

Bebauungsplan „Ehemalige Artilleriekaserne, westlich Kußmaulstraße“, Karlsruhe-Nordweststadt

Zusammenfassung der im Rahmen der drei Offenlagen geäußerten Anregungen der Öffentlichkeit

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
Stellungnahmen zum Bereich GewerbeHof	
Bürger A, 8.12.2016 zur zweiten Offenlage	
<p>Dies betrifft zunächst die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, soweit in dem auf ihrem Grundstück festgesetzten Mischgebiet eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Durch den Ausschluss der zentrenrelevanten Warensortimente wird die Nutzungsmöglichkeit für das Grundstück schon in einer Art und Weise eingeschränkt, die mit Art. 14. Abs. 1 GG nicht mehr vereinbar ist; wenn zusätzlich auch noch die Wohnnutzung ausgeschlossen wird, ist eine tragfähige Nutzung des Grundstücks nicht mehr möglich. Auch in den übrigen Bereichen des Bebauungsplans wird eine großzügigere Nutzung ermöglicht. Während in nahezu dem gesamten Bebauungsplangebiet in den Mischgebieten eine Wohnnutzung zulässig ist, sind von dem Ausschluss der Wohnnutzung im MI 3 fast ausschließlich die Gebäude auf dem Grundstück unserer Mandantin betroffen. Worauf sich der angenommene "stärkere gewerbliche Nutzungsschwerpunkt" gründet, ist nicht ersichtlich. Dass unsere Mandantin zum jetzigen Zeitpunkt einen Bosch-Car-Service auf ihrem Grundstück betreibt, bedeutet nicht, dass diese Nutzung auch in Zukunft ausgeübt wird. Nachdem der Bebauungsplan die Nutzung für die nächsten Jahrzehnte steuern soll, ist auch für das Grundstück unserer Mandantin eine vergleichbare Nutzung wie für die ebenfalls vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke vorzusehen, denen nicht nur eine hochwertigere Nutzung, sondern auch ein größeres Maß der baulichen Nutzung zugestanden wird.</p> <p>Seitens unserer Mandantin wird konzidiert, dass seitens des Plangebers die jetzige Nutzung des Grundstücks durch eine Autowerkstatt abgesichert werden soll. Im Hinblick auf die Zukunfts-</p>	<p>Im Plangebiet wird für das gesamte Quartier die Nutzungsart Mischgebiet mit dem Ziel einer lebendigen Nutzungsmischung festgesetzt. Das Mischgebiet insgesamt wird auf Grundlage des Rahmenplanes in drei unterschiedliche Teilbereiche gegliedert, die durch unterschiedliche Schwerpunkte in der Nutzung für ein verträgliches Miteinander sorgen. Aufgrund der wertvollen innerstädtischen Lage, der Vorgaben des Rahmenplanes und der vorhandenen Kulturdenkmale werden im Mischgebiet generell Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe, insbesondere zur Gebietsversorgung sind zugelassen; jedoch werden zum Schutz und Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren zentrenrelevante Warensortimente ausgeschlossen. Zudem eignet sich aufgrund der bereits vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudestruktur sowie der geplanten Baufenster das Mischgebiet strukturell nicht für größere Einzelhandelsnutzungen.</p> <p>Sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen, als Ausnahme, sind nur im MI 3 ("GewerbeHof") aufgrund des dort vorgesehenen, stärker gewerblichen Nutzungsschwerpunktes zugelassen. Aufgrund des gewerblichen Nutzungsschwerpunktes sind im MI 3 nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.</p> <p>Die Planung MI 3 ist vor allem auch begründet durch die bisherige Aussage des Firmenbesitzers, dass es langjährige Verträge mit der Firma Bosch gäbe, die zu erfüllen seien und dass an eine Fir-</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
<p>gerichtetheit des Bebauungsplanes wird angesichts der momentan nicht absehbaren Dauer des Weiterbetriebs der Autowerkstatt unserer Mandantin aber angeregt, den Ausschluss der Wohnnutzung gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB auf den Zeitraum zu beschränken, in dem die Autowerkstatt auf dem Grundstück unserer Mandantin noch betrieben wird. Nachdem die Stadt Karlsruhe einer Wohnnutzung auch in dem zentralen Hof wohl ohnehin aufgeschlossen gegenübersteht, spricht nach diesseitiger Auffassung alles dafür, schon jetzt den Weg für eine Wohnnutzung zu bereiten. Der Gesetzgeber hat dazu dem Plangeber die entsprechende Möglichkeit eröffnet. Zumindest in den oberen Geschossen (gerade des Solitärs) sollte daher eine Wohnnutzung auch auf dem Grundstück unserer Mandantin bzw. in dem mittleren Hof unter der aufschiebenden Bedingung einer Aufgabe der gewerblichen Nutzung zugelassen werden. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb die bauliche Ausnutzung des Grundstücks unserer Mandantin stärker beschränkt wird als dies sonst der Fall ist. Die Gebäude, die rund um den mittleren Hof gruppiert sind, sind in ihrem Bestand durch Baugrenzen und Wandhöhen festgeschrieben. Als zusätzliche Bebauungsmöglichkeit verbleibt somit allein der "Solitär" in der Mitte des " Hofes". Gerade im mittleren Hof wird aber der kleinste Solitär vorgesehen, was einerseits dessen Ausdehnung (21 x 21 m) und andererseits dessen Wandhöhe (19 m) betrifft. Zudem ist die Geschossanzahl zwingend auf sechs festgesetzt worden. Der westliche Solitär weist hingegen eine mögliche Wandhöhe von 22 m, sieben Vollgeschosse und eine Seitenlänge des Baufensters von 23 m auf. 'Der östliche Solitär ist in noch größerem Maße geplant. Es ist nicht ersichtlich, weshalb der Solitär im mittleren Hof nicht zumindest demjenigen im westlichen Hof hinsichtlich des möglichen Bauvolumens angepasst wird.</p> <p>Schließlich erschließt sich auch nicht, weshalb eine GRZ von 0,5 festgesetzt wird, wenn die Baufenster gerade im mittleren Hof nur die Errichtung eines einzigen Gebäudes gestatten. Sollte das voraussichtlich neu gebildete Grundstück mit dem Baufenster für den Solitär keine ausreichende Größe aufweisen, könnte der Solitär in der vorgesehenen Ausdehnung nicht errichtet werden. Dies würde letztlich zu einem Bauverbot führen.</p>	<p>menaufgabe nicht gedacht sei. In verschiedenen Gesprächen wurde darüber hinaus immer wieder gefordert, dass eine Weiterführung des Betriebes unbedingt auch im Rahmen des neuen Planungsrechtes gewährleistet sein müsste.</p> <p>Der mögliche Zeitraum, der hier angesprochenen Nutzungsveränderung ist zu unbestimmt, als das eine so weitreichende generelle Ausnahmemöglichkeit (Wohnen anstatt Gewerbe) hier eingefügt werden kann. Im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung wurde ein Konzept für das Plangebiet entwickelt, welches sich sowohl an den äußeren wie auch an den inneren Gegebenheiten orientiert.</p> <p>Es kann keineswegs davon gesprochen werden, dass die bauliche Ausnutzung in diesem Bereich stärker beschränkt werde als in den anderen Bereichen. Grundlage des Planungskonzeptes für den Bebauungsplan ist der städtebauliche Rahmenplan, der wiederum aus der (unter Beteiligung von Gemeinderat- und Bürgervertretern, Denkmalschutzbehörden und Stadtverwaltung) durchgeführten Planungswerkstatt mit fünf Planungsbüros hervorgegangen ist. Das Planungskonzept geht von den grundlegenden Strukturelementen des Gesamtareals und deren denkmalschutzrechtlichem Ensemblecharakter aus. Ziel ist es dabei, einerseits die Kulturdenkmale, sowie ihren strukturellen Zusammenhang zu erhalten, andererseits aber auch sinnvoll und behutsam durch entsprechende Nutzungen sowie Gebäude zu ergänzen. Die ursprüngliche historische Struktur des ehemaligen Kasernengeländes soll dadurch herausgearbeitet und wieder ablesbar gemacht werden. Sie dient als räumliches Grundgerüst für die weitere bauliche Entwicklung des Areals:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Alle denkmalgeschützten Gebäude und Freiflächen sind grundsätzlich zu erhalten.2. Alle nicht denkmalgeschützten, nachträglich errichteten Gebäude, Baracken, Nebengebäude sollen langfristig zurückgebaut werden. <p>Das Ensemble soll in jedem der drei Höfe durch einen wohlgesetzten Neubau (Solitär) komplettiert, ergänzt und akzentuiert werden. Zusammen mit dem Denkmalschutz wurde ihr Umfang, ihre Höhe und Lage sehr genau definiert, um auch künftig die ursprüngliche Nutzung und Ge-</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
<p>Auf dem Grundstück unserer Mandantin werden schließlich die Aurazonen 2.1 festgesetzt. Deren Nutzung ist anders definiert als dies bei der Aurazone 1.1, die im selben Hof ausgewiesen ist, erfolgt. Ursache dafür ist wohl, dass in einem "Werkhof" keine vergleichbare Nutzung wie in einem "Wohnhof" erfolgen kann. Dann erschließt sich aber nicht, weshalb die Nutzungsmöglichkeiten im Werkhof nicht insgesamt gleichlautend festgesetzt werden.</p>	<p>stalt der militärisch genutzten Höfe erlebbar zu machen und gleichzeitig spannungsvolle Beziehungen zu den Neubauten sowie eine neue, unverwechselbare Ausstrahlung des gesamten Gebietes entstehen zu lassen. Die bauliche Ausnutzung basiert auf dem denkmalgeschützten Bestand einschließlich der Hofflächen, der in diesem Hof umfassend vorhanden ist. Die Wandhöhen sind bei denkmalgeschützten Gebäuden eng gefasst. Darüber hinaus werden bei Neubauten die zulässigen Geschosshöhen vorgegeben. Dabei orientiert sich die Anzahl der Vollgeschosse am städtebaulichen Rahmenplan. Sie wird für die drei geplanten 'Solitäre' als zwingende Anzahl ohne Staffelgeschoss festgesetzt, die nicht unterschritten werden darf, um hier den angestrebten kraftvollen städtebaulichen Akzent durch die entsprechende Geschossigkeit zu setzen. Unter Berücksichtigung der angestrebten Dichte und Freiflächengestaltung wird die Grundflächenzahl für den jeweiligen Bereich insgesamt im Rahmen der Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die künftig zulässige Bodenversiegelung wird so auf ein städtebaulich und ökologisch verträgliches Maß begrenzt. Gleichzeitig wird durch die Möglichkeit der Flächenbaulast (für die jeweiligen Hofbereiche) sichergestellt, dass die Festsetzung ausreichend flexibel bleibt. Es zählt alles mit bei der GRZ-Berechnung, auch die bestehende denkmalgeschützte Randbebauung. Es ist ein Höchstmaß, bei dem auch die Stellplätze und Nebenanlagen sowie die möglichen Tiefgaragenflächen zu berücksichtigen sind. Im Bodenordnungsverfahren werden in Abstimmung mit den Eigentümern die neuen Grenzen so festgelegt werden, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Anlagen realisiert werden können.</p> <p>Als private Freiraum- und Pufferzonen wurden sogenannte "Aurazonen" definiert, deren Charakter räumlich den jeweiligen Bereich mit prägt; sie sollen jedoch von festen Einbauten und Einfriedungen freigehalten werden, so dass der offene Freiraumcharakter erlebbar wird. Bezüglich der Nutzung werden entsprechend dem Rahmenplan für das MI 2 und das MI 3 unterschiedliche Nutzungen in den Aurazonen festgesetzt: Im MI 2 wohnungsbezogen (Freisitze, Terrassen), im MI 3 gewerbeorientiert (Arbeits- und Freiflächen, Außengastronomieflächen, Stellplätze, falls notwendig Anlieferung).</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
<p>Für den Innenhof ist die Anpflanzung von diversen Bäumen vorgesehen, wobei diese in dem Bereich angepflanzt werden sollen, in dem die Möglichkeit einer privaten Gemeinschaftstiefgarage eröffnet wird. Zwar ist in Nr. 8 der textlichen Festsetzung vorgesehen, dass diese eine besonders starke Überdeckung vorsehen. Auch ein Substrataufbau von 1 m ist aber nicht ausreichend, um den mittel- oder großkronigen Laubbäumen eine hinreichende Standfestigkeit zu vermitteln. Zudem eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit einer „Anpassung“. Wohin die Bäume im mittleren Hof verrückt werden sollen, ist aber nicht ersichtlich.</p>	<p>Im Hinblick auf die heutigen Möglichkeiten ist nach Auffassung der Grünplaner die festgesetzte Bodenüberdeckung ausreichend, um eine Bepflanzung mit Bäumen langfristig zu ermöglichen. Die Anpassungsmöglichkeit wird deshalb ermöglicht, um bei der konkreten Planung auf die genaue Lage und Größe einer Tiefgarage einzugehen bzw. die konkrete Begrünung der Tiefgarage flexibler zu halten. Dadurch kann bei der objektbezogenen Detailplanung auf Bereiche für Bäume (Substrataufbau 1 m) oder für Sträucher (Substrataufbau 0,60 m) unterschiedlich eingegangen werden. Daher bleibt es aus städtebaulicher Sicht vertretbar, an den bisherigen Festsetzungen festzuhalten.</p>
Bürger A, 9.3.2017 zur dritten Offenlage	
<p>Es ist nicht ersichtlich, weshalb jetzt auf dem Grundstück unserer Mandantin zusätzlich eine "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten von Kußmaulstr. 15 b" festgesetzt wurde. Nachdem die Erschließung bereits über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 3 zugunsten des Grundstücks Kußmaulstr. 15 b gesichert ist, ist eine zusätzliche Sicherung der Erschließung über das Grundstück unserer Mandantin nicht erforderlich. Hinzu kommt Folgendes: Die Stadt Karlsruhe hat bereits ein Umlegungsverfahren eingeleitet, in dessen Rahmen die Zufahrt zu dem (neu zu bildenden) Grundstück Kußmaulstr. 15 b geregelt werden könnte, ohne das Grundstück unserer Mandantin in dem jetzt vorgesehenen Umfang in Anspruch zu nehmen. Festzuhalten bleibt somit, dass das Grundstück unserer Mandantin über Gebühr in Anspruch genommen wird und die Interessen unserer Mandantin somit keine angemessene Berücksichtigung finden. In der jetzigen Fassung kann der Bebauungsplan daher nicht verabschiedet werden.</p> <p>Weshalb das Wort "öffentlicher" zwischen den Wörtern "attraktiver" und "Verbindungsweg" auf S. 14 oben der Begründung gestrichen wurde, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Eine mit Gehrechten zu belastende Fläche für die Allgemeinheit ist ebenso als öffentliche Fläche anzusehen wie eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Geh-/Radweg".</p> <p>Weshalb es der Stadt Karlsruhe auch bei der 3. Offenlage nicht gelungen ist, die städtischen</p>	<p>Nach Recherche der Umlegungsstelle besteht zugunsten des Grundstückes Hertzstraße 15 b ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht welches grundbuchmäßig eingetragen, jedoch nicht lagemäßig verortet ist.</p> <p>Der Inhaber dieses Rechtes macht geltend, auch diese zweite Möglichkeit aus Gründen der unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen seiner Nutzer, aufrecht erhalten zu müssen.</p> <p>Der Geh- und Radweg ist nur noch teilweise als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Ein Teil davon ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Dabei verbleibt dieser Grundstücksteil in privatem Eigentum mit der Möglichkeit der Unterbauung durch eine Tiefgarage. Eine Unterbauung eines öffentlichen Weges durch ein privates Bauwerk wird seitens der Stadt aus Versicherungsgründen abgelehnt.</p> <p>Die Kostenermittlung gestaltete sich sehr umfangreich und aufwändig, da es unter anderem</p>

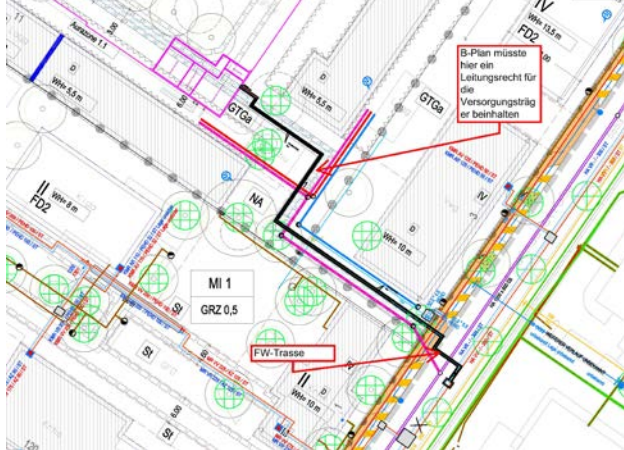
Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
<p>Kosten insgesamt zu ermitteln. erschließt sich ebenfalls nicht. Unter Nr. 9.2 der "Sonstigen Kosten zu Lasten der Stadt" wurden diverse Positionen gestrichen. die Summe aber nicht verändert. so dass diese unzutreffend angegeben ist. Die Gesamtkosten sind ebenfalls nicht aufgeführt.</p> <p>Nach alledem erweckt die erneute Offenlage nicht den Eindruck. als dass schon eine ausgereifte Planung vorliegt, über die ein Satzungsbeschluss gefasst werden könnte.</p>	<p>auch abzubrechende Gebäude, Einfriedigungen, Werbeanlagen zu schätzen galt. Sie wurde bis zum Satzungsbeschluss angekündigt. Das ist inzwischen erfolgt. Die Kosten sind nun in der Begründung enthalten.</p> <p>Die erneute Offenlage wurde notwendig, weil auf weitere verschiedenste Anregungen eingegangen werden musste.</p>
Stellungnahmen zum Bereich OfficeHof	
Bürger C, 30.9.2016 zur ersten Offenlage	
<p>Zu Punkt 2.3 Vollgeschosse (Seite 7): Da der geplante Erweiterungsbau der derzeitigen Kripo für eine andere Bundesbehörde auf Grund des benötigten Flächen- und Raumprogramms, abweichend vom derzeitigen zurückgesetzten Dachgeschoss, nur durch eine vollständige Bebauung des Dachgeschosses umsetzbar ist, wäre hier das Baufenster im DG in diesem Bereich als Vollgeschoss und nicht als Staffelgeschoss zur östlichen Hofseite wünschenswert.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf hat sich im Bereich des „OfficeHofes“ am Vorentwurf des Planungsbüros vom 24.4.2015 orientiert und diesen auch so übernommen. Im Anschluss an das Bestandsgebäude entlang der Hertzstraße (Kripo) ist zunächst ein viergeschossiges Gebäudeteil ohne Staffelgeschoss vorgesehen (Breite 10 m, beidseitige Wandhöhe 13,50 m). Daran anschließend folgt eine viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss (Wandhöhe zur Hertzstraße 16,50 m, Wandhöhe zum Innenhof 13,50 m). Wie im Vorfeld mit Eigentümer und Architekten kommuniziert, wurden dadurch - im Gegensatz zum ursprünglichen städtebaulichen Entwurf / Rahmenplan – die Festsetzungen für die möglichen neuen Gebäude (von vier Geschossen / WH 13,50 m auf vier Geschosse mit Staffelgeschoss / WH 16,50 m) entsprechend den vorgetragenen Wünschen bezüglich der Höhen angepasst.</p>
<p>Zu Punkt 12 Abweichende Maße der Abstandsflächen (Seite 12): Da aufgrund unterschiedlicher Mietvertragslaufzeiten die nördlichen Hallenbauten nicht im Zuge des geplanten Neubaus des 7 geschossigen Solitärs rückgebaut werden können, ist der Neubau im angedachten Baufenster nur mit einer Reduzierung der nördlichen Abstandsflächen von derzeit 0,35 auf 0,20 möglich. Diese Abstandsfläche wäre allerdings nur bis zum späteren Abbruch der nördlichen Hallen existent, da bei Erstellung der weiteren Neubauten im nördlichen Baufenster, dann eine wieder größere Abstandsfläche mit 0,37 (gefordert 0,35!) erreicht wird.</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht – über den derzeitigen Bestand hinaus – zusätzliche Bauoptionen. Dabei sind u.a. auch die städtebauliche Gestalt, der Denkmalschutz, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse etc. zu berücksichtigen. Auf Grundlage und zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes wurden insbesondere die Abstandsflächen von Solitärgebäude und nördlich angrenzender Bebauung reduziert. Durch die bis auf 0,35 reduzierten Abstandsflächen werden weiterhin eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Bei einer weiteren Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,2 kann davon auf Dauer jedoch nicht mehr ausgegangen werden. Das Solitär-Gebäude könnte deshalb erst errichtet wer-</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
	den, nachdem die Gebäude an der Planstraße entsprechend rückgebaut worden wären. In wie weit für eine kurzfristige Übergangszeit Ausnahmen bezüglich der Abstandsflächen denkbar wären, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bauordnungsamt zu klären.
Bürger B, E-Mail 20.3.2017 zur dritten Offenlage	
Nach nochmaliger Sichtung des aktuellen Bebauungsplanentwurfes vom 14.2.2017 ziehen wir unseren bisherigen Einwände vom September 2016 auf Basis des vorherigen Bebauungsplanstandes, in Rücksprache mit unserem Auftraggeber / Bauherr und Grundstückseigentümer zurück.	Diese Stellungnahme bezieht sich auf den Stand des Bebauungsplanes vom 14.2.2017. In diesem wurden die inzwischen in einem Gespräch am 13.2.2017 im Stadtplanungsamt vorgetragenen Anregungen umfassend übernommen.
Stellungnahmen zum Bereich WohnHof	
Bürger C, 30.9.2016 zur ersten Offenlage	
<p>Ziffer 2.2. Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Die Wandhöhen kann für 13 c anhand der beschriebenen Festsetzungen nicht konkret festgesetzt werden, da es weder definierte Bestandshöhen noch eine konkrete Straßenplanung / Gehweghinterkantenhöhe gibt. Die Bestandshöhen differieren zwischen Straßenseite und Hofseite stark. Ggf. wäre wegen der unklaren Höhensituation für 13 c eine Festlegung der Wandhöhe auf üNN Bezug sinnvoller.</p> <p>Die Festsetzungen werden dahingehend geändert, als dass als Bezugshöhe die Gehweghinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße zu nehmen ist. Wandhöhe bezieht sich auf OK Dachhaut. Achtung beim Solitär Wohnhof - da dieser eventuell als Wandhöhe bisher die Bezugshöhe OK Gelände Innenhof hatte, könnte die Wandhöhe nicht mehr passen! Als Wandhöhe OK Dachhaut. Wichtig auch für die Bezugshöhe OKFFB letztes Geschoß bzgl. Beurteilung Hochhausrichtlinie. Die Festsetzung wäre insofern für die Solitärgebäude in den Höfen separat zu regeln.</p>	<p>Im Rahmen des vom Tiefbauamt derzeit in Arbeit befindlichen Ausbauplanes der Planstraße A wird die konkrete Gehweghinterkantenhöhe ermittelt, die dann für alle Bauvorhaben die Bezugshöhe vorgibt. Der Planer des Vorhabenträgers hat inzwischen Kontakt mit dem Tiefbauamt aufgenommen und stimmt die Höhenlage aufeinander ab.</p> <p>Die Festsetzung unter Ziffer „2.2 Höhe der baulichen Anlagen“ wurde geändert. Der erste Absatz lautet nun: „Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Wandhöhe jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Dabei gilt als Wandhöhe das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs (Erschließungsstraße, Wohnweg) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand).“</p> <p>Die Regelung wird auch für den Fall des Solitärgebäudes als ausreichend erachtet.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
<p>Ziffer 5. Tiefgaragen Die natürliche Geländeoberfläche ist nicht genau zu definieren bzw. schwankt stark. Welche Höhe ist hier bindend? Die Gemeinschaftstiefgaragen sind nicht öffentlich zu verstehen? Und wenn im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen eine TG möglich ist, wieso liegt Sie dann außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche? Ist hier eher Baufenster gemeint? Es soll sichergestellt werden, dass die TG nicht übermäßig aus dem Gelände heraus ragt. Bestimmte Höhendifferenzen sind durchaus machbar, dies ist allerdings über den qualifizierten Aussenanlagenplan mit dem Gartenbauamt abzuklären. Gemeinschaftsgaragen sind als Begrifflichkeit umschrieben und in der Legende "privat" beschriftet. TG Garagen sind innerhalb der Baufelder als auch im zeichnerischen Teil dafür umgrenzten Bereichen zulässig. Unser Freianlagenplaner macht folgenden Formulierungsvorschlag: Bisher: "Erster Absatz letzter Satz: Die Oberkante der Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung darf nicht über die natürliche Geländefläche hinausragen". Ergänzend: "Unabhängig hiervon gilt bei Baumpflanzungen auf der Tiefgarage Punkt 8 Grünflächen/Pflanzgebote und Pflanzhaltung, zweiter Absatz - Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 1m betragen."</p>	<p>Hier gilt auch die vom TBA noch festzulegende Bezugshöhe der Gehweghinterkante, da die Erschließung der Tiefgarage von der Planstraße A aus erfolgen wird. Um für die Bauherren größtmögliche Variabilität für das Anlegen der Tiefgaragen zu erhalten, gibt es in der Planzeichnung den extra dafür ausgewiesenen Bereich (orange farbigen Strichelung) außerhalb der Baubereiche. Das ist durch die Formulierungen in den Festsetzungen so beabsichtigt. Es bleibt aus den oben genannten Gründen bei den bisherigen Festsetzungen. In Verbindung mit dem aufzustellenden Außenanlagenplan wird auch die Begrünung und Bepflanzung entsprechend den Gegebenheiten angepasst.</p>
<p>Ziffer 8. Grünflächen / Pflanzgebote ... "... flachgeneigte Dachflächen ... sind ... extensiv zu begrünen". Wir gehen davon aus, dass hiervon die Dachterrassen im nicht betroffen sind, sondern lediglich die Flächen über dem letzten Geschoss als Dach gelten. Andernfalls müsste eine Ausnahme für genutzte Dachflächen aufgenommen werden.</p>	<p>Die Ziffer 8 der Festsetzungen erhielt als Ergänzung auch noch den Zusatz „... Dachterrassen...“. Damit ist der Anregung entsprochen. Eine Ausnahmeregelung ist nicht erforderlich.</p>
<p>II. Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, 1.1 Dächer Wir gehen davon aus, dass Lüftungshauben (einfache Dachdurchführungen) nicht als technischer Aufbau gelten und entsprechend näher an der Attika durch das Dach geführt werden können.</p>	<p>Der bisherige Abstand zwischen technischen Aufbauten und Attika betrug 2,00 m, er wurde verkürzt auf 1,50 m.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
<p>Ziffer 4.3.5 Ver- und Entsorgung (Begründungen und Hinweise). Der Fernwärmeanschluss ist für den Wohnhof nur über die Kußmaulstraße möglich. Dies ist mit den Stadtwerken besprochen. Entsprechende umsetzbare Planungen liegen mittlerweile vor. Ein Leitungsrecht für die Stadtwerke bzgl. Fernwärme bis zum Anschlussraum kann aus Sicht der GEM in den B-Plan eingearbeitet werden. Dieses Leitungsrecht muss Leitungen und Leitungskreuzungen der GEM in diesen Bereich ermöglichen, darf also nicht ausschließlich sein. Die Pläne sind mit den Stadtwerken vorabgestimmt. Wir gehen davon aus, dass die Pläne durch die Stadtwerke eingereicht sind und eine entsprechende Stellungnahme vorliegt. Ansonsten bitten wir um Hinweis, sodass die Pläne vorgelegt werden können.</p>	<p>Wie angeregt, wurde eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „Nr. 3“ zugunsten des Grundstückes 5554/8 in den zeichnerischen Teil übernommen. Die Abstimmung der einzelnen Hausanschlüsse ist im Rahmen des Bauantrages durch den Bauträger mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen.</p>
<p>Ziffer 3. Niederschlagswasser (Begründungen und Hinweise) Wir gehen davon aus, dass auch eine Versickerung über Rigolen möglich ist, sofern diese den gegebenen Anforderungen entspricht.</p>	<p>Die Versickerung im Einzelfall ist im Rahmen des Bauantrages bzw. des Entwässerungsgesuches durch den Bauträger direkt mit Tiefbauamt und Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.</p>
<p>Es folgen noch einige Formulierungsvorschläge unseres Freianlagenplaners: 1. Planungsrechtliche Festsetzungen Seite 11 Punkt 8. Grünflächen/Pflanzgebot und Pflanzhaltung dritter Absatz von unten, 2. Satz: In Ausnahmefällen, bei denen dies nicht möglich ist, ist eine mindestens 1,5 m tiefe Baumgrube..., usw. "Bei Baumstandorten auf Tiefgaragen gilt: Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 1 m betragen (siehe oben)".</p> <p>2. Planungsrechtliche Festsetzungen Seite 11 Punkt 8. Grünflächen/Pflanzgebot und Pflanzhaltung, letzter Satz: entfällt, statt dessen: "Standortabweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Gartenbauamt abzustimmen."</p> <p>3. Planungsrechtliche Festsetzungen Seite 14 Punkt 3.1. Aurazonen, dritter Absatz, dritter Satz: entfällt, stattdessen: "In den Aurazonen 1.1 (hofseitige Aurazonen im MI 2) sind nur mit dem Denkmalschutz abgestimmte Größen, Oberflächen und Farben der mobilen Pflanztröge</p>	<p>Es bleibt bei den mit dem Gartenbauamt abgestimmten Festsetzungen. Weitere Details sind im Bauantragsverfahren mit den Fachdienststellen abzustimmen.</p> <p>Der vorletzte Satz unter Ziffer 8 lautet: „Geringfügige Standortabweichungen von bis zu 1 m im Bereich der Baumachse von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.“ Er gewährt einerseits genügend Flexibilität für den Planer und sichert andererseits die angestrebte qualitätvolle Durchgrünung des Plangebietes. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumgruppen und Baumreihen unterstreichen dabei in ihrer Anordnung den denkmalgeschützten Charakter der ehemaligen Kasernenanlage mit ihren Raumkanten. Daher ist der Spielraum der Standortabweichung enger gesetzt.</p> <p>Die Festsetzungen zur Außenmöblierung sind u.a. mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Eine weitergehende Regelung ist u. E. nicht erforderlich, zumal im Bereich der denkmalgeschützten Anlagen auch die Denkmalbehörde im Rahmen der Bauanträge beteiligt ist.</p>


Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
<p>zulässig."</p> <p>4. Begründung und Hinweise Seite 28, B. Hinweise Punkt 3 Niederschlagswasser, zweiter Absatz: Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht oder über eine technische Anlage mit einem zugelassenen Ersatz-Substrat für die belebte Bodenschicht. Die gewählte Anlage ist mit dem Umweltamt abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise werden nicht geändert. Es handelt sich um die bei der Stadt Karlsruhe üblichen Standardvorgaben zur Versickerung. Details sind im Rahmen der Entwässerungsgesuche mit den Fachdienststellen abzustimmen.</p>
Bürger C, E-Mail 24.1.2017 zur zweiten Offenlage	
<p>Ergänzend zu unseren bereits am 30.9.2016 bei der ersten Offenlage gemachten Anmerkungen möchten wir ergänzend Stellung nehmen: Anmerkungen / Einwendungen Bebauungsplan zweite Offenlage Ziffer 1. Art der baulichen Nutzung. Wir ziehen unsere Anmerkung vom 30.9.2016 zurück.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Leitungsrechte/Bestandsbäume Die im sogenannten Wohnhof eingetragenen Leitungsrechten müssen wir weitestgehend ablehnen. Wir begründen dies wie folgt: Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger sowie Notdienste müssen wir hinsichtlich der Leitungsrechte ablehnen, da diese die Tiefgarage durchdringen würden oder über der Tiefgarage zum Liegen kommen müssten. Dies ist mit den sonstigen Vorgaben und den sonstigen technischen Abhängigkeiten nicht umzusetzen. Für die durch die GEM vorgesehene und den Versorgern vorabgestimmte Erschließung der Gebäude sind sie zudem nicht notwendig. Die in der zweiten Offenlage nun eingezeichneten Leitungsrechte vor Gebäudekörper Nr. 3 und Nr. 11 mit der Ziffer 2 sind nicht in dieser Länge möglich. In diesem Bereich werden diverse private Leitungen verlegt, welche die Ver- und Entsorgung sicherstellen. Wie bereits am 30.9. 2016 mitgeteilt, gibt es einen Entwurf der Fernwärmeleitung, welche mit den Stadtwerken abgestimmt ist. Einer Leitungsführung, die bis zu der durch die GEM geplanten und mit den Stadtwerken abgestimmten zentralen Versorgungszentrale reicht, wird zugestimmt. Es wird an dieser Stelle nochmal auf die vorliegenden Planstände verwiesen. Sollten diese von den Stadtwerken nicht eingereicht worden sein, bitten wir um Hinweis, sodass wir die Planstände vorlegen können</p>	<p>Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte ermöglichen den Anschluss an die neuen Infrastruktureinrichtungen in der Planstraße A und eine optimale Ver- und Entsorgung aller Grundstücksteile mit den verschiedensten Medien, zumal derzeit noch nicht bekannt ist, wie die Detailplanung und die innere Erschließung der einzelnen Objekte aussieht. Es ist heute aufgrund der knappen Flächen durchaus üblich, Leitungen durch Tiefgaragen (z. B. unter den Decken befestigt) und Keller zu führen. Die genannten Leitungsrechte sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, dienen somit der privaten Erschließung. Ein Teilstück des genannten Leitungsrechtes „lr 2“ ist nach Rücksprache mit der Abteilung Fernwärme der Stadtwerke geeignet, den gewünschten Hausanschluss, der aus der bestehenden Leitung in der Kußmaulstraße kommt, zu ermöglichen. Daher auch die Änderung des Leitungsrechtes in „lr 2“. Die Stadtwerke haben mit dem Projektentwickler des WohnHofes vereinbart, dass dieser die Koordination der Leitungsverlegungen übernimmt.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
<p>Weiterhin verweisen wir erneut darauf, dass die beiden zwischen der Nr. 3 und 11 liegenden Bestandsbäume nicht mit der Fernwärmeversorgung zu vereinbaren sind. Diese sind somit als nicht zu erhalten zu qualifizieren.</p>	 <p>Die beiden Bäume fallen aufgrund ihrer Qualität unter die Baumschutzsatzung und sind erhaltenswert. Die Lage und Breite des im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechts ermöglicht die geplante Leitungsverlegung mit dem erforderlichen Abstand zu den Bäumen.</p>
<p>Wandhöhen Der Risalit des Hauses 13a hat im Gegensatz zu den sonstigen Risaliten lediglich eine angegebene Wandhöhe von 6,5 m. Die anderen Risalite sind im Bestand mit 9 m angegeben. Eine dieser Angaben muss demnach im Plan fehlerhaft sein. Das Gebäude 9a war im Ursprung spiegelbildlich zur Nummer 13a gebaut. Durch Kriegsschaden ist der Risalit im Bereich des Daches nicht mehr vorhanden. Im Inneren liegt das Treppenhaus aber noch, voraussichtlich ursprünglich und somit denkmalgeschützt, vor. Eine spiegelbildliche erhöhte Wandhöhe zum Baukörper 13a wäre in diesem Bereich somit sinnvoll, um eine mögliche Rekonstruktion des Baukörpers in Absprache mit dem Denkmalamt zu realisieren.</p>	<p>Die Gebäude stehen, so wie sie heute bestehen, unter Denkmalschutz. Nach Rücksprache mit der Denkmalbehörde wurden im zeichnerischen Teil die entsprechenden Wandhöhen für Gebäude Kußmaulstraße 9 a, 13 b und 15 a korrigiert. Die anstehenden Umbaumaßnahmen sind in jedem Fall vorab mit der Denkmalbehörde abzustimmen.</p>
Bürger C, E-Mail 22.3.2017 zur dritten Offenlage	
<p>Wir hatten bereits eine Stellungnahme zur ersten Offenlage gemacht. Im Rahmen der zweiten Offenlage haben wir ergänzende Stellungnahmen abgegeben und eine Anmerkung zurück genommen. Dies haben wir auf Anfrage des ZJD mit E-Mail vom 24.1.2017 präzisiert. Hiermit erhalten wir die Anmerkungen, welche wir zur ersten und zweiten Offenlage gemacht haben aufrecht und nehmen Bezug auf unsere E-Mail vom 24.1.2017.</p>	<p>Siehe die Antworten zur zweiten Offenlage.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
Stellungnahmen zur Planstraße A	
Bürger A, 8.12.2016 zur zweiten Offenlage	
<p>Die beabsichtigte Planstraße A nimmt mit ihren Bestandteilen (Bürgersteig, Parkbuchten) in einem erheblichen Umfang das Grundstück unserer Mandantin in Anspruch. Sie ist auf die Planstraße in diesem Umfang nicht angewiesen. Das Grundstück sollte mit der Planstraße allenfalls hälftig in Anspruch genommen werden. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass auf dem jetzt von der Straße (im Vergleich zu der Privatstraße zusätzlich) in Anspruch genommenen Teil des Grundstücks unserer Mandantin die Parkplätze für die ca. 30 Mitarbeiter des Betriebes untergebracht sind. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes würden diese Stellplätze entfallen; sie könnten auf dem Grundstück auch nicht anderweitig untergebracht werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplatzflächen sind dafür schlichtweg zu klein, zumal für die Kunden unserer Mandantin ebenfalls Abstellmöglichkeiten für deren Fahrzeuge angeboten werden müssen. Die Errichtung einer Tiefgarage ist zum jetzigen Zeitpunkt wirtschaftlich schlichtweg nicht darstellbar. Insofern muss eine Möglichkeit geschaffen werden, die von der bestandskräftigen Baugenehmigung erfassten Stellplätze entweder weiterhin nutzen zu können oder diese anderweitig so unterzubringen, dass die betrieblichen Abläufe auf dem Grundstück unserer Mandantin nicht gestört werden.</p>	<p>Bisher ist das Gebiet durch eine Privatstraße erschlossen. Für die nun anstehende Entwicklung in unterschiedliche Bereiche und mit neuen Nutzungen ist es erforderlich, eine geordnete Erschließung mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen vorzusehen. Der Ausbau der Planstraße A erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer den unterschiedlichsten Nutzungsanforderungen (hier auch der gewerblichen Nutzung) gerecht werdenden Erschließung. Diese stellt gegenüber dem heutigen Zustand eine deutlich verbesserte Erschließung dar, mit separatem Gehweg, geordneter Parkierung und kompletter neuer Infrastruktur. Gerade die Anforderung an die gute Anfahrbarkeit der gewerblich genutzten Grundstücke mit Lastkraftwagen wird hierdurch verbessert. Bei verschiedenen Ortsterminen konnte festgestellt werden, dass auf dem genannten Betriebsgrundstück noch ausreichend Stellplatzflächen zur Verfügung stehen. Die Anzahl kann unter Optimierung der Stellplatzanlagen auch noch vergrößert werden, so dass auch Besucher und die Mitarbeiter auf dem Gelände parken können. Die im Bebauungsplan eingetragene Fläche für eine Tiefgarage ist eine Option, die insbesondere dann zum Tragen kommen kann, wenn der Solitär gebaut werden soll. Solange sich an der heute ausgeübten Nutzung nichts wesentlich verändert, bleibt es bei den bestehenden Anlagen. Es liegt allein in der Hand des Eigentümers, wie er seine betrieblichen Abläufe gestaltet. Nach weiterer Rücksprache am 30.5.2017 mit den Eigentümern wurde bezüglich der Mitarbeiterstellplätze ein Kompromissvorschlag gefunden, der deren Zustimmung fand. Anstatt der heutigen ca. 24 Stellplätze direkt vor dem Gebäude Hertzstraße 15 wurden nun gegenüber dem Gebäude 14 private Stellplätze ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass in dem großen Hofbereich mittels optimierter Stellplatzeinteilung die übrigen Mitarbeiterstellplätze auch noch untergebracht werden können.</p>
Bürger D, 19.3.2017 zur dritten Offenlage	
<p>Hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan „Ehemalige Artilleriekaserne – westlich Kußmaulstraße“, Nordweststadt. Gegen folgende Punkte möchten wir Einspruch erheben.</p>	<p>Im Norden des Geltungsbereiches wird anstatt der heutigen Privatstraße eine öffentliche Straße (Planstraße A) mit Gehwegen und Parkplätzen geschaffen bzw. ausgebaut. Über diese wird sowohl das Plangebiet, als auch die nördlich an-</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
<ul style="list-style-type: none"> - 2-spurige 6 m breite Straße - Die Höhe des Gebäudes direkt gegenüber unserem Wohnhaus. - Die Parkplätze, die vermeintlich hier vor unserem Haus wegfallen, bzw. verlegt werden sollen. <p>Mit der Bitte um Änderung</p>	<p>grenzenden Grundstücke verkehrlich erschlossen. Aufgrund der verkehrsplanerischen Anforderungen an die zukünftige Funktion und Nutzung der Planstraße A ist diese auf eine Straßenbreite von mindestens 6,00 m für den Begegnungsfall Lkw/Lkw bei beengten Verhältnissen auszubauen. Für die privaten Stellplätze vor dem Gebäude Hertzstraße 14/14a wird es geringfügige Anpassungen an den neuen Straßenausbau geben, der durch das Tiefbauamt durchgeführt werden wird. Stellplätze entfallen dadurch nicht. Die gegenüberliegende Bebauung wird zukünftig viergeschossig sein. Die geplante Gebäudehöhe orientiert sich dabei u. a. an der Bebauung entlang der Hertzstraße und den Erfordernissen für höhere Geschosshöhen bei Büro- und Verwaltungsnutzungen.</p>
Bürger E, 23.3.2017 zur dritten Offenlage	
<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den veröffentlichten Bebauungsplan zu folgenden Punkten: Baumpflanzung / Wegfall unseres zugewiesenen Behindertenparkplatzes. Meine Tochter kann nicht laufen und benötigt daher den uns zugewiesenen Parkplatz, so nah wie möglich am Eingang.</p> <p>Höhe des geplanten Hauses gegenüber unserem Haus.</p>	<p>Nach Prüfung und Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt und dem Tiefbauamt bleiben die privaten Stellplätze bestehen, der Straßenausbau wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Die gegenüberliegende Bebauung wird zukünftig viergeschossig sein. Die geplante Gebäudehöhe orientiert sich dabei u. a. an der Bebauung entlang der Hertzstraße und den Erfordernissen für höhere Geschosshöhen bei Büro- und Verwaltungsnutzungen.</p>
Bürger F, E-Mail 5.3.2017 zur dritten Offenlage	
<p>Hiermit möchte ich Einspruch gegen das Projekt Planstraße A einlegen. Laut Schreiben vom 21.2.2017 habe ich erstmals Kenntnis erhalten, dass der sich in meinem Besitz befindliche Stellplatz zur Straßenerweiterung benötigt werden soll. Eigentümer von zwei Wohnungen und einem Stellplatz Hertzstraße.</p>	<p>Die Stellplätze vor dem Gebäude Hertzstraße 14/14a werden durch den Straßenausbau nicht entfallen. Nach Prüfung und Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt und dem Tiefbauamt wird die in dem nachfolgenden Planausschnitt gekennzeichnete Lösung in der Planzeichnung vorgeschlagen. Der neue Straßenverlauf, bzw. die Gehwegführung wurde entsprechend angepasst.</p>
Bürger G, E-Mail 27.3.2017 zur dritten Offenlage	
<p>Die Planstraße A soll nicht verbreitert werden. Das ehemalige Artilleriekasernengelände soll nicht wie geplant bebaut werden.</p>	<p>Im Norden des Geltungsbereiches wird anstatt der heutigen Privatstraße eine öffentliche Straße (Planstraße A) mit Gehwegen und Parkplätzen geschaffen bzw. ausgebaut. Über diese wird sowohl das Plangebiet, als auch die nördlich angrenzenden Grundstücke verkehrlich erschlossen. Aufgrund der verkehrsplanerischen Anforderun-</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
<p>Außerdem möchte ich Anzeige gegen die Stadt Karlsruhe erheben, die die 15 Bäume in der Verbindungsstraße schon gefällt hat, obwohl noch keinerlei Baubeginn zu erwarten ist.</p>	<p>gen an die zukünftige Funktion und Nutzung der Planstraße A ist diese auf eine Straßenbreite von mindestens 6,00 m für den Begegnungsfall Lkw/Lkw bei beengten Verhältnissen auszubauen.</p> <p>Ziel der Stadtentwicklung ist es, die knappen Flächenressourcen so optimal wie möglich zu nutzen. Dies vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden können.</p> <p>Der Ausbau der Planstraße A bringt aufgrund der heutigen unregelmäßigen Höhenlage der Privatstraße mit sich, dass das Straßenniveau insgesamt verändert werden muss um z. B. das nötige Gefälle für die ordnungsgemäße Entwässerung und Anbindung an die neuen Grundstückszufahrten zu erhalten. Verschiedene Eigentümer haben bereits signalisiert, dass sie alsbald mit einer Neubebauung beginnen wollen. Voraussetzung dafür ist eine öffentliche Straße mit allen Infrastruktureinrichtungen. Daher war das Fällen der bestehenden Bäume, welches nur in der Winterzeit möglich und zulässig ist, schon jetzt erforderlich. Es werden nach dem Ausbau der Planstraße entsprechende Ersatzpflanzungen entstehen.</p>
<p>Stellungnahmen zu sonstigen Themen</p>	
<p>Bürger B, E-Mail 20.10.2016 zur ersten Offenlage</p>	
<p>Es wird gebeten, im laufenden Bebauungsplanverfahren sowie im dazugehörigen Umlegungsverfahren die im Gespräch am 21.10.2014 beim Stadtplanungsamt gemachten Einwände und Hinweise zu berücksichtigen.</p> <p>Dies sind im Einzelnen:</p> <p>Die Nutzungen auf den Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben durch die Zollbehörden haben nach wie vor Bestand, d.h., dass dort vorhandene Parkplätze erhalten bleiben müssen.</p>	<p>Es sind neben den notwendigen Zufahrten auch ausreichend Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung gemäß der Besprechung enthalten.</p>
<p>Ferner muss die Zufahrt der von Zoll genutzten Fahrzeughalle (Kussmaulstr. 15 b) welche derzeit mit im Grundbuch gesicherten Überfahrtsrechten gesichert ist, gewährleistet werden.</p> <p>Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben-eigene Trafostation auf dem Flurstück Nummer 5554 muss erhalten bleiben bzw. die Versorgung der von dort versorgten Gebäude muss anderweitig sichergestellt werden.</p> <p>Südlich der Trafostation zwischen Gebäude Moltkestraße 150 und Moltkestraße 152 befind</p>	<p>Die Zufahrt zu dem Gebäude 15 b ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Hertzstraße ausgehend in der Planzeichnung berücksichtigt.</p> <p>Die genannte Trafostation ist in der Planzeichnung als Standort einer Versorgungsanlage enthalten.</p> <p>Eine Überbauung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Diese Information wurde zuständig-</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
<p>et sich ein unterirdischer, stillgelegter Tankraum mit Öltanks, dessen Überbauung möglicherweise Probleme bereitet.</p> <p>Wegen der im Norden für die öffentliche Straße benötigten Fläche muss sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit ihrem Mieter, der Bundesanstalt für Wasserbau, abstimmen. Flächen hier können grundsätzlich erst abgegeben werden, wenn hierfür kein Bundesbedarf mehr besteht</p>	<p>keitshalber an die Umlegungsstelle und Umwelt und Arbeitsschutz weitergeleitet.</p> <p>Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden auch Gespräche mit diesem Eigentümer geführt. Aus deren Sicht wurden deren Belange im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Eine Zustimmung zur Grundstücksabtretung wurde signalisiert. Das weitere wird im Bodenordnungsverfahren abgestimmt werden.</p>
Bürger B, 2.12.2016 zur zweiten Offenlage	
<p>Zum o.g. Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die dienstlichen Nutzungen auf den Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Kußmaulstr. 17, Kußmaulstr. 15 b, Hertzstr. 10, Moltkestr. 152) durch die Bundesanstalt für Wasserbau und Zolldienststellen müssen erhalten bleiben und gewährleistet werden. Dies schließt die Erhaltung der derzeit vorhandenen privaten Kfz-Stellplätze bei den Gebäuden mit ein.</p> <p>Die Planung für das Gebäude Moltkestraße 150 sieht den Wegfall der privaten Kfz-Stellplätze vor. Wir bitten um Ausweisung von privaten Kfz-Stellplätzen östlich des Gebäudes Moltkestr. 150 und südlich des Gebäudes Hertzstr. 10.</p>	<p>Solange die heutigen Nutzungen bestehen bleiben, ändert sich an der Flächenaufteilung nichts.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht für beide Gebäude zukünftig auch Stellplatzflächen vor, die infolge der Planung für den Campusbereich in etwas veränderter Lage ausgewiesen ist.</p>
<p>Auf die dinglich gesicherte Zufahrt zum Gebäude Kußmaulstraße 15 b zwischen den Gebäuden Kußmaulstraße 13 b und 15 kann nicht verzichtet werden, um so die Zufahrt zum Gebäude Kußmaulstraße 15 b weiterhin zu gewährleisten.</p>	<p>Die Zufahrt zum Gebäude Kußmaulstraße 15 b wurde inzwischen durch die Eintragung eines Fahrrechtes in den zeichnerischen Teil eingearbeitet. Siehe Symbol in der Legende.</p>  <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten von Hertzstraße 10 und Kußmaulstraße 15b sowie mit Gehrecht zu belastende Flächen für die Allgemeinheit</p>
<p>Das geplante Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen den Gebäuden 150 und 152 sollte entfallen. Stattdessen sollte dieses Recht östlich des Gebäudes Moltkestr. 150 ausgewiesen (im Bereich des geplanten Ein- und Ausfahrtsbereichs) werden.</p>	<p>Die Lage des genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in der Planzeichnung entspricht den örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. dem bestehenden Durchgang. Es bleibt daher entlang der gebäudekante von Nr. 152 bestehen.</p>
<p>Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben-eigene Trafostation zwischen den Gebäuden Moltkestraße 150 und 152 muss erhalten bleiben, da hierüber die Gebäude der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in diesem Gebiet versorgt werden. Alternativ ist die Versorgung anderweitig sicherzustellen.</p>	<p>Die genannte Trafostation ist im Planentwurf enthalten und als solche auch gekennzeichnet.</p>
<p>Südlich der unter Ziffer 4 genannten Trafostation befindet sich ein unterirdischer, stillgelegter Tankraum mit Öltanks. Eine Überbauung dieser Flächen könnte möglicherweise Probleme bereiten.</p>	<p>Eine Überbauung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
<p>Auf dem gesamten Areal Kußmaulstr. / Hertz-str. verlaufen mehrere privateigene Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Verlauf nur bruchstückhaft bekannt ist. Diese sind nicht dinglich gesichert.</p>	<p>Der Bebauungsplan weist unter Ziffer 8 der Hinweise darauf hin, dass private Leitungen von der Planung nicht erfasst sind. Im Rahmen des anstehenden Bodenordnungsverfahrens werden die bestehenden und erforderlichen Leitungsrechte erhoben, mit den Eigentümern geklärt und so erforderlich dinglich gesichert werden.</p>
<p>Auf die vorhandenen Tore und Straßenzufahrten südlich der Halle V und zwischen Halle V und Haus 4 der Liegenschaft Kußmaulstraße 17 kann nicht verzichtet werden. Diese sind auch bei den geplanten Neupflanzungen von Bäumen freizuhalten.</p>	<p>Es gibt in diesem Bereich nur eine bestehende Straßenzufahrt. Die Gebäudetore werden nach Auskunft der Bundesanstalt für Wasserbau über den Seitenstreifen, der neben dem Gebäude verläuft, angefahren. Die geplanten Baumstandorte sind auf die Belange abgestimmt.</p>
<p>Der durch den Bau von öffentlichen Parkplätzen zu versetzende Zaun zum Gelände Kußmaulstraße 17 ist optisch an den vorhandenen Zaun anzupassen.</p>	<p>Dies wurde im Rahmen des Ausbauplanes Planstraße A mit aufgenommen und wird im Umlenungsverfahren mit dem Eigentümer genau abgestimmt werden.</p>

Bürger H, E-Mail 11.12.2016 zur zweiten Offenlage

<p>In einem Bebauungsplan spielen auch soziale Gesichtspunkte eine Rolle, Möglichkeiten Kultur und Gemeinsinn zu entwickeln. So wäre es m.E. sinnvoll, in einem der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der Artilleriekaserne ein Gemeinschaftshaus zu etablieren. Jeder kleinerer Ort hat eine solche Begegnungsstätte. Hier werden Familienfeste gefeiert, Vereine haben dort ihre Veranstaltungen, die nicht in den eigenen Räumlichkeiten statt finden können, Schulen spielen Theater, Musikgruppe oder Chöre treten dort auf. Diese Liste ließe sich fortführen. Speziell für die Nordweststadt sehe ich deshalb einen Bedarf, da die derzeitigen möglichen Räume im Gemeindehaus St. Konrad, bzw. bei der Petrus-Jakobus-Gemeinde oder die Aula der ev. Fachschule Bethlehem wegen anderweitigem Bedarf oder dringenden Sanierungen in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung stehen. Außerdem könnte die Begegnungsstätte auch von anderen Stadtteilen und Institutionen genutzt werden.</p> <p>Sie sollte von der Stadt betrieben werden, die Nutzung sollte günstig sein. Für die notwendige Infrastruktur und der Möglichkeit auf Errichtung einer solchen Einheit sollte im Bebauungsplan Rechnung getragen werden.</p>	<p>Das gesamte Plangebiet ist im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, mit dem Ziel, eine lebendige Nutzungsmischung zu erhalten. Die Gliederung in drei Bereiche (WohnHof, GewerbeHof und OfficeHof) orientiert sich an den bestehenden und zukünftigen Nutzungsschwerpunkten. Daher sind kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Nutzungen grundsätzlich im Mischgebiet 1 und im Mischgebiet 3 zulässig. Das Mischgebiet 2 soll gemäß diesem Nutzungsschwerpunkt ruhigere Nutzungen erhalten. Daher sind hier keine sozialen, kulturellen Nutzungen zulässig.</p> <p>Da das Plangebiet in privatem Eigentum steht, wird sich die Entwicklung an den genannten zulässigen Nutzungen orientieren. Es obliegt den Eigentümern, Nutzungen aus diesem Spektrum anzusiedeln. Die Stadt hat hier keine Möglichkeit unter ihrer Regie ein kulturelles Zentrum anzusiedeln, zumal es im Stadtgebiet eine weitere Vielzahl von Veranstaltungsräumen gibt, die auch privaten Nutzern zur Verfügung stehen, wenn dies auch mit Kosten verbunden ist. In Zeiten der Haushaltskonsolidierung ist es nicht angebracht, eine weitere Begegnungsstätte seitens der Stadt zu errichten und zu betreiben. Die vorübergehende Lücke an zu mietenden Räumen in der Nordweststadt, infolge der genannten zu sanierenden Räumlichkeiten bei kirchlichen Institutionen, könnte durchaus bei den verschiedenen Sportvereinsgaststätten mit ihren Nebenräumen</p>
---	--

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Stadtplanungsamt
	und bei den Vereinsheimen der Kleingartenvereine gemildert werden.
Bürger I, E-Mail 22.2.2017 zur dritten Offenlage	
In der Auslegungsbekanntmachung zum Bebauungsplanentwurf „Ehemalige Artilleriekaserne“, veröffentlicht im Amtsblatt vom 17. Februar 2017, wird ein Stadtplanausschnitt verwendet, in dem in der Südostecke (immer noch) die Bezeichnung „WEST-(Stadt)“ eingetragen ist.	Die Stellungnahme ging in Kopie an das Liegenschaftsamt mit der Bitte um Prüfung und Korrektur der Stadtteilgrenze im Stadtplan.