

Anlage 1

Vorhabenbezogener „Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße“, Karlsruhe – Oststadt

hier:

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege, 22.06.2017.....	1
Deutsche Telekom Technik GmbH, 10.07.2017	2
VBK Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, 11.07.2017	3
Bürgerverein Oststadt, 12.07.2017	3
Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH, 20.07.2017.....	5
ZJD, Natur- und Bodenschutzbehörde - 12.07.2017	6
ZJD, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, Frau Schleicher, 18.07.2017.....	7

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung	Stellungnahme des Stadtplanungsamt zusammen mit dem Vorhabenträger
RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege, 22.06.2017	
<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege: Im Geltungsbereich des oben genannten Planungsvorhabens ist das folgende Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG betroffen: Emil-Gött-Straße 11, 3, 5, 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, Hölderlinstraße 1, 1a, 3, 5, Karl-Wilhelmstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, Parkstraße 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68 (Sachgesamtheit), Wohnbauten der Gemeinnützigen Mieter- und Handwerker-Baugenossenschaft GmbH, später Baugenossenschaft Hardtwaldsiedlung, Zugehörige Nutzgärten, Vorgärten, Einfriedungsmauern, historische Garagenbauten.</p> <p>Gegenüber dem im Vorfeld mit der Denkmalpflege abgestimmten Vorhaben werden von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege keine weiteren Bedenken hervorgebracht. Mit der Überbauung der Gartenfläche verringert sich aber der Umfang des Schutzgutes um die im Gel-</p>	<p>Das bestätigt die vorliegende Planung.</p> <p>Das bestätigt die vorliegende Planung.</p>

<p>tungsbereich liegende Fläche.</p> <p>Wie in den Unterlagen beschrieben bleiben die Garagenbauten aus den 1930er Jahren weiterhin Teil der Sachgesamtheit. An deren Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V. m. § 8 DSchG).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidiums Stuttgart (Referat 84.2) 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.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde darüber informiert.</p> <p>Das Garagengebäude wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Kulturdenkmal gekennzeichnet. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.</p>
Deutsche Telekom Technik GmbH, 10.07.2017	
<p>Im Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom.</p> <p>Der Ausbau durch die Deutsche Telekom</p>	<p>Die Pläne und weitere Informationen werden an den Vorhabenträger weitergegeben und bei der Planung berücksichtigt.</p>

<p>erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass sie dort, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Es werden weitere Hinweise zur Ausführungsplanung gegeben.</p>	
VBK Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, 11.07.2017	
<p>Die Einfahrtseinrichtung (Schlüsselschalter, Schranke o.dgl.) der Tiefgarage ist so anzuordnen bzw. eine ausreichend große Rückstaufläche einzurichten, dass durch wartende Kfz die Durchfahrt des Linienbusverkehrs auf der Straße Am Fasanengarten nicht eingeschränkt oder behindert wird. Darüber hinaus bestehen gegen den Bebauungsplan keine weiteren Einwände.</p>	<p>Eine Behinderung der Durchfahrt des Linienbusverkehrs kann aufgrund des im Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Abstands zwischen Fahrbahn und Einfahrtseinrichtung ausgeschlossen werden.</p>
Bürgerverein Oststadt, 12.07.2017	
<p>Dieser Wohnblock einer Genossenschaft mit Gärten zur Selbstversorgung ist die großzügigste Anlage dieser Art innerhalb der Oststadt. Es ist bedauerlich, dass man dort eine Innenverdichtung durchführt. Die Bedürfnisse der Genossenschaft und die Schaffung von relativ günstigem und barrierefreiem Wohnraum für die alternierenden Genossenschaftler rechtfertigen aber diesen Eingriff.</p> <p>Das Interesse für die Nutzung der Gartenparzellen nimmt scheinbar mit dem Alter der dort wohnenden Genossen ab. Dass man einen Teil der Gartenparzellen vorübergehend in gemeinschaftliche Grünfläche umwandelt, ist verständlich. Sie sollte aber so gestaltet werden, dass sie bei Bedarf – sobald jüngere Bewohner mit gärtnerischem Interesse wieder dort wohnen - wieder als wohnungsspezifische Gartenparzellen genutzt werden können. Das Interesse junger Familien an wohnungsnahen Kleingärten macht diesen Bedarf deutlich und würde den histori-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das zwischenzeitlich erarbeitete Freiraumkonzept nimmt die zahlreichen Anregungen aus den Beteiligungen auf und sieht eine differenzierte Gestaltung der Gartenflächen vor, die unter anderem auf die Bedürfnisse der älteren Bewohner abgestimmt ist. Gleichzeitig wird aber auch das Angebot an Spielflächen ergänzt. Darüber hinaus werden Versickerungsmulden eingeplant. Gartenflächen zur Selbstversorgung werden dagegen im südlichen Bereich des Hofes angeboten werden, der sich ebenfalls im Eigentum der Genossenschaft befindet.</p>

schen Charakter der Grünflächen wiederbeleben.

Für die dortigen Verhältnisse ist der Versiegelungsanteil von 60% hoch. Er relativiert sich aber angesichts der drum herum befindlichen Grünflächen / Gartenstrukturen. Die vorgesehenen Punkthäuser könnten aber vom Blockrand gesehen transparenter wirken und weniger Fläche versiegeln bzw. mehr Gärten zulassen, wenn sie statt zweieinhalb-stöckig dreieinhalb-stöckig gebaut würden. Bei gleicher Nutzfläche könnte auf zwei der sieben Punkthäuser verzichtet werden. Die vorhandene Gartenstruktur wäre geschont. Die höhere Gebäudehöhe wäre immer noch niedriger als die, der vorhandenen Bebauung im Süden und Westen und entspräche dem Kopfbau. Die mehr als 20 m. entfernte Blockrandbebauung im Osten würde kaum überragt. Die geringeren Kosten für die Infrastruktur der Häuser würde geringere Mieten ermöglichen. Die Vorteile einer höheren Bebauung bei gleicher Nutzfläche würden die geringen Nachteile weit überwiegen!

Es erschließt sich uns nicht, warum für die gesamte Fläche eine Umwandlung von einem reinen Wohngebiet (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich ist. Sollte es für die genannten Nutzungen des Kopfbaus erforderlich sein, so sollte sich dies auf diesen Teil des Bebauungsplans beschränken. Auch sollte die Nutzung dort auf Läden für die Nahversorgung und Schank- und Speisewirtschaften beschränken. Andere Nutzungen würden den Charakter der Siedlung entwerthen.

Das Niveau und die Ausgestaltung der

Der Versiegelungsanteil innerhalb des Projektbereichs entspricht den für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen Werten. Dabei macht der Projektbereich nur ca. 30 % der gesamten Fläche des Blocks aus. Sowohl südlich des Erschließungswegs als auch zwischen Projektbereich und Blockrandbebauung bleiben ausreichend große Grün- und Freiflächen erhalten.

Bestehende Gebäude und Freianlagen sind ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (Sachgesamtheit). Ein Eingriff in die Sachgesamtheit setzt eine intensive Auseinandersetzung mit den denkmalpflegerischen Belangen voraus. Ein daraus entwickeltes städtebauliches Ziel ist es, die Neubebauung dem Bestand unterzuordnen. Dies geschieht unter anderem dadurch, dass die Gebäudehöhen der Neubauten, die Trauf- bzw. Firsthöhen der Bestandsbebauung nicht überragen, was auch für die Reihenhausbauung an der Ostseite gilt. Durch die guten Proportionen zwischen Gebäudehöhen und Abstandsflächen entstehen neue qualitätsvolle Garten- und Freiflächen. Höhere Gebäude würden auch zu einer größeren Verschattung der Freiflächen führen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten an heutige, innerstädtische Verhältnisse angepasst, die eher von einer moderaten Nutzungsdurchmischung geprägt sind.

Über den Durchführungsvertrag werden die jetzt konkret geplanten Nutzungen festgelegt. Andere Nutzungen aus dem Nutzungskatalog für Allgemeine Wohngebiete können nur über spätere Vertragsänderungen im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

Der Substrataufbau auf der Tiefgarage ist

<p>Tiefgaragendecke sollten so erfolgen, dass darauf eine Nutzung als Kleingärten nicht behindert ist. (ausgenommen größere Bäume).</p> <p>Die klimatischen Veränderungen werden ohne Nachweis etwas rosig dargestellt. Insbesondere der Kopfbau bremsst einen Luftaustausch nach und von Norden aus dem Hardtwald. Zwar verringern die dazwischen liegenden Gebäude des KIT bereits diesen Austausch. Das Belassen einer Lücke im Kopfbau wäre aber förderlich und würde den nach Norden offenen Charakter des Gebietes stärker erhalten.</p>	<p>so ausgelegt, dass eine Begrünung mit Rasen und Stauden erfolgen kann. Für Sträucher werden entsprechende Erhöhungen vorgesehen. Die Tiefgarage liegt zum großen Teil unter dem Haupterschließungsweg und unter den Gebäuden. Auf der Tiefgarage sind deshalb keine Kleingärten vorgesehen.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem bisher unbebauten Blockinnenbereich aufgrund seiner geringen Größe keine positive thermische Fernwirkung ausgeht. An bestehende Kaltluftströmungen ist das Gebiet durch die lediglich nach Norden geöffnete Blockrandbebauung nicht angebunden, sodass es auch nur bedingt als Kaltluftzugbahn fungiert.</p> <p>Eine gravierende Minderung des örtlichen Luftaustausches durch den vorgelegten Planungsentwurf ist auszuschließen, da bewusst auf eine Schließung des Blockrands an der Straße „Am Fasanengarten“ verzichtet wird. Neben den beidseitig des Kopfgebäudes erhaltenen Freiflächen ist im Erdgeschoss eine breite Öffnung für Durchgang und Tiefgaragenzufahrt vorhanden. Eine weitere Öffnung wurde u.a. vom Gestaltungsbeirat zugunsten einer baulichen Einbindung der Tiefgaragenzufahrt als gestalterisch unpassend bewertet. Durch die Länge des Kopfbaus werden zusammenhängende Nutzungen zum Beispiel für die Wohngemeinschaft ermöglicht. Gleichzeitig ist durch das Gebäude ein teilweiser Lärmschutz für die dahinterliegenden Bereiche gegeben.</p>
<p>Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH, 20.07.2017</p>	
<p><u>Stromversorgung</u> Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Gas- und Wasserversorgung</u> Hinweise zur Versorgung und zur Ausführungsplanung</p> <p><u>Kommunikations- und Informations-</u></p>	<p>Die Planung der Wasserversorgung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Informationen werden an den Vorhabenträger weitergegeben und berücksich-</p>

<p><u>technik</u> Im nördlichen Gehweg sind teilweise erdverlegte CU-FM-Kabel. Diese sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden. Im südlichen Baufeld sind teilweise erdverlegte LWL-Leerrohrtrassen verlegt. Diese sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden.</p> <p><u>Fernwärmeversorgung</u> Im Bereich der vorliegenden Planung ist Fernwärme Infrastruktur vorhanden. Die Leitung der Fernwärme sollen im Bebauungsplan mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Ein Schutzstreifen von 3,0 m links und rechts der Trassenachse ist dabei zu berücksichtigen.</p> <p>Es erfolgen weitere Hinweise zur späteren Ausführungsplanung.</p> <p><u>Trinkwasserversorgung</u> Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der Schutzgebiete und Zuströmbereiche unserer Wasserwerke im Stadtgebiet Karlsruhe. Aus den vorliegenden Unterlagen sind keine Konflikte mit der Trinkwassergewinnung der Stadtwerke Karlsruhe GmbH ersichtlich.</p> <p>Es erfolgen weitere Hinweise zur späteren Ausführungsplanung.</p>	<p>tigt.</p> <p>Die Informationen werden an den Vorhabenträger weitergegeben und berücksichtigt.</p> <p>Die Leitung ist im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt. Die Leitungsführung wird bereits über einen Dienstbarkeitsvertrag gesichert. Im bestehenden Dienstbarkeitsvertrag ist ein Schutzstreifen von 2,00 m (1,00 m links u. rechts von der jeweiligen Leitungstrasse) festgeschrieben, in dem keine tief wurzelnden Anpflanzungen vornehmen oder Anlagen oder Gebäude erstellen sind. Dieser Schutzstreifen wird im Bebauungsplan nachgetragen. Die Leitung liegt innerhalb oder in der Nähe von bestehenden und geplanten, durch Geh- und Fahrrechte gesicherter Wegeflächen wodurch die Zugänglichkeit gesichert ist.</p> <p>Die Informationen werden an den Vorhabenträger weitergegeben und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Informationen werden an den Vorhabenträger weitergegeben und berücksichtigt.</p>
ZJD, Natur- und Bodenschutzbehörde - 12.07.2017	
<p>Gegen den Planungsvorentwurf sind keine grundsätzlichen Einwendungen zu erheben. Bei Beachtung und Umsetzung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>der dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen scheint ein Hineinplanen in die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG gegeben zu sein.</p> <p>Wir bitten um Ergänzung der Ausgleichsmaßnahmen für den Star. Hier sind die CEF-Maßnahmen zu ergänzen. Da diese Art ihre Brutstätten jedes Jahr wiederkehrend nutzt sind Nisthöhlen u. ä. ganzjährig gesetzlich geschützt und müssen vorab ersetzt werden. Das Aufhängen von vier Nistkästen (Flugloch-Ø 45 mm) für den Star bereits vorab ist deshalb – ergänzend zu den sonstigen im Entwurf bereits vorgesehenen CEF-Maßnahmen festzusetzen. Zugleich sind die jährliche Kontrolle und Reinigung dieser Nistkästen sicherzustellen.</p> <p>Auch folgendes sollte Eingang in den Bebauungsplan und/oder in den Durchführungsvertrag finden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verwendung von insektenfreundlichen LED-Lampen für die Außenbeleuchtung• Anlage naturnaher öffentlicher und halböffentlicher Grünflächen mit großem Blütenangebot für Insekten	<p>Die Ausgleichsmaßnahmen für den Star werden als CEF Maßnahmen ergänzt. Der Stellungnahme wird entsprochen.</p> <p>Die Verwendung von insektenfreundlichen LED-Lampen für die Außenbeleuchtung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die Anregung wird aufgenommen, indem im Freiflächenkonzept, das dem VEP beigefügt ist, im zentralen Erschließungsbereich gemeinsame Kräuterhochbeete und blütenreiche Staudenpflanzungen auf Dachbegrünungssubstrat dargestellt werden.</p>
ZJD, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, Frau Schleicher, 18.07.2017	
<p>In Ziffer 8 der Festsetzungen sind unter der Überschrift „Passiver Schallschutz“ Schallschutzfenster „ zur Straße“ sowie Vorgaben für die Tiefgarage vorgesehen.</p> <p>Diese Formulierungen sollten konkretisiert werden, da Schallschutzfenster nach den Erläuterungen in Ziffer 3.5.2. der Planbegründung nur im Bereich der Straße „Am Fasanengarten“ erforderlich sind und nun noch eine „Öffnungsklausel“ fehlt, dass Schutzmaßnahmen angepasst werden können bei entsprechendem</p>	<p>Die Festsetzungen werden wie folgt konkretisiert:</p> <p>„Für alle Aufenthaltsräume an Fassaden ab Lärmpegelbereich III (entlang der Straße „Am Fasanengarten“) sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen bei Errichtung der Gebäude die</p>

<p>Nachweis im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Bei den Festsetzungen zur Tiefgarage handelt es sich nicht um Vorkehrungen zum passiven Schallschutz, daher wäre die Überschrift ggf. anzupassen. Im Übrigen dürfte es aber auch ausreichen, die Lärmthematik der Tiefgarage im Baugenehmigungsverfahren zu lösen.</p> <p>Überprüft werden sollte noch, ob Einschränkungen der Außenwohnbereiche zur Straße „Am Fasanengarten“ sinnvoll wären.</p> <p>Die seitens Umwelt- und Arbeitsschutz angeregte Grundrissorientierung käme eventuell als Alternative zu Schallschutzfenstern in Betracht, aber unseres Erachtens nicht zusätzlich zu diesen.</p>	<p>Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – herzustellen. In Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße ist im Baugenehmigungsverfahren das notwendige Schalldämmmaß gemäß der Tabelle der DIN 4109 nachzuweisen.</p> <p>Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.“</p> <p>Die Festsetzung zur Tiefgarage wird herausgenommen, die Thematik im Baugenehmigungsverfahren behandelt.</p> <p>Die Außenwohnbereiche sind in der Regel nach Süden, zur straßenabgewandten Seite orientiert, ausgenommen je eine Loggia im 1. und 2. OG, sowie die Dachterrassen der Wohngemeinschaft in Höhe des Staffelgeschosses, die durch massive/gläserne Brüstungen geschützt werden können.</p> <p>Geeignete Maßnahmen hängen von der im Vorhaben – und Erschließungsplan dargestellten geschoßweise unterschiedlichen Grundrissituation ab. Eine Grundrissorientierung ist bei den durchbindenden Wohnungen möglich. Hier sind die Aufenthalts- und Schlafräume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet. Bei den beidseitig eines Flurs angeordneten Wohn-/Schlafzimmern der Wohngemeinschaft sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.</p>
--	---