

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße“ in Karlsruhe

Ergebnis der 2. öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme
Stellungnahme 1, 10.07.2010, Internet: 1321217	
<p>Bereits heute und verstärkt in den kommenden Jahren muss mit einer höheren Wahrscheinlichkeit für heiße und trockene Sommer gerechnet werden. Die Stadt Karlsruhe trägt dem Rechnung, indem Initiativen wie "Coole Quartiere", Meine Grüne Stadt Karlsruhe" und der Wettbewerb "Gartenträume" gestartet werden. In diesem Zusammenhang erscheint es uns unverständlich und widersinnig, dass eine bislang vorhandene Gartenfläche, die einen wichtigen positiven Beitrag zum Stadtklima leistet, dem Bauprojekt "Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße" weichen soll. Die positive klimatische Wirkung der jetzt noch vorhandenen Bäume, Büsche und Sträucher kann durch nachträgliche Maßnahmen wie die geplante Dachbegrünung überhaupt nicht ersetzt werden. Das gilt gleichermaßen für den Naturschutz: Begrünte Dächer haben für die Insekten, Vögeln, Igel und Fledermäuse, die die Gärten bislang noch bewohnen, keinen Nutzen. Das Areal ist als beispielhafte Siedlung nach dem Vorbild einer Gartenstadt in seiner Sachgesamtheit denkmalgeschützt. Aus diesen Gründen muss vermieden werden, dass das Areal der Gärten in der Oststadt bebaut wird.</p>	<p>Es ist richtig, dass z.B. im Räumlichen Leitbild für Karlsruhe unter dem Begriff „Coole Quartiere“ auf die Bedeutung der Grünflächen innerhalb der Quartiere abgehoben wird.</p> <p>Auszug aus: RÄUMLICHES LEITBILD KARLSRUHE, COOLE QUARTIERE, S. 26, 43: „Besonders wichtig in den Quartieren sind genügend Flächen zur Kühlung. Daher muss sorgfältig geprüft werden, ob und wie verdichtet wird und welche Grün- und Freiflächen erhalten werden müssen.“</p> <p>Orts- und themenspezifische Aufgaben sind daher ... die vorausschauende Konzeptionierung der Freiraumausformung und deren Gestaltung bei der Entwicklung neuer Siedlungsquartiere sowie bei Arrondierungen und Nachverdichtungen ...“</p> <p>Wie aus oben zitiertem Auszug ersichtlich, wird im räumlichen Leitbild eine Nachverdichtung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, wohl aber wird eine sorgfältige Konzeptionierung der Freiraumausformung gefordert. Dies findet hier in besonderem Maße statt, indem ein großer Teil der Gartenflächen unangetastet bleibt, eine sparsame Erschließung gewählt wird und die bauliche Dichte mit einer GRZ von 0,4 im Bereich der Neubebauung neue Gartenflächen entstehen lässt. Dazu liegt ein qualifizierter Freiflächenplan vor, der der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist. Ein Großteil der Gehölze bleibt erhalten. Entfallende Bäume und Büsche werden durch neue Baumplantungen ersetzt. Die begrünten Dachflächen stellen ein zusätzliches Ele-</p>

	<p>ment dar, das auch Lebensraum für Insekten bietet. Die Bauweise mit Punkthäusern im Blockinnenbereich setzt sich bewusst von der gartenstadtypischen Randbebauung ab und erhält ablesbar die bestehenden Strukturen. Das Konzept ist mit dem RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.</p>
--	--

Stellungnahme 2 – 6 (ein Einwender), 05.07.2019 Internet: 9524610, 9449446, 8313549, 4882888, 5781319

<p>Es ist zu überprüfen, warum in einem Stadtteil, welcher zu den dichtbevölkertsten in Ka- Stadt gehört, weiter nachverdichtet werden muss / soll. Es gibt genügend zubetonierte Flächen, welche sich dazu eignen würden (z. Bsp.) die Aufstockung von großen meist einstöckigen Discountern bei welchen eine zusätzliche Dachbegrünung dann sinnvoll wäre), auch besitzt, wie in ka-news nachzulesen die Kirche leerstehende Gebäude.</p>	<p>Die Hardtwaldsiedlung möchte ihr Wohnungsangebot ergänzen, da ein dringender Bedarf an kostengünstigen, barrierefreien Wohnungen für die Mitglieder besteht. Die Tatsache, dass das Grundstück sich bereits im Eigentum der Genossenschaft befindet und bereits erschlossen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung für die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen. Darüber hinaus besteht mit einer Bebauung an dieser Stelle die Möglichkeit, dass ältere Bewohner im angestammten Quartier in kleinere, barrierefreie Wohnungen umziehen können und große Wohnungen und Reihenhäuser für Familien zur Verfügung stehen. Ob eine Überbauung von Einzelhandelsmärkten oder die Umnutzung kirchlicher Immobilien möglich ist, ist im Einzelfall z.B. im Hinblick auf Schallschutz, Statik, Stellplatzbedarf, Verfügbarkeit zu prüfen. Dies ist jedoch unter den o.g. Bedingungen keine Option für die notwendige Ergänzung des Wohnungsangebots der Hardtwaldsiedlung.</p>
<p>Denkmalschutzrechtlichen Belange müssen überprüft werden, da die untere Denkmalschutzbehörde sich darüber hinwegsetzt. Das Areal ist als Gartenstadt geplant und gebaut worden und wird nun, durch die geplante Bebauung, völlig von diesem ursprünglichen Charakter befreit. 2021 100 jähriges Bestandsjubiläum??).</p>	<p>Es liegt bereits eine Stellungnahme des RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege, vom 22.06.2017 vor, die das abgestimmte Vorgehen bestätigt. „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 Geltungsbereich 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>Ob diese Baugenehmigung dem Baugesetzbuch nach §1 Abs. 7 entspricht: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange	<p>Es handelt sich hier um einen <u>Bebauungsplan</u>, in dem die genannten Grundsatze nach § 1 Abs.6 Ziffer 7 BauGB beachtet sind. (z.B. mit dem Fachbeitrag Artenschutz und Festsetzungen zu Grünflächen / Pflanzgeboten und Pflanzehaltung, zum Passiven Schallschutz, zu Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Versickerung von Niederschlagswasser berücksichtigt sind.)</p> <p>Das Baugesetzbuch fordert jedoch auch die Berücksichtigung etlicher anderer Belange z. B. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauGB: „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“.</p>

