

**Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Königsberger Str. 37 („gemeinsamleben in der Waldstadt“)“, Karlsruhe-Waldstadt**

**hier:**

**Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>Stellungnahme Volkswohnung und Stadtplanung</b>
<p>Die Planung wurde am 15.01.2014 in der Waldstadt vorgestellt. Es waren ca. 35 Personen anwesend. Im Wesentlichen wurden reine Verständnisfragen gestellt, beispielsweise nach der Größe der Wohnungen, der Größe des Cafés, der Gestaltung des Innenbereiches, der Mietpreise oder nach dem Zeitpunkt der Realisierung. Diese wurden direkt beantwortet.</p>	
<b>Verkehr</b>	
<b>geplante Verkehrsberuhigungsmaßnahmen</b>	
<p>Die Glogauer Straße weist eine erhebliche Verkehrsbelastung auf. Man sollte die Tilsiter Straße öffnen oder eine Spielstraße errichten. Es kämen Hunderte von Autos hinzu. Es interessiert, welche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen geplante seien.</p>	<p>Dass Hunderte von Fahrzeugen hinzukommen, ist unzutreffend. Insgesamt werden auf den privaten Grundstücksflächen 72 Stellplätze nachgewiesen, davon mindestens 56 im Bereich der Tiefgarage. Ebenerdige Parkplätze (öffentlich) sind bereits jetzt vorhanden. Die ebenerdigen Stellplätze (privat) werden den sonstigen Nutzungen zugeordnet (z. B. Café, Praxis). Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hier wurde auch die Anzahl der Fahrbewegungen zur Tiefgarage und zu den ebenerdigen Stellplätzen prognostiziert. Für die Fahrten von und zur Tiefgarage wird tagsüber beispielsweise mit 8,4 Fahrbewegungen/Stunde gerechnet - ausgehend von 56 Tiefgaragenstellplätzen. Die privaten Stellplätze im Plangebiet wurden tags mit 0,4 Bewegungen pro Stellplatz pro Stunde kalkuliert. Hierbei wurde allerdings nicht berücksichtigt, dass die Anzahl der öffentlichen Parkplätze reduziert wurde.</p> <p>In der Waldstadt ist bereits großflächig Tempo 30 eingeführt. Auch die Glogauer Straße ist als Tempo 30 Zone gewidmet.</p>

	<p>Soweit angeregt wird, eine Spielstraße zu errichten, dürfte wohl ein verkehrsberuhigter Bereich gemeint sein. Die Verkehrsbelastung der Glogauer Straße in deren südlichen Bereich (Einmündung Breslauer Straße und Am Sportplatz) ist mit ca. 3500 Kfz/24 Std. für eine Tempo-30-Zone noch als vertretbar anzusehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Widmung als verkehrsberuhigter Bereich liegen nicht vor (niveaugleicher Ausbau erforderlich). Bei mehr als 50 Kfz in den Spitzenstunden ist ein Verkehrsberuhigter Bereich nicht zulässig. Hier ist die Anzahl der Fahrzeuge um ein Vielfaches höher.</p> <p>Im Bereich der Breslauer Straße (Tempo 30 Zone) ist geplant, eine Änderung des Ausbaus vorgesehen (alternierendes Parken und Änderungen im Straßenbelag).</p>
<b>Parkierung</b>	
<b>Unterkellerung des Parkplatzes</b>	
<p>Es wurde vorgeschlagen, den jetzigen Parkplatz zu unterkellern, um noch mehr Parkplätze für die Waldstadt zu schaffen. Die Praxis würde ohnehin Stellplätze benötigen. So könnten 30-40 zusätzliche Parkplätze entstehen.</p>	<p>Dies wird auch an anderer Stelle in der Stadt gewünscht. In der Südstadt gibt es eine private Quartiersgarage, die nicht genutzt wird, in der Weststadt ist ein privates Parkhaus in den Konkurs gegangen. Sobald Parken Geld kostet, werden öffentliche Parkplätze gesucht. Die zur Verfügung stehenden öffentlichen Parkplätze sind ausreichend. Es ist nicht vertretbar, hier auf Kosten der Stadt öffentliche Parkflächen zu schaffen.</p>
<b>Reduzierung der Parkplätze</b>	
<p>Derzeit herrsche bereits eine katastrophale Parkplatzlage. Es fehle an Parkplätzen und man beschränke diese noch weiter. Bei 80 Wohneinheiten sei mit doppelt so vielen Autos zu rechnen.</p>	<p>Geplant sind 52 Wohneinheiten. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für diese Wohnungen werden in der Tiefgarage errichtet. Zudem wird für jede der sonstigen Nutzungen ein Tiefgaragenstellplatz errichtet. Die übrigen Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen. Seit Anbeginn des Erfordernisses einen</p>

	<p>Stellplatz nachzuweisen wurde der Stellplatzschlüssel (pro Wohneinheit ein Stellplatz) nicht erhöht. Es bleibt anzumerken, dass es sich vielfach um barrierefreie Seniorenwohnungen handelt und somit nicht mit mehr als einem Fahrzeug Kfz pro Wohneinheit zu rechnen ist. Auch sind die vorhandenen Garagen zum Teil mit anderen Dingen gefüllt, so dass das Abstellen von Fahrzeugen nicht möglich ist.</p>
<b>Höhenentwicklung</b>	
<p>Man solle die Bebauung niedriger machen (abschrägen). Dadurch gebe es auch weniger Schatten. Auch der Parkplatzbedarf würde sich reduzieren.</p>	<p>Die Höhenentwicklung ist städtebaulich vertretbar und auch erforderlich angesichts der geplanten Nutzungen. Auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.</p> <p>Der Schattenwurf des Gebäudes wurde untersucht und in der Bürgerbeteiligung erläutert. Dabei wurde untersucht, welche Folgen der neue Baukörper für die Besonnung der südöstlich angrenzenden Bebauung hat. Es wurde festgestellt, dass die bestehende Bebauung durch die geplante Neubebauung bis in die späten Nachmittagsstunden nicht beeinträchtigt wird. Lediglich in den Abendstunden führt der neue Baukörper zu einer Verschattung der südöstlich angrenzenden Hausgrundstücke, was sich aufgrund der jahreszeitlichen Schwankungen bei der Sonnenscheindauer im Sommer stärker auswirkt als im Winter. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass vor der Umsetzung der Planung der Baumbestand auf dem Flurstück 72308 auch zu einer partiellen Verschattung der Gartenflächen in den Abendstunden des Sommers führt.</p> <p>Zur Frage des Parkplatzbedarfs siehe oben.</p>

<b>Kirchengeläut</b>	
Bei offenen Fenstern störe die Beschallung von der Kirche. Die Fenster seien nahe an der Kirchenglocke.	<p>Von Kirchtürmen ausgehender Lärm ist hinzunehmen. Jeder, der sich hier eine Wohnung mietet bzw. kauft wird sich vorher über die nähere Umgebung informieren und zieht somit in Kenntnis einer möglichen Störung durch das Glockengeläut ein.</p> <p>Da es sich um einen Neubau handelt, bieten die Fenster auch einen ausreichenden Schutz gegen Lärmimmissionen (Verkehrslärm, Glockengeläut).</p>
<b>Bäume</b>	
Man habe eine Baumschutzverordnung. Entfernte Bäume seien nicht nachgepflanzt worden.	<p>Sofern andere Bäume in der Waldstadt angesprochen werden, ist dies keine Angelegenheit des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die vorhandenen Bäume werden erhalten, soweit dies möglich ist. Allerdings sind auch noch die Altlasten zu entsorgen und die Kampfmitteluntersuchung durchzuführen. Der Bebauungsplanentwurf sieht umfangreiche Neupflanzungen vor.</p>
<b>Hochbeete</b>	
Es wird hinterfragt, ob es auch Hochbeete gebe und die Möglichkeit, diese zu pflegen. Es könnten sich verschiedene Generationen und Kulturen treffen.	Der Bebauungsplan schließt das nicht aus. Da die Frage der Pflege bei Hochbeeten nicht gesichert ist und der Innenhof ein wichtiger Aufenthaltsort für alle Bewohner darstellt, ist geplant, die Pflanzbereiche im Hof durch einen Fachplaner gestalten zu lassen und regelmäßig zu pflegen.
<b>Rentabilität des Cafés</b>	
Mit dem Cafe habe alles funktioniert vor Jahren. Dann sei das Einkaufszentrum gekommen, die Gaststätten würden ums Überleben kämpfen. Es sei kein Bedarf vorhanden. Man habe erfahren, dass das Jägerhaus wieder als Gaststätte ausgebaut werden solle.	Nicht jede Schließung hat damit zu tun, dass die Gaststätte schlecht besucht wird. Manchmal sind es auch die höheren Mieten, die durch andere Nutzungen zu erzielen sind. Es besteht eine große Nachfrage für ein Cafe´ in der Waldstadt.