


**„Südlich Haid-und-Neu-Straße 32-36 bis Rintheimer Straße“,
Karlsruhe – Oststadt
- Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

Inhaltsverzeichnis:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	1
Deutsche Telekom Technik GmbH.....	2
Industrie und Handelskammer Karlsruhe	2
Landratsamt Karlsruhe, Dezernat VI, Gesundheitsamt.....	2
Nachbarschaftsverband Karlsruhe.....	2
Polizeipräsidium Karlsruhe.....	3
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	4
Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH	5
Zentraler Juristischer Dienst, Immissionsschutz- und Arbeitsschutzbehörde.....	6
Zentraler Juristischer Dienst, Natur- und Bodenschutzbehörde	10
Zentraler Juristischer Dienst Denkmalschutzbehörde Eingang.....	11
Stadtwerke Karlsruhe	11

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
<p>Nach den vorliegenden Unterlagen geht man davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.</p> <p>Sollte diese Höhe überschritten werden, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Es sind von den militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen am Tag und zur Nacht im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft /</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt am höchsten Punkt eine max. Wandhöhe von 26,00 m über Gelände fest. Auch unter vollständiger Ausnutzung der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten (Dachaufbauten, Dach- und Staffelgeschosse) ist nicht mit einer relevanten Überschreitung der 30 m - Grenze zu rechnen. Da die kritische Wandhöhe damit allerdings nur knapp unterschritten wird, wurde zum Sachverhalt ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Es handelt sich hierbei um die Bundeswehrfachschule in der Rintheimer Querallee 4,76131 Karlsruhe. Sie befindet sich etwa in 1,5 km Entfernung nördlich des Plangebiets. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
Standortübungsplatz/Flugplatz ausgehenden Emissionen wie Schießbetrieb etc. beziehen, werden nicht anerkannt.	
Deutsche Telekom Technik GmbH	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Lageplan ersichtlich sind. Es werden Hinweise gegeben, worauf bei der</p>  <p>Bauausführung zu achten ist.</p>	<p>Die Anmerkungen betreffen nachfolgende Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Bauleitplanung wird nicht tangiert.</p>
Industrie und Handelskammer Karlsruhe	
<p>Die IHK Karlsruhe hat zu dem oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Sie begrüßt die Planung ausdrücklich, da durch sie die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Karlsruhe gestärkt wird.</p>	Kenntnisnahme
Landratsamt Karlsruhe, Dezernat VI, Gesundheitsamt	
<p>Nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus hygienischer Sicht keine Bedenken, wenn die geltenden Rechtsverordnungen und Normen über Wasser Abwasser Emission und Immission eingehalten werden.</p>	<p>Die Anmerkung betrifft nachfolgende Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Bauleitplanung wird nicht tangiert.</p>
Nachbarschaftsverband Karlsruhe	
<p>Die Abweichungen der geplanten Nutzungsstaffelung gegenüber dem gültigen FNP 2010 sind unter Ziffer 2,1 der Begrün-</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Nachbarschaftsverband wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>dung hinreichend dargestellt und auch städtebaulich vertretbar. Insofern kann, aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, die Darstellung im FNP nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Um entsprechende Mitteilung wird gebeten.</p>	
Polizeipräsidium Karlsruhe	
