

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rosenweg Ecke Dahlienweg“
Öffentliche Auslegung
vom 26. Juni 2017 bis 14 Juli 2017 und 20. Juli 2017 bis 4. August 2017**

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger nach Themenbereichen:

Stellplatzbedarf (dazu Stellungnahmen von 14 Personen)	
<p>Berücksichtigung der Stellplatzbedarfs in der Planung</p>	<p>Der durch das Vorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf wurde im Rahmen der Planung bzw. Umsetzung des Projektes berücksichtigt. Das betrifft den Stellplatzbedarf, der durch die neuen Wohnungen ausgelöst wird. Berücksichtigt wurde aber auch der Stellplatzbedarf, der aus den entfallenden Garagenstellplätzen im Plangebiet entsteht.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich 56 Garagen. 15 davon sind baurechtlich notwendige Stellplätze, die im Bereich der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden und somit weiter zur Verfügung stehen. Von den verbleibenden 41 vermieteten Garagen werden momentan ca. 2/3 tatsächlich als PKW Stellplätze genutzt, so dass durch das Vorhaben insgesamt etwa 28 Stellplätze entfallen.</p> <p>Auch für diese 28 Stellplätze soll im Bereich der Gartenstadt Ersatz geschaffen werden. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in unmittelbarer Nähe der bisherigen Stellplätze geschaffen. Für die weiteren entfallenen Garagenstellplätze erscheint es vertretbar, dass die Ersatzstellplätze auch an anderen Stellen im Quartier angeboten werden. Dabei ist zu erwähnen, dass einige Mieter der Garagen gar nicht im direkten Umfeld des Vorhabens wohnen.</p>
<p>Es gibt Bedenken, dass die bestehenden Garagenstellplätze im Plangebiet ersatzlos entfallen und es während der Bauphase und ebenso danach zu einem massiven Pkw-Parkplatzmangel im Umfeld des Vorhabens kommen wird, da die derzeitige Planung keinen oder unzureichenden Ersatz vorsieht. Dadurch werden insbesondere Berufstätige, die auf ihr Auto angewiesen sind, beeinträchtigt.</p>	
<p>Es wird angeregt, dass man nicht nur Bauverdichtung betreiben kann, ohne dafür zu sorgen, dass für die Bürger in ihrem zumutbaren Umfeld auch ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden sind.</p>	
<p>Dabei wird bemängelt, dass die Stellplatzsituation im Umfeld des Vorhabens schon jetzt prekär sei. Angeführt wird in diesem Zusammenhang die bauliche Struktur der Gartenstadt, die aufgrund des beengten Straßenraums zu wenige Stellplätze bietet. Als weitere Faktoren für den Parkplatznotstand werden die Anlieger der benachbarten Schulen und des an die Gartenstadt angrenzenden Krankenhauses gesehen. Auch der Ausbau bzw. die Aufstockung bestehender Objekte wird als Grund für die prekäre Parkierungssituation im Quartier angeführt.</p>	

<p>Deshalb wird gefordert, im Zusammenhang mit dem Vorhaben zusätzliche öffentliche Stellplätze zu schaffen, um die Stellplatzsituation für Anwohner, Besucher, Anlieferungen und Rettungskräfte verbessern.</p> <p>Von Mietern einer bestehenden Garage wird ein Ersatzstellplatz gefordert. Dabei wird der Standpunkt vertreten, dass sich die Parkplatzsituation in dem sehr eng bebauten Gebiet rund um den Resedeweg soweit zugespitzt hat, dass zur Nutzung des bestehenden Reihenhauses im vertragsmäßigen regelmäßigen Umfang die gemietete Garage zwingend erforderlich ist. Dies ist insbesondere deshalb der Fall, da die Mieter berufstätig und auf das Auto angewiesen sind.</p> <p>Dabei stehen die Mieter auf dem Standpunkt, dass ihnen hinsichtlich es Bedarfs eines Stellplatzes/ Garagenplatzes ganz offensichtlich in Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung ein solcher vertraglich im Objekt Rosenweg zugewiesen wurde und sie diesen Parkplatz im Rahmen des bestehenden Gesamtverhältnisses mit Wohnraum halten. Die Mieter sehen sich durch das Bauvorhaben und damit den Verlust ihres Stellplatzes in ihren Rechten erheblich beeinträchtigt.</p>	<p>Wie in der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt bestehen momentan noch Park-Kapazitäten im Hainbucheweg. Außerdem können aufgrund des üblichen Wechsels bei den Mietverhältnissen für Garagen (die z.T. auch von Fremdmietern in Anspruch genommen werden) perspektivisch die restlichen entfallenen Stellplätze an anderer Stelle im Quartier nachgewiesen werden (in den letzten Jahren gab es ca. 40 Mieterwechsel pro Jahr). Bei der Steuerung der Mietverhältnisse für die Garagen soll auch so weit wie möglich die Entfernung zum Wohnsitz des Mieters einbezogen werden.</p> <p>Insgesamt stellt die Planung vor dem Hintergrund des permanent rückläufigen Bestandes an sozial geförderten Wohnungen in Karlsruhe einen wertvollen Beitrag zur Stadtentwicklung dar. Als eine Maßnahme der Innenentwicklung entspricht sie darüber hinaus dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächen.</p> <p>Deshalb wird angesichts der o.g. Lösungsansätze die Verlagerung der Bestandsstellplätze im Plangebiet in Abwägung der verschiedenen Belange als vertretbar eingestuft, um den benötigten sozial geförderten innerstädtischen Wohnraum schaffen zu können und den Mietern der entfallenen Garagenstellplätze eine Lösung anbieten zu können.</p>
<p>Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze</p> <p>Es wird bezweifelt, dass die Parkplatzsituation so wie im Bebauungsplan berücksichtigt und dargelegt richtig ist.</p>	<p>Der durch das Vorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf wird im Rahmen der Planung bzw. Umsetzung des Projektes berücksichtigt. Das betrifft sowohl den Stellplatzbedarf der neuen Wohnungen als auch den Ersatz der entfallenen Stellplätze im Bereich der bestehenden Garagen-</p>

<p>Hinsichtlich der erforderlichen Anzahl an Ersatzstellplätze wird wie folgt argumentiert:</p> <p>Zurzeit befinden sich im geplanten Bauvorhaben 56 Garagenplätze, wobei zwei Garagen (Eckgaragen) für jeweils 3 Autos ausgelegt sind. Somit ist die heutige PKW Garagenanzahl 60.</p> <p>Die Behauptung, dass etwa nur 2/3 der Garagen tatsächlich mit PKWs belegt sind ist falsch. Es mag sein, dass weinige Garagen fehlbelegt sind, aber das sind Ausnahmen.</p> <p>Wenn man davon ausgeht, dass 60 Garagenplätze entfallen und 38 neue Wohnungen entstehen, so kann man davon ausgehen, dass für die 38 neuen Wohnungen mindestens 1,5 Autos/Wohnung benötigt werden. Damit würden rechnerisch 60 plus 57 Pkw = 117 Abstellplätze Garagen benötigt. In der Planung befinden sich aber nur 56 plus 2 = 58 Abstellplätze/Garagen. Somit fehlen 59 Abstellplätze/Garagen.</p> <p>Von anderer Seite wird argumentiert, dass von den 56 Tiefgaragenstellplätzen 38 Stellplätze den Neubauten zugewiesen und 10 weitere sind als Behindertenstellplätze verplant sind. Das bedeute, dass lediglich 8 Tiefgaragenstellplätze zur freien Verfügung gestellt werden.</p> <p>Unter der Annahme, dass 60 bestehenden Garagen durch die Neubauten wegfallen, ergäbe sich demnach ein Fehlbestand von 52 Stellplätzen. Diese Fahrzeuge müssten auf den Straßen im Bereich rund um Rosen-, Reseden-, Holder-, Kro-</p>	<p>höfe im Plangebiet.</p> <p>Den für die Berechnung zugrunde gelegten Zahlenwerten kann nicht gefolgt werden:</p> <p>Es entfallen nicht 60 sondern 56 Stellplätze, da pro Garage 1 Stellplatz anzurechnen ist.</p> <p>Im Bebauungsplan wird nur ausgeführt, dass von den verbleibenden, baurechtlich nicht notwendigen Garagenstellplätzen nur 2/3 tatsächlich durch PKW belegt sind. Dies beruht auf der Kenntnis des Vorhabenträgers.</p> <p>Wie oben beschrieben entfallen nicht 60 sondern 56 Garagen. Für die geplanten Wohnungen sind nicht 1,5, sondern entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Dies deckt sich auch mit der aktuellen, vom statistischen Landesamt BW ermittelten Zahl der PKW / pro Haushalt für Karlsruhe –Stadt und entspricht der Handhabung bei vergleichbaren Projekten in Karlsruhe. Insofern werden die Zahlenwerte beibehalten, für die 28 entfallenen Garagenstellplätze werden im Bereich der Gartenstadt Ersatzstellplätze geschaffen.</p> <p>Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Zunächst entfallen nicht 60 sondern 56 Garagenstellplätze. Auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Stellplätze für die neuen Wohnungen können die 15 baurechtlich erforderlichen Stellplätze in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden. Von den verbleibenden 41 vermieteten Garagen werden momentan ca. 2/3 tatsächlich als PKW Stellplätze genutzt, so dass durch das Vorhaben insgesamt ca. 28 Stellplätze entfallen. Für diese Stellplätze werden im Bereich der Garten-</p>
--	---

<p>kus- und Dahlienweg untergebracht werden müssen und die bereits angespannte Parkplatzsituation weiter verschärfen.</p> <p>Während der zweijährigen Bauphase würden noch mehr Parkplätze (mindestens 100 Stück) wegfallen.</p> <p>Es wird bemängelt, dass bei der Wohnbebauung Im Krokusweg 7 bis 29 vierundzwanzig neue Wohnungen entstanden sind, für die kein einziger Parkplatz hinzugekommen sei. Dadurch sei die Parksituation im Gebiet weiter verschärft worden.</p> <p>Es wird angeführt, dass auf Grund des laufenden Generationen-Wechsels im Gebiet immer mehr Fahrzeuge hinzukommen. Die jungen Familien, die in letzter Zeit dazugekommen sind, haben gewöhnlich zwei Autos, und benötigen somit zusätzlichen Parkraum.</p> <p>In einer weiteren Anregung wird kritisiert, dass die Berechnungsgrundlage von 1 Stellplatz pro Wohneinheit bei der Größe der geplanten Wohnungen nicht dem realen Bedarf entspricht.</p>	<p>stadt Ersatzstellplätze geschaffen.</p> <p>Vom Vorhabenträger wird Sorge getragen, dass auch während der Bauphase für die baurechtlich erforderlichen Stellplätze entsprechende Ersatzstellplätze zur Verfügung stehen. Für die entfallenden 28 Garagenstellplätze werden im Bereich der Gartenstadt wie oben beschrieben sukzessive Ersatzstellplätze geschaffen.</p> <p>Bei der Umsetzung der Bebauung im Krokusweg 7-24 wurden keine zusätzlichen Stellplätze gebaut. Die erforderlichen Stellplätze wurden aber im Rahmen der Baugenehmigung an anderer Stelle der Gartenstadt nachgewiesen.</p> <p>Wie auch in anderen Teilen Karlsruhes ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Dies entspricht den Vorgaben der Landesbauordnung und deckt sich auch mit der aktuellen, vom statistischen Landesamt BW ermittelten Zahl der PKW / pro Haushalt für Karlsruhe –Stadt.</p>
<p>Verfügbarkeit von Ersatzstellplätzen im restlichen Bereich der Gartenstadt</p> <p>Hinsichtlich möglicher Ersatzstellplätze im Bereich der Gartenstadt gibt es Bedenken, dass nicht genügend Garagenplätze vorhanden sind. Es wird angeführt, die Wartezeiten auf einen Stellplatz sehr lang sind bzw. dass den jetzigen Garagenbesitzern seitens der Gartenstadt bisher keine Alternative angeboten wurde.</p>	<p>Wie in der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt bestehen momentan noch Park-Kapazitäten im Hainbuchenweg. Außerdem können aufgrund des üblichen Wechsels bei den Mietverhältnissen für Garagen (die z.T. auch von Fremdmietern in Anspruch genommen werden) perspektivisch die restlichen entfallenen Stellplätze an anderer Stelle im Quartier nachgewiesen werden (in den letzten Jahren gab es ca. 40 Mieterwechsel pro Jahr).</p>

<p>Es wird bemängelt, dass eine Garage, die am andern Ende der Gartenstadt (Hainbuchenweg) mit ca. 10 Minuten Fußweg anzumieten ist, nicht alltagstauglich ist.</p> <p>Von Mietern der entfallenden Garagenstellplätze wird angeführt, dass nach einer so langen Mietzeit Bestandsschutz besteht (Gewohnheitsrecht). Sie schlagen vor, dass Ersatzstellplätze im Bereich des eigenen Hausgartens geschaffen werden dürfen.</p>	<p>Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in unmittelbarer Nähe der bisherigen Stellplätze geschaffen. Darüber hinaus erscheint es vertretbar, dass die verbleibenden Ersatzstellplätze auch an anderen Stellen im Quartier angeboten werden. Bei der Steuerung der Mietverhältnisse zur Schaffung von weiteren Ersatzstellplätzen im Gebiet soll so weit möglich die Entfernung zum Wohnsitz des Mieters einbezogen werden. Dabei ist zu erwähnen, dass einige Mieter gar nicht im näheren Umfeld des Rosenwegs liegen.</p> <p>Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ist das Parken bzw. die Errichtung eines Stellplatzes im Bereich des Hausgartens nicht zulässig.</p> <p>Die Nutzung der Garage basiert auf einem Mietverhältnis. Der Begriff des Gewohnheitsrechtes greift an dieser Stelle nicht. Im Übrigen werden Ersatzstellplätze für die entfallenen Garagen wie oben dargestellt geschaffen.</p>
<p>Beschaffenheit der geplanten Ersatzstellplätze</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Tiefgarage wird bemängelt, dass es Fahrzeuge gibt, welche von der Größe nicht in eine Tiefgarage passen.</p> <p>Zudem sei nicht jeder bereit die benötigte Miete dafür aufzubringen.</p> <p>Es wird angeregt, sicheren Parkraum ohne zusätzliche Lärmbelästigung zu schaffen.</p>	<p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Eine Tiefgarage ist ein gängiges Mittel zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs, die sich mit einer entsprechenden Begrünung auch positiv auf das Stadtbild auswirken kann. Außerdem schreibt die LBO nur die Schaffung von Stellplätzen, nicht die Schaffung von oberirdischen Stellplätzen vor.</p> <p>Es gibt keinen Anspruch auf kostenlosen Parkraum.</p> <p>Die schalltechnische Situation wurde geprüft. Konflikte durch die neue Bebauung für das Vorhabengebiet sind nicht zu erwarten. Die erforderlichen Sicherheitsaspekte werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.</p>

<p>Es wird angeregt zu prüfen, ob es nicht möglich ist, unter dem bestehenden Garagenhof eine ausreichend große Tiefgarage zu bauen. In einer weiteren Anregung wird eine Tiefgarage mit zwei Geschossen vorgeschlagen.</p>	<p>Unabhängig von den technischen Schwierigkeiten müssten die für den Bau erforderlichen Kosten durch entsprechende Mietpreise für die Stellplätze amortisiert werden. Die Erfahrung zeigt, dass die Akzeptanz für derartige Stellplätze in der Stadt leider gering ist.</p>
<p>Wechselwirkungen der Parkierungssituation mit dem Betrieb der umliegenden Schulen</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die Schule im Rosenweg 1 ca. 25 öffentliche Parkbuchten werktags von 7:00-13:00 Uhr für Lehrkräfte reserviert sind, Lehrkräfte jedoch auch auf den nicht reservierten Plätzen parken und das Max-Planck-Gymnasium die allgemeinen Parkplätze nutzt. Es sei nicht verständlich, warum diese Stellplätze als „privat“ ausgezeichnet sind und warum dadurch für Lehrer der Eichelgartenschule und Realschule ein Sonderrecht geschaffen wird.</p> <p>Es wird auf die Verkehrssituation morgens und mittags zu Bring- und Abholzeiten hingewiesen. Diese sei fatal und gefährde massiv die Sicherheit der Schulkinder. Als Ursache werden der enge Straßenraum, die z.T. nicht angepasste Geschwindigkeit und die mitten auf der Straße parkenden Autos angeführt. Dadurch entsteht eine Gefährdungssituation für Schüler, die mit dem Rad fahren.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass vor allem während der Schulzeiten (2 benachbarte Schulen) und bei Veranstaltungen in der Sporthalle der Eichelgartenhalle die Parkierungssituation schon jetzt sehr angespannt sei. Dieser Zustand würde durch das o.g. Vorhaben verschärft.</p>	<p>Die Stellplätze für die Eichelbergschule liegen nicht im öffentlichen Straßenraum sondern auf dem Grundstück der Schule. Insofern kann man hier nicht von einem Sonderrecht sprechen, das den Lehrern gewährt wird.</p> <p>Im Übrigen können Parkierungsprobleme der angrenzenden Schulen nicht dem Vorhaben angelastet werden. Die Schaffung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze wurde wie oben dargestellt im Rahmen der Planung berücksichtigt.</p> <p>Verkehrsprobleme, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der angrenzenden Schulen entstehen, können nicht dem Vorhaben angelastet werden und müssen ggf. separat behandelt werden. Aufgrund der vergleichsweise geringen Zahl an Wohneinheiten ist keine nennenswerte Verschärfung der Verkehrssituation zu erwarten.</p> <p>Mögliche Parkierungsprobleme der benachbarten Schulen können nicht dem Vorhaben angelastet werden. Die Schaffung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze wurde wie oben dargestellt im Rahmen der Planung berücksichtigt.</p>
<p>Anwohnerparken</p> <p>Es wird angeregt, Anwohnerparkausweise auszustellen, um das Stellplatzangebot für die Bewohner zu verbessern. Jeder Haushalt soll einen Anwohnerparkaus-</p>	<p>Im Rahmen des Vorhabens wurden die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohnungen sowie Ersatzstellplätze für die entfallenen Garagen berücksichtigt. Es</p>

<p>weis umsonst erhalten.</p>	<p>besteht kein Anspruch der Fahrzeugeigentümer auf einen kostenfreien Stellplatz.</p> <p>Perspektivisch soll aber in der gesamten Stadt in koordinierter Form die Möglichkeit von Anwohnerparkzonen geprüft werden, um ggf. die Parkierungssituation in belasteten Gebieten zu verbessern. Dies ist jedoch zeitlich vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren entkoppelt.</p>
<p>Stellplatzbedarf während der Bauphase</p> <p>Es wird die Frage geäußert, wie der Stellplatzbedarf während der Bauphase geregelt werden soll. Es gäbe praktisch keine Ausweichflächen. d.h. es würden die Bereiche aller angrenzenden Straßen auf mehrere hundert Meter betroffen sein.</p>	<p>Wie bei jeder Baumaßnahme ist durch die Baustelleneinrichtung mit vorübergehenden Beeinträchtigungen im Baustellenbereich zu rechnen.</p> <p>Vom Vorhabenträger wird aber Sorge getragen, dass auch während der Bauphase für die baurechtlich erforderlichen Stellplätze entsprechende Ersatzstellplätze zur Verfügung stehen. Für die ca. 28 entfallenden Garagenstellplätze werden im Bereich der Gartenstadt wie oben beschrieben sukzessiv Ersatzstellplätze geschaffen.</p>
<p>Bauliche Dichte und Höhenentwicklung (dazu Stellungnahmen von fünf Personen)</p>	
<p>Es gibt Bedenken, dass durch das Vorhaben am Rosenweg eine zu starke Verdichtung entsteht. Ein ghettoähnliches Aussehen wird befürchtet. In dem Zusammenhang wird auch auf das Projekt Sonnengrün an der Herrenalberstraße (maximale Bebauung auf engstem Raum) verwiesen.</p> <p>Eine weitere Wohnraumverdichtung wird abgelehnt mit dem Hinweis, dass Senioren sich leider die Mieten im Neubau nicht leisten können und daher in ihren großen Häusern wohnen bleiben müssen.</p>	<p>Die Dichtewerte des Vorhabens bewegen sich im Rahmen der Vorgaben für Wohngebiete. Außerdem wird auf § 1a BauGB hingewiesen, wo ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Als Maßnahme der Innenentwicklung entspricht das Vorhaben diesem Ziel.</p> <p>Innerhalb von Karlsruhe herrscht ein nachgewiesener Mangel an innerstädtischen Wohnraum. Der erforderliche Wohnraum soll gemäß BauGB und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den zur Verfügung stehenden Flächen vorwiegend durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die vorliegende Planung stellt einen Beitrag zur Behebung des Wohnraumdefizits dar. Die Konzeption der Wohnungen hinsichtlich Barriere-</p>

<p>Es wird bemängelt, dass sich die direkt angrenzenden Hausbewohner in ihrer Privatsphäre verletzt fühlen, da der Neubau direkt in Ihrem Garten stattfindet mit Ausblick auf die Terrasse.</p> <p>Es wird bemängelt, dass das östlichste Gebäude zu hoch geplant ist. Der sogenannte Dachaufbau wirkt trotz Einrückung wie ein Stockwerk, das Gebäude passt sich somit nicht in die umliegende Bebauung ein.</p> <p>Das Gesamtbild der Gartenstadt werde zerstört, weil so nah an die bestehenden Wohnhäuser gebaut wird wie sonst nirgendwo in der Gartenstadt. Dies ist nicht mit dem Siedlungsschutz vereinbar, auch wenn die abzureißenden Garagen offiziell nicht unter den Siedlungsschutz fallen.</p>	<p>freiheit und Ausstattung orientiert sich an den aktuellen Bedürfnissen von Senioren. Insofern wird eine marktgerechte Lösung für die geplante Zielgruppe umgesetzt. Auch die Anwendung des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts trägt dazu bei, das auch weniger einkommensstarke bzw. förderungsbedürftige Bevölkerungsgruppen von der Baumaßnahme profitieren können.</p> <p>Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Der Abstand zwischen Bestand und Neubauten ist ca. doppelt so groß wie die Höhe der Neubebauung. Insofern wird zwar gesehen, dass die geplanten Bebauung Einblicke in die Gärten der nördlich angrenzenden, bestehenden Häuser ermöglicht. Die Verdichtung bleibt jedoch in einem für Wohngebiete verträglichen Rahmen.</p> <p>Die geplante Bebauung hat drei Vollgeschosse, da das Staffelgeschoss bei Haus 3 kein Vollgeschoss gemäß LBO ist. Sie ist insofern in Geschossigkeit und Länge mit mehreren Gebäuden auf der Westseite des Krokusweges im Umfeld des Vorhabens vergleichbar.</p> <p>Außerdem wurde Wert auf eine maßstäbliche Gliederung der Baukörper durch Balkone/Loggien und abgesetzte Treppenhausbereiche gelegt. Das Gebäude mit Staffelgeschoss wurde außerdem an der Stelle geplant, wo der Abstand zur Bestandsbebauung am größten ist.</p> <p>Insofern kann der Einschätzung, dass durch die neue Bebauung das Gesamtbild der Gartenstadt zerstört wird, nicht gefolgt werden, zumal sich das Vorhaben nicht im denkmalgeschützten Bereich befindet. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Bestandsbauten werden eingehalten.</p>
Dachform (dazu Stellungnahmen von drei Personen)	
Es gibt Bedenken, dass Flachdächer nicht in das Gesamtbild der bestehenden Struk-	Da sich die geplanten Gebäude nicht im denkmalgeschützten Bereich befinden,

<p>tur der Gartenstadt Rüppurr, passen. Die Argumentation, dass die Eichelgartenschule ebenfalls ein Flachdach vorweist, wird als nicht zwingend angesehen, da die Schule in einem Waldstück eingebettet ist, und somit nicht dem Charakter der Gartenstadt verändert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Baupläne (VEP) nicht dem Bebauungsplan entsprechen, da die Dachaufbauten nicht um ihre Höhe vom Rand eingerückt sind.</p>	<p>gibt es hinsichtlich der Dachform zunächst keine zwingenden Vorgaben. Mit den Schulgebäuden gibt es im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes auch Gebäude mit Flachdächern. Durch die Maßstäblichkeit der Gebäude (3 Vollgeschosse), die Gliederung der Fassaden und die Materialwahl (Putz) werden Bezüge zur umgebenden Bebauung hergestellt. Die Bebauung wurde vom Gestaltungsbeirat in der vorliegenden Form gebilligt. Außerdem tragen die begrünten Flachdächer zu einer stärkeren Durchgrünung des Umfelds bei, fördern die Wasserrückhaltung und haben klimatische Vorteile.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass sich die Anregung auf Ziff. 1.1 der örtlichen Bauvorschriften bezieht, die die Anordnung technischer Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsgeräte regelt. Die im VEP dargestellten Gebäude liegen im Bereich der festgesetzten Baugrenzen. Für Dachkonstruktion und Geländer im Bereich des Staffelgeschoss sind ergänzende textliche Festsetzungen getroffen worden. Insofern entspricht der VEP den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.</p>
Erschließungssituation und Brandschutz (dazu Stellungnahmen von drei Personen)	
<p>Es gibt Bedenken, dass während der Baustellenphase der Brandschutz für bestehende Gebäude (Zufahrt Feuerwehr) nicht gewährleistet ist.</p> <p>Es wird die Frage gestellt, wie der bestehende Wirtschaftsweg (gemessene Breite von ca. 2,60 m, Flurstück (13833) und damit die Rückseite einiger Gebäude des Resedenweges und des Dahlienweges während der Bauphase von der Feuerwehr erreicht werden können.</p> <p>In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die geplante Tiefgaragendecke höher liegt als der Wirtschaftsweg und der Rosenweg und deshalb auch die angedachte Rampe und Decke für Löschfahrzeuge befahrbar sein muss.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der o.g.</p>	<p>Aufgrund der Höhe der bestehenden Bebauung ist es nach den geltenden Bestimmungen ausreichend, wenn die Feuerwehr über den Resedenweg und den Dahlienweg zufahren kann. Insofern ist der Brandschutz auch während der Bauphase sichergestellt.</p> <p>Während dem Bau der westlichen Tiefga-</p>

<p>Wirtschaftsweg der Hauptzugangsweg in die Gärten mit Fahrrädern, Entsorgen des Grünschnittes, Freizeit und Sportaktivitäten ist. Daher sei es wichtig auch während der Bauphase eine Verbindung zum Rosenweg zu gewährleisten, wie z.B. mit dem Leiterwagen zum dortigem Grüncontainer am Eichelgarten.</p> <p>Es gibt Bedenken, dass die neue Anbindung des o.g. Wirtschaftsweges an den Rosenweg über Stufen erfolgt und deshalb nicht für Radfahrer und Rollstuhlfahrer geeignet ist.</p>	<p>rage ist die bestehende Anbindung des Wirtschaftsweges über den Dahlienweg weiterhin nutzbar. Insofern wurde die Anregung berücksichtigt.</p> <p>Die Planung des Weges wurde im Rahmen des Verfahrens angepasst. Der Weg wird über eine Rampe an den Rosenweg angeschlossen. Über die Fußwege nördlich der Bebauung ist ein barrierefreier Anschluss an das bestehende Straßennetz gesichert. Insofern wurde die Anregung berücksichtigt.</p>
Artenschutz (dazu Stellungnahmen von zwei Personen)	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass am Rosenweg / Ecke Resedenweg zwischen Eichelgartenschule und der künftigen Baustelle ein seltener Käfer (Heldbock) angesiedelt ist, der vom Aussterben bedroht ist und nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt ist. Zwischen dem Wohnraum des Käfers und der künftigen Baustelle liegen etwa 20 Meter.</p>	<p>Das benannte Heldbock-Vorkommen ist bekannt.</p> <p>Nach Prüfung kommen die zuständigen Fachbehörden zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Aus fachlicher Sicht sind Verletzungen oder Tötungen von Exemplaren (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sachverständig auszuschließen.</p> <p>Zugleich ist auch keine Schädigung einer geschützten Fortpflanzungs-/Ruhestätte (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) gegeben.</p> <p>Auch störende Beeinträchtigungen durch die Baustelle und das Vorhaben selbst werden sachverständig ausgeschlossen.</p> <p>Im Ergebnis wird festgestellt, dass die vorgebrachten Bedenken zum Artenschutz unbegründet sind.</p>
Baumbestand (dazu Stellungnahmen von einer Person)	
<p>Es wird bemängelt, dass für die zu fallende Birke im Garten im Krokusweg 48 keine Ersatzpflanzung vorgesehen ist, obwohl dies der Bebauungsplan vorsieht.</p>	<p>Die entfallenden Bäume müssen in die Abwägung miteingestellt werden, da das Verfahren im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt wird, ist eine förmliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz mit entsprechenden Ersatzpflanzungen aber nicht zwingend erforderlich. Im</p>

	<p>Rahmen der Abwägung wurden 4 Linden als erhaltenswert bzw. prägend für die städtebauliche Situation eingestuft. Deshalb wird eine Linde erhalten, drei Bäume werden neu gepflanzt.</p>
Waldabstand (dazu Stellungnahmen von zwei Personen)	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der geplanten Bebauung der rechtlich vorgeschriebene Mindestabstand von 30 Metern zum angrenzenden Wald nicht gewährleistet wird.</p>	<p>Nach § 4 Absatz 3 Satz 1 Landesbauordnung (LBO) müssen baulichen Anlagen mit Feuerstätten aus Gründen des Brandschutzes zu Wäldern einen Abstand von mindestens 30m einhalten. Der Abstand beträgt hier mindestens 15m.</p> <p>In einem Bebauungsplan können aber gem. § 4 Absatz 3 Satz 2 LBO geringere Abstände festgesetzt werden. Das städtische Forstamt kam nach Prüfung hier zum Ergebnis, dass aufgrund der Bedeutung des Vorhabens für den sozialen Wohnungsbau, des gegebenen Abstands von über 15m und des zwischen baulicher Anlage und Wald gelegenen Rosenwegs ein geringerer Abstand als 30m vertretbar ist. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zugunsten der Stadt Karlsruhe als Waldbesitzer eine Haftungsverzichtserklärung abgeben und der Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zustimmen.</p>