

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hindenburgstraße 60“ Nr. 044/05

Behandlung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit im Vorverfahren
Infoveranstaltung am 11.10.2017 und Beteiligungsmöglichkeit vom 12. bis 27.10.2017

-Diese werden auch an den Vorhabenträger weitergegeben-

Anregungen/Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 17.10.2017</p> <p><u>Ausgangslage Schwarz-Gruppe (Lidl):</u> Lidl möchte einen Neubau des Geschäftes d.h. Verkaufsfläche von qm 1.000 auf dann qm 1.500 (1. Geschoss plus TG). Die erforderlichen Parkplätze vor dem Geschäft und in einer TG stünden dann in ausreichender Zahl ebenfalls zur Verfügung. Das alles ist nachvollziehbar und O.K.</p> <p><u>Ausgangslage und Vorstellungen Stadt LB:</u> Zusätzliche Parkplätze, Vermietung an Dritte und 38 Wohnungen (2 bis 4 Zimmer) top on die ebenfalls vermietet werden sollen.</p> <p>Fazit: Signifikante Gesamtkostenerhöhung durch die Forderungen der Stadt (Wohnungen und TG-Parkplätze). Hintergrund ist, höflich und zurückhaltend ausgedrückt, die bisherige Verkehrsplanung - es war keine erkennbar - und der Mangel an Wohnungen in LB. Dabei wurden die Neubauvorhaben Jägerhofareal und Fuchshofstr. nicht einmal berücksichtigt. Am Rande wurde erwähnt, dass lt. Planung Ecke Ost- und Hindenburgstr. die Trasse der Niederflurbahn verlaufen soll.</p> <p>Vor diesem Hintergrund frage ich mich, warum sich Lidl von der Stadt ein solches Vorhaben aufdrängen lässt? Seit wann baut Lidl (Schwarz-Gruppe Wohnungen)? Das alles geht nicht mit der bisherigen Geschäftsstrategie für Lidl konform. Existieren hier noch Fakten, die die Öffentlichkeit nicht kennt?</p> <p>Herr Kurt (Leiter der Stadtplanung) führte das „große“ Wort und versuchte das Projekt den Anwesenden zu verkaufen. H. P. Mayerhöfer als Immobilienleiter Lidl war „erschreckend“ stumm.</p>	<p>Das Baugrundstück Hindenburgstraße 60 verträgt städtebaulich eine höhere bauliche Ausnutzung als einen eingeschossigen Lebensmittelmarkt und einen offenen Kundenparkplatz. Die Stadt setzt sich für den Bau von Wohnungen und die Erstellung von Stellplätzen für das Quartier auf dem zentral gelegenen Grundstück ein. Die Fa. LIDL ist bereit, mit dem Neubau ihres Lebensmittelmarkts auch Mietwohnungen zu realisieren.</p>

Öffentlichkeit 2 und 3 mit Unterschriftenliste, Schreiben vom 23.10.2017

Die im Briefkopf genannten Personen haben entsprechend der Stimmung der Bewohner der Max-Elsas-Straße folgende Einwände gegen den Neubau eines Lidl-Marktes mit integrierter Wohnnutzung und Quartiersgarage in der Hindenburgstraße 60 formuliert. Alle in der beigefügten Unterschriftenliste Unterzeichnenden, schließen sich diesen Einwänden an. Diese Liste ist aufgrund der knappen Zeitvorgabe nicht vollständig und wird in den nächsten Tagen erweitert.

Wir haben die verfügbaren Dokumente eingesehen und möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass noch keine Gutachten vorliegen. Es fehlen somit offizielle Aussagen zu den für uns sehr wichtigen Themen Abschattung, Verkehrs-, Lärm- und Umweltbelastung. Wir werden hierzu Stellung nehmen, wenn uns diese vorliegen.

Außerdem müssen wir festhalten, dass die Dokumente an vielen Stellen nicht qualifiziert sind. Es werden z. B. keine auf NN bezogene Höhen angegeben und keine Abmessungen der überbauten Fläche! Somit ist die tatsächliche Höhenrelation zu den bestehenden Gebäuden verschleiert.

