

Frst. 23.11.11


**Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Postfach 52 68 - 79018 Freiburg

**Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt**

69117 Heidelberg

SPARTE	Portfoliomanagement
GESCHÄFTSBEZICHEN	PM 1000
ANSPRECHPARTNER	Susanne Döbner
ANSCHRIFT	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Bismarckallee 18 - 20 79088 Freiburg
TEL	+49 (0)761 5924-200 (oder -0)
FAX	+49 (0)761 5924-222
E-MAIL	susanne.dobner@bundesimmobilien.de
INTERNET	www.bundesimmobilien.de
DATUM	04.11.2011

**Entwurf des Bebauungsplans Rohrbach-Am Holbeinring;
Ihre Email vom 31.10.2011**
Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem Bebauungsplanentwurf ist folgendes anzumerken:

Im derzeit noch wirksamen Bebauungsplan ist die Konversionsfläche als reines Wohngebiet ausgewiesen. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen (und somit auch zu ändern), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Ein solches Erfordernis ist für die Konversionsfläche nicht erkennbar. Studentenwohnheime sind "ebenfalls Wohngebäude, wenn Sie nach der Ausgestaltung und Ausstattung der Räumlichkeiten objektiv zum dauernden Wohnen geeignet sind. Bei wohnartig ausgestatteten Apartments ist dies selbstverständlich" (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 3 BauNVO, Rdnr. 44). Diese Einstufung entspricht der herrschenden Meinung (z.B. VGH Mannheim, Beschluss vom 4.10.1991 - 3 S 2087/81).

Die Ausweisung eines Sondergebiets "Studentenwohnheime" ist daher nicht erforderlich, wohl nicht einmal zulässig: "Die Möglichkeit zur Darstellung und Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets ist jedoch nur unter bestimmten, begrenzten Voraussetzungen zulässig. Erforderlich ist, dass sich das Sondergebiet von den Baugebieten nach den §§ 2-10 wesentlich unterscheidet, § 11 Abs.1 BauNVO. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in §§ 2-10 geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt." (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 11 BauNVO, Rdnr. 19; BVerfG, Urteil vom 29.09.1978 - 4 C 30/76-). Wie oben ausgeführt, ist studentisches Wohnen als Wohnen im Sinne von § 3 BauNVO anzusehen, die Nutzung lässt sich daher § 3 BauNVO zuordnen.

Davon abgesehen ist eine Änderung des derzeit wirksamen Bebauungsplans schon deshalb nicht erforderlich, weil die Nutzung als Studentenwohnheim nur vorübergehenden Charakter hat. Die Liegenschaft wurde für die Dauer von 10 Jahren an das Studentenwerk vermietet, um der kurz- bis mittelfristig erhöhten Nachfrage aufgrund der doppelten Abiturjahrgänge gerecht werden zu können. Eine dau-

erhafte Nutzung als Studentenwohnheim ist weder vom Studentenwerk noch von der BImA geplant. Insofern ergibt auch die Begründung der Festsetzung einer GRZ 0,2 keinen Sinn, eine nur vorübergehend geplante Zwischennutzung kann wohl kaum als Entwicklung bezeichnet werden.

Sollte der Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung in Rechtskraft erwachsen, beabsichtigt die BImA Rechtsmittel dagegen einlegen.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Döbon

Sachtlebe, Margit

Von:
Gesendet: Freitag, 20. Januar 2012 20:59
An: Sachtlebe, Margit
Betreff: Stadtplanungsamt Zeichen 61.23 sa (Holbelnring - Rohrbach)

Sehr geehrte Frau Sachtlebe,

Mit viel Interesse haben wir das Protokoll zur Informationsveranstaltung Frühzeitig Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf Holbelnring (HD – Rohrbach) gelesen.

Da wir genau gegenüber des jetzigen REWE-Supermarkts wohnen (Fabrikstr. 7/3 – Quartier-am-Turm) sind wir besonders interessiert, was auf dem Gelände in Zukunft entstehen wird.

Drei Projekte finden wir sehr ansprechend und interessant, allerdings gefällt uns der Entwurf von der Firma „Remix – Metris Architekten“ nicht, weil da die Räumlichkeiten für den Müll genau und direkt vor unserem Schlafzimmer geplant sind und wir diesem Vorhaben eine entsprechende Lärm Belästigung befürchten.

Können Sie uns eventuell sagen, bis wann sich die Projektvergabe entscheidet und ob es bereits ein favorisiertes Projekt gibt ?

Das wäre sehr nett von Ihnen ?

MfG aus Rohrbach.

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Dienstag, 24. Januar 2012 21:52
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Am Holbeinring

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bitte beachten Sie unten eingefügte Stellungnahme zum Bebauungsgebiet Holbeinring. Dies ist die erste von einer 3 Stellungnahmen, die noch bis zum 3. Februar eingehen werden.

Ich bitte um Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen,

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplanes Holbeinring

1. Verkehrszahlen in der Straße Am Rohrbach sind nicht im Lärmgutachten berücksichtigt.

Das Gebiet für den geplanten Bebauungsplan wird von 4 Straßen eingeschlossen: Römerstr., Sickingenstr., Fabrikstraße und Am Rohrbach. In der schalltechnischen Untersuchung des Gebietes wurde sowohl der Gewerbelärm als auch der Verkehrslärm untersucht. Allerdings wurde in der Straße Am Rohrbach mit einer deutlichen Belastung durch Gewerbelärm von 55-60 dB keine Verkehrszahlen zugrundegelegt.

Die Straße Am Rohrbach dient für alle von Süden kommenden Fahrzeuge als Ablegepunkt mit LSA Regelung an der B3 in das Gebiet Quartier, später auch in das Nahversorgungszentrum. Sie stellt für Fahrzeuge aus dem Süden einen wesentlichen Anschluss an die B3 her. Fahrzeuge aus dem Norden werden hier eher die Sickingenstr. nutzen.

Gleichzeitig wird in dem Bebauungsplan nicht erläutert, dass sich an dieser Situation etwas ändern soll (z.B. Sperrung von Linksablegern an der B3 etc). Daher ist auch weiterhin von einer deutlichen Fahrzeugbelastung in der Straße Am Holbeinring auszugehen. Somit müssen auch die Verkehrszahlen aus der Straße Am Rohrbach in das Lärmgutachten einfließen.

Hinweis:

Sollte das Lärmgutachten nicht angepasst werden und die Verkehrszahlen in der Straße Am Rohrbach unberücksichtigt bleiben, werde ich eine Fachaufsichtsbeschwerde beim Regierungspräsidium gegen den Bebauungsplan einreichen.

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Sonntag, 29. Januar 2012 21:05
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Am Holbeinring 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bitte beachten Sie unten eine weitere Stellungnahme zum Bebauungsgebiet Holbeinring. Dies ist die zweite von 3 Stellungnahmen, die noch bis zum 3. Februar eingehen werden.

Ich bitte um Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen,

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplanes Holbeinring

2. Verkehrszahlen an der Römerstraße

In der schalltechnischen Untersuchung des Gebietes, welche dem Entwurf des Bebauungsplanes beiliegt, wird für die Römerstr. von einer Verkehrsbelastung von 25885 KFZ/24h angegeben. Als Quelle für die Verkehrsdaten wird das Planungsbüro genannt, welches auch das Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan erstellt hat. Dieses Verkehrsgutachten stützt sich auf eine Zählung vom März 2009. Allerdings war im Frühjahr/Sommer 2009 die Römerstr im Bereich Rohrbach Markt durch den Umbau nur einspurig (pro Richtung) befahrbar.

Es gab mehrere Verkehrszählungen entlang der Römerstr. Diese wurden z.B. in einer Sitzung des Verkehrsausschuß im Frühjahr 2010 vorgestellt. Danach wurden in der Römerstr. folgende Daten erfasst:
38000 KFZ/Tag Zählung 1999/2000 (Zähltag unbekannt)
38500 Zählung Dezember 2005 (Grundlage für ersten Lärmaktionsplan)
32500 KFZ/Tag Zählung 2009/2010 (Zähltag nicht bekannt)
26885 KFZ/Tag vermutlich Zählung März 2009, Baustelle im Bereich Rohrbach Markt.
24584 KFZ/Tag Zählung 27. Okt. Knoten an der Freiburger/Karlsruher, in Verbindung mit umfangreichen Verkehrsbefragungen, die zu erheblichen Staus und Behinderungen führten.

