 7 der Anlage 1 zum Anhörungsvorgang aus dem Verfahren aus dem Jahr 2014 - siehe STN vom 06.11.2014 - sind weiterhin zu beachten.	Diese Hinweise wurden bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
	Nach § 50 BImSchG „Planung“, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind laut dem vorliegendem Schallimmissionsgutachten der DEKRA vom 21.03.2018 nicht zu erwarten. Im Genehmigungsverfahren sind für den Nachtzeitraum ggf. organisatorische und bauliche Lärminderungsmaßnahmen zu bestimmen.
	Für den geplanten Neubau von zusätzlichen „Betreuten Wohnungen“ im Bereich der Urbachstraße und der Hegelstraße beim Seniorenheim „Sonnenhalde“ (Flurstücknummer 63/40), ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.	Aufgrund der bereits <u>bestehenden</u> Verkehrsvorbelastung wird der Orientierungswert der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) tags mit 55 dB(A) an den Wohnhäusern Forchenweg 34 und 36 und am südlich geplanten Wohnhausneubau B an der Hegelstraße knapp überschritten. Der nächtliche Orientierungswert bleibt an allen Immissionsorten unterschritten. Die Unterschreitung dieser Orientierungswerte ist insbesondere bei "Schaffung besonders ruhiger Wohnlagen" zu empfehlen, was hier nicht vorrangiges Planungsziel ist. Eine geringfügige Überschreitung dieser Orientierungswerte ist dann zumutbar, wenn "gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" gewahrt werden. Zur Beurteilung dieser Zumutbarkeitsschwelle kann die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Bei Einhaltung der dort genannten Immissionsgrenzwerte (tags 59 db(A)) ist in Wohngebieten grundsätzlich von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen, was vorliegend der Fall ist. Hier sind außerdem auch die weiteren Planungsziele wie Schließung von Baulücken zur Innenentwicklung, Schaffung von Wohnraum und Bedarfsdeckung an seniorengerechten Wohnungen zu berücksichtigen.  Wird zur Kenntnis genommen.
	Können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 nicht eingehalten werden, besteht die Möglichkeit passiven Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen.	Nach Abwägung all dieser o. g. Belange ist eine prognostizierte geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für das konkrete Plangebiet zumutbar. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände/Wälle) aus städtebaulichen Gründen hier nicht in Frage kommen, sind für den Neubau oder die Sanierung schutzbedürftiger Räume passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vorzusehen. Im Bebauungsplan sind daher Bereiche festzusetzen, in denen sich nach DIN 4109 Anforderungen des Lärmpegelbereichs III oder höher ergeben.  Der Planentwurf wird entsprechend angepasst.



	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
	<p>Mit Hilfe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ können Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgelegt werden, um Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen.</p>	<p>Durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan ist dies berücksichtigt worden. Im Lärmpegelbereich III sind gemäß DIN 4109 passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden.</p>
	<p>Für alle nicht „öffentlichen“ Parkplätze sind die Anforderungen und Mindestabstände der Parkplatzlärmstudie „Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“ zu beachten.</p>	<p>Im vorliegenden Schallimmissionsgutachten der DEKRA vom 27.07.2020 wurde für die Untersuchung der Parkplatzemissionen die Parkplatzlärmstudie herangezogen. Nicht öffentliche Parkplätze sind wie Anlagen nach § 22 BImSchG in Verbindung mit TA Lärm zu beurteilen. Die auf dem Betriebsgelände des Pflegeheims sowie der Seniorenwohnungen geplanten Stellplätze wurden nach den "strengerem" Kriterien der TA Lärm beurteilt. Entsprechend dem Urteil des VGH B-W vom 23.02.2017, Az.: 3 S 149/7 ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Umfasst die Baugenehmigung weitere, nicht notwendige Stellplätze, so ist die Frage der Zumutbarkeit insoweit unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und insbesondere des nächtlichen Spitzenpegels von 60 dB(A) zu beurteilen. Vorliegend wurden Stellplätze im der Nutzung entsprechenden notwendigen Umfang berücksichtigt, weshalb hier nicht von unzumutbaren Störungen auszugehen ist. Die geplante TG-Zufahrt soll lediglich von der Hegelstraße ausgehend (Variante 2) im Bebauungsplan festgesetzt werden, wo bauliche Lärminderungsmaßnahmen grds. nicht erforderlich werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Stand: 27.01.2021</p> <p>Nadine Hentschel</p> <p>Bereich Baurecht Grundstücksverkehr und Stadtplanung</p>