<p>Die Erschließung des „Hoepfnerareals“ erfolgt ausschließlich über die Haid-und-Neu-Straße. Die Zufahrt in das Gebiet soll dabei Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen sowie anderen zwingenden Anfahrten der Gebäude, vorbehalten bleiben.</p> <p>Die Anlagen sind so zu gestalten, dass Einsatzkräften von Feuerwehr, Polizei und Rettungsdienste die Zu- und Abfahrt im Einsatzfall jederzeit ungehindert möglich ist. Insbesondere die Belange der Feuerwehr und der Müllabfuhr sind hierbei entsprechend den örtlichen Verhältnissen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Zu-/Abfahrt zu den Tiefgaragen des Areals erfolgt direkt an die Haid-und-Neu-Straße. Eine Neigung der Zufahrts- bzw. Abfahrtsrampe ist von hier aus nicht ersichtlich. Auf die erforderlichen Sichtfelder bei der Ausfahrt, auf den davorliegenden Verkehrsraum, wird hingewiesen.</p> <p>Gemäß den Unterlagen ist eine Art Mischverkehrsfläche (GFL) vorgesehen. Auf das übliche Separationsprinzip (getrennte Flächen für Fußgänger und Fahrzeuge) soll verzichtet und eine Fläche hergestellt werden, die Fußgänger und Fahrzeugen gleichermaßen zur Verfügung steht.</p> <p>Damit die für das Miteinander von Kraftfahrzeugen und Fußgängern auf nur einer</p>	<p>Auf Ebene der Bauleitplanung wird die zukünftige Anfahrbarkeit für Rettungs- und Einsatzkräfte sowie die Müllabfuhr über die Festsetzung ausreichend dimensionierter Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger zu belasten sind, sichergestellt.</p> <p>Anhand einer Schleppkurvenuntersuchung wurde die grundsätzliche An- und Abfahrbarkeit des Plangebiets nachgewiesen und die dafür erforderlichen Sichtfenster dargestellt.</p> <p>Im öffentlichen Raum existieren keine Einbauten, Baumpflanzungen o.ä., die die Sicht auf den davor liegenden Verkehrsraum behindern. Ein detaillierter Nachweis hat im Zuge der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu erfolgen. Er ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Bei den „Mischverkehrsflächen“ handelt es sich um die private interne Erschließung des Baugrundstücks. Die Gestaltung dieser Flächen betrifft das nachfolgende Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Hinweise hierzu werden gerne zur Kenntnis genommen</p>

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Fläche gewünschte Schrittgeschwindigkeit erreicht wird, sollten Mischflächen baulich entsprechend gestaltet werden.</p> <p>Wir regen an, Mischverkehrsflächen durch eine niveaugleiche Aufpflasterung optisch zu verdeutlichen.</p> <p>Sofern Hauseingangsbereiche direkt an den Straßenraum angrenzen, sollten diese aus Sicherheitsgründen, zum Schutz der Fußgänger, vor dem Befahren gesichert werden. Ein ausreichender Sichtkontakt ist zu gewährleisten.</p>	
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	
<p>Bau und Kunstdenkmalpflege</p> <p>Belange der Bau und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, im Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Archäologische Denkmalpflege</p> <p>Wir bitten folgenden Hinweis auf die Regelungen der § 20 und 27 DSchG in die Planung aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH	
<p>Plangrundlage: Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans soll auch der aktuelle Bestand an Verkehrsanlagen insbesondere in der Haid-und-Neu-Straße dargestellt sein. Dies umfasst sowohl die Straßen- und Gehwegflächen als auch die Anlagen der Straßenbahn (z.B. Bahnsteige, Fahrleitungsmaste im Gehwegbereich, ...). Dies ist erforderlich, um mögliche Auswirkungen aus den geplanten Kfz-Zufahrten zum betreffenden Areal beurteilen zu können.</p> <p>Die VBK gehen davon aus, dass dem Vorhabenträger die Planungen zum barrierefreien Umbau der Haltestelle Hauptfriedhof einschließlich der von der Stadt beabsichtigten Änderung der Verkehrsflächen hinsichtlich Radverkehr bekannt sind und er diese Planungen entsprechend berücksichtigt hat.</p> <p>Im Plan fehlt ferner auch die Bushaltestelle der Linie 125 im Bereich der heutigen Tankstelle; diese Buslinie wurde für die Dauer der KAS IG-Arbeiten am Durlacher Tor vorübergehend verlegt, sie wird aber anschließend wieder an die ursprüngliche Stelle zurückverlegt. Diese Haltestelle ist bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind aus dem vorliegenden Lageplan nicht zu entnehmen, dies ist zu ergänzen. Es lässt es sich nicht erkennen, ob die TG-Ein-/Ausfahrt ggf. mit den (künftigen) Fußgängerüberwegen kollidiert (Aufstellflächen, Sichtbeziehungen, Wartebereiche für die Kfz).</p> <p>Es ist nachzuweisen, dass für die aus der Tiefgarage nach links in die Haid-und-Neu-Straße ausfahrenden Fahrzeuge ausrei-</p>	<p>Die bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen im Bereich der Haid- und Neustraße (Planung Haltestelle, Stand 26.11.2015 und Ausbauplanung Radroute) wurden sowohl bei der Erstellung des Bebauungsplans als auch des Verkehrsgutachtens berücksichtigt und werden als Hinweis in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die exakte Lage der Tiefgaragenzufahrten kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden. Im Rahmen des bebauungsplanbegleitenden Verkehrsgutachtens wurde die Machbarkeit 3 Gebietszufahrten entlang der Haid- und-Neu-Straße anzuordnen nachgewiesen. Damit kann das Plangebiet ausreichend für den KfZ-Verkehr erschlossen werden. Die Lage der dabei angenommenen Zu- und Abfahrten wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Anhand einer Schleppkurvenuntersuchung wurde die grundsätzliche An- und Abfahrbarkeit des Plangebiets nachgewiesen und</p>

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>chende Sichtverhältnisse auf den Straßenverkehr bestehen.</p> <p>Ebenso ist ein Schleppkurvennachweis für die Zufahrt auf das Gelände bzw. in die Tiefgarage unter Zugrundelegung der künftigen Querschnittsgestaltung der Haid- und-Neu-Straße vorzulegen.</p> <p>Im Bereich des Gehwegs entlang der Haid- und-Neu-Straße befinden sich Fahrleitungsmaste (im Plan ebenfalls nicht dargestellt), die ggf. zugunsten einer ausreichenden Nutzbreite für die Fußgänger beseitigt werden müssen. Wir halten es daher für angezeigt, dem Vorhabenträger die Duldungspflicht von Wandankern an den Gebäuden für die Befestigung der Abspannungen aufzuerlegen und bitten um Aufnahme in den Textteil.</p> <p>In Kapitel 4.4.2 der Begründung ist die Beschreibung der VBK-Haltestelle „Hauptfriedhof“ zu korrigieren: Diese Haltestelle hat keinen „Mittelbahnsteig“, sondern es ist eine Haltestelle „in Mittellage der Kfz-Fahrbahn mit zwei Seitenbahnsteigen“.</p> <p>Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass Emissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Stadt-/Straßenbahn und des Busverkehrs entschädigungslos zu dulden sind; Hierzu gehören auch mögliche Beeinträchtigungen durch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen oder elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Gewünschte oder baurechtlich erforderliche Schutzmaßnahmen gegen derartige Einwirkungen haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.</p>	<p>die dafür erforderlichen Sichtfenster dargestellt. Im öffentlichen Raum existieren keine Einbauten, Baumpflanzungen o.ä., die die Sicht auf den davor liegenden Verkehrsraum behindern. Ein detaillierter Nachweis hat im Zuge der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu erfolgen. Er ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die Pflicht zur Duldung entsprechender Einbauten wird bereits in § 32 PBefG ausreichend geregelt. Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich und auch nicht möglich</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>
Zentraler Juristischer Dienst, Immissionsschutz- und Arbeitsschutzbehörde	
<p>Das Plangebiet weist eine deutliche Vorbelastung mit Schall- und Geruchsimmissionen auf, die nicht von vornherein unkritisch erscheinen. Auch wenn die Schallschutzkonzeption, die hauptsächlich aus passiven</p>	

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Schutzmaßnahmen besteht, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich nicht zu beanstanden ist, haben wir nachstehend einige Anmerkungen.</p> <p>1. Schallimmissionen</p> <p><u>Allgemein:</u> Die Plantexte beziehen sich nicht überall auf den letzten Stand der schalltechnischen Untersuchung (Juli 2015), sondern z. B. in Ziffer 3.5.1 bzw. auch im Umweltbericht sind noch ältere Versionen zitiert.</p> <p>Die Ausschlüsse im Ziffer 8.1 der Festsetzungen sollten sich u. E. nicht nur auf Schlafräume, sondern auf alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 beziehen.</p> <p><u>Brauerei:</u> Außer den Verkehrslärmimmissionen wirken im Plangebiet auch gewerbliche Schallimmissionen ein, die hauptsächlich von der immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage der Brauerei Hoepfner ausgehen. Diese waren Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung der Fichtner W & T GmbH vom März bzw. Juli 2015, die aufzeigt, dass an mehreren Immissionsorten in der umliegenden Bestandsbebauung und auch im Plangebiet Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten sind. Der Erläuterungsbericht benennt zwar die im Zuge der Untersuchung berücksichtigten Schallquellen, geht aber leider nicht darauf ein, inwieweit die Ergebnisse die maximal zulässige betriebliche Auslastung abbilden.</p> <p>Für eine diesbezügliche Klärung wurde mit der Brauerei Kontakt aufgenommen und auch Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Bestandsbebauung eingefordert. Anstelle des im Schallgutachten als mögliche Minderungsmaßnahme vorgeschlagenen Einbaus von An-</p>	<p>Dies wurde in der Fassung zum Auslegungsbeschluss auch in Bezug auf die fortgeschriebene schalltechnische Untersuchung angepasst</p> <p>Ein Ausschluss aller Aufenthaltsräume (z. B. auch Büroräume) wurde an dieser Stelle bewusst nicht gewählt, da sich aus den schalltechnischen Berechnungen keine Überschreitungen der für Gewerbelärm einzuhaltenden Richtwerte am Tag ergeben haben. Da nur nachts in Teilbereichen der Richtwert überschritten wird, ist nur eine Erforderlichkeit zum Ausschluss von Schlafräumen zu erkennen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung betrachtet die Schallemissionen der Brauerei gemäß den gesetzlichen Vorgaben für einen Tag intensiver Nutzung. Im Zuge der Aufnahme der betrieblichen Begebenheiten wurden auch potentielle betriebliche Entwicklungen abgefragt und mit berücksichtigt.</p> <p>Ein darüber hinaus gehender direkter Einfluss durch eine im Jahresmittel ausgeweitete Auslastung auf schalltechnische Ansätze besteht jedoch nicht. So ist beispielsweise die Leistung der Kälteanlage unabhängig von der betrieblichen Auslastung auf die erforderliche Kühlleistung an heißen Tagen ausgerichtet und dann von Stoffströmen unabhängig.</p> <p>Die daraus ermittelte Minderung der Schallemissionen der Anlagen wurde in der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>saug- und Ausblasschalldämpfern an den Kälteanlagen hat die Brauerei inzwischen Drehzahlreduzierungen vorgenommen, die ebenfalls eine Verbesserung bewirken. Die Prüfung, ob die getroffenen Maßnahmen (auch bei voller Auslastung der Anlage) ausreichen oder die Schalldämpfer als zusätzliche Maßnahme zur Einhaltung des Stands der Technik gefordert werden können, ist noch nicht abgeschlossen an. Der Plantext in Ziffer 3.5.1 der Begründung (2. Absatz) ist nach Klärung anzupassen und ggf. auch das Schallgutachten fortzuschreiben, damit die Anforderungen zum passiven Schallschutz im Westen des Plangebiets auf die verbleibenden Gewerbelastungen abgestimmt werden können.</p> <p><u>Tankstelle und Differenzierung Gewerbelärm:</u></p> <p>Da im Schallgutachten bisher die Auswirkungen des Tankstellenbetriebs auf die Planung nicht betrachtet sind, ist dies noch zu ergänzen; ggf. ist auch eine Anpassung der Ziffer 1.3 der Festsetzungen (letzter Absatz) erforderlich. Die Teilbeiträge der unterschiedlichen Anlagen (Brauerei, Gastronomie und Tankstelle) sollten im Schallgutachten außer der Gesamt-Immissionsbelastung ersichtlich sein.</p> <p><u>Lückenschluss und schallabsorbierende Fassadengestaltung:</u></p> <p>Der sog. Lückenschluss entlang der Haid- und Neustraße ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht den passiven Schall-</p>	<p>Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht die Beibehaltung des Tankstellenbetriebs, sondern eine vollständige Überplanung entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans. Dabei sind zahlreiche Zwischenzustände denkbar, die nicht vollständig im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens aufgearbeitet werden können. Den am ehesten potentiell konfliktträchtigen Zwischenzustand mit Beibehaltung des Tankstellenbetriebs bei einer teilweisen Neubebauung des Plangebiets wird dennoch in der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung eine ergänzende Prüfung vorgenommen und es werden ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen abgeleitet.</p> <p>Eine Aufteilung der Beurteilungspegel auf einzelne Lärmemitteln ist zur Identifizierung der maßgebenden Schallquellen zweifellos hilfreich. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist eine Ausweisung von Teilpegeln nicht zwingend erforderlich, da die Verträglichkeit der Gesamtbelastung des Gewerbelärms mit der schutzbedürftigen Bebauung zu gewährleisten ist. Den städtischen Ämtern wurden dennoch entsprechende Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung zwischen immissionsschutzrechtlichen und lokalklimatischen Belangen wurde bewusst eine Entscheidung gegen den Lückenschluss getroffen. Wie in der schalltechnischen Untersuchung und in Kap. 4.7.1 der Begrün-</p>

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>schutzmaßnahmen vorzuziehen, da hierdurch eine gute Abschirmung und die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete an den seitlichen Gebädefassaden erzielt werden kann. Auch die Freiflächen wären deutlich weniger vom Verkehrslärm betroffen.</p> <p>Durch die Planung erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft um bis zu 0,4 dB(A). Da die Beurteilungspegel hier bereits im sog. Nullfall sehr hoch sind, sollte zur Vermeidung dieser weiteren Verschlechterung die schallabsorbierende Fassadengestaltung im Plangebiet festgesetzt werden.</p> <p>2. Geruchsimmissionen: Die Geruchsimmissionen sind Gegenstand des Gutachtens der Müller-BBM GmbH vom 13.01.2014. Es betrachtet im Szenario 1 die Gerüche unter Berücksichtigung des Mälzerei-Gebäudes (nur als nicht mehr geruchsemittierende „Gebäudehülle“ wegen der Stilllegung Ende 2014); Szenario 2 geht auf die Situation nach Abriss des Mälzerei-Gebäudes und Errichtung eines IT-Gebäudes an gleicher Stelle ein. Im Plangebiet legt das Gutachten Gewerbe- bzw. Mischgebiet als Nutzungsart zugrunde.</p> <p>Im Ergebnis wird für beide Szenarien aufgezeigt, dass keine Geruchshäufigkeiten von ≥ 10 % der Jahresstunden und damit keine erheblichen Belästigungen i. S. d. BImSchG zu erwarten sind. Allerdings liegen die Geruchshäufigkeiten mit einem Maximum von 9 % der Jahresstunden (vor der westlichen Baugrenze im MI) nur</p>	<p>dung dargestellt, nehmen die mit einem Lückenschluss erzielbaren positiven Wirkungen mit zunehmender Entfernung zur Haid-und-Neu-Straße sehr rasch ab. Für das Gebietsinnere können dadurch keine Verbesserungen erreicht werden. Dagegen ist der in Nordsüdrichtung geöffnete innere Grünraum unter klimatologischen Gesichtspunkten von hoher Bedeutung. Wie im bebauungsplanbegleitenden Klimagutachten dargelegt, ermöglicht er die Ausbildung einer internen Ventilationsachse, die sowohl für die gebietsinterne Be- und Entlüftung als auch für den Luftaustausch mit den benachbarten Straßenzügen von hoher Bedeutung ist.</p> <p>Die Erhöhung der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nachbarschaft zwischen dem Null- und Planfall beträgt nach der aktuellen Fassung der schalltechnischen Untersuchung maximal 0,2 dB(A). Diese sehr geringe Erhöhung wird im vorliegenden Fall als noch zumutbar eingestuft. Der o.g. Lückenschluss zwischen den Gebäuden an der Haid-und-Neu-Straße wäre hierbei ebenfalls nachteilig.</p> <p>Das Geruchsgutachten wurde überarbeitet. Es wurde eine maximale Ausstoßmenge von 195.000 hl pro Jahr als Grundlage der Geruchsemissionsprognose angesetzt.</p> <p>Auf der Basis realer Betriebsdaten wurde ermittelt, dass auch bei der genannten Maximalkapazität die Geruchswahrneh-</p>

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>knapp unter dem Immissionswert und auch die weiter östlich erwarteten Geruchsmissionen liegen mit ca. 5 – 7 % der Jahresstunden in Bereichen, in denen zumindest von einer störenden Wirkung ausgegangen werden muss. Ob das Gutachten die maximal zulässige Auslastung zugrunde legt, bleibt leider offen und sollte noch verifiziert werden. Auch ist nicht näher erläutert, ob das Mälzereigebäude erst abgerissen wird, wenn das neue Gebäude errichtet wird oder falls nicht, welche Geruchsmissionen dann auftreten.</p> <p>Es wird angeregt, die o. g. Punkte noch zu berücksichtigen. Insbesondere ist die Anzahl der Geruchsstunden anhand der max. Leistung zu bestimmen, es sei denn, der Brauerei-Betreiber beschränkt sich künftig auf die im Gutachten angesetzten Betriebsstunden. In der Planbegründung sowie im Umweltbericht sollte deutlicher auf die vorhandenen Geruchsmissionen und die Duldungspflicht im Plangebiet hingewiesen werden.</p>	<p>mungshäufigkeit weniger als 10 % der Jahresstunden im ungünstigen Szenario des Endzustands mit IT-Gebäude beträgt. Auch für den potentiellen Zwischenzustand (Mälzerei ist abgerissen und IT-Gebäude noch nicht errichtet) lässt sich aus den beiden berechneten Szenarien ableiten, dass keine Konflikte zu erwarten sind. In dem genannten Zwischenzustand ist der maßgebliche Immissionsort nicht das IT-Gebäude, sondern die zu diesem Zeitpunkt im östlichen Bereich des B-Plangebiets schon errichtete Bebauung. Diese liegt aber in beiden Szenarien in Bereichen mit einer Belastung von maximal 7 % der Jahresstunden. Da westlich des Mälzereigebäudes im Szenario 1 bereits eine Belastung von weniger als 10 % berechnet wird, ist nach Wegfall des Gebäudes nicht mit einer Erhöhung östlich des Gebäudes über 10 % zu rechnen.</p> <p>Dahingehend wurde das Gutachten überarbeitet.</p>
Zentraler Juristischer Dienst, Natur- und Bodenschutzbehörde	
<p>Die UNB kann der Planung und Auslegung des Bebauungsplanes mit nachstehender Einschränkung/Anmerkung grundsätzlich zustimmen.</p> <p>Eine abschließende Aussage zum Thema Artenschutz ist aktuell noch nicht möglich, u.a. vgl. Bestandserhebungen Winterquartier Fledermäuse, noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Ob die fachgutachterliche Zwischeneinschätzung, wonach keine unüberwindbaren Planungshindernisse bestehen, sondern mittels Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sich ein Hineinplanen in die artenschutzrechtliche Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG darstellen lässt, sich im weiteren verdichtet und gefestigt darstellen lässt, bleibt demnach abzuwarten. Unseres Wissens stehen teils die Ergebnisse hierfür relevanter Erhebungen noch aus.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bestandserhebungen zu Fledermäusen wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Es fanden jedoch keine Erfassungen im Winter statt. Das Risiko, Fledermäuse in Winterquartieren bei den Bauarbeiten zu schädigen, wird vom Gutachter als gering erachtet. Um Tötungen aber mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, wird nach Rücksprache mit dem Gutachter das angegebene Zeitfenster dahingehend weiter eingeschränkt, dass Baumfällungen und der Beginn von Abrissarbeiten nur bei einer Lufttemperatur unter -5°C (bzw. am Tag nach entsprechenden Frostnächten) vorgenommen werden dürfen. (Die potenziellen Winterquartiere im Gebiet sind dann für</p>

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Diese sind mit den fachgutachterlichen Einschätzungen und Bewertungen nach Fertigstellung der Naturschutzverwaltung zuzuleiten, damit eine abschließende Stellungnahme erfolgen kann.</p> <p>Zu "vogelfreundlich bauen"</p> <p>Eine klare Vorgabe auch in den verbindlichen BPlan-Regelungen, wonach nur vogelfreundliche Bebauung bzw. Bauausführung zulässig ist (Vermeidung signifikant erhöhten Vogelschlagrisiken) wäre u.e. zu begrüßen. Eine auch planungsrechtlich hier klare Ansage wird zudem die Durchsetzung solcher Maßgaben in späteren Baugenehmigungsverfahren unterstützen.</p>	<p>Fledermäuse nicht nutzbar, da sie keinen ausreichenden Frostschutz bieten.) Alternativ kann unmittelbar vor dem Eingriff eine Inaugenscheinnahme und Freigabe durch einen Fledermausspezialisten erfolgen.</p> <p>Lt. dem bebauungsplanbegleitenden Artenschutz ist im Plangebiet nicht von einem signifikant erhöhten Vogelschlagrisiko auszugehen. Dies wäre für eine Festsetzung entsprechender Maßnahmen erforderlich. Es wird jedoch weiterhin im Rahmen der Hinweise zum Bebauungsplan auf die Vorgaben zum „vogelfreundlichen Bauen“ hingewiesen.</p> <p>Dieser artenschutzrechtliche Aspekt ist ansonsten im Rahmen der Baugenehmigung zu bewältigen. Der Verbotstatbestand des § 44 BNatschG wirkt direkt und muss nicht im Rahmen der Bebauungsplanung bekräftigt werden. Tatbestände, die die Realisierung der Planung unmöglich machen, liegen nicht vor.</p>
Zentraler Juristischer Dienst Denkmalschutzbehörde Eingang	
<p>Im Bebauungsplanvorentwurf ist das „Waaghäuschen“ als Teil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Brauerei Hoepfner“ aufgeführt. Wir gehen aufgrund der Planunterlagen davon aus, dass die Integration des Waaghäuschens in das künftige Hoepfnerareal trotz des hier vorgesehenen Geh- und Fahrrechts gelingt.</p> <p>Grundsätzlich bestehen seitens der Denkmalschutzbehörde keine Bedenken gegen den Bebauungsplanvorentwurf. Auf die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege als dem Träger öffentlicher (Denkmal-) Belange wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme (s. entsprechend Ausführungen zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.09.2015)</p>
Stadtwerke Karlsruhe	
<p>Zur Stromversorgung des Areals wird voraussichtlich die Errichtung einer Trafostation notwendig. Für die Trafostation selbst sowie für die notwendigen Mittel- und Niederspannungsverteilungsanlagen (Erd-</p>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Trafostation entlang der Haid-und-Neu-Straße im Norden des Plangebietes positioniert werden.</p>

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>kabelstrecken und Kabelverteiler), zur Versorgung der einzelnen Gebäude werden dingliche Sicherungen erforderlich werden, da eine Erschließung ausschließlich über öffentliche Flächen nicht möglich sein wird.</p> <p>Aktuell befinden sich Niederspannungsverteilungsanlagen in der Durmstraße, im Bereich zwischen Rintheimer Straße und Durmstraße 28 und im nördlichen Teil zwischen der Haid-und-Neu-Straße und den Gebäuden Nr. 32 und 36a. Im westlichen B-Plan-Bereich befinden sich Mittelspannungskabel, die der Versorgung der kundeneigenen 20kV-Übergabestation H627/1 der Brauerei Hoepfner dienen.</p>	<p>Die Notwendigkeit für ein Leitungsrecht an dieser Stelle wird noch in Abstimmung mit den Stadtwerken geprüft.</p>
<p>Gas- und Wasserversorgung</p> <p>Die geplante Bebauung kann nach Verlegung entsprechender Versorgungsleitungen in den mit Leitungsrecht versehenen Straßen mit Wasser und Gas versorgt werden. Um Versorgungsleitungen auf die Tiefgarage verlegen zu können, muss diese eine Mindestüberdeckung von 1,3 m aufweisen</p> <p>Im Bereich der geplanten Bebauung liegt eine Gashochdruckleitung und ein Gasregler, die der Versorgung des Hoepfnerareals mit Produktions- und Heizgas dienen. Soweit weiter eine Versorgung mit Gas notwendig ist, muss ein neuer Standort gefunden werden. Aus dem Regler wird auch die Hoepfner-Villa versorgt. Falls dieser abgebaut und gleichzeitig die Villa weiter mit Gas versorgt werden soll, müsste ggf. eine neue Gasanschlussleitung verlegt werden.</p> <p>Unmittelbar nördlich des B-Plan-Gebiets liegen eine Wasser- und eine Gas-Niederdruck-Leitung innerhalb des Gehwegs. Auf Grund der geplanten Grenzbebauung mit der Tiefgarage sind diese Leitungen vermutlich auf Kosten des Verursachers umzulegen bzw. zu sichern.</p> <p>Nach Erachten der Stadtwerke müssen für die Häuser in der verlängerten Durmstraße noch Leitungsrechte eingetragen werden.</p>	<p>Die Anmerkungen betreffen nachfolgende Planungs- und Genehmigungsverfahren. Zusätzlich wurde die Hoepfner Bräu Friedrich Hoepfner Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Die Notwendigkeit für ein Leitungsrecht wird noch in Abstimmung mit den Stadtwerken geprüft. Ggf. wird zur Offenlage eine entsprechende Festsetzung (mit einem Leitungsrecht zu belegende Fläche) in der Planzeichnung nachgetragen.</p>

Stellungnahme Behörden	Stellungnahme der Stadtplanung
Kommunikations- und Informationstechnik Die von der Stromversorgung angesprochene Übergabestation H627/1 wird über ein TK-Kabel gesteuert. Dies muss gesichert werden.	Die Anmerkungen betrifft das nachfolgende Planungs- und Genehmigungsverfahren. Der Grundstückseigentümer wurde über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.
Fernwärmeversorgung Haus 36 und Haus 36 b sind an Fernwärme angeschlossen. Die Versorgung von Haus 36 erfolgt über eine Kellerleitung von Haus 36b. Wenn Haus 36 abgerissen wird, muss die Keller-Leitung zurückgebaut werden.	Der Bebauungsplan sichert an dieser Stelle lediglich den Bestand planungsrechtlich ab. Ein Abriss des Hauses 36 ist nicht vorgesehen.
Allgemeine Anmerkung Im eingereichten Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 12.08.2015 ist unter Punkt 9.1. „Kosten zu Lasten der Stadtwerke“ festgehalten, dass die Investitionskosten für Wasser-, Gas- und Stromversorgung über Beiträge und Gebühren finanziert werden. Nach Erachten der Stadtwerke ist dies nicht eindeutig. Sie bitten um Konkretisierung dahingehend, dass zwar Teile der Investitionen (z.B. die Errichtung der Trafo-Netzstation) zunächst von den Stadtwerken getragen werden, andere Teile (z.B. die individuellen Versorgungsanschlüsse an das öffentliche Netz) aber zu Lasten der Anschlussnehmer gehen.	Die Begründung wurde im Kapitel 9.1. entsprechend angepasst.