<p>nach den Buchstaben a bis d und i, als auch dem Baugesetzbuch §1a Abs.5: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.</p>	
<p>Für die Anwohner liefert die grüne Oase zwischen den Häusern nicht nur frische Luft, sie bietet auch eine unverzichtbare Wohnqualität gerade durch eine angenehme Kühle an heißen Sommertagen. Die Gärten liefern zudem ihren Beitrag zum Lokalklima und sie sind eine Luftschneise. Dies ist insbesondere wegen der Luftschadstoff- und Lärmbelastung an der viel befahrenen Karl-Wilhelm-Straße, Parkstraße, Haid-und Neustraße und vor allem dem Adenauerring von großer Bedeutung.</p>	<p>Mit der baulichen Entwicklung des Gebietes ist zunächst ein teilweiser Verlust der vorhandenen Freiflächen (inkl. Baumbestand) verbunden. Im Plangebiet gehen durch die Überbauung und Befestigung von Flächen hauptsächlich Grünflächen und Gärten mit einer mittleren Wertigkeit verloren. Es werden jedoch neue Grünstrukturen in Form von Dachbegrünungen und neuen Grünanlagen geplant, sowie vorhandene Freiflächen neugeordnet und gärtnerisch aufgewertet (s.a. Punkt 4.6.1). Außerhalb der Baufelder und der geplanten Tiefgarage können die Bestandsbäume erhalten bleiben, wobei eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung nach Absprache mit dem Gartenbauamt für einzelne besonders erhaltenswerte Bäume getroffen wird.</p> <p>Entfallende Bäume werden innerhalb des Gebiets durch Neupflanzungen ersetzt, die durch Heckenpflanzungen zur Abgrenzung der Gartenflächen ergänzt werden.</p> <p>Klima: Die Plangebietsfläche kann durch eine mittlere thermische Belastung beschrieben werden. Im Vergleich zum Bestand ist mit der Planung keine wesentliche negative lokalklimatische Auswirkung zu erwarten.</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</p>

	<p>es auch nur bedingt als Kaltluftzugbahn fungiert.</p> <p>Eine gravierende Minderung des örtlichen Luftaustausches durch den Planungsentwurf ist auszuschließen, da bewusst auf eine Schließung des Blockrands an der Straße „Am Fasanengarten“ verzichtet wird.</p> <p>Teile des Blockinnenbereichs sind heute durch den bestehenden Garagenhof, seine Zufahrt und weitere Stellplätze überbaut, mit Oberflächen, die zur Aufheizung beitragen, zukünftig jedoch an dieser Stelle reduziert werden.</p> <p>Zentraler Bestandteil zur Gewährleistung nutzbarer bioklimatischer Ausgleichsflächen ist eine intensive Durchgrünung der verbleibenden Freiräume, auch um eine Verschlechterung der thermischen Belastungssituation zu unterbinden.</p> <p>Zusatzbelastungen, die durch die Neubebauung zu erwarten sind, werden durch grünordnerische Maßnahmen minimiert. Die festgesetzte Dachbegrünung führt zu einer Erhöhung der Verdunstungsleistung. Vorhandene großkronige Bäume außerhalb der Baufelder und der Tiefgarage werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Im Rahmen der Baumaßnahme entfallende Bäume werden im Gebiet durch Neupflanzungen ersetzt.</p> <p>Durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze, sparsame Dimensionierung der Erschließungsflächen und die Begrünung von Teilen der Tiefgarage und der Dachflächen wird die Hitzebelastung begrenzt. Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz wird eine lokale Luftverschmutzung durch Heizungsanlagen verhindert.</p> <p>Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden. Es wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept (Stand 11.01.2018) ausgearbeitet.</p>
<p>Es wurde auch die Tatsache ignoriert, dass die Oststadt im Wasserschutzgebiet liegt. In</p>	<p>Der Bereich liegt nicht im Wasserschutzgebiet.</p>

<p>Anbetracht der immer heißer werdenden Sommer und des Klimawandels im Allgemeinen muss dies unbedingt überprüft werden. Da unser Trinkwasser von diesen Schutzgebieten unmittelbar abhängt / betroffen ist.</p>	
<p>Stellungnahme 7, 04.07.2019, Internet: 4707464</p>	
<p>Ich bedauere sehr, dass statt dem Abriss der schäbigen, aber denkmalgeschützten (?) Garagen und Bebauung der dadurch frei werdenden bereits versiegelten Fläche, die Gärten bebaut werden. Ich finde, der Erhalt der Gärten ist wichtiger als der Erhalt der Garagen.</p>	<p>Aus denkmalpflegerischen Belangen kann nur ein Teil der Garagen abgerissen werden. Die durch Abriss der restlichen Garagen frei werdenden Flächen werden entsprechend einem städtebaulichen Gesamtkonzept zum Teil überbaut und zum Teil als Gärten ausgestaltet. Eine Bebauung ausschließlich auf den Flächen der Bestandsgaragen ist für die geplante Wohnbebauung nicht sinnvoll möglich.</p>
<p>Stellungnahme 8, 12.07.2019</p>	
<p>A. Vorbemerkungen 1. Luftreinhaltung: Bei Durchführung des Bauvorhabens ist mit einer nicht unerheblichen Verstärkung der ohnehin schon bestehenden Belastung der Atemluft zu rechnen. Bereits jetzt sind die Bewohner der beschriebenen bestehenden Wohnbebauung durch die Abgase, den Staub, die Luftverschmutzung durch parkende, haltende, anfahrende Kraftfahrzeuge, die durch die vorbeifahrende Straßenbahn aufgewirbelten Partikel, durch Baustellen verursachte Stäube belastet. Den Bewohnern wird jedoch durch die bestehenden Gärten eine Entlastung geschaffen. Die bestehenden Bäume und Sträucher bewirken durch die Filterung der Luft und die Umwandlung von Kohlenstoffdioxid zu Sauerstoff eine Verbesserung dieser Belastung. Durch die beabsichtigte Bebauung werden die Gärten jedoch sehr stark verkleinert. Viele Bäume müssen den Bauten weichen. Die beabsichtigten Ersatzpflanzungen können (auf Jahre) die bisherigen alten Bestände nicht im vergleichbaren Umfang ersetzen.</p>	<p>Es ist richtig, dass Abgase und Staub aus dem motorisierten Verkehr zur Luftverschmutzung beitragen, die bestehende Vegetation dagegen zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, erhält den größten Teil der vorhandenen Gärten (Gärten südlich des Verbindungswegs, Gärten rückwärtig der Gebäude an der Emil-Gött- und Parkstraße. Gleichzeitig werden neue Gartenflächen zwischen den Neubauten angelegt. Bäume außerhalb der Baugruben können erhalten werden. Für entfallende Bäume werden Ersatzbäume gepflanzt, die eine nachhaltige Begrünung und Erneuerung des Altbestandes sicherstellen.</p>
<p>Darüber hinaus wird durch die Bebauung</p>	<p>Das Quartier wird – ungeachtet notwen-</p>

<p>eine Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs und damit eine weitere Belastung der Luft mit Schadstoffen zu erwarten sein. Die beabsichtigten Stellplätze in der Tiefgarage sind nicht ausreichend. Der Wegfall der im Hof bestehenden Stellplätze und Garagen wird nicht hinreichend berücksichtigt. Viele Bewohner nutzen die Garagen für ihr Fahrzeug. Die Stellplätze werden von den Bewohnern ebenfalls für ihre Fahrzeuge genutzt.</p> <p>Daher stehen während der Bauphase und auch nach einer Umsetzung des Projektes nicht genügend Stellplätze für die bisherigen Bewohner und die beabsichtigten künftigen Bewohner zur Verfügung. Dies wird unweigerlich zu einem vermehrten Suchverkehr führen, der die eingangs beschriebene Belastung der Atemluft verstärken wird.</p>	<p>diger Anliefer- und Einsatzfahrzeuge – von motorisiertem Fahrverkehr freigehalten.</p> <p>In der neuen Tiefgarage werden 75 Stellplätze errichtet. Für die Neubebauung sind 70 Stellplätze nachzuweisen. Es verbleiben rechnerisch 5 „überzählige“ Stellplätze. Dem stehen 47 entfallende Stellplätze gegenüber. Davon sind jedoch nur 30 bestehende Stellplätze aufgrund ihrer Abmessungen zukunftsfähig als PKW-Stellplätze geeignet.</p> <p>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 könnten mit 31 (5 + 14 + 12) nicht zugeordneten Stellplätzen die entfallenden, nutzbaren 30 Stellplätze kompensiert werden.</p>
<p>Darüber hinaus mussten viele Bewohner ihre bislang angemieteten Gärten an die Vorhabenträgerin zurückgeben. Die Vorhabenträgerin ging dabei teilweise rigoros gegen die Bewohner vor. Die Bewohner waren verängstigt und sahen sich unter Druck gesetzt. Viele Bewohner wollen jedoch weiterhin einen Garten nutzen. Daher werden sie wohl oder übel an anderen Orten einen Garten pachten. Diese Gärten werden dann wohl mit einem Kraftfahrzeug aufgesucht werden, während sie die bisherigen Gärten vor der Haustür zu Fuß aufsuchen konnten. Auch insoweit ist eine Zunahme des Individualverkehrs mittels Kraftfahrzeugen zu befürchten.</p>	<p>Die Verpachtung der Gärten obliegt den Regelungen der Baugenossenschaft und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Es werden auch nur Teilbereiche der Gärten umgenutzt. Der andere Teil bleibt den Bewohnern erhalten.</p>
<p>Des Weiteren verschlechtert sich die Luftqualität auch dadurch, dass die Fahrzeuge in der Tiefgarage ebenfalls Emissionen er-</p>	<p>Die Entlüftung der Tiefgarage erfolgt nach den technischen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und wird im</p>

<p>zeugen. Diese Abgase und der Abrieb würden abgeleitet werden müssen. Aufgrund der Lage würde dies in dem Bereich erfolgen, in dem bislang die Gärten für saubere Luft gesorgt haben. Insoweit ist von einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft auszugehen. Dies wirkt sich erwiesenermaßen negativ auf die menschliche Gesundheit aus.</p>	<p>Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Durch die Nutzung des Garagenhofs und der oberirdischen Bestandsstellplätze gibt es heute ohne Tiefgarage einen Schadstoffeintrag im Innenbereich, der zukünftig entfällt.</p>
<p>2. Mikroklima Das Mikroklima würde sich durch die beabsichtigte Bebauung massiv verschlechtern. Dies zeigte sich schon bislang. Einige der bestehenden Gärten wurden sehr zurückhaltend gepflegt, so dass sich in diesen Gärten ein veritabler Bewuchs entwickelte. Nach der beschriebenen Aktion, in der die Bewohner gezwungen wurden, ihre Gartennutzung aufzugeben, wurden Unternehmen beauftragt, den Bewuchs zu entfernen. Die Folge konnte man unmittelbar in den heißen Sommern spüren. Vor der Entfernung des Bewuchses war es zwischen den Grünen Flächen um einiges kühler als beispielsweise auf der Fläche des Spielplatzes. Dieser kühlende Effekt fehlte im vergangenen Sommer, in dem die Gärten bereits „bereinigt“ waren und nur noch traurige Rasenflächen mit einzelnen Obstbäumen von den Gärten übriggeblieben sind. Durch das weitere Fortschreiten des Klimawandels sind immer längere Hitzeperioden im Sommer zu erwarten. Die Anzahl der Tage mit Temperaturen über 30 C wird ansteigen. Durch das beabsichtigte Bauvorhaben und die Vernichtung der Gärten würde den Bewohnern ein lebenswertes Umfeld genommen und ihre Gesundheit gefährdet.</p>	<p>Beschrieben wird hier ein Zwischenstadium. Im qualifizierten Freiflächenplanplan zum Bebauungsplan, der über den Durchführungsvertrag verbindlich wird, sind neben Bäumen, Hecken und Staudenbeete dargestellt, die nach dieser Planung angelegt werden. Es sind also keine reinen Rasenflächen vorgesehen.</p>
<p>3. Makroklima Das beabsichtigte Bauvorhaben hätte auch Einfluss auf das Makroklima. Bereits oben wurde beschrieben, dass die bisherigen Bewohner weitere Fahrvorgänge {Parkplatzsuche und Besuch anderer Gartengrundstücke) mit ihren Kraftfahrzeugen zu-</p>	<p>Gerade eine moderate Nachverdichtung im Innenbereich, die sich durch die Nähe zum ÖPNV und den Versorgungseinrichtungen der Oststadt auszeichnet, vermeidet anders als eine alternative Wohngebietsausweisung am Ortsrand zusätzliches</p>

<p>rücklegen werden. Dadurch erhöht sich der Ausstoß von Kohlenstoffdioxid und weiteren Schadstoffen. Dies ist bekanntermaßen schädlich für das Klima. Dies ergibt sich aus zahlreichen Studien, beispielsweise auch aus den Empfehlungen des Weltklimarates IPCC.</p> <p>Inwieweit die Bebauung von bisherigen Grünflächen und Gärten dem städtebaulichen Rahmenplan für den Klimaschutz entspricht, erschließt sich nicht.</p>	<p>Verkehrsaufkommen.</p> <p>Im räumlichen Leitbild Karlsruhe, 2016 wird eine Nachverdichtung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, wohl aber wird eine sorgfältige Konzeptionierung der Freiraumausformung gefordert, was im Bebauungsplangebiet durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt wird.</p>
<p>4. Denkmalschutz</p> <p>Mit der beabsichtigten Bebauung würde des Weiteren die denkmalgeschützte Sachgesamtheit entwertet und zerstört werden. Zum einen sind die bestehenden Nutzgärten Teil des als Sachgesamtheit geschützten Denkmals. Zum anderen würden die beabsichtigten Bauten als Fremdkörper sich in diese Sachgesamtheit nicht einfügen. Die vorgestellten Planungen nehmen in der Gestaltung keinerlei Bezug zu den Bestandsgebäuden. Die Fenster erinnern an Schießscharten. Die Dächer sind völlig anders gestaltet als bei den bestehenden Gebäuden. Diese Gestaltung entspräche der Ästhetik der vorhandenen Bebauung in keiner Weise. Das bisherige Denkmal würde durch die beabsichtigte Bebauung völlig entwertet und damit zerstört werden. Dem Sinn des Denkmalschutzes, die geschützten Objekte auch für nachfolgende Generationen zu erhalten, würde das Vorhaben in keiner Weise gerecht.</p>	<p>Es ist richtig, dass die Gärten Teil der Sachgesamtheit sind.</p> <p>Es liegt eine Stellungnahme des RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege, vom 22.06.2017 vor, die das abgestimmte Vorgehen in Bezug auf das vorgelegte Konzept bestätigt.</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 Geltungsbereich liegende Fläche.“</p> <p>Die Neubauten setzen sich in Gebäudestellung und Dachgestaltung bewusst von der denkmalgeschützten Randbebauung ab. Die Gebäudehöhen bleiben unter den Firsthöhen der Bestandsbebauung. Damit soll sich die neue Bebauung erkennbar vom Bestand absetzen und sich dieser unterordnen. Die geschützten Objekte bleiben ablesbar erhalten.</p>
<p>5. Gärten</p> <p>Die Zerstörung der bestehenden Gärten passt nicht zu den Zielsetzungen der Stadt Karlsruhe. In dem Gebiet des Bebauungsplans gibt es Flächen, die seit Jahrzehnten gärtnerisch genutzt werden. An anderen Stellen versucht die Stadt Karlsruhe mit großem Aufwand gärtnerische Nutzungen zu ermöglichen und hat dazu ein eigenes Programm entwickelt. Warum erst Gärten vernichtet werden, um dann an anderer Stelle nach Flächen für Gärten zu suchen,</p>	<p>Die zur Schaffung von zusätzlichen Wohnungen notwendige Neubebauung wird so angeordnet, dass ein größtmöglicher Anteil der Gärten erhalten bleibt.</p> <p>Es handelt sich nicht um Klein- oder Mietergärten, die sich im Eigentum der Stadt befinden.</p> <p>Nicht die Stadt investiert hier, sondern die Baugenossenschaft für ihre Mitglieder auf eigenem Grund und Boden.</p>

<p>ist in keiner Weise nachvollziehbar. Inso- weit ist auch ein unwirtschaftliches Verhal- ten festzustellen, obwohl nach dem Haus- haltsrecht die Mittel der öffentlichen Ver- waltung sparsam und wirtschaftlich zu verwenden sind.</p> <p>Die bislang bestehenden Gärten haben ökologische und stadtklimatische Aus- gleichsfunktionen. Bei Zerstörung der Gär- ten wird die Lebensqualität verschlechtert und die Gesundheit der Anwohner weiter beeinträchtigt.</p> <p>Weiterhin erschließt sich nicht, warum für die verhältnismäßig wenigen Wohnungen der Verlust der Gärten in Kauf genommen werden soll, die maßgeblich zur Lebens- qualität beitragen. Aufwand und Nutzen stehen in keinem guten Verhältnis.</p>	<p>Es ist richtig, dass durch die Einbauten der ungehinderte Blick über die bestehenden Gärten, der als Qualität gesehen werden kann, eingeschränkt wird. Gleichzeitig wird aber ein größtmöglicher Anteil von Gärten erhalten oder neu angelegt sowie zusätzlich Gründächer festgesetzt. Eine maßgebliche Verschlechterung der Le- bensqualität der Anwohner ist nicht er- kennbar.</p>
<p>6. Bodeneingriff</p> <p>Mit dem beabsichtigten Bauvorhaben ist ein erheblicher Bodeneingriff geplant: Die Tiefgarage würde zweckentsprechend in den Boden eingebracht. Damit werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Der Boden kann beispielsweise das Nieder- schlagswasser nicht mehr wie bisher auf- nehmen. Die Wurzeln der Bäume können das Grundwasser nicht mehr erreichen. Pflanzungen oberhalb der Tiefgarage sind zum Scheitern verurteilt.</p>	<p>Die Tiefgarage liegt überwiegend unter dem Haupteinfahrtsweg und nimmt nur einen relativ kleinen Anteil der nicht mit Gebäuden überbauten Fläche in An- spruch. Im weit überwiegenden Blockin- nenbereich, in dem auch die Bäume ge- plant sind, bleibt die Bodenfunktion er- halten. Pflanzungen auf der Tiefgarage (und Gründächer) sind mit einem geeig- neten Substrataufbau vorgesehen.</p>
<p>7. Wasserhaushalt</p> <p>Durch das beabsichtigte Bauvorhaben ist der Wasserhaushalt in dem Bereich erheb- lich gestört: Aufgrund der Versiegelung und des nicht mehr gewährleisteten Ab- flusses des Niederschlagswassers besteht eine Gefährdung des Grundwassers sowie eine Gefährdung durch das nicht ungehin- dert abfließende Niederschlagswasser. Be- reits jetzt kommt es nach Starkregenereig- nissen dazu, dass auf den Straßen große Flächen vom Wasser bedeckt sind. Das Wort „Pfütze“ ist in diesem Zusammen- hang eine Untertreibung. Dieses Problem wird sich bei Umsetzung des Vorhabens und bei den sich verändernden klimati- schen Bedingungen verschärfen. Von ei- nem gesicherten Abfluss des Nieder-</p>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebau- ungsplan enthalten Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen, die soweit schadlos möglich über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gar- tenbewässerung) sind. Ein entsprechen- des Versickerungskonzept wurde in den Freiflächenplan übernommen.</p> <p>Zuwegungen, Terrassen und ähnliche Flä- chen sind nach den örtlichen Bauvor- schriften mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.</p>

<p>schlagswassers durch Versickerung kann bereits jetzt nicht ausgegangen werden. Durch die Versiegelung und die Tiefgarage, die hier nicht außer Betracht gelassen werden darf, wird sich diese Situation verschärfen. Dadurch wird es auch dazu kommen, dass weniger Wasser in die bestehenden Grundwasserkörper eingespeist werden wird</p>	
<p>8. Natur- und Artenschutz Die in den Gärten heimischen Tier- und Pflanzenarten wurden von der Vorhabenträgerin nur unzureichend berücksichtigt. Es kommen zahlreiche streng geschützte Arten vor, die von den bisherigen Bewohnern regelmäßig beobachtet werden. Dazu zählen beispielsweise Zaunkönig, Gierlitz, Igel, Fledermäuse, Wildbienen, Erdhummeln, Holzbienen, Grünspecht, Buntspecht, viele Schmetterlingsarten und viele mehr. Diesen Arten wird bislang von den bestehenden Gärten aus gesehen ein Austausch zum Hardtwald über das Gelände des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) ermöglicht. Dieser Austausch würde durch die beabsichtigte Bebauung entlang der Straße „Am Fasanengarten“ erheblich erschwert.</p>	<p>Der Fachbeitrag Artenschutz baut auf einem Fauna-Gutachten aus 2015 auf. Die darin untersuchten Artengruppen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung entspricht dem Stand der Wissenschaft und ist vollumfänglich. Der Erfassungszeitraum war März bis August mit sechs Terminen und umfasst also den gesamten Fortpflanzungszeitraum der zu untersuchenden Arten und ist ausreichend. Der Blockrand an der Straße am Fasanengarten ist nicht geschlossen. Ein Austausch könnte, sofern die genannten Arten die große Distanz und die bestehenden Gebäude überwinden können.</p>
<p>9. Gesundheit Insgesamt ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Bebauung negative Auswirkungen auf die Gesundheit der bereits in den Bestandsgebäuden wohnenden Menschen haben wird. Dies gilt nicht nur für die zunehmende Belastung durch Luftschadstoffe, die sich negativ auf die Atmungsorgane auswirken wird. Der zunehmende Verkehr ist auch mit einer erhöhten Geräuschbelastung verbunden. Bekanntermaßen haben Geräusche ab einem Pegel von 55-60 dB/A einen negativen Einfluss auf das Herz-Kreislauf-System. Lärmbelastungen während der Nacht führen unweigerlich zu Schlafstörungen und wirken sich insoweit negativ aus. Bilden sich nach Starkregenereignissen - wie oben beschrieben - große Wasserflächen, können sich in diesen stehenden</p>	<p>Maßgebliche negative Auswirkungen durch Luftschadstoffe und Geräuschbelastungen, verursacht durch die geplante Neubebauung, sind nicht zu befürchten. Der Innenbereich wird bis auf notwendige Anliefer- und Einsatzfahrzeuge von motorisiertem Verkehr freigehalten. Durch einen regelkonformen Ausbau von Versickerungsmulden (Punkt II/6 der örtlichen Bauvorschriften) werden dauerhaft stehende Gewässer ausgeschlossen. Pfützen nach Starkregen gibt es auch in den bestehenden Gärten.</p>

<p>Gewässern Krankheitserreger vermehren. Auch insoweit entstünden mit der Verwirklichung des Projekts weitere Gesundheitsrisiken.</p>	
<p>10. Schaffung von Wohnraum Wohnraum kann auch durch andere Möglichkeiten geschaffen werden als luftreinigende Gärten zu zerstören. In Betracht kommen insbesondere die Aufstockung von Bestandsgebäuden, wie dies in der Emil-Gött-Straße praktiziert wurde, die Nutzung von brachliegenden kirchlichen Liegenschaften oder die Umsetzung der Initiative des AStA, ein nicht zweckgerecht genutztes Parkhaus um zu bauen und umzunutzen. Des Weiteren können auch leerstehende Gebäude mittels des gemeindlichen Vorkaufsrechts erworben werden.</p>	<p>Die Hardtwaldsiedlung möchte ihr Wohnungsangebot ergänzen, da ein dringender Bedarf an kostengünstigen, barrierefreien Wohnungen für die Mitglieder besteht. Die Tatsache, dass das Grundstück sich bereits im Eigentum der Genossenschaft befindet und bereits erschlossen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung für die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen. Die Aufstockung ist bereits realisiert. Ob die Umnutzung kirchlicher Immobilien oder eines Parkdecks möglich ist, ist im Einzelfall z.B. im Hinblick auf Schallschutz, Statik, Stellplatzbedarf und Verfügbarkeit zu prüfen. Dies ist jedoch unter den o.g. Bedingungen keine Option für die notwendige Ergänzung des Wohnungsangebots der Hardtwaldsiedlung.</p>
<p>B. Entwurf des Bebauungsplans 1. Bereits die Sachverhaltsdarstellung erstaunt: Es wird ausgeführt, dass die ursprüngliche Struktur der Gartenzonen in Auflösung begriffen ist. Dies hat seine Ursache in dem massiven Vorgehen der Vorhabenträgerin gegenüber den Bewohnern, die bislang einen Garten zur Bewirtschaftung zur Verfügung hatten.</p>	<p>Die Aussage bezieht sich im Wesentlichen auf den westlichen Teil der Grünflächen (Rückbereich der Emil-Gött-Straße). Manche Bereiche machen einen verlassen Eindruck. In jedem Fall aber ist die ursprünglich zur Selbstversorgung gedachte gartenbauliche Nutzung stark zurückgegangen, so dass die Ursprungsidee, die aus einer Zeit der Nahrungsknappheit geboren ist, heute kaum noch flächig umgesetzt wird.</p>
<p>2. Naturschutz Auf Seite 6 des Entwurfs wird ausgeführt, dass die Grünvernetzung nach / von Norden zum begrünten Gelände der Universität gegeben ist. Dazu wird behauptet, dass die Vernetzung durch die geplante Blockbebauung nicht gestört werde. Dies wird jedoch in keiner Weise belegt. Vielmehr ist es wahrscheinlich, dass die Tierarten, die bisher von einem zum anderen Bereich wandern oder fliegen, durch die Bautätigkeit und die geplante Bebauung in ihren Bewegungen zu oder von den Gärten gestört werden.</p>	<p>Wie bereits ausgeführt, ist der Blockrand an der Straße Am Fasanengarten nicht geschlossen. Ein Austausch kann stattfinden.</p>

<p>3. Bodenbeschaffenheit</p> <p>Weiter wird auf Seite 6 behauptet, dass die Infiltrationswirkung des anfallenden Oberflächenwassers einen Beitrag zur Grundwasserschüttung leiste. Abgesehen davon, dass diese Behauptung schwer verständlich ist, kann sie nicht richtig sein. Denn die Niederschläge können aufgrund der Versiegelung durch die Bauten und die Tiefgarage gerade nicht ungestört versickern und einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten. Vielmehr werden die Niederschläge - gerade nach Starkregenereignissen - die Straßen fluten.</p>	<p>Wie bereits ausgeführt wird nur ein geringer Teil des Innenbereichs mit Neubauten und der Tiefgarage be- bzw. unterbaut. Die Wege sind wasserdurchlässig anzulegen. Gründächer und die begrünte Tiefgarage tragen zu einem gedrosselten Abfluss bei. Auf allen anderen Flächen kann Regenwasser ungehindert in den Boden eindringen.</p>
<p>4. Artenschutz</p> <p>Auf Seite 7 werden die beobachteten Arten beschrieben. Leider ist die Liste nicht vollständig.</p> <p>Die Gärten liefern eine Heimstatt für eine Vielzahl von Tieren, wie beispielsweise Zaunkönig, Gierlitz, Igel, Fledermäuse, Wildbienen, Erdhummeln, Holzbienen, Grünspecht, Buntspecht, viele Schmetterlingsarten und viele mehr.</p> <p>Weiter wird behauptet, es komme durch die Bebauung zu keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustands der Arten und die Individuen könnten kleinräumig ausweichen. In welche Habitate die betroffenen Individuen ausweichen können, wird allerdings nicht gesagt. Insoweit bleibt es bei einer Behauptung.</p> <p>Damit wird auf die bisherige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG angespielt. Die neuere Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, die einen anderen Maßstab erforderlich macht, wird jedoch nicht berücksichtigt.</p>	<p>Siehe Punkt 8 Natur- und Artenschutz auf Seite 10/11 der Synopse.</p> <p>Unter Punkt 11 der Hinweise zum Bebauungsplan wird auf § 44 Abs.1 BNatSchG verwiesen, der unabhängig vom Bebauungsplan gilt und der zu allgemeingültigen Verbotszeiten für Rodungs- und Abbrucharbeiten führt.</p>
<p>5. vorhandene Nutzung</p> <p>Die Behauptung, die vorhandenen Garagen seien zu schmal und würden nicht für Kraftfahrzeuge genutzt, ist nicht richtig: Viele der Garagen werden als Abstellplätze für Pkw genutzt.</p>	<p>Die Erläuterung bezieht sich auf die Garagen, die um 1930 entstanden sind und deren Tore zum Befahren für viele heute gängige Automobile zu schmal sind.</p>
<p>6. Altlasten</p> <p>Es mag richtig sein, dass die Fläche nicht im Altlastenkataster erfasst ist. Unerwähnt</p>	<p>Das Plangebiet liegt in einem mehrfach bombardierten Bereich von Karlsruhe.</p>

<p>bleibt jedoch der Bombenkrater, von dem ältere Bewohner der Bestandsgebäude berichten. Von einer Sicherung der Flächen wegen zurückgebliebener Sprengsätze aus dem zweiten Weltkrieg finden sich keine Ausführungen in dem gesamten Dokument. Dies müsste jedoch unbedingt zum Gegenstand der Abwägung gemacht werden.</p>	<p>Bombenblindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn sind – wie diesem Fall üblich- geeignete Vorortmaßnahmen vorgesehen.</p>
<p>7. Immissionen Die Ausführungen zur Lärmbelastung auf Seiten 8/9 können keine Richtigkeit haben. Es kann nicht stimmen, dass die Straße „Am Fasanengarten“ einen höheren Geräuschpegel aufweist als die Karl-Wilhelm-Straße. Denn auf der Karl-Wilhelm-Straße ist die Belastung durch den individuellen Fahrzeugverkehr viel größer. Dazu kommt der Verkehr von drei Straßenbahnlinien. Die Geräuschbelastung ist schon allein aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens größer. Insoweit bedarf die Lärmkartierung dringend einer Überarbeitung. Diese inhaltlich zweifellos falsche Aussage kann nicht zur Beurteilung herangezogen werden.</p> <p>Bereits jetzt ist innerhalb der Bebauung ein Schallproblem zu beobachten, indem Geräusche einen Hall erzeugen. Dieser Effekt würde durch eine zusätzliche Bebauung verstärkt, insbesondere wenn die schallmindernde Bepflanzung der Gärten entfällt. Auch dadurch besteht eine zusätzliche Belastung der Anwohner, die bereits unter dem Lärm der Straßen leiden müssen.</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Erläuterungen zum Verkehrslärm in der Karl-Wilhelm-Straße. Der von dieser Straße ausgehende Verkehrslärm ist nicht relevant für das Plangebiet. Das geplante Quartier wird durch die umgebende dreiseitige Blockrandbebauung vor Lärmemissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms geschützt. Laut aktueller Lärmkartierung (2015) liegen die Beurteilungspegel im unbebauten Innenbereich des Plangebietes am Tag zwischen 55 dB(A) und 45dB(A) und in der Nacht zwischen 45 dB(A) und 40 dB(A). Die Lärmkartierung weist für die Karl-Wilhelm-Straße eine höhere Lärmbelastung aus als für die Straße Am Fasanengarten. Zweifel an der Richtigkeit der Lärmkartierung bestehen nicht.</p> <p>Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts somit im Innenbereich des Plangebietes eingehalten. Damit ein ausreichender Schallschutz auch vor den Emissionen entlang der Straße „Am Fasanengarten“ gewährleistet wird, werden passive Schallschutzmaßnahmen in den Festsetzungen unter Ziff. 8 genannt.</p>
<p>8. Planungskonzept Es wird behauptet, dass die beabsichtigten Bauten einen „großzügigen Abstand“ zu den Bestandsgebäuden einhalten werden. Das Wort „großzügig“ ist wohl dehnbar. Es findet vorliegend insoweit eine Grenze, als</p>	<p>Die nach Landesbauordnung Baden-Württemberg notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten und in der Regel sogar überschritten.</p>

die Nachbarn der neuen Bebauung den Bewohnern der bisherigen Bebauung in die Fenster sehen können und umgekehrt. Von einem großzügigen Abstand kann dann keine Rede mehr sein.

Weiterhin wird ausgeführt, dass alle notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage sein werden. Dies mag für die neu zu errichtenden Gebäude stimmen. Für die bestehenden Gebäude werden hingegen Stellplätze wegfallen: sowohl in den Garagen als auch im Freien. Dies wurde nicht berücksichtigt.

Warum eine heimliche Änderung des Bebauungsplans über eine Änderung des zugrundeliegenden Vorhabens- und Erschließungsplans oder des Durchführungsvertrags ermöglicht wird, erschließt sich nicht. Hier steht zu befürchten, dass über die berechtigten Interessen der betroffenen Anwohner hinweggegangen werden wird.

Auch ist nicht ersichtlich, warum ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, obwohl umliegend ein reines Wohngebiet ausgewiesen ist. Ein allgemeines Wohngebiet ist naturgemäß mit mehr Beeinträchtigungen für die Bewohner verbunden. Die Bewohner der Bestandsgebäude müssen bereits bislang höhere Belastungen durch Luftschadstoffe und Lärm erdulden, diese Belastung würde noch verstärkt.

Dieser Punkt wurde bereits auf Seite 6 zu Punkt 1 der Stellungnahme erläutert.

Es handelt sich hier auf keinen Fall um eine Änderung des Bebauungsplans selbst, auch nicht um eine heimliche. Vielmehr sind alle möglichen Nutzungen für das Gebiet bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Besonderheit eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist jedoch, dass dieser an ein konkretes Projekt mit konkreten Nutzungen gebunden ist, die im Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben sind. Diese werden auch noch einmal über den zugehörigen Durchführungsvertrag bestätigt.

Da ein Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen unbeschränkte Gültigkeit besitzt, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eingeräumt (§ 12 Abs. 3 a BauGB), in einem einfachen Verfahren, Nutzungen zu einem späteren Zeitpunkt auch über eine Änderung des Durchführungsvertrages oder Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zu ermöglichen, sofern diese schon im zugehörigen Bebauungsplan als planungsrechtlicher Rahmen ermöglicht werden. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt hierdurch nicht und ist auch nur über ein reguläres Bebauungsplanverfahren möglich.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht der Innenstadt-nahen Lage und ermöglicht neben Wohnen auch die Ansiedlung der anderen geplanten – mit dem Wohnen gut vereinbaren Nutzungen.

<p>9. Ruhender Verkehr</p> <p>Auf Seite 11 des Entwurfs wird behauptet, es würden nicht alle notwendigen Stellplätze für Kfz erforderlich. Dies wird jedoch nicht plausibel belegt. Die geplante Nutzung als Pflegestation mag dies zwar nahelegen. Eine Nutzungsänderung bleibt jedoch jederzeit möglich, ohne dass die betroffenen Anwohner erneut gehört werden müssten. Es ist also durchaus vorstellbar, dass das Konzept der Betreuung von erwachsenen behinderten Personen nicht umgesetzt werden kann. Stattdessen könnten die Einheiten als einzelne Wohnungen vermietet werden. Dann sähe die Stellplatzsituation anders aus. Die Behauptung ist daher nicht haltbar. Üblicherweise haben Familien mittlerweile auch mehrere Fahrzeuge zur Verfügung, so dass die notwendigen Stellplätze tatsächlich nicht ausreichend sein würden. Die Folgen erhöhten Verkehrsaufkommens, der damit verbundenen Luftverschmutzung und deren gesundheitlicher Folgen wurden bereits beschrieben. Bei einer Planung wie dieser sollte der Gesundheitsschutz der Bewohner und der Anwohner nicht aus den Augen verloren gehen.</p> <p>Weiter ist die Behauptung, es läge ein Verzicht auf wohnungsgebundene Vermietung der Tiefgaragenstellplätze vor, nicht nachvollziehbar. Denn die Vorhabenträgerin hatte den Bewohnern der bestehenden Gebäude zugesichert, dass sie die Tiefgarage werden nutzen dürfen. Im Übrigen steht der angekündigte Verzicht im Widerspruch zu den Ausführungen über notwendige Stellplätze für die beabsichtigte Bebauung. Wenn die Stellplätze in der Tiefgarage nicht den künftigen Bewohnern zur Verfügung stünden, wäre diese Ausführung insgesamt obsolet.</p>	<p>Bei einer Nutzungsänderung ist im Baugenehmigungsverfahren ein Stellplatznachweis für den Mehrbedarf zu führen.</p> <p>Wie aus den Grundrissplänen, die der Begründung beigefügt sind, ersichtlich, sind überwiegend kleine Wohnungseinheiten geplant.</p> <p>Die interne Vergabe der Stellplätze ist nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.</p> <p>Es wird allerdings entsprechend den Erfahrungen der Vorhabenträgerin davon ausgegangen, dass auch aufgrund der zu erwartenden Altersstruktur und der Nähe zu ÖPNV und Innenstadt nicht alle Mieter der neuen Wohnungen einen Stellplatz benötigen bzw. mieten möchten. Die freien Stellplätze werden an andere Mieter, die einen der entfallenden Stellplätze auf dem Gelände besitzen, vergeben.</p>
<p>10. Entwässerung</p> <p>Auf Seite 13 wird behauptet, die Niederschläge würden versickern. Allerdings wird an keiner Stelle erklärt, wie die Niederschläge durch die Tiefgarage hindurch ver-</p>	<p>Siehe Ausführungen zu Punkt 3 der Stellungnahme auf S. 12.</p>

<p>sickern können. Bereits ohne die beabsichtigte Bebauung kommt es nach starken Regenfällen dazu, dass die Niederschläge gerade nicht versickern und die Straßen fluten.</p>	
<p>11. Dachgestaltung Auf Seite 13 wird eine extensive Dachbegrünung beschrieben, die sich mit dem grünen Gartenbereich verbinde. Auch hier wird nicht von einer realistischen Entwicklung ausgegangen. Bekanntermaßen häufen sich heiße, trockene Sommer. Diese Tendenz ist nicht aufzuhalten. Dies führt dazu, dass eine gegebenenfalls durchgeführte Anpflanzung auf Dachflächen unweigerlich im Sommer austrocknen wird. Denn von den Dachflächen haben die Pflanzen keine Möglichkeit mit ihren Wurzeln das Grundwasser zu erreichen. Gleiches gilt für Hecken und Bäume über der Tiefgarage. Von einer „grünen“ Bepflanzung kann daher nicht ausgegangen werden. Dies hat sich deutlich im Sommer 2018 gezeigt: nur solche Pflanzen, die das Grundwasser mit ihren langen Wurzeln erreichen konnten oder solche, die fortwährend bewässert wurden, waren noch grün.</p>	<p>Zur Auswahl geeigneter Pflanzen für die Dachbegrünung sind unter Punkt 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen Pflanzlisten beigefügt.</p> <p>Der festgesetzte Substrataufbau auf der Tiefgarage ist so ausgelegt, dass eine dauerhafte Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern möglich ist. Bäume auf der Tiefgarage sind nicht vorgesehen.</p>
<p>12. Freiflächenkonzept Auf Seite 14 finden sich völlig unverständliche Ausführungen, nach denen ein neuer Gartenstadttypus fortgeschrieben werden soll. Was damit gemeint und beabsichtigt ist, wird nicht klar. Insoweit ist ein Verstoß gegen das verwaltungsrechtliche Bestimmtheitsgebot zu beklagen. Es sollte sich aus der Begründung eines Bebauungsplans ergeben, was beabsichtigt ist und welche Gründe dafürsprechen. Soweit darauf angespielt wird, dass die Gartengestaltung dazu führt, dass sich Grenzziehungen völlig auflösen und sich in einem baufälligen Zustand befinden, ist dies auf das bisherige Verhalten der Vorhabenträgerin zurück zu führen, die den Bewohnern ihre Gärten genommen hat, so dass diese nicht mehr gepflegt werden können. Eine wunderschön blühende Wiesenfläche</p>	<p>Ein verwaltungsrechtliches Bestimmtheitsgebot gilt für Festsetzungen einer Bebauungsplansatzung nicht jedoch für die erläuternde Begründung. Diese hebt darauf ab, dass die ursprünglich für die Versorgung der der Mieter angelegten großