

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

hier:

Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Volkswohnung und Stadtplanung
1. Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 02.07.2014	
1.1 Kampfmittel	
<p>Aufgrund einer multitemporalen Luftbildauswertung und anderer Unterlagen würden sich Anhaltspunkte ergeben, die die Durchführung weiterer Maßnahmen erforderten. Das Plangebiet liege teilweise im bombardierten Bereich, Bombenblindgänger könnten nicht ausgeschlossen werden. Weitere Maßnahmen seien erforderlich.</p>	<p>Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung (Nr. 00665, verfüllte ehemalige Kiesgrube), die im Zuge der Bauarbeiten im Bereich der Gebäude, der Zufahrt und teilweise auch unter dem Parkplatz ausgebaut und entsorgt werden muss. In diesem Zusammenhang soll auch die Beprobung auf Kampfmittel durch ein Fachbüro erfolgen. Näheres ist im Durchführungsvertrag und gegebenenfalls im Kaufvertrag zu regeln.</p> <p>Siehe auch Ziffer 3.5.3 der Begründung (Kampfmittel).</p>
2. Landratsamt Karlsruhe, Gesundheitsamt, 03.07.2014, 07.11.2014	
2.1 Geltendes Recht	
<p>Bei Einhaltung der geltenden Rechtsverordnungen und Normen über Wasser, Abwasser, Emissionen und Immissionen bestünden aus hygienischer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Der Vorhabenträger ist zur Einhaltung der betreffenden Vorschriften verpflichtet.</p>
2.2 Wasserschutzgebiet	
<p>Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone III B „Wasserwerk Hardtwald“ sei das Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ zu berücksichtigen.</p>	<p>Sowohl in der Begründung (Ziffer 3.2.1) als auch in den Hinweisen, Ziffer 9 (Wasserschutzgebiet) wird die Thematik des Wasserschutzgebietes und der entsprechenden Rechtsverordnung angesprochen. Ziffer 9 der Hinweise wird wie folgt ergänzt:</p>

	<p>„Das Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ ist zu berücksichtigen.“</p>
<p>2.3 Altlasten</p>	
<p>Angaben über eventuell auftretende altlastenverdächtige Flächen seien zur Beurteilung aus gesundheitlicher Sicht nachzureichen.</p>	<p>Bezüglich der Altlasten wird auf Ziffer 3.5.1 der Begründung verwiesen (siehe auch oben Ziffer 1.1).</p>
<p>Mit Schreiben vom 07.11.2014 teilt das Gesundheitsamt mit, dass nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen bezüglich der Altlasten keine weiteren Bedenken bestehen.</p>	<p>Mittlerweile liegen zwei durch das Ingenieurbüro Roth und Partner erstellte Gutachten („Baugrunderhebung und Gründungsberatung“ vom 30.07.2014, „Abfalltechnische Erkundung sowie Erstellen eines Aushub- und Verwertungskonzeptes“ vom 30.09.2014) vor, die an das an das Landratsamt weitergeleitet wurden.</p> <p>Eine Zusammenfassung der Inhalte des Gutachtens wurde in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p>
<p>3- Regierungspräsidium Karlsruhe, höhere Raumordnungsbehörde, 03.07.2014</p>	
<p>3.1 Belange der Raumordnung</p>	
<p>Dem geplanten Wohngebiet stünden Belange der Raumordnung nicht entgegen; es sei aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entwickelt. Der nordöstlich angrenzende öffentliche Parkplatz sei im FNP als Grünfläche dargestellt. Bei Berichtigung des FNP in diesem Bereich, stünden keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Der Nachbarschaftsverband Karlsruhe wird den Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entsprechend berichtigen.</p>
<p>4. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, 09.07.2014</p>	
<p>4.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege</p>	
<p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege seien, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p>	<p>Die Denkmalschutzbehörde (siehe unten Ziffer 6.1) kommt zu einem entsprechenden Ergebnis.</p>
<p>4.2 Archäologische Denkmalpflege</p>	
<p>Bei der Durchführung von Erdarbeiten ent-</p>	<p>In Ziffer 3 der Hinweise ist bereits ein</p>

<p>deckte bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde seien dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26, umgehend zu melden. Die Fundstelle sei bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, sofern nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart werde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).</p>	<p>entsprechender Passus enthalten.</p>
<p>5. Zentraler Juristischer Dienst, Wasser- und Abfallrechtsbehörde, 30.07.2014</p>	
<p>In Kenntnis der Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz würden keine weitergehenden Anforderungen gestellt.</p>	<p>Siehe unten, Ziffer 5.1 - 5.3.</p>
<p>Das Amt für Umwelt - und Arbeitsschutz hat sich wie folgt zu den einzelnen Themenbereichen geäußert:</p>	
<p>5.1 Altlasten/Bodenschutz</p>	
<p>Ziffer 3.5.1. der Begründung solle wie folgt ergänzt werden:</p> <p><i>(...) Im Durchführungsvertrage geregelt. In Abhängigkeit der Detailplanung können eventuell auch Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch und/oder Boden/Pflanze erforderlich werden.</i></p>	<p>Das Gutachten des Ingenieurbüros Roth & Partner kommt zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der gemessenen Gehalte keine Einschränkungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Prüfwerte Kinderspielflächen) ergeben.</p> <p>Da jedoch die gesamte Auffüllung entfernt werden soll, bestehen für alle Wirkungspfade der BBodSchV (Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze) somit keine Einschränkungen mehr.</p> <p>Falls in unversiegelten Bereichen bzw. Privatgärten im Randbereich noch Auffüllungen verbleiben, empfiehlt der Gutachter, bei Gehalten von Z2 und höher in der Auffüllung zu überprüfen, ob eine Grundwassergefährdung besteht. In Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz könnte nach Vorschlag des Gutachters eventuell auch ein oberflächennaher Bodenaustausch von min. 0,5 - 1,0 m eine Variante sein. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p>
<p>5.2. Wasser</p>	
<p>Die Niederschlagswasserversickerung sei nur</p>	<p>Die angesprochene Textpassage wurde</p>

<p>über die belebte Oberbodenschicht oder gleichwertige Substrate (mit bauaufsichtlicher Zulassung) zulässig. Deshalb unter Ziffer 4.7.6 der Begründung im 5. Abschnitt bitte folgende Passage komplett streichen:</p> <p><i>„Es ist derzeit davon auszugehen, dass auf dem gewachsenen Boden (...) im weiten Verfahren geprüft und bewertet werden.“</i></p>	<p>gestrichen.</p> <p>Auf Basis des vorliegenden Bodengutachtens werden die Möglichkeiten geprüft, das anfallende Regenwasser zumindest teilweise zur Versickerung zu bringen.</p> <p>Das konkrete Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegt. Auch werden im Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen aufgenommen.</p>
<p>Weitere Aussagen zur Versickerung seien erst nach Vorlage des Bodengutachtens möglich.</p>	<p>Es liegt ein Baugrundgutachten vor. Ferner wurde das Gelände abfalltechnisch erkundet und ein Aushub- und Verwertungskonzept erstellt. Vorhabenträger und Stadt stehen hier in engem Kontakt. Der Durchführungsvertrag wird entsprechende Regelungen enthalten.</p>
<p>5.3 Klima</p>	
<p>Die bioklimatische Belastungssituation sei mit „mittel“ zu beschreiben. Eine Verschlechterung aufgrund der Verdichtung der Bebauungsstruktur sei nicht zu erwarten, wenn die entsprechend aufgeführten Maßnahmen zum Erhalt/Verbesserung des Kleinklimas in Form von Dachbegrünungen und Baumpflanzungen (Innenhofdurchgrünung) umgesetzt würden.</p>	<p>Die Begründung wurde um Ziffer 3.5.3 (Klima) ergänzt:</p> <p><i>„Die bioklimatische Belastungssituation ist mit „mittel“ zu beschreiben.“</i></p> <p>Siehe auch Ziffer 4.11 der Begründung.</p>
<p>Die Realisierung als KfW Effizienzhaus 70 (Ziffer 4.11 der Begründung) solle, wie üblich, im Durchführungsvertrag abgesichert werden.</p>	<p>Der Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Regelung enthalten. Dies ist schon deshalb notwendig, weil der KfW 70 Standard die Voraussetzung für die Teilnahme im Programm für sozial geförderten Wohnungsbau ist.</p>
<p>Das Erscheinungsbild von hell verputzten Fassaden sei zu befürworten. Aufgrund entsprechend hoher Albedowerte erhöhe sich das Reflexionsvermögen gegenüber einfallender Sonnenstrahlung, so dass einer zusätzlichen Aufheizung entgegengewirkt werde.</p>	<p>Die Albedo beschreibt die Fähigkeit von Materialien, Sonneneinstrahlung zu reflektieren und ist damit unter anderem an den Helligkeitswert der Fassade gebunden, da dunkles Material in der Regel die Wärmestrahlung absorbiert und helles Material sie reflektiert (es gibt auch die Möglichkeit, die Albedo durch entsprechende Beschichtung zu erhöhen). Auch besteht eine Abhängigkeit</p>

	<p>von Material und Oberflächenbeschaffenheit sowie vom Spektralbereich der eintreffenden Strahlung.</p> <p>Die Gebäude erhalten, entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan, hell verputzte Fassaden. Die hierzu notwendigen Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Zusätzlich wurde unter Ziffer 1.2 der örtlichen Bauvorschriften eine Festsetzung zur Regelung der Fassadenfarben aufgenommen, wo besonders dunkle Farbtöne über die Regelung des Hellbezugswertes ausgeschlossen werden.</p>
6. Zentraler Juristischer Dienst, Denkmalschutzbehörde, 30.07.2014	
6.1 Kulturdenkmale	
<p>In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planbereich stehe das Baudenkmal „Evang. Emmauskirche mit Gemeindezentrum“. Das Denkmal sei nach § 2 Denkmalschutzgesetz eingestuft und entfalte daher keinen Umgebungsschutz. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht seien keine Bedenken zu erheben.</p>	<p>Ziffer 3.3 in die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.</p>
7. Polizeipräsidium Karlsruhe, 31.07.2014	
7.1 Garagen und Stellplätze	
<p>Man gehe davon aus, dass die einschlägigen Richtlinien zur Ausführung von Garagen und Garagenstellplätzen (Garagenverordnung - GaVO) sowie zur Anzahl der Stellplätze insgesamt (§ 74 Abs. 2 LBO und VwV Stellplätze) bei der Planung berücksichtigt und beachtet worden seien.</p>	<p>Der Vorhabenträger wird die genannten Vorschriften beachten.</p>

7.2 Einfriedigungen	
Hinsichtlich der maximal zulässigen Höhe der Einfriedigung mit Hecken werde zu Bedenken gegeben, dass diese im Bereich der Zu- und Abfahrt der Stellplätze und der Tiefgaragenausfahrt zur Einhaltung erforderlicher Sichtdreiecke zwingend auf eine maximale Höhe von 0,8 m beschränkt werden müssten.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Ziffer 3.3 der örtlichen Bauvorschriften wird durch folgenden Absatz ergänzt: <i>„Hecken im Bereich der Zu- und Abfahrt der Stellplätze und der Tiefgaragenausfahrt dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht übersteigen.“</i>
8. Nachbarschaftsverband Karlsruhe, 31.07.2014	
8.1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes	
Das Vorhaben sei aus dem FNP 2010 entwickelt. Eine Berichtigung sei somit nicht notwendig.	Wie zwischenzeitlich bekannt ist, wird der Nachbarschaftsverband den FNP nach in Krafttreten des Bebauungsplanes berichtigen. Siehe oben Ziffer 3.1 (Belange der Raumordnung).
9. Zentraler Juristischer Dienst, Immissionsschutzbehörde, 04.08.2014, 21.10.14	
9.1 Luftschadstoffe und andere Immissionen	
Luftschadstoffe oder andere Immissionen bedürfen aus Sicht der Immissionsschutzbehörde keiner näheren Betrachtung.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.2 Schallimmissionen	
Nach Durchsicht der schalltechnischen Untersuchung vom 31.07.2014 bestünden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, wenn die Maßgaben aus Ziffer 8 der Untersuchung im Plan verbindlich Berücksichtigung finden und (wie ergänzend von der Volkswohnung bestätigt) keine "großen Anlieferungen", sondern lediglich Lieferverkehr mit Kleintransportern (bis 3,5 t zul. Gesamtgewicht) erfolgt. Letzteres kann auch im Durchführungsvertrag bzw. in der Baugenehmigung geregelt werden, ebenso Beschränkungen für max. Schallimmissionen durch die gastronomische Nutzung.	In Ziffer 8 (ergänzende Hinweise) des Gutachtens werden die zu beachtenden Lärmschutzmaßnahmen aufgelistet: <i>„Es sind Fahrbahnbeläge mit nicht geriffelter Oberfläche zu verwenden. Tore, Schranken o.ä. und alle damit in Verbindung stehenden Komponenten sind lärmarm, nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden. Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind fest verschraubt auszuführen, um dem Stand der Lärminderungstechnik gerecht zu werden.“</i>

Diese Anforderungen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Für die Wohnungen im Kurvenbereich der Königsberger Straße - werden im EG und 1. OG die Richtwerte nachts überschritten. Dies liegt ausschließlich an den direkt vor dem Haus geplanten ebenerdigen Stellplätzen. Eine Lösungsmöglichkeit wäre es, auf die Stellplätze zu verzichten. Da dann jedoch der Stellplatznachweis nicht zu erbringen wäre, wird die zweite, vom Gutachter vorgeschlagene Lösungsmöglichkeit umgesetzt. Die den Stellplätzen zugewandten Fenster im EG und 1. OG sind so auszuführen, dass sie nicht geöffnet werden können. Dies ist vertretbar, da die natürliche Belüftung über die Fenster auf südwest-orientierten Fassade erfolgen kann.

Lärmbelästigungen durch Anlieferung

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung werden in der Tiefgarage untergebracht sowie insgesamt fünf Stellplätze für die Gewerbeeinheiten (Arztpraxis, Physiotherapie, Pflegedienst, Mieterbüro der Volkswohnung, Café und Mehrzweckraum). Die übrigen Stellplätze für die Gewerbeeinheiten werden oberirdisch nachgewiesen. Das Café ist an der nordwestlichen Gebäudeecke im Erdgeschoss vorgesehen. Wie man im Vorhaben und Erschließungsplan (Grundriss des Erdgeschosses) erkennen kann, ist aufgrund dessen Größe keine große Gastronomie geplant bzw. auch nicht möglich. Insofern ist auch nicht mit Anlieferverkehr in nennenswertem Umfang zu rechnen. Die Frage möglicher Lärmbelästigungen durch Anlieferverkehr wird im Baugenehmigungsverfahren zu klären sein. Zugelassen werden nur solche Nutzungen, die mit der Wohnnutzung verträglich sind. Vorsorgliche Regelungen im Durchführungsvertrag sind möglich,

	<p>aber nicht erforderlich.</p> <p>Aufgrund des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchungen lässt sich ableiten, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten werden.</p> <p>Ziffer 4.10 der Begründung wurde entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung überarbeitet.</p>
10. Deutsche Telekom Technik, GmbH, 06.08.2014 und 20.08.2014	
10.1 Telekommunikationslinien	
<p>Im Planbereich befindet sich Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom.</p> <p>Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden.</p> <p>Es wird um Prüfung des Leitungsrechtes auf dem Grundstück Königsberger Str. 37 nach TKG gebeten. Sofern dies nicht der Fall sei, solle die Maßnahme so mit der Telekom abgestimmt werden, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien unbedingt vermieden werden.</p> <p>Auch werde darum gebeten, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut zu bewirken: „beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“</p>	<p>Die vorhandenen Leitungen der Telekom stehen der Planung nicht entgegen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein erdverlegtes Kabel. Dieses ist während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen.</p> <p>Die im Geltungsbereich befindliche - im Nahbereich entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende - Kabeltrasse der Telekom wird im Grundbuch gesichert. Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht eingetragen. Eine Überbauung dieser Leitung ist nicht vorgesehen. Die Kronen der im südlichen Bereich zu pflanzenden Bäume werden einen Abstand von 2 m zur Kabeltrasse einhalten.</p>
11. Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH, 07.08.2014	
11.1 Gas- und Wasserversorgung	

<p>Die im nordwestlichen Bereich des Grundstücks liegende Wasserleitung solle erhalten bleiben und mit einem Leitungsrecht für die Wasserleitung zugunsten der Stadtwerke Karlsruhe GmbH gesichert werden.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die Wasserleitung gemeint ist, die das Planungsgebiet in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs kreuzt. Diese wurden bei der Festsetzung eines Leitungsrechts zu Gunsten der Leitungsträger berücksichtigt. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan wird lediglich das Leitungsrecht und nicht die Leitung selbst dargestellt.</p>
<p>11.2 Öffentliche Straßenbeleuchtung</p>	
<p>Im Planungsgebiet befindliche Einrichtungen der öffentlichen Straßenbeleuchtung müssten im Zuge der Umsetzung des Vorhabens angepasst werden. Die hierfür anfallenden Kosten seien vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Arbeiten zur Anpassung der öffentlichen Beleuchtung würden durch die Stadtwerke durchgeführt. Diese seien schriftlich zu beauftragen.</p>	<p>Dies ist im Durchführungsvertrag zu regeln.</p>
<p>11.3 Fernwärmeversorgung</p>	
<p>Fernwärme-Infrastruktur sei vorhanden. Die Leitungen und Schächte dürften nicht überbaut werden und seien bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Leitungen der Fernwärme seien zu erheben. Bei unsicherer Leitungslage seien diese durch Suchschlitze zu orten. Die Infrastruktur sei zwingend vor Beschädigung zu schützen.</p>	<p>Die Einrichtungen der Fernwärme in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs werden über ein Leitungsrecht gesichert.</p> <p>Im Übrigen wird die Stellungnahme im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>Die Stadtwerke informieren ferner die in Zusammenhang mit Erdarbeiten und Baumpflanzungen im Bereich von Fernwärmeleitung zu beachtenden Vorgaben deren Schutz. Zur Einholung einer Abstimmungsbescheinigung seien Mehrspartenpläne einzuholen.</p>	<p>Der Vorhabenträger wird die Vorgaben der Stadtwerke beachten.</p>
<p>12. Bürgerverein Waldstadt, 26.08.2014</p>	
<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan werde begrüßt und als positive Entwicklung für die Waldstadt gesehen.</p> <p>Ein Aspekt störe den Bürgerverein, da er schon zu 50 Jahre Waldstadt dieses Projekt</p>	<p>Bereits 2005 gab es Überlegungen seitens des Stadtplanungsamtes, das Grundstück Königsberger Str. 37 - nach Verlagerung von Schülerhort und Jugendtreff - einer Wohnbebauung zuzuführen. Zunächst war eine Reihenhaus-</p>

diskutiert und sich für diese Art der Bebauung ausgesprochen habe. Das Stadtplanungsamt sei damals noch für eine Reihenhausbebauung gewesen. Der Bürgerverein konnte vom Gegenteil überzeugen. Nun werde ausschließlich auf die Initiative von Sophia Bezug genommen, der Bürgerverein falle unter den Tisch. Sophia kam erheblich später zu diesem Projekt durch eine Anfrage an das Stadtplanungsamt, nachdem der Bürgerverein mit dem Stadtplanungsamt die Reihenhausbebauung als nicht sinnvoll diskutiert hatte und man in die neue Richtung gegangen war.

Der Bürgerverein würde sich sehr freuen, wenn dies korrekt dargestellt werden würde. Ansonsten unterstütze man dieses Projekt in der geplanten Konstellation mit allen Beteiligten, gerade auch mit Sophia, nach wie vor umfassend.

bebauung angedacht. Die Idee, an dieser Stelle ein Mehrgenerationenprojekt zu realisieren, wurde erstmals im Rahmen einer Veranstaltung des Bürgervereins Waldstadt (Begehung am 19.10.2009) mit Vertretern des Stadtplanungsamtes diskutiert.

Der Verein „Sophia Karlsruhe e.V.“ hat sich auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück für sein Projekt „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ an das Stadtplanungsamt gewandt. In einem ersten Gespräch mit Vertreterinnen der Wohnprojektgruppe am 07.06.2010 hat das Stadtplanungsamt das städtische Grundstück Königsberger Str. 37 vorgeschlagen.

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist kein Mehrgenerationen-Wohnen im herkömmlichen Sinn. Vielmehr soll ein Projekt besonderer Art realisiert werden, das unterschiedliche - sich ergänzende - Nutzungen zusammenführt.

Der Bürgerverein spricht folgende Textpassage in Ziffer 4 der Begründung (Planungskonzept) an:

„An dieser Stelle wurde auf Initiative der Wohnprojektgruppe „Sophia Karlsruhe e.V.“ in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ein Konzept für ein Modellprojekt entwickelt, bei dem eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen ... realisiert werden sollen.“

Hierbei sollte zum Ausdruck gebracht werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Abstimmung mit den Beteiligten entwickelt wurde. Ziffer 4 der Begründung wird wie folgt geändert:

„In Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger, der Wohnprojektgruppe „Sophia Karlsruhe e.V.“ und dem Bür-

	<p><i>gerverein Waldstadt e.V. wurde ein Konzept für ein Modellprojekt entwickelt, bei dem... .“</i></p>
13. Zentraler Juristischer Dienst, Untere Naturschutzbehörde, 14.10.2014	
<p>Die gutachterlichen Ausführungen in der speziellen Artenschutzprüfung (Artenschutzrechtliches Gutachten, Planungsbüro Beck und Partner, Stand: 2014) seien nach Einschätzung der städtischen Ökologie fachlich plausibel und vollständig.</p> <p>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage der Ergebnisse der Artenschutzprüfung:</p> <p>Gegen die Planungen würden grundsätzlich keine Einwände erhoben.</p>	
13.1 Artenschutz	
<p><u>Fauna:</u> Das Gelände wurde aufgrund dessen potentieller Habitataignung auf Vorkommen von europäischen Vogelarten, Fledermäusen und Zauneidechsen untersucht. Hierbei konnten außer einem Brutrevier von besonders geschützten Kohlmeisen (<i>Parus major</i>) keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie essentielle Nahrungshabitate artgeschützter Tiere festgestellt werden. Da in der Umgebung ausreichend unbesetzte Reviere und Nistmöglichkeiten vorhanden sind, bleibt nach fachgutachterlicher Einschätzung die ökologische Funktion der entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätte auch ohne Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang weiterhin und ohne zeitliche Unterbrechung erhalten. Unter der Prämisse, dass Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, kann nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass in die Legalausnahme des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG hineingeplant wird.</p>	<p>Bezüglich der Festsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen siehe unten Ziffer 13.2.</p>

<p><u>Flora:</u> Auf dem Plangebiet wurden bei der Untersuchung auf artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten sechs Pflanzen der besonders geschützten Büschelnelke (<i>Dianthus armeria</i>) festgestellt. Als lediglich national geschützte Art gilt für diese Pflanzenart jedoch bei Durchführung von zulässigen Eingriffen und Vorhaben kein Zugriffsverbot (vgl. Legalausnahme des § 44 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 S. 5 BNatSchG). Der etwaige Verlust dieses Pflanzenbestandes durch die Realisierung des Bebauungsplans sollte aber grundsätzlich bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hinreichend berücksichtigt werden. Da dieser Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren und somit ohne Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik aufgestellt wird, muss in diesem Fall wohl auf einen Ausgleich verzichtet werden.</p>	<p>Um die Bebauung im Innenbereich zu erleichtern, sind Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 nur 1 von der Verpflichtung, Eingriffe auszugleichen, entbunden. Dennoch enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Dachbegrünung,..), die durchaus geeignet sind, einzelne Eingriffe auszugleichen.</p> <p>Die Rauhe Nelke (<i>Dianthus armeria</i>) bleibt auch weiterhin auf der Liste der für die Begrünung der Flachdächer zu verwendenden Kräuter (Siehe unten, Ziffer 13.3).</p>
<p>Hinweis Auf Seite 9, letzter Absatz der speziellen Artenschutzprüfung führt der Fachgutachter aus, dass durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Biotope im Sinne des § 21 Abs. 4 S. 2 NatSchG B. W. zerstört werden können. Bei der zitierten Vorschrift handelt es sich um eine landesrechtliche Regelung, die aber durch Bundesrecht (BNatSchG) verdrängt wird. Aufgrund der strikten Trennung von Artenschutzrecht und der Eingriffsregelung im Bundesrecht gibt es jedoch kein bundesrechtliches Pendant zu dieser Vorschrift.</p> <p>Da laut den Untersuchungsergebnissen in der speziellen Artenschutzprüfung auch kein Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 32 NatSchG B. W. festgestellt werden konnte, ist davon auszugehen, dass es aufgrund der Planungen bzw. deren Umsetzung zu keinen Konflikten mit dem Biotopschutz kommen kann.</p>	
13.2 Vermeidungsmaßnahmen	
<p>Folgende Vermeidungsmaßnahmen seien als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	

<p>Aus Gründen des Artenschutzes dürfen Gehölze nur im Winterhalbjahr, d. h. nur im Zeitraum vom 01.10 bis zum 28.02. eines Jahres, entfernt werden.</p>	<p>Der Fällzeitraum ist bereits durch Naturschutzrecht begrenzt. In der Begründung ist dies ausreichend konkret beschrieben. Eine Festsetzung des Fällzeitraums ist wegen der gesetzlichen Regelung entbehrlich.</p> <p>Ziffer 4.9.3 der Begründung wurde um eine Kurzzusammenfassung des Gutachtens ergänzt. Dort wurde auch auf die gesetzliche Bestimmung bezüglich der Fällzeiten hingewiesen.</p>
<p>Bei Gebäuden mit größeren Glasfassaden müssen gestalterische Elemente zur Minimierung des Vogelschlags aufgenommen werden.</p>	<p>Größere Glasflächen mit Durchsicht oder verspiegelte Glas- oder Fassadenflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorgesehen. Insofern wird die Gefahr des Vogelschlags als vergleichsweise gering eingeschätzt. Das Thema Vogelschlag wird im Rahmen der Umsetzung beachtet - auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird jedoch verzichtet.</p>
<p>Die Art der Außenbeleuchtung ist festzulegen. Hierbei sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu bevorzugen (1. Priorität: LED, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen)</p>	<p>Es wird festgelegt, insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.</p>
<p>13.3 Pflanzgebote</p>	
<p>Es werde gebeten, folgende Anregungen der städtischen Ökologie im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:</p>	
<p>Gewünscht werde eine intensive Durchgrünung des Vorhabensbereiches. Da es sich nicht um eine ausgeprägte Innenstadtlage handle, werde angeregt, bei anzupflanzenden Bäumen lediglich Hochstammware der Art zu verwenden. Zuchtformen wie Pyramiden- oder Kugelformen oder spezielle, widerstandsfähige Züchtungen und Kreuzungen seien nicht gewünscht.</p>	<p>In Ziffer 7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird bei den Pflanzgeboten 1, 3 und 4 die Anpflanzung von Hochstämmen festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist gewährleistet, dass das auch so umgesetzt wird.</p> <p>Lediglich im Bereich der Privatgärten (Pflanzgebot 2) sind sowohl Halb- als auch Hochstämmen zulässig. Dies ist angesichts der Grundstückszuschnitte jedoch sinnvoll und vertretbar.</p> <p>Die Verwendung von Pflanzen autochthoner Herkunft ist in der freien Natur</p>

	<p>nach BNatSchG erst ab 01. März 2020 zwingend vorgeschrieben. Es handelt sich hier jedoch um eine Planung im Innenbereich. Die Ablehnung von widerstandsfähigen Sorten ist angesichts der schwierigen Bedingungen in der Stadt nicht nachvollziehbar. Im übrigen werden, der Anregung folgend, die Planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt:</p> <p><i>„Großkronige Bäume: es sind Gehölze autochthoner Herkunft zu pflanzen. Mittelkronige Bäume: Als mittelkronige Bäume sind auch Zuchtformen und Arten anderer Herkunft zugelassen, um den räumlich beengten Verhältnissen gerecht zu werden.“</i></p>
Aus den Pflanzlisten gestrichen werden solle: <i>Platanus acerifolia, Quercus rubra.</i>	Diese Arten sind nur in der Pflanzenliste 1 aufgeführt und werden gestrichen.
Folgende Art solle aufgenommen und gepflanzt werden: <i>Quercus petraea.</i>	In Abstimmung mit Gartenbauamt und Umwelt- und Arbeitsschutz sollen als Ersatz für die bestehende Baumreihe (Amerikanische Eichen) östlich entlang der geplanten Bebauung und als Ergänzung dieser - anstelle der ursprünglich vorgesehenen Arten der Pflanzenliste 1 - aus ökologischen Gründen nunmehr ausschließlich Traubeneichen (<i>Quercus petraea</i>) gepflanzt werden.
Die für die Dachbegrünung genannten Arten sind grundsätzlich für die Dachbegrünung geeignet. Allerdings sollten einige in Südwestdeutschland sehr seltene Arten mit hohem Rote Liste-Status und/oder in Karlsruhe nicht vorkommende Arten gestrichen werden: <i>Anthemis tinctoria, Anthyllis vulneraria, Dianthus armeria, Helichrysum arenarium, Scabiosa columbaria, Veronica teucrium, Koeleleria glauca.</i>	<p>Die genannten Arten werden gestrichen mit Ausnahme von Färber-Kamille (<i>Anthemis tinctoria</i>), Wundklee (<i>Anthyllis vulneraria</i>), Rauhe Nelke (<i>Dianthus armeria</i>) und Tauben-Skabiose (<i>Scabiosa columbaria</i>). Diese konnten in Karlsruhe nachgewiesen werden. Da es sich nicht um eine Pflanzung im Außenbereich, sondern um eine Dachbegrünung im Innenbereich handelt, ist es vertretbar auch diese Arten in der Saadmischung zuzulassen.</p> <p>Bei der Artenliste der Gräser wurde anstelle der Blauen Kammschmiele (<i>Koeleleria glauca</i>) das Glanz-Lieschgras (<i>Phleum phleoides</i>) aufgenommen, da dieses in Karlsruhe bereits seit längerem bei Dachbegrünungen empfohlen wird.</p>