Die beiden letztgenannten Zählungen (in einem Fall war ein Teil der Straße halbseitig gesperrt, im anderen Fall wurde der Verkehr durch Verkehrsbefragung großräumig beeinflusst: <http://www.morgenweb.de/service/archiv/artikel/690339397.html>) sind nicht als repräsentativ zu werten.

Durch die zu niedrig angenommenen Verkehrszahlen an der Römerstr. ist der vorgesehene Lärmschutz in den zur Straße orientierten Gebäuden zu niedrig ausgelegt.

Hinweis:

Sollte das Lärmgutachten nicht angepasst werden und/oder die Verkehrszahlen in der Römerstrasse nicht plausibel dargelegt werden, werde ich eine Fachaufsichtsbeschwerde beim Regierungspräsidium gegen den Bebauungsplan einreichen.

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Sonntag, 29. Januar 2012 21:13
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Am Holbeinring 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bitte beachten Sie unten eine weitere Stellungnahme zum Bebauungsgebiet Holbeinring. Dies ist die dritte von 3 Stellungnahmen, die noch bis zum 3. Februar eingehen werden.

Ich bitte um Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen,

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplanes Holbeinring

3. Lage des Gehwegs entlang der Straße Am Rohrbach

Der Bebauungsplan sieht einen Gehweg von 2,5 m breite entlang der Straße Am Rohrbach vor. Da gegenüber der Neubauten ein Fitness-Center mit nicht ausreichender Parkplatzversorgung liegt, ist davon auszugehen, dass dieser Gehweg als Parkplatz missbraucht wird.

Besser wäre ein Gehweg, welcher zwischen Hauswand und den vorgesehenen Bäumen verläuft. Hierbei könnten Schrägparkplätze zwischen den Baumreihen Parkplätze ausweisen.

Das vorgebrachte Argument, dass hierzu Grund gekauft werden muss, kann dadurch entkräftet werden, dass in der Brechteistr. nur noch ein Fussweg erforderlich ist. Dieser Grund kann mit dem Eigentümer getauscht werden, so dass kein finanzieller Aufwand entsteht.

Die Straße Am Rohrbach ist auch breit genug für Schrägparken. Da ein Teil des geparkten Fahrzeugs zwischen den Baumreihen verschwindet, ist auf der Straße nachher ein höherer Querschnitt verfügbar als jetzt, wo die Autos auf der Straße parken.

Der Einwand, der Eigentümer würde die Parkplätze für sich beanspruchen, kann durch den Platztausch widersprochen werden. Ausserdem kann man die Parkplätze als Kurzparkplätze vorsehen, was für die Arztpraxen und die Fitnessstudiebesucher ein Kompromiss darstellt.

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Mittwoch, 1. Februar 2012 20:24
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Bebauungsplan Rohrbach „Am Holbeinring“: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich möchte Sie auf einen Aspekt hinweisen, der bei der Planung der Neubebauung des REWE Geländes m. E. nicht ausreichend betrachtet worden ist:
Der Einfluss der Fassade zur Fabrikstraße auf die Schadstoffbelastung der Luft, die durch den Verkehr in der Fabrikstr. entsteht.

Begründung:

Ich wohne im Quartier am Turm an der Fabrikstraße im 2. bis 4. OG. Meiner Erfahrung nach wirkt sich die Gestaltung der Fassade des Quartiers am Turm negativ auf die Schadstoffbelastung durch Kfz – Abgase aus. Ich habe schon an verschiedenen stark befahrenen Straßen in Häusern ähnlicher Höhe gewohnt und noch nirgends eine derartig starke Belastung (Ruß, Abgasgeruch, ...) in so großer Höhe (bis ins 3. und 4. OG) festgestellt. Dies kann ich mir nur durch die Gestaltung der Fassade, einen zu geringen Abstand zur Straße und eine unzureichende Begrünung (Bäume und andere Grünpflanzen sterben meist schnell ab) erklären. Vermutlich stauen sich die Abgase an der Fassade.

Bei der Neubebauung des REWE Geländes ist die Fassade zur Fabrikstr. nun ganz ähnlich wie die des Quartiers am Turm geplant. Darum befürchte ich auch hier einen überraschend starken negativen Effekt auf die Abgasbelastung der Luft, der sich noch zum Effekt der Fassade des Quartiers am Turm hinzuaddiert.

Dies sollte man m. E. bei der Planung untersuchen und berücksichtigen. In den im Internet veröffentlichten Dokumenten habe ich dazu aber nichts gefunden.

Am besten für die Anwohner (und auch den Investor der die Neubebauung des REWE Geländes finanziert) wäre natürlich eine Reduktion des Verkehrs in der Fabrikstraße. Viel gewonnen wäre schon, wenn man sie für den Durchgangsverkehr und als Umfahrung der Ampeln auf der Römerstr./Karlsruher Str. unattraktiv machen würde.

Mit freundlichen Grüßen

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Donnerstag, 2. Februar 2012 21:41
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Bebauungsplan mit öffentlichen Bauvorschriften Rohrbach - Am Hohlbeinring
Anlagen: Anschreiben_Gebäuderiegel_mit_Unterschriften.pdf

An

Technisches Bürgeramt
Verwaltungsgebäude Prinz Carl - Erdgeschoss
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Heidelberg 01.02.12

Betreff: Stellungnahme: Bebauungsplan mit öffentlichen Bauvorschriften Rohrbach - Am Hohlbeinring

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, eine Gruppe von Anwohnern der Fabrikstraße, möchten die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan Rohrbach am Hohlbeinring und REWE Gelände nutzen.

Dem ausgelegten Bebauungsplan entnehmen wir, dass ein 13,5 Meter hoher Gebäuderiegel entlang der Straßen Fabrikstraße und Am Rohrbach geplant ist, der im Bereich der Fabrikstraße nah an die Straße gebaut werden wird.

Aufgrund der physikalischen Gesetzmäßigkeiten zur Schallentstehung bzw. zur Schallreflexion ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass es zwischen dem neuen Gebäuderiegel und den bereits bestehenden Gebäuden der Fabrikstraße zu einer Mehrfachreflexion und somit zu einer weiteren Erhöhung der bereits über dem erlaubten Grenzwert liegenden Geräuschbelastung kommt. Hierbei beziehen wir uns auf das Gutachten (Bebauungsplanvorentwurf Rohrbach "Am Hohlbeinring" Nr. 61.32.06.17.00, Begründung nach §9 Abs. 8 BauGB), das gemäß anzuwendender Normen eine bestehende Geräuschüberbelastung kalkuliert, wobei die zugrunde liegende Simulation von einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 30 km/h ausgeht, obwohl die tatsächliche

Durchschnittsgeschwindigkeit um schätzungsweise mindestens 50% deutlich höher liegt.

Weiterhin entnehmen wir dem Bebauungsplan, dass Sie weitestgehend eine Wohnbebauung planen. Wir möchten anregen, dass Sie die Erweiterung der Wohnbebauung an der Fabrikstraße und am Rohrbach zum Anlass nehmen, Ihr Verkehrskonzept zu überdenken. Als Anwohner können wir Ihnen versichern, dass die Belastung durch Straßenverkehrslärm und Schadstoffbelastung, insbesondere Feinstaub durch Abgase unerträglich ist. Es soll auch für Familien mit kleinen Kindern weiterer Wohnraum geschaffen werden. Dies ist für uns gerade deswegen nicht nachvollziehbar, da die Abgas- und Lärmbelastung hier besonders hoch sind und diese Tatsache im Gegensatz zur angestrebten Absicht steht, weiteren Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Auch wenn es durch bauliche Maßnahmen möglich sein sollte, die Geräuschbelastung einzudämmen, so bezweifeln wir, dass die Belastung unter die erlaubten Grenzwerte gesenkt werden kann. Da seitens der Stadt Heidelberg gar keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation der Fabrikstr., Felix-Wankel-Str., Sickingenstr. und Am Rohrbach geplant sind, ist eine weitere Erhöhung der Schadstoffbelastung unvermeidlich.

Daher möchten wir anregen, den Gebäudeplan auch im Sinne des Wohnwertes aller bestehenden und zukünftigen Anwohner zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 4,
Unterschriftensammlung

An

Technisches Bürgeramt
Verwaltungsgebäude Prinz Carl - Erdgeschoss
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Heidelberg 01.02.12

**Betreff: Stellungnahme: Bebauungsplan mit öffentlichen Bauvorschriften
Rohrbach - Am Hohlbeinring**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, eine Gruppe von Anwohnern der Fabrikstraße
möchten die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan Rohrbach
am Hohlbeinring und REWE Gelände nutzen.

Dem ausgelegten Bebauungsplan entnehmen wir, dass ein 13,5 Meter
hoher Gebäuderiegel entlang der Straßen Fabrikstraße und Am Rohrbach
geplant ist, der im Bereich der Fabrikstraße nah an die Straße gebaut
werden wird.

Aufgrund der physikalischen Gesetzmäßigkeiten zur Schallentstehung bzw.
zur Schallreflexion ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass es zwischen
dem neuen Gebäuderiegel und den bereits bestehenden Gebäuden der
Fabrikstraße zu einer Mehrfachreflexion und somit zu einer weiteren
Erhöhung der bereits über dem erlaubten Grenzwert liegenden
Geräuschbelastung kommt. Hierbei beziehen wir uns auf das Gutachten
(Bebauungsplanvorentwurf Rohrbach "Am Hohlbeinring" Nr.
61.32.06.17.00, Begründung nach §9 Abs. 8 BauGB), das gemäß
anzuwendender Normen eine bestehende Geräuschüberbelastung
kalkuliert, wobei die zugrunde liegende Simulation von einer
Durchschnittsgeschwindigkeit von 30 km/h ausgeht, obwohl die
tatsächliche Durchschnittsgeschwindigkeit um schätzungswise mindestens
50% deutlich höher liegt.

Weiterhin entnehmen wir dem Bebauungsplan, dass Sie weitestgehend eine Wohnbebauung planen. Wir möchten anregen, dass Sie die Erweiterung der Wohnbebauung an der Fabrikstraße und am Rohrbach zum Anlass nehmen, Ihr Verkehrskonzept zu überdenken. Als Anwohner können wir Ihnen versichern, dass die Belastung durch Straßenverkehrslärm und Schadstoffbelastung, insbesondere Feinstaub durch Abgase unerträglich ist. Es soll auch für Familien mit kleinen Kindern weiterer Wohnraum geschaffen werden. Dies ist für uns gerade deswegen nicht nachvollziehbar, da die Abgas- und Lärmbelastung hier besonders hoch sind und diese Tatsache im Gegensatz zur angestrebten Absicht steht, weiteren Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Auch wenn es durch bauliche Maßnahmen möglich sein sollte, die Geräuschbelastung einzudämmen, so bezweifeln wir, dass die Belastung unter die erlaubten Grenzwerte gesenkt werden kann. Da seitens der Stadt Heidelberg gar keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation der Fabrikstr., Felix-Wankel-Str., Sicklingenstr. und Am Rohrbach geplant sind, ist eine weitere Erhöhung der Schadstoffbelastung unvermeidlich.

Daher möchten wir anregen, den Gebäudeplan auch im Sinne des Wohnwertes aller bestehenden und zukünftigen Anwohner zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Freitag, 3. Februar 2012 23:10
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan - Am Holbeinring

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Absatz 2 BauGB gebe ich hiermit eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Am Holbeinring ab. Aufgrund Ihres Internetaufrufs "Planen Sie mit" geschieht dies in der Erwartung, dass Sie sich, mit meinen Vorschlägen ernsthaft auseinandersetzen werden:

Sowohl in STEP 15 als auch im VEP sind die Verringerungen von Umweltbelastungen durch den Verkehr wichtige Schwerpunkte. Im VEP werden insbesondere die negativen/unbekannten Auswirkungen von Verkehrslärm erwähnt. Vor diesem Hintergrund ist unverständlich wie im Abschnitt 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan die Überschreitung der Orientierungslärmpegel 7 - 13 db hingenommen werden kann. 10 db entspricht einer Lärmverdoppelung! Dies kann von den Anwohnern unmöglich hingenommen werden und entspricht in keiner Weise den Leitlinien in STEP und VEP.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine Tiefgarageneinfahrt direkt in den Kreuzungsbereich Fabrikstr./Felix Winkelstr. eingeplant. Dieser Kreuzungsbereich hat bereits heute (nicht 2020) seine Belastungsgrenze überschritten. Mir sind allein aus den letzten beiden Jahren 4 Verkehrsunfälle mit teilweise erheblichem Sachschaden sowie ein Personenschaden bekannt. Täglich kommt es zu langen Rückstaus wenn sich hier ein LKW im Kreuzungsbereich fest fährt. Dies liegt vor allem an der nicht ausreichenden Zahl von Stellplätzen für die Gewerbebetriebe, dem hohen Anteil des Schwerverlastverkehrs, der diese Kreuzung passieren muss und der für Lkw ungeeigneten Straßenführung.

