



BPO e.V., Gabriele-Wohmann-Weg 1, 89134 Blaustein

Bürgerverein pro Pfaffenhau-Ost e.V.
Gabriele-Wohmann-Weg 1
D-89134 Blaustein

Gemeindeverwaltung Blaustein
z. Hd. Bgm. Thomas Kayser
Marktplatz 2
89134 Blaustein

info@bpo-blaustein.de
www.bpo-blaustein.de

Blaustein, 19.10.2011

Anregungen und Bedenken des Bürgervereins BPO e. V.

- Zu **1. Bebauungsplan Pfaffenhau V, Vorentwurf**
2. 4. Änderung Bebauungsplan Pfaffenhau-Ost III

Sehr geehrter Herr Kayser, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

der Bürgerverein BPO hat sich intensiv mit den vorgelegten Entwurfsplanungen auseinandergesetzt. Die folgenden Anregungen und Bedenken sind das Ergebnis dieser Diskussionen und geben die Position des Vereins zu den beiden Vorhaben wieder, die wir hier im Verbund betrachten.

1. Bebauung

Grundsätzlich fordern wir eine absolute Klarheit und Offenlegung bezüglich der entstehenden Gebäudehöhen.

Im Entwurf sind Trauf- und Gebäudehöhen angegeben, die sich auf Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) beziehen. Bezugshöhe für die EFH sind die angrenzenden Verkehrsflächen. Bei der vorhandenen Topografie des Gebiets ist jedoch die genaue Angabe der Höhenlinie von erheblicher Bedeutung, vor allem bei den mehrgeschossigen Punkthäusern an der Nordseite. Erst dann kann eine tatsächliche Bewertung der Gebäudehöhen erfolgen.

2. Verkehrsflächen innerhalb Pfaffenhau V

Die BPO begrüßt die Ausweisung des Baugebietes als verkehrsberuhigten Bereich. Wir sind der Meinung, dass es sehr wichtig ist, die Schrittgeschwindigkeit durch bauliche Maßnahmen nachhaltig zu fördern. Als Mittel bieten sich hierzu die Parkflächenmarkierungen an. Diese müssen so angelegt sein, dass eine zügige Fahrweise durch das Wohngebiet erschwert bzw. nicht möglich wird. Damit soll auch vermieden werden, die Durchfahrt durch Pfaffenhau V als Abkürzung zum Schinderwasen zu nutzen.

3. Verkehrsflächen an der Peripherie

3.1. Zufahrt von „Am Schinderwasen“

Wir fordern die Einplanung einer direkten Anbindung des nördlichen Teils von Pfaffenhau V an die Straße Am Schinderwasen. In diesem Bereich ist Tempo 50 km/h vorgeschrieben, somit handelt es sich um eine innerörtliche Verbindungsstraße. Im unteren Bereich des Schinderwasen sind ja bereits Kettenhäuser mit Garagenzufahrten und auf der gegenüberliegenden Straßenseite angelegten Stellplätze realisiert, sowie ein Gewerbegebiet mit Zufahrt angeschlossen.

So sollte auch an übersichtlicher Stelle und im Außenbogen der Kurve ein Anschluss des Teilgebiets Pfaffenhau V ohne zusätzliche Aus- und Einfädelspur möglich sein.

Für diese Anbindung spricht, dass damit ein Großteil des Verkehrs aus den Punkthäusern, sowie aus dem nördlichen Teil des neuen Baugebietes schnell und direkt abgeleitet wird, ohne dass dieser Verkehr durch das bestehende Wohngebiet, insbesondere die Ingeborg-Bachmann-Str. oder Nelly-Sachs-Str., fließen muss.

Bisherige Erweiterungen in Pfaffenhau haben stets zu mehr Durchgangsverkehr für die bereits ansässige Bevölkerung geführt, so dass es dringend notwendig ist, bei weiteren Erweiterungsprojekten eine Mehrbelastung bestehender Straßenzüge zu vermeiden.

Die Gefahr eines Durchfahrens des Wohngebietes von der Erhard-Grözinger-Straße bis zum Schinderwasen sehen wir durch die vielen Abbiegungen, sowie durch bauliche Maßnahmen, wie unter Punkt 2 aufgeführt, nicht gegeben.

Einen möglichen Anschluss an die Straße Am Schinderwasen haben wir in der beigelegten Zeichnung skizziert (A).

Wird die Anbindung an den Schinderwasen umgesetzt, regen wir die Prüfung an, ob die südlichere Zufahrt von der Ingeborg-Bachmann-Straße nach Pfaffenhau V entfallen kann. Beispielhaft ist dies auf beiliegender Skizze unter Punkt (C) dargestellt.

Damit wäre zugleich dem mittleren Quartiersplatz der Charakter einer echten Begegnungsfläche für die Bewohner gegeben (s. hierzu auch Punkte 3.3 und 4).

3.2 Zufahrt gegenüber Ricarda-Huch-Weg

Der Bürgerverein bewertet die Kreuzungspunkte Ricarda-Huch-Weg und Zufahrt am Wohn- und Geschäftshaus in die Ingeborg-Bachmann- Straße als sehr kritisch. Hierbei münden 2 untergeordnete aber gleichberechtigte Straßen (Ricarda-Huch-Weg und Zufahrt nach Pfaffenhau V, beide Schrittgeschwindigkeit) nahe beieinander, aber versetzt in eine Straße mit Tempo 30 km/h (Ingeborg-Bachmann-Str.) ein.

Hier befürchten wir eine unklare Verkehrslage und damit eine stark erhöhte Unfallgefahr. Unserer Meinung nach sollten beide Einmündungen gegenüberliegend, auf gleicher Höhe, also in Verlängerung des Ricarda-Huch-Wegs, geplant werden. Die Zufahrt zum Wohn- und Geschäftshaus sollte also weiter nach Norden gezogen werden. So werden in diesem Bereich eindeutigeren Vorfahrtsverhältnissen geschaffen.

Zur Verdeutlichung s. Skizze (B).

3.3 Parkierung mittlerer Quartiersplatz

Der mittlere Quartiersplatz weist an der östlichen Seite Parkflächen aus. Die BPO regt an, diese Parkflächen, wie in der Skizze (C) eingezeichnet, an den westlichen Rand des Platzes zu verlegen.

Damit wäre der Platz eingerahmt und könnte besser als Begegnungsstätte innerhalb des Wohngebietes genutzt werden. Der zu- und abfahrende Verkehr wäre zwar für den Fall, dass diese Zufahrt nicht wegfallen sollte, immer noch an der Südseite des Platzes vorhanden, jedoch bestünde für die Autofahrer keine Notwendigkeit, den Platz zu überqueren.

In der aktuellen Planung ist von den anderen beiden Quartiersplätzen nicht mehr viel übrig. Daher fordern wir, dass der zentrale Platz durch diese Maßnahme aufgewertet wird.

4. Infrastruktur

Im geplanten Baugebiet sind weder ein Kleinkinderspielplatz noch eine öffentliche Grün- / Spielfläche ausgewiesen. Gerade für Familien mit Kleinkindern sind hausnahe Spielplätze wichtig, wo die Kinder auch ohne ständige Überwachung spielen können. Auch für die Entwicklung sozialer Strukturen in Neubaugebieten sind solche Flächen unbedingt notwendig und in ihrer Bedeutung nicht zu unterschätzen. Wir fordern deshalb die Einplanung von Kinderspielplätzen im Wohngebiet.

Ferner sollte die für einen Kindergarten bzw. KiTa ausgewiesene Fläche auf jeden Fall festgeschrieben werden, da sich durch den Zuzug junger Familien in die alten und neuen Wohngebiete die Altersstruktur in jetzt noch nicht vorhersehbarer Weise ändern kann. Bereits jetzt ist die Verfügbarkeit freier Kindergartenplätze im Kindergarten Regenbogen angespannt, Plätze für Kleinstkinder sind im Pfaffenhau nicht ausreichend vorhanden.

5. Wohn- und Geschäftshaus

Enttäuschend ist für uns der aktuelle Stand der Planung des Wohn- und Geschäftshauses innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplans Pfaffenhau-Ost III. Trotz vieler Einwände der Bürger hat sich nichts an der ursprünglichen Planung geändert: Gebäudelänge und vor allem Gebäudehöhe sind unverändert. Nach wie vor weisen wir darauf hin, dass die Realisierung von 3 Vollgeschossen nicht dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan für Pfaffenhau III entspricht. Unsere bereits im Schreiben vom 2. Februar 2011 geäußerten Bedenken halten wir aufrecht.

Auch die Gliederung des Baukörpers wird in der vorliegenden Planung durch den Architekten des Investors nur mit minimaler Reduzierung der Gebäudehöhe- und tiefe im Zwischenbau berücksichtigt.

Im Gegenteil, der Zwischenbau ist deutlich kürzer als im städtebaulichen Entwurf Hähmig / Spengler aufgeführt.

Zusätzlich wird der Erweiterungsbau sogar 4-geschossig (3 Voll-, 1 Attikageschoss) um die Ecke gezogen. Hier wird dem Einzelinteresse des Investors in noch größerem Umfang nachgegeben.

Außerdem ist in der aktuellen Planung der gesamte Gebäudekomplex weiter nach Nordosten verschoben. Wir gehen daher davon aus, dass die EFH entsprechend auch noch oben gezogen wurde, ebenfalls eine Maßnahme, die die Wichtigkeit des Gebäudes betont.

Durch die Verschiebung des Gebäudes und die Topologie ragt der Erweiterungsbau an der südwestlichen Ecke mindestens 16 m in die Höhe, eine Höhe, die vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss entspricht. Dies sprengt in jeder Hinsicht die zumutbare Gebäudehöhe.

Das Kellergeschoss kommt hier komplett über dem bestehenden Gelände zu liegen und lässt sich gewinnbringend als Wohnraum vermarkten. Auch hier eine Entscheidung, die

allein dem Investor entgegen kommt und nicht im Interesse der vielen, bereits hier wohnenden Bürger liegt.

Als Folge der Wuchtigkeit wird heute schon in der Gemeindeverwaltung über Punkthäuser direkt westlich als „Übergang“ zur normalen Bebauung nachgedacht. Als Argument wird angeführt, dass die Gebäudehöhe des Bürokomplexes einer Reihenhausbauung nicht zugemutet werden kann. Eine Entwicklung zu immer höherer und wuchtigerer Bebauung.

Wir fordern daher die Reduzierung der Geschossanzahl auf 2 Vollgeschosse über den gesamten Gebäudekomplex. Die Mindestanforderung wäre die Reduzierung der Geschossanzahl am Erweiterungsbau um ein Vollgeschoss. Eine Maßnahme, die auch von Fachleuten der Gemeinde schon angeregt wurde.

Damit wäre auch dem Interesse der Bürger entgegen gekommen. Ein Stockwerk weniger würde das Gebäude am Eingang zu Pfaffenhau nicht ganz so wuchtig und bestimmend erscheinen lassen. Außerdem wäre eine Übergangsbauung an der Westseite überflüssig.

Das Argument „Auf der Seite Pfaffenhau IV ist eine hohe Bebauung also darf/muss das Geschäftshaus auch diese Höhe haben“ können wir nicht nachvollziehen. Vielmehr regen wir an, den Fehler, der auf Seite Pfaffenhau IV gemacht wurde, nicht auf der anderen Seite der Ingeborg-Bachmann-Straße zu wiederholen.

Die BPO ist der Meinung, dass man sich die Ausmaße des gezeichneten Gebäudekomplexes auf dem Papier nur schwer vorstellen kann. Wir bitten daher eindringlich um die Aufstellung eines Lehrgerüsts (Stangengerüst), wie bereits bei anderen Projekten auf Gemeindegrund durchgeführt.

So können sich die Gemeindevertreter und die Bürger ein reales Bild des Gebäudes und seiner Ausmaße machen.

Gerade bei einem Bauvorhaben dieser Größe an so exponierter Stelle ist dies für die Entscheidungsfindung unerlässlich.

Wir bitten Sie, die Bedenken und Anregungen der bereits jetzt und auch zukünftig hier wohnenden Bürger bei der weiteren Ausarbeitung der Planung zu berücksichtigen und sich bei Ihren Entscheidungen nicht nur von wirtschaftlichen Aspekten leiten zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen,

Bürgerverein BPO e.V.
Annette Wettstein, Uwe Goldschmied, Markus Rupprechts