Die Max-Elsas-Straße ist die in jeder Hinsicht am stärksten vom Bauvorhaben, das wir nach Vorlage des Fachbereichsleiters Stadtplanung und Vermessung Martin Kurt ebenfalls als "Riesenklopfer" bezeichnen, negativ betroffene Straße.

Der "Riesenklopfer" wird mit einer Gesamthöhe von ca. 17 Meter angegeben. Somit überragt er alle Giebelhäuser in der Max-Elsas-Straße. Er ist sogar um 5 bis 7 Meter höher als die Fenster der obersten Wohnungen in diesen Häusern. Dies ergibt eine erhebliche Abschattung insbesondere der Zimmer in den untersten Wohnungen, die nur nach Osten gerichtete Fenster haben.

Die vom Ingenieurbüro Lohmeyer, Herrn Dipl.-Geogr. Torsten Nagel vorab zur Verfügung gestellten Abschattungsdaten weisen dieses aus. Betrachtet man nur diese Häuser und nicht die von Herrn Nagel ebenfalls einbezogenen weniger betroffenen Häuser in anderen Straßen und vergleicht man diese mit der jetzigen Ausgangssituation, dann kommt man zu einer erheblichen Beeinträchtigung durch die Abschattung und nicht zu der Aussage, dass diese Beeinträchtigung im Rahmen der DIN 5034 liege. Diese Situation ergibt sich nicht nur aus der Höhe des "Riesenklopfers" sondern auch daraus, dass dieser viel näher an der Max-Elsas-Straße geplant ist als das jetzige Lidl-Gebäude.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass diese Beeinträchtigung eine Wertminderung der

Wir befinden uns in einem Vorverfahren. Die Öffentlichkeit wurde damit zu einem sehr frühen Zeitpunkt informiert. Das eigentliche Bebauungsplanverfahren beginnt erst mit dem Aufstellungsbeschluss. In diesem Verfahren wird die Planung schrittweise weiterentwickelt. Am Ende muss der ausgereifte Bebauungsplan-Entwurf vom Gemeinderat beschlossen werden.

Um frühzeitig die Auswirkungen des Bauvorhabens abschätzen zu können, hat die Verwaltung Gutachten zum Verkehr, Lärmschutz, Verschattung und Artenschutz in Auftrag gegeben. Zwischenergebnisse (außer zum Artenschutz) haben die beauftragten Gutachter bei der öffentlichen Informationsveranstaltung am 11.10.2017 vorgestellt. Die Gutachten werden mit dem weiteren Entwurfsprozess fortgeschrieben. Abschließende Ergebnisse liegen mit dem Bebauungsplan-Entwurf vor.

Auf Meereshöhe bezogene Höhen sind im städtebaulichen Konzept (Anlage 2) enthalten.

Das geplante Bauvorhaben verschattet die Gebäude an der Max-Elsas-Straße in den Wintermonaten. Die bisherige Verschattung durch den eingeschossigen Lebensmittelmarkt ist untergeordnet. Der Gutachter beurteilt die zusätzliche Verschattung nach der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“. Die Mindestanforderungen der DIN 5034 sind auch in den Erdgeschosswohnungen der Gebäude Max-Elsas-Straße 2 bzw. 4-6 eingehalten. Es wird weiter untersucht, wie die Besonnung der

<p>Gebäude und auch eine Einschränkung der Neuvermarktung der Grundstücke der Max-Elsas-Straße ergeben würde, die wir auch bezüglich des zu berücksichtigenden Bestandsschutzes nicht hinnehmen können. In diesem Fall werden wir darauf drängen, dass die Stadt allen Eigentümern eine Schriftliche Zusage macht, dass bei Abriss und Neubau auf diesen Grundstücken eine dem "Riesenklopper" entsprechende Bauweise im Rahmen des heutigen Baufensters möglich sein wird.</p> <p>Wir sind der Auffassung, dass es durchaus Möglichkeiten gibt, die Höhe des "Riesenkloppers" deutlich zu verringern. So schlägt der Gestaltungsbeirat z. B. vor, den Markt im Erdgeschoss zu belassen mit Tiefgaragen im 1. und 2. Untergeschoß. Allein das würde die Höhe auf etwa 13 Meter reduzieren. Lidl ist es zuzumuten, eine Bauweise zu realisieren, die nicht ausschließlich auf Kosten der ansässigen Bewohner geht.</p> <p>Das Lidl-Konzept der ebenen Autoparkfläche muss hier zu Gunsten des Erhalts der Wohnqualität aufgegeben werden. Lidl selbst weicht, wenn die Stadt Rückgrat zeigt, von ihrem Konzept ab wie z. B. in Hamburg im geplanten Gebäude Prizeohotel St. Pauli. Dieses ist eine Kombination von Hotel, Lidl-Markt im EG und Lidl-Garage im UG.</p> <p>Außerdem ist nach internen Analysen von Lidl der Standort Hindenburgstraße 60 sehr lukrativ und wird durch die Baugebiete Fuchshofstraße und Jägerhofkaserne noch lukrativer. Es ist also nicht davon auszugehen, dass Lidl den Standort aufgibt.</p> <p>Wir bitten die Stadtverwaltung, zu diesen Einwänden schriftlich Stellung zu nehmen und alle Stadträte und die mit diesem Thema betrauten Ausschüsse von diesem Schreiben rechtzeitig vor weiteren Entscheidungsprozessen zu informieren.</p>	<p>Nachbarbebauung verbessert werden kann.</p> <p>Die Neubebauung von Grundstücken richtet sich nach dem zum Zeitpunkt des Baugesuchs gültigen Planungsrecht. Zusicherungen seitens der Stadt sind hier nicht möglich.</p> <p>Die Ansiedlung des Marktes im 1. OG und des durchgängig ebenerdigen Parkens ist explizit Vorgabe des Vorhabenträgers. Der Bau einer zweiten Tiefgaragenebene kommt für den Vorhabenträger nicht in Frage. Für die Stadtverwaltung ist der ergänzende Wohnungsbau notwendiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes.</p> <p>Die Verwaltung hält eine Gebäudehöhe von max. 17 m an der Hindenburgstraße städtebaulich für vertretbar. Die absolute Gebäudehöhe von 312,0 m Inn des Bauvorhabens liegt im Rahmen der üblichen Firsthöhen der Nachbargebäude an der Max-Elsas-Straße und Steubenstraße (310,0 und 313,0 m ü.NN.).</p> <p>Der Gemeinderat erhält die Einwände wie gewünscht zur Kenntnis. Die Verfasser haben eine schriftliche Eingangsbestätigung erhalten, in der sie hiervon in Kenntnis gesetzt wurden. Zudem wurde das weitere Verfahren erläutert. Auf die Möglichkeit der Teilnahme an Gremiensitzungen und die formalen Beteiligungsrunden wurde hingewiesen. Eine darüber hinausgehende schriftliche Beantwortung erfolgt nicht.</p>
<p>Erneut Öffentlichkeit 2 u. 3 mit Unterschriftenliste, Schreiben v. 24.10.2017</p> <p>Alle die in der beigegefügteten Unterschriftenliste Unterzeichnenden schließen sich den folgenden Einwänden an. Diese Liste ist aufgrund der knappen Zeitvorgabe nicht vollständig und wird in den nächsten Tagen erweitert.</p>	<p>Sowohl die ursprüngliche Bebauung der Fa. Mann & Hummel als auch die aktuelle Einzelhandelsnutzung stellen einen</p>

<p>Wir sind der Ansicht, dass der geplante Neubau des Lidl-Komplexes sehr die Wohnqualität der Bewohner einschränkt. Ebenso wird der Charakter der Architektur des Stadtteils (einige Wohngebäude stehen sogar unter Denkmalschutz!) stark verändert.</p> <p><u>Begründung:</u> Das neue Gebäude überragt mit ca. 17 Metern Höhe größtenteils die umliegenden Gebäude und Wohnungen. Das Lidl-Gebäude wird prägnant überdimensioniert, als Werbeträger (nach Präsentationsunterlagen zwei 25 qm große Leuchtreklame-Logos!) aus der umliegenden Bebauung herausragen und sämtliche umliegenden Gebäude als unscheinbar erscheinen lassen. Das jetzige Gelände wird weitgehend überbaut, der Grünanteil reduziert.</p> <p>Der Begründung der Stadt, die Nahversorgung durch den Lidl-Neubau zu sichern, widersprechen wir wie folgt: Das von Lidl vehement vertretene Verkaufskonzept, das ausschließlich eine große ebenerdige PkW-Parkfläche reklamiert, ist ganz überwiegend auf Kunden ausgerichtet, die mit dem PkW anfahren. D.h. ein Großteil der Kunden kommt zu dem zukünftig doppelt so großen Lidl-Markt nicht aus dem Bereich der Nahversorgung sondern zusätzlich von der Friedrichstraße auf dem Weg nach Hause in Richtung Neckarrems oder Weststadt oder von der Oststraße auf dem Weg in Richtung Neckarweihingen über die Neckarstraße, deren Anwohner heute schon eine starke Zunahme des Verkehrs beklagen.</p> <p>Aus den o.g. Gründen wird der Verkehr insbesondere auf den Straßen Hindenburg und Oststraße stark zunehmen, da Lidl mit Öffnungszeiten von 7 bis 21Uhr heute schon den Verkehr wie ein Magnet anzieht. Hinzu kommt eine Verdopplung der Warenanlieferung durch LkWs, die heute schon auch nachts erfolgt.</p> <p>Der Name Quartiersgaragen suggeriert die Möglichkeit für Anwohner individuell Dauerparkplätze im 1. UG anzumieten und damit die Parknot in Zukunft zu reduzieren. Nach unseren Recherchen stehen ca. 60 Parkplätze im UG zur Verfügung. Diese müssen aber gegengerechnet werden mit den Parkplätzen, die in der Jägerhofkaserne durch die Umgestaltung verloren gehen und mit den Bedürfnissen der Firmen, die schon Bedarf angemeldet haben. Lidl selbst hat außerdem kein Interesse an Einzelvermietungen von Parkplätzen. [...]</p>	<p>Sonderbaustein in der Oststadt dar. Die Stadtverwaltung ist überzeugt, dass ein gut gestalteter Neubau des Lebensmittelmarktes mit kombinierten Wohnungen die städtebauliche Situation insgesamt verbessert.</p> <p>Der Lebensmittelmarkt entspricht den Zielen der städtischen Nahversorgungskonzeption. Die bauliche Erweiterung ist aus Sicht des beauftragten Gutachters planerisch verträglich. Die Verträglichkeitsstudie wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung offen gelegt.</p> <p>Mit dem Bauvorhaben erhöht sich die Zahl der Kundenstellplätze von 98 auf 125 Stellplätze. Einem zusätzlichen Kundenverkehr mit Pkw-Fahrten ist dadurch eine enge Grenzen gesetzt. Der Verkehrsgutachter sieht keine nachteiligen Veränderungen für die Verkehrsinfrastruktur.</p> <p>Die Warenanlieferung ist bereits heute auf die Tagstunden begrenzt. Daran soll festgehalten werden.</p> <p>Die Fa. LIDL ist bereit, über ihren eigenen Stellplatzbedarf von Kunden, Mitarbeitern und Wohnungen hinaus zusätzlich ca. 55 Stellplätze zu bauen und an externe Nutzer zu vermieten. Aktuell ist eine Vermietung an die gewerblichen Nutzer des ehemaligen Werk 1 der Fa. Mann & Hummel vorgesehen. Dies ist ein wichtiger Beitrag der Fa. LIDL. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum, die nicht von Arbeitspendlern belegt werden, stehen den Anwohnern zur Verfügung.</p>
<p>Öffentlichkeit 4, Schreiben vom 24.10.2017</p> <p>Durch den geplanten Eingang Steubenstraße. / Max-Elsas-Str. kommt es zu erhöhter</p>	<p>Alle Stellplätze, die für den Lebensmittelmarkt und</p>

<p>Verkehrsbelastung durch Paketlieferungen, Lieferservice, Umzugsfahrzeuge, Besucher usw. Die Parksituation ist schon jetzt sehr schlecht.</p> <p>Die geplante Höhe des Gebäudes Richtung Steubenstraße. mit 14m nimmt den Anwohnern "die Luft zum Atmen". Durch Friedrich-, Ost- und Hindenburgstr. kommt es zu erhöhten Luft- und Geräuschemissionen, die nun noch durch die geplante Bebauung verschlimmert werden.</p> <p>Baugrenze: Durch eine geplante Bebauung bis an die Gehweggrenze verschwinden alle Grünzonen. Zudem sollen Bäume gefällt werden, die zur Säuberung der Luft und Schalldämmung beitragen. Hier muss zumindest ein Grünstreifen mit großen Büschen geplant werden.</p> <p>Erhöhung des Verkehrsaufkommens: Durch die geplanten 38 Wohnungen kommt es zu noch mehr Verkehr in den Straßen Steubenstraße. & Max-Elsas-Str., die baulich für so ein Aufkommen gar nicht ausgelegt sind. Der Ausbau der Jägerhofkaserne sowie des Fuchshof Areal wird zusätzlichen Verkehr bringen.</p> <p>Die Länge des Gebäudes in Richtung der Steubenstraße. verläuft über das gesamte Grundstück und ist für die Anwohner der Steubenstraße. nicht zumutbar, da in der Höhe und Länge eine hermetische Abriegelung in Richtung Norden stattfindet. Sie weicht gänzlich vom Status Quo der umgebenden Bebauung des Wohngebietes ab und passt nicht hier her.</p> <p>Das Bauvorhaben und die vorhersehbaren Folgen führen zu einer Wertminderung der umliegenden Grundstücke.</p>	<p>die Wohnungen auf dem LIDL-Gelände geplant sind, einschließlich der Warenanlieferung werden von der Hindenburgstraße und der Oststraße aus angefahren. Die zusätzliche Verkehrsbelastung der Steubenstraße und der Max-Elsas-Straße beschränkt sich auf die genannten Verkehre. Die zusätzlichen Verkehrsmengen sind für die innerstädtische Lage überschaubar. Verkehrliche Auswirkungen zu der Konversion der Jägerhofkaserne und der Wohnbauentwicklung Fuchshof sind für die genannten Straßen nicht zu erkennen. Die Verkehrssituation in den umliegenden Anwohnerstraßen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter geprüft.</p> <p>Der Fachbereich 67 – Tiefbau und Grünflächen ist eingebunden. Der Erhalt von Bestandsbäumen wird weiter untersucht. Die Stadt wird eine Freiraumplanung einfordern.</p> <p>Es soll ein architektonisch hochwertiger Bau entstehen, der das Baugrundstück aufwertet. Der Neubau des Lidl-Marktes mit integrierter Wohnnutzung wird vom Gestaltungsbeirat begleitet.</p>
<p>Öffentlichkeit 5, Schreiben vom 27.10.2017</p> <p>Hiermit widersprechen wir fristgerecht dem Bauprojekt der Firma Lidl und der Stadt Ludwigsburg in der Hindenburgstraße 60.</p>	<p>Im Vorverfahren werden Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit aufgenommen. Ein Widerspruch ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Verfasser haben eine schriftliche Eingangsbestätigung erhalten, in der sie hiervon in Kenntnis gesetzt wurden. Zudem wurde das weitere Verfahren erläutert. Auf die Möglichkeit der Teilnahme an Gremiensitzungen und die formalen Beteiligungsrunden wurde hingewiesen.</p>

Öffentlichkeit 6, Schreiben vom 29.10.2017

An der Stelle nochmals herzlichen Dank für das persönliche Gespräch mit Ihnen in der letzten Woche.