Daher sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- 1) Die Tiefgarageneinfahrt vollständig in die Brechtelsstr oder Am Rohrbach zu verlegen.
- 2) Da das in der Bebauungsplanbegründung erwähnte Verkehrsgutachten speziell diesen kritischen Kreuzungsbereich nicht bewertet, ist dies im Rahmen einer neuen Verkehrszählung sowie eines entsprechenden Gutachtens unter Berücksichtigung des Schwerverlastverkehrs für das neue Nahversorgungszentrum sowie für die sich vergrößernde Firma CASE nach zu holen. Dies ist insbesondere geboten, da entgegen ursprünglicher Planungen die Felix Winkelstr. nunmehr der einzige Zubringer für den Schwerverlastverkehr sein soll. Insgesamt muss es das Ziel des Gutachtens sein, in Übereinstimmung mit den Zielen des STEP und VEP Möglichkeiten aufzuzeigen, wie, trotz der neuen Bebauung, die Gesamtverkehrbelastung weniger stark ansteigen bzw. sogar gesenkt werden kann. Es wären eine Reihe von Maßnahmen denkbar, die in Fabrikstr und Sickingenstr, unnötigen Durchgangsverkehr z.B. nach Kirchhelm oder in den Hasenleiser unterbinden könnten und/oder die Einhaltung von km/h 30 erzwingen würden. Hier müssen ausgleichende Maßnahmen professionell identifiziert und ergriffen werden.
- 3) Aufgrund des erwarteten Verkehrsaufkommens und der Verdichtung der Besiedlung ist die fußläufige Straßenquerung (Zebrastrifen, Ampeln...) in allen Anbindungsbereichen der neuen Bebauung insbesondere für die Kindergärten und Schulwege zu bewerten und nötigenfalls sind Maßnahmen zu ergänzen (Stichwort im VEP: "Mobilitätschancen für alle, Gleichberechtigung der einzelnen Verkehrsarten"). Im Bebauungsplan konnte ich hierzu keine Einlassung finden.

Es freut mich zu lesen, dass in vielen Grenzbereichen der neuen Bebauung Gehwege in einer breite von 2,6 m (gemäß den Leitlinien des VEP) vorgesehen werden. Leider werden jedoch trotz der Ausweisung von Gewerbeflächen insbesondere im Bereich des MI 1 keine Stellplätze für die Kunden vorgesehen. Überhaupt ist ein nennenswertes Stellplatzangebot im oberirdischen Raum für MI 1-4 nicht erkennbar. Zahlen hierzu fehlen im Bebauungsplan. Wozu eine solche Fehlplanung führt, konnten und können Sie seit vielen Jahren im angrenzenden Quartier am Turm erleben: zugeparkte Gehwege, unübersichtliche Straßen, unnötige Gefährdungen, unzufriedene und wegbleibende Kunden für die Gewerbetreibenden. Es ist daher

- 1) Aus den Erfahrungen im Quartier am Turm zu lernen!

D.h. :

- 1) Alle und insbesondere die breiten Gehwege sind schon im Bebauungsplan mit einem "Beparkungsverbot" zu belegen und sind von Anfang an mit extra hohen Bordsteinen und / oder Pollern zu sichern.
- 2) Es ist ausreichend oberirdischer Parkraum gerade für die Gewerbetreibenden vorzusehen. Dieser muss in unmittelbarer Ladennähe angeboten werden. Auch Besucher und Anlieferplätze sind oberirdisch notwendig. Die Parkplatzzahlen sind im Bebauungsplan auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen