

Anlage 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maxauer Straße“ in Karlsruhe

Ergebnis der Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB im Rahmen der Informationsveranstaltung am 26.10.2016 und der dazu schriftlich eingegangenen Stellungnahmen

Inhalt

Zusammenfassung der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen nach Themenfeldern gegliedert:

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
Erschließung, Verkehr	
Es wird darum gebeten darzustellen, wie der Radverkehr bis zu den vorgeschriebenen Fahrradstellplätzen geführt wird.	Die Zufahrt zu den Doppelhäusern erfolgt über die Maxauer Straße, die erforderlichen Fahrradstellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen vorgehalten. Die Fahrradparkplätze für den Bereich Geschosswohnungsbau befinden sich im Wesentlichen entlang der Wegeverbindung an der Schnittstelle zwischen Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau. Sie werden ebenfalls über die Maxauer Straße angefahren. Weitere Stellplätze sind im Bereich der Besucherstellplätze in der Nähe der Tiefgaragenrampe untergebracht, die über die Saarlandstraße und die Tiefgaragenzufahrt erreicht werden können.
Eine Anwohnerin äußert Bedenken wegen der Verkehrssicherheit durch die geplante Tiefgaragenzufahrt, die direkt an ihrem Grundstück vorbeiführt und verweist auf ihre drei kleinen Kinder.	Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die private Grundstücksfläche des Vorhabenträgers im direkten Anschluss an die Saarlandstraße. Durch die Regelung der Parkierung im Zufahrtsbereich kann die Verkehrsübersicht verbessert werden, durch geeignete Einfriedungen können mögliche Gefahrensituationen minimiert werden. Außerdem ist vorgesehen, aus artenschutzrechtlichen Gründen die Geschwindigkeit im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zu begrenzen, was die Verkehrssicherheit auch erhöht. Insofern wird die Anregung berücksichtigt.
Es wird um Information gebeten, über welchen Weg die Baustelle für das Vorhaben angefahren werden wird.	Die Erschließung der Baustelle erfolgt über die Maxauer Straße und über die geplante Tiefgaragenzufahrt unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange.
Zur vorgesehenen Zufahrt über die Pfalzbahnstraße wird	Die Erschließung des Plangebiets stellt

<p>darauf hingewiesen, dass diese auf den Bahnhof zu- führt, am Kiosk vorbei. Insoweit trifft es nicht zu, dass die Erschließung über das untere Stück der Pfalzbahn- straße erfolgen soll. Diese Straße entlang der Bahnlinien endet am Knielinger Bahnhof und hat noch keinen Na- men.</p>	<p>sich wie folgt dar: Als Erschließungsflächen für PKW sind im Plangebiet nur die Tiefgaragenzufahrt im Anschluss an die Saarlandstraße und die Zufahrt zum bestehenden Bahnhofsge- bäude im Anschluss an die Pfalzbahn- straße vorgesehen. Im Übrigen gibt es auch mit Rücksicht auf die artenschutzrechtlichen Belange ledig- lich Fußwege bzw. Fuß- und Radwege.</p>
<p>Wie wurde der Stellplatzbedarf in der Planung berück- sichtigt?</p>	<p>Vorgesehen ist wie üblich in Karlsruhe ein Stellplatz pro Wohneinheit. Außerdem sind in der Nähe der Tiefgaragenzufahrt 21 Besucherstellplätze vorgesehen, deren Lage mit den artenschutzrechtlichen Zie- len abgestimmt wurde.</p>
<p>Es wird gefragt, ob bei der Zufahrt über die Saarland- straße die Zufahrt am ehemaligen Kiosk verbreitert wird? Ansonsten werden Probleme bei Gegenverkehr befürchtet. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits jetzt schon ein enorm hoher Parkdruck in der Saarland- straße herrscht nicht zuletzt wegen der ganzen Sie- mensarbeiter.</p>	<p>Die zur Verfügung stehende Fläche im Einfahrtsbereich ist ausreichend, aller- dings muss das gegenwärtig übliche Par- kieren im Zufahrtsbereich – es handelt sich um private Flächen des Vorhabenträ- gers – eingeschränkt werden. Die vorge- sehenen Besucherparkplätze wurden auch in diesem Umfang vorgesehen, um zusätzlichen Parkdruck in der Saarland- straße zu vermeiden.</p>
<p>Es wird gefragt, ob insbesondere in der Bauphase doch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist? Bereits jetzt sei die Straße manchmal schon für eine halbe Stunde bis Stunde blockiert.</p>	<p>Die Regelung des Verkehrs während der Bauphase ist Sache der Baustellenkoo- rdination bzw. Baustellenabwicklung. Selbstverständlich kann es in der Bau- phase zu temporären Einschränkungen kommen.</p>
<p>Es wird gefragt, ob eine zweite Zufahrt von der Pfalz- bahnstraße aus (von Westen) möglich ist?</p>	<p>Es ist aus artenschutzrechtlicher Sicht er- forderlich, dass möglichst wenig Fläche der wertvollen Trockenbiotope für Er- schließungszwecke genutzt werden. Des- halb hat man sich für die Erschließung in der vorliegenden Form entschieden, die auch für die erwarteten Verkehrsmengen ausreichend ist.</p>
<p>Verfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit</p>	
<p>Bitte um Information zu Bodenarbeiten im Plangebiet auch in Richtung Knielinger Bahnhof. (Anfrage vom 18.11.2016, 21.11.2016). Bitte um rechtzeitige und direk- te Unterrichtung der Anwohner vor entsprechen- den Arbeiten, damit sich die Anwohner auf mögliche Lärmbe- lastungen einstellen können.</p>	<p>Die Anregung betrifft nicht die Inhalte des Bebauungsplans. Die Beteiligung der Bürger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist bzw. wird ordnungsgemäß durchgeführt.</p>
<p>Bitte um bessere Bekanntmachung der Informationsver- anstaltung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Bitte um das Protokoll zur Veranstaltung.</p>	<p>Die Veranstaltung zur frühzeitigen Betei- ligung der Öffentlichkeit wurde wie bei Be- bauungsplanverfahren üblich im Amtsblatt bzw. auf der Homepage der Stadt Karls- ruhe veröffentlicht. Die Anregungen der Öffentlichkeit werden in die vorliegende Synopse aufgenom- men, die Bürger werden über die Ergeb- nisse der Abwägung informiert. Eine Ver-</p>

	<p>teilung der Protokolle vorab ist nicht vorgesehen, was dem Verfasser der Stellungnahme in einem Antwortschreiben bereits ausführlich dargestellt wurde und auch bei der Informationsveranstaltung am 26.10.2016 thematisiert wurde.</p>
<p>Sind für den Bebauungsplan Gutachten einzuholen und wo können diese eingesehen werden?</p>	<p>Als Grundlage für den Bebauungsplan wurden mehrere Gutachten erstellt, u.a. zum Artenschutz, zum Schallschutz und zum Boden. Die Ergebnisse der Gutachten sind in die Inhalte des Bebauungsplans eingeflossen.</p> <p>In der Offenlage können die Gutachten einsehen werden. Man kann dann zu den regulären Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt die Gutachten vor Ort einsehen und auch hierzu für die Dauer eines Monats Stellungnahmen einreichen.</p>
<p>Welche Büros erstellen die Gutachten und wie erfolgte die Beauftragung der Gutachter?</p>	<p>Die schalltechnischen Untersuchungen wurde vom Büro „Die Bauingenieure“ aus Karlsruhe, das Gutachten zum Artenschutz vom Büro „aland“ aus Karlsruhe erstellt. Das Gutachten zum Boden wurde vom Büro GHJ aus Karlsruhe erstellt. Die Beauftragung erfolgte durch den Vorhabenträger.</p>
<p>Wurde der BUND beteiligt?</p>	<p>Ja der BUND wurde am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Schallschutz</p>	
<p>Bitte um Überlassung der Lärmgutachten zum nächtlichen Lärmpegel durch B10-Verkehr und v.a. Güterbahnverkehr (bis 6 Uhr morgens – v.a. abends und frühmorgens zwischen 3 – 6 Uhr) und des Lärmpegels tagsüber (v.a. montags – freitags von 6-10 und 15-22 Uhr) – aber auch am Wochenende und an Feiertagen.</p> <p>Es wird gefragt, von welcher Lärmbelastung der Bauherr bei der Dimensionierung der integrierten Lärmschutzwände ausgeht.</p>	<p>Die erforderlichen schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan liegen vor und können während der Offenlage des Bebauungsplans eingesehen werden.</p> <p>In den schalltechnischen Gutachten sind die relevanten Schallquellen berücksichtigt worden, auch die Immissionen aus dem Bahnbetrieb und der Verkehrslärm der B 10. Die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.</p>
<p>Es wird um Erklärung gebeten, wie nahe an der B 10 und direkt an der Bahnlinie Häuser gebaut werden können. Es wird angeführt, dass auch nachts – v.a. in den frühen Morgenstunden – hier bereits von der B10 durchgängig bei Westwind mehr als 60dB(A) in die Häuser der Anwohner, welche die Stellungnahme verfasst haben, dringt und von den auch nachts fahrenden Güterbahnen weit über 80 dB(A). Ein ungestörtes Schlafen sei praktisch unmöglich.</p>	<p>Die bebaute Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als geplante gemischte Baufläche eingetragen. Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, musste der Schallschutz bereits zu Beginn der Planung umfangreich berücksichtigt werden. Nur durch eine Kombination aus mehreren aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen können so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden. Ein wichtiger Faktor ist z.B., dass es zur Bahn keine zu öffnenden Fenster gibt und z.T. technische Lüftungseinrichtungen erforderlich sind. Die notwendigen schalltechnischen Maß-</p>

<p>Wer ist für den Bau bzw. die ggf. erforderliche Reparatur des erforderlichen Schallschutzes zuständig?</p>	<p>nahmen werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen und anschließend in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden über den Bebauungsplan dauerhaft gesichert. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das im VEP dargestellte Vorhaben umzusetzen.</p>
Boden	
<p>Bitte um Überlassung eines Bodengutachtens. Es wird gefragt, welche Bodenbelastungen im Plangebiet („...<i>hinter unseren Grundstücken</i> ...“) vorliegen.</p>	<p>Das erforderliche Bodengutachten liegt vor und kann im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans eingesehen werden. Die wesentlichen Ergebnisse sind in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt.</p> <p>Ergänzend zum Bodengutachten wurde ein Bodenmanagementkonzept erstellt, in dem auch dargestellt wird, wo im Plangebiet ein Bodenaustausch vorgenommen werden soll. Bei dem ebenfalls ausgearbeiteten Entwässerungskonzept werden die Ergebnisse des Bodengutachtens berücksichtigt. Im Ergebnis sind negative Auswirkungen des Vorhabens auf den Boden der angrenzenden Grundstücke nicht zu befürchten.</p>
Artenschutz / Grünplanung	
<p>Wie werden in der langen Bauphase die Eidechsen, Eichhörnchen, Maulwürfe Fledermäuse und anderes Getier geschützt? Bitte um Einsicht in das artenschutzrechtliche Gutachten.</p>	<p>Die Belange des Artenschutzes wurden bei der vorliegenden Planung umfangreich berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht ausführlich dargestellt. Hier wurden Vorschläge für die erforderlichen Maßnahmen entwickelt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Unterlagen können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p> <p>Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen bzw. werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.</p>
<p>In Höhe der Maxauer Straße 2 – 10, im Bereich der zwei oberen Häuser, ist wilde Vegetation. Ist geplant, dies zu „kultivieren“?</p>	<p>Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung ist diese Fläche für Artenschutzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine Kultivierung im Sinne einer „parkähnlichen“ Gestaltung ist somit nicht vorgesehen. Vielmehr wird eine naturnahe Gestaltung verfolgt.</p>

Die Besitzer eines Zweifamilienhauses mit Garten im Gelände des Gartenbaubetriebes merken an, dass sie bei sich auch bestimmte Bäume pflanzen mussten.	Auch bei dem geplanten Vorhaben gibt es – entwickelt aus dem Umweltbericht – Vorgaben zur Bepflanzung.
Geltungsbereich	
Grundsatzfrage zum Aufstellungsbeschluss: Warum umfasst das Plangebiet jetzt nur die „Mitte“. Was passiert mit dem oberen Dreieck Richtung Westen? Was passiert mit dieser Fläche? Wo ist dann eine Zufahrt? Warum wird hier nicht die gesamte Fläche insgesamt überplant?	Es bestand kein Interesse der Eigentümer, sich an einem Vorhaben beziehungsweise der Bebauungsplanung zu beteiligen. Im östlichen Teil besteht mittelfristig kein Veränderungsbedarf. Insofern wurde der Geltungsbereich in der vorliegenden Form gewählt.
Bebauung	
Es wird gefragt, ob (wie einem Pressebericht zu entnehmen) hier 72 Sozialwohnungen entstehen sollen.	Geplant sind 12 Doppelhaushälften und 58 Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Bei dem Vorhaben gilt wie auf allen neu entstehenden Wohnbauflächen in Karlsruhe das Karlsruher Innenentwicklungskonzept. Danach müssen 20 % der Fläche als sozialgebundener Wohnraum ausgewiesen werden.
Es wird gefragt, ob nur Mehrfamilienhäuser entstehen.	Nein, auch 12 Doppelhaushälften.
Ver- und Entsorgung	
Es werden (allgemeine) Bedenken zur Versorgung des Gebietes geäußert, insbesondere betreffend Gas und Wasser.	Die Versorgung der geplanten Gebäude ist gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt in Anschluss an das bestehende Netz in der Maxauer Straße, die Heizenergieversorgung für den Geschosswohnungsbau erfolgt über eine Pelletheizung.
Es werden Bedenken wegen der Entwässerung des Vorhabens aufgrund des vorhandenen Gefälles geäußert. Schon jetzt seien die Probleme zum Zufluss bei längerem Regen deutlich sichtbar.	Die Entwässerung der Bebauung wurde von einem Fachplaner geprüft. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Danach wird das Schmutzwasser der bestehenden Kanalisation in der Maxauer Straße zugeführt, das Regenwasser wird nach den vorher erforderlichen Bodenarbeiten über Mulden im privaten Grundstücksbereich versickert.