Wir möchten, wie bereits angekündigt, nochmals einige Punkte bezüglich dem geplanten Neubau auf dem Lidl-Areal in der Hindenburgstraße aufführen. Uns liegt besonders die geplante Zu- und Abfahrt für die beschickenden LKW am Herzen. Die Aktuelle Planung der Firma Artec sieht vor, die o.g. Zu- und Abfahrt direkt neben der Max-Elsas-Straße auf Höhe Gebäude Hindenburgstraße 59 einzurichten. Diese Planung betrachten wir, auf Grund der folgenden Punkte, als sehr kritisch.

Im Oktober 2009 wurde der Gehweg auf Höhe Gebäude 59 auf 5 Meter verbreitert und im Gegenzug die Hindenburgstraße auf 6,50 Meter verengt. Grund war damals die Einrichtung eines Bus-Wartehäuschens.

Die Hindenburgstraße wird von zwei Buslinien angefahren (421 und 533). Beide Linien werden oftmals am Tag zur selben Zeit an der Haltestelle "Oststraße" - also vor Gebäude Hindenburgstraße Nummer 59 - angefahren. Die Linie 533 wird zudem sehr oft von einem Gelenkbus bedient. Das heißt, in diesem Fall stehen die beiden Busse hintereinander an der Haltestelle und blockieren zumindest eine der Fahrspuren. Den gleichzeitig anfahren den gegenläufigen Bus wollen wir noch nicht mal mit einrechnen.

Die Haltestelle „Oststraße“ ist nicht zuletzt auf Grund der Firma Lidl stark frequentiert. Zusätzlich steigen hier noch regelmäßig bis zu 40 Schüler (anliegende Justinus-Kerner-Schule) ein. Das bedeutet, die Verweildauer der Busse an den Haltestellen ist dementsprechend lang.

Artec plant nun genau an dieser Stelle die zukünftige Einfahrt für die anliefernden LKW. Diese LKW sind in den meisten Fällen Sattel- oder Hängerzüge mit entsprechender Länge und somit entsprechendem Wende- und Ausholkreis. Sollte ein Bus an der Haltestelle stehen ist ein Einfahren des LKW in die geplante Zufahrt definitiv nicht möglich. Deutlicher Rückstau wäre die Folge.

Aus o.g. Gründen ist die aktuelle Einfahrt auf das Gelände der Firma Lidl auf Höhe der Schubart-Straße. An dieser Stelle ist die Hindenburgstraße am breitesten und bietet durch die Kreuzung mit der Schubartstraße auch genügend Aushol-Spielraum für LKW. Dies hat sich u.E. bisher auch sehr bewährt. Warum rückt man also davon ab?

Die Anregungen wurden an den Verkehrsgutachter, Planungsbüro MAP, weitergegeben.

Nach erster Einschätzung des Gutachters bestehen keine verkehrlichen Bedenken, die Grundstückszufahrt am LIDL-Grundstück zu verschieben. Die Verlegung der südlichen Bushaltestelle verbessert die Verkehrsverhältnisse. Die Grundstückszufahrt muss ausreichend breit bemessen werden, damit eine LKW-Andienung ohne größere Behinderung des allgemeinen Verkehrs in der Hindenburgstraße möglich ist.

<p>Wir möchten Sie herzlich bitten, die Planung der Firma Artec zu hinterfragen. Wir kommen klar zu dem Ergebnis, dass auf Grund der beiden Haltestellen die gleichzeitige Einfahrt für LKW nicht möglich ist. Zudem kommen noch der Durchgangsverkehr und die evtl. Implementierung der Stadtbahn dazu. Die aktuelle Planung halten wir, aus verkehrstechnischer Sicht, für nicht umsetzbar.</p>	
<p>Öffentlichkeit 7, Schreiben vom 27.10.2017</p> <p>Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu den aktuellen Plänen der Firma LIDL vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Stellung nehmen zu dürfen. Die anfänglich nichtöffentlichen Informationen und Sitzungen wurden nun endlich durch ein transparentes Verfahren abgelöst.</p> <p>Wir unterstützen die Sicherung des Nahversorgungsstandortes in der Hindenburgstraße durch einen Neubau der Firma LIDL, das den heutigen Kundenansprüchen gerecht wird und energetisch gut gebaut wird. Ebenso unterstützen wir den Bau von Wohnungen und die Schaffung von zusätzlichen Tiefgaragen-Parkplätzen zur Miete an diesem Standort. Die Aufwertung der Bäckerei-Filiale in einem weiterhin separaten Bau mit einem ansprechenden Außenbereich in Verbindung mit dem bestehenden Metzger in unmittelbarer Nachbarschaft sichert die Nahversorgung im Quartier. Der Erhalt der bestehenden Bäume oder deren Verpflanzung ist uns wichtig.</p> <p>Die städtebauliche Einbindung des sehr großen Gebäudes stellt im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung eine planerische Herausforderung dar. Daher bitten wir um Klärung, ob die Vorgabe einer zweiten Tiefgaragen-Ebene und einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoß möglich ist. Alternativ sehen wir die Möglichkeit, durch die Reduzierung der Anzahl der Wohnungen in Richtung Max-Elsas-Straße das Gebäudevolumen und die direkte Verschattung zu reduzieren. Die Wohnungen könnten etwas abgerückt von der Max-Elsas-Straße gebaut werden.</p> <p>Die Stadtverwaltung geht von einer für uns überraschend hohen Verkehrszunahme von 4-8 % aus, ohne darauf einzugehen, wie sich diese auf die bestehenden Straßen auswirkt. Es sollte dargelegt werden, wie der zukünftige Verkehr abgewickelt werden kann.</p>	<p>In der Regel wird die Öffentlichkeit im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplanes erstmalig öffentlich informiert. Noch befinden wir uns in einem Vorverfahren. Dieses diente dazu, die Öffentlichkeit bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt einzubinden und zu informieren.</p> <p>Die Ansiedlung des Marktes im 1. OG und des durchgängig ebenerdigen Parkens ist explizit Vorgabe des Vorhabenträgers. Der Bau einer zweiten Tiefgaragenebene kommt für den Vorhabenträger nicht in Frage. Für die Stadtverwaltung ist der ergänzende Wohnungsbau notwendiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes.</p> <p>Die Verwaltung hält eine Gebäudehöhe von max. 17 m an der Hindenburgstraße städtebaulich für vertretbar. Die absolute Gebäudehöhe von 312,0 m ü.NN des Bauvorhabens liegt im Rahmen der üblichen Firsthöhen der Nachbargebäude an der Max-Elsas-Straße und Steubenstraße (310,0 und 313,0 m ü.NN.).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben verschattet die Gebäude an der Max-Elsas-Straße in den Wintermonaten. Die bisherige Verschattung durch den eingeschossigen Lebensmittelmarkt ist untergeordnet. Der Gutachter beurteilt die zusätzliche Verschattung nach der DIN 5034</p>

	<p>„Tageslicht in Innenräumen“. Die Mindestanforderungen der DIN 5034 sind auch in den Erdgeschosswohnungen der Gebäude Max-Elsas-Straße 2 bzw. 4-6 eingehalten. Es wird weiter untersucht, wie die Besonnung der Nachbarbebauung verbessert werden kann.</p> <p>Die verkehrlichen Auswirkungen wurden untersucht. Nach Aussage des Gutachters kann der Knotenpunkt Hindenburgstraße / Oststraße auch bei einem vergrößerten Lebensmittelmarkt und einer allgemeinen Verkehrszunahme leistungsfähig betrieben werden.</p> <p>Das Gutachten wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung offen gelegt.</p> <p>Die Verkehrssituation in den umliegenden Anwohnerstraßen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Der Fachbereich 32 – Sicherheit und Ordnung wird im weiteren Verfahren eingebunden.</p>
--	--