

Anlage 2

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

Ergebnis der Beteiligung Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

Stellungnahmen Anwohner / Internet	Stellungnahme
Anwohnerin, Parkstraße, 12.04.2017	
<p>Prüfung, ob Bebauung auch im südlichen Teil der Fläche möglich ist und so die Bebauung sich auf einer größeren Fläche verteilt, damit mehr Gartenfläche erhalten bleiben. Arten- und Naturschutz sollte unbedingt beachtet werden (in den Gärten leben viele Tiere - Fledermäuse, Hornissen, Eichhörnchen, Taubenschwänzchen, blaue Holzbienen usw.) auf eine wirklich behindertengerechten Bebauung achten!</p>	<p>Eine Bebauung im südlichen Teil wird aus folgenden Gründen nicht vorgesehen: Bestehende Gebäuden und Freianlagen sind ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (Sachgesamtheit). Durch eine Ausweitung auf den südlichen Bereich wäre ein größerer Bereich der Sachgesamtheit betroffen. Im südlichen Bereich sind die Gartenanlagen noch weitgehend intakt und sollen erhalten bleiben. Die (Fahr-) Erschließung der Neubebauung kann aufgrund der bestehenden Blockrandbebauung nur über die Straße „Am Fasanengarten“ erfolgen. Die Erschließung des südlichen Bereichs würde deshalb einen erheblich größeren Erschließungsaufwand und damit verbunden mehr versiegelte Flächen bedeuten sowie mehr Immissionsbelastungen für den gesamten Innenbereich mit sich bringen.</p> <p>Arten- und Naturschutz: Auf der Grundlage der Fauna-Erhebungen aus 2015 erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung. Erfasst wurden 4 Fledermausarten und 23 Vogelarten, die – aufgrund des Schutzstatus - überprüfungsrelevant sind. Eine Prüfungsrelevanz für weitere geschützte Arten ergab sich nicht. Um das vorhabenbedingte Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, werden Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich durchgeführt. Auch im Zuge der Neubebauung werden Gartenflächen angelegt, die Tieren Lebensraum bieten werden. Der Naturschutz wird</p>

	<p>durch diese Maßnahmen beachtet.</p> <p>Behindertengerechte Bebauung: Die Freiflächen sind barrierefrei geplant und bieten entsprechend dem zwischenzeitlich vorliegenden Freiraumkonzept unterschiedliche Sitz- und Ruhemöglichkeiten. Die Tiefgarage ist über Aufzüge barrierefrei erreichbar, ebenso ein Großteil der Wohnungen. Die Lage dieser Wohnungen wurde mit dem Bauordnungsamt abgesprochen. Die Treppenhäuser aller Gebäude lassen den Einbau eines Aufzugs zu.</p>
Anwohner, Parkstraße, 11.04.2017	
<p>Der Häuserabstand ist zu gering und die Gärten werden zu klein. Es sind über die Jahre gewachsene Gärten und es fällt ein großer Baumbestand weg. Besonders das letzte Haus Richtung alte Garagen Richtung Parkstraße ausgerichtet, sollte nicht längs gebaut werden, besser noch ganz wegfallen.</p>	<p>Das Quartier zwischen Karl-Wilhelm-Straße, Parkstraße, Am Fasanengarten und Emil-Gött-Straße zeichnet sich heute durch einen im Hinblick auf die Innenstadtlage untypisch großen Grün- und Gartenbereich aus. Zur Schaffung der dringend benötigten Wohnbauflächen wird der Anteil der Grünflächen zwangsläufig kleiner. Dies bedeutet für einzelne Anwohner subjektiv gesehen erst einmal eine Verschlechterung der Freiraumsituation. Um den Eingriff möglichst gering zu halten werden die neuen Gebäude so angeordnet, dass große Abstandsflächen zur bestehenden Bebauung erhalten bleiben. Die Reihenhausgärten an der Parkstraße werden zwar kleiner, behalten aber mit einer Tiefe der Gärten (hinter den Gebäuden) von ca. 17 - 22 m eine angemessene Größe. Die Neubauten werden so angeordnet, dass eine optische und funktionale Vernetzung der Freiräume entsteht. Die Abstandsflächen überschreiten die nach Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen. Insgesamt ist der Abstand der Häuser deshalb nicht als zu gering zu werten. Dies gilt objektiv auch für die Größe der bestehenden und neu zu schaffenden Gärten.</p> <p>Es ist richtig, dass ein Teil des Baumbestands, der in den zukünftigen Baufeldern zu stehen käme, gefällt werden muss. Die bestehenden Bäume wurden aufgenommen und auf ihren Zustand hin bewertet. Besonders erhaltenswerte Bäume werden</p>

	<p>soweit möglich erhalten. Die entfallenden Bäume werden ersetzt. Die Anzahl der Bäume im Quartier wird jedoch insgesamt - entsprechend dem Freiraumkonzept - eher größer.</p> <p>Das südliche Gebäude wurde zwischenzeitlich gedreht. Eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Reihenhäuser ist nicht gegeben, da das Gebäude überwiegend versetzt zu den Bestandsgebäuden angeordnet wird. Ein vollständiger Verzicht würde zum Verlust von mindestens sechs Wohneinheiten führen und ist deshalb unter dem Aspekt der Schaffung von notwendigem Wohnraum und einer wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücksflächen nicht vorgesehen.</p>
Anwohner, Parkstraße, 11.04.2017	
<p>Die Planung sieht vor, dass die Gärten der bisherigen Mieter der Reihenhäuser in der Parkstraße um 2/3 gekürzt werden. Übrig bleibt hierdurch ein zu kleiner Grünraum, da bei den Häusern noch denkmalgeschützte Gartenhäuser stehen. Schon eine Verschiebung der Grenze um wenige Meter würde hier die Situation maßgeblich verbessern.</p>	<p>Es ist richtig, dass die Reihenhausgärten deutlich gekürzt werden, auch wenn es proportional weniger als die genannten 2/3 der Tiefe sind. Die Gärten behalten aber mit einer Tiefe der Gärten (hinter den Gebäuden) von ca. 17 - 22 m eine angemessene Größe. Dennoch bedeutet dies für einzelne Mieter einen teilweisen Verlust an privaten Gartenflächen. Ein weiteres Abrücken der Neubebauung von der Reihenhausbebauung ist durch Zwangspunkte wie z.B. das aus Denkmalschutzgründen zu erhaltende Garagengebäude nicht durchgängig möglich. Im Hinblick auf das Planungsziel der Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen und bei Einhaltung von großzügigen Abstandsflächen und der Anlage von wirksamen neuen Grün- und Freiflächen wird die Reduzierung der privaten Gartenflächen als hinnehmbar gewertet.</p>
Anwohner, Parkstraße, 10.04.2017	
<p>Die Bebauung mit sieben dreistöckigen Einzelhäusern hinter dem Kopfbau Am Fasanengarten wird für einen massiven Eingriff in die naturbelassene Innenfläche gehalten.</p>	<p>Die Bebauung stellt einen Eingriff in den bisher -bis auf den Garagenhof- unbebauten Hofbereich dar. Abzuwägen ist hier die Schaffung notwendiger Wohnbauflächen durch eine maßvolle Verdichtung im Innenbereich gegenüber einem Verbrauch von</p>

Dort leben zahlreiche Tierarten (Fledermäuse, Eidechsen, Bienen, Vögel etc.), denen dieser Lebensraum genommen wird. Die Umweltverträglichkeit wird in Frage gestellt.

Dieser Innenbereich ist insbesondere in den heißen Sommermonaten eine wichtige Zone für den Luftaustausch (Klima).

Landschaftsflächen im Außenbereich. Bei dieser Innenfläche handelt es sich um einen relativ großen unbebauten Freibereich, sodass auch bei der geplanten Nachverdichtung die Grundflächenzahlen für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO eingehalten werden. Durch die Beschränkung auf den nördlichen Teilbereich, geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, eine sparsame Erschließung und grünordnerische Maßnahmen wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten.

Auf der Grundlage der Fauna-Erhebungen aus 2015 erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung. Erfasst wurden 4 Fledermausarten und 23 Vogelarten, die – aufgrund des Schutzstatus - überprüfungsrelevant sind. Eine Prüfungsrelevanz für weitere geschützte Arten ergab sich nicht. Um das vorhabenbedingte Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, werden Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich durchgeführt. Auch im Zuge der Neubebauung werden Gartenflächen angelegt, die Tieren Lebensraum bieten werden. Die Umweltverträglichkeit ist gegeben.

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. 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. Zusatzbelastungen, die durch die Neubebauung zu erwarten sind, werden durch grünordnerische Maßnahmen minimiert. Die festgesetzte Dachbegrünung führt zu einer Erhöhung der Ver-

<p>Die Bauweise ist im Hinblick auf die Nähe zu den kleinen Reihenhäusern entlang der Parkstraße zu hoch. Eine größere Rücksichtnahme und Verträglichkeit zu diesen Grundstücken ist erforderlich. Die Projektfläche ist zwar mit knapp 1 ha ausgewiesen, jedoch sind die Auswirkungen der intensiven Bebauung für den gesamten Innenbereich von mehr als 2 ha zu prüfen.</p>	<p>dunstungsleistung. Im Rahmen der Baumaßnahme entfallende Bäume werden im Gebiet durch Neupflanzungen ersetzt. Durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze, sparsame Dimensionierung der Erschließungsflächen und die Begrünung von Teilen der Tiefgarage und der Dachflächen wird die Hitzebelastung begrenzt. Die stadtklimatischen Belange werden berücksichtigt.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Maßstab der vorhandenen (Reihenhaus-) Bebauung. Die Gebäude im Innenbereich erhalten 2 Geschosse sowie ein zurückgesetztes Staffelgeschoss. Die Wandhöhe des zweiten Geschosses liegt mit 6,50 m unter der Traufhöhe der Reihenhäuser, die ca. 7,0 m beträgt. Das Gebäude an der Straße „ Am Fasanengarten“ orientiert sich mit einer maximalen Wandhöhe von 14,0 m an der Nachbarbebauung an der Emil-Gött-Straße, die eine Traufhöhe von 13,75 m besitzt. Rücksichtnahme und Verträglichkeit sind bei Betrachtung des gesamten Blockbereichs gegeben.</p>
Anwohner, Parkstraße, 04.04.2017	
<p>Durch die Bebauung wird ein wesentliches Stück Natur direkt im Wohnquartier vernichtet. Es bleibt nur noch ein kleiner Rest der Gärten. Die in vielen Jahren gewachsene Pflanzenvielfalt wird stark dezimiert. Mit dem hohen Erholungswert für die Anwohner wird zugleich auch der Lebensraum für viele Tierarten wegfallen, die heute beobachtet werden können (verschiedene Insektenarten, Frösche, Igel, Fledermäuse und in der Stadt seltene Vögel wie Spechte oder Graureiher). Begrünte Dächer und punktuelle Neupflanzungen hingegen können den Naturverlust durch das Bauprojekt nicht ersetzen. Da die neuen Häuser nahe bei den bestehenden Häusern errichtet werden, nehmen sie diesen vor allem im Erdgeschoss viel Tageslicht weg. Die Wohnqualität wird durch die geplante Bebauung erheblich gemindert.</p>	<p>Auch wenn im Zuge der Baumaßnahme einer großer Teil der Gartenflächen durch die Neubebauung mit Tiefgarage und Wohngebäuden umgestaltet wird, verbleibt dennoch zwischen den Bestandsgebäuden und dem Planbereich ein - an den meisten Stellen - mehr als 20 m breiter Grün- und Freiflächenstreifen. Gleichzeitig werden entsprechend dem vorliegenden Freiflächenkonzepts neue vielfältige Gartenflächen geschaffen, die durch die versetzte Anordnung der Gebäude miteinander vernetzt sind und zukünftig Lebensraum für unterschiedliche Tierarten bieten. Durch die geplanten Baumstandorte und die begrünten Dachflächen wird das Angebot ergänzt. Durch den großen Gebäudeabstand und die begrenzten Gebäudehöhe ist eine Verschattung der bestehenden Wohngebäude nicht gegeben.</p>

Anwohnerin, Emil-Gött-Straße, 23.10.2017

Die Parkplatzsituation ist jetzt schon sehr angespannt, vor allem im Hinblick darauf, dass auch weiter entfernt keine freien, nicht anwohnerparken-ausgeschilderten Parkplätze vorhanden sind. Ein kleines Rechenexempel zeigt die prekäre Situation der Mieter auf:

Es fallen durch Kündigung der Garagen und Außenstellplätze 50 Parkplätze weg!!

Die Aufstockung in der Emil-Gött-Straße 2 – 18 bedeutet ein Mehraufkommen von mindestens 18 Autos.

Die Neubebauung im Innenbereich ergibt ein Aufkommen von mindestens 35 Autos. In der Schätzung sind keine Zweitwagen enthalten! Nicht gerechnet das Quergebäude, geschätzte 30 Parkplätze für Bewohner und Personal.

Zurzeit bestehen im Innenbereich 47 Stellplätze, 17 davon im historischen Garagengebäude, die durch die geringe Einfahrtsbreite von 2,20 m in der Regel nicht für das Abstellen von PKWs genutzt werden. In der neuen Tiefgarage werden 75 Stellplätze errichtet. Für die Neubebauung sind 70 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. Es verbleiben rechnerisch 5 „überzählige“ Stellplätze.

Die Baugenossenschaft geht aufgrund der bisherigen Erfahrungen und dem angezeigten Interesse der zukünftigen Bewohner davon aus, dass im Kopfbau, der überwiegend mit kleinen Servicewohnungen und einer Behindertenwohngemeinschaft belegt ist, nur fünf der nachzuweisenden 19 Stellplätze genutzt werden. Bei den Wohngebäuden im Innenbereich wird erwartet, dass 75 % der Stellplätze von den Mietern nachgefragt werden, was 36 von 48 Stellplätzen entspricht. Somit können mit 31 (5 + 14 + 12) nicht zugeordneten Stellplätzen die entfallenden, nutzbaren 30 Stellplätze kompensiert werden.

Die für die Aufstockung in der Emil-Gött-Straße (nicht im Plangebiet) notwendigen Stellplätze sind im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Nach Landesbauordnung und Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wurden für das Vorhaben ca. 70 nachzuweisende Stellplätze ermittelt. In der geplanten Tiefgarage werden ca. 75 Stellplätze hergestellt. Die Baugenossenschaft geht aufgrund der bisherigen Erfahrungen und dem

<p>Betreutes Wohnen bedeutet weiterhin vermehrte Besucher, Anlieferung, Taxi-Abholung, Krankentransporte etc. d.h. Kurzparker müssen „Am Fasanengarten“ halten, diese Straße ist jedoch sehr befahren, da sie auf den Adenauerring führt. Verkehrsprobleme sind somit vorprogrammiert.</p> <p>Darüber hinaus gibt es für das gesamte Areal, Emil-Gött-Strasse/Fasanengarten gerade mal 10 Besucherparkplätze!!!!</p> <p>Die Tiefgarage ist geplant mit ca. 85 Parkplätzen.....</p> <p>Ein autofreier Innenhof für „höhere Wohnqualität“? Die Häuser im Innenbereich müssen beliefert werden, die Müllabfuhr kommt, Gartenpflege- und Gebäudedienste etc. müssen anfahren, mal ganz zu schweigen von Polizei, Krankenwagen und Feuerwehr. Das Geräuschpotential wird sich – vor allem bei geschlossener Bauweise – generell und durch Schall erhöhen. Da bleibt die hohe Wohnqualität, die wir jetzt haben, spürbar auf der Strecke. Warum müssen also die vorhandenen Parkplätze weichen?</p>	<p>angezeigten Interesse der zukünftigen Bewohner davon aus, dass im Kopfbau, der überwiegend mit kleinen Servicewohnungen und einer Behindertenwohngemeinschaft belegt ist, nur fünf der nachzuweisenden 19 Stellplätze genutzt werden. Bei den Wohngebäuden im Innenbereich wird erwartet, dass 75 % der Stellplätze von den Mietern nachgefragt werden, was 36 von 48 Stellplätzen entspricht.</p> <p>Das betreute Wohnen wurde gerade deshalb an der Erschließungsstraße platziert, da hier eine direkte Abholung möglich ist. An der Straße „Am Fasanengarten“ befindet sich bereits eine Reihe von Längsparkplätzen.</p> <p>Planungsziel ist es, den Innenhof möglichst autofrei zu halten. Deshalb sollen keine ebenerdigen Stellplätze im Hofbereich angelegt werden. Durch Buslinien und die Nähe zur Straßenbahnhaltestelle ist das Areal sehr gut an den ÖPNV angebunden.</p> <p>Nach Detaillierung der Planung werden ca. 75 Stellplätze in der Tiefgarage ausgewiesen.</p> <p>Alle notwendigen Stellplätze werden in einer direkt von der Straße „Am Fasanengarten“ zufahrbaren Tiefgarage untergebracht. Die Standorte zur Abholung der Abfallbehälter sind an der Emil-Gött-Straße und Am Fasanengarten angeordnet. Die Müllabfuhr fährt nicht in den Innenbereich. Einsatzfahrzeuge müssen selbstverständlich anfahren können. Dies ist aber erwartungsgemäß auf wenige Einsätze beschränkt.</p> <p>Eine Anfahrbarkeit der Grundstücke zur Anlieferung ist praktikabel und gegeben.</p> <p>Die Zufahrt ist bereits heute über den mittigen Wirtschaftsweg möglich. Ebenso werden im Bestand die vorhandenen Garagen und Stellplätze angefahren. Tendenziell wird mit der Neuplanung die Beeinträchtigung durch den Fahrverkehr vermindert.</p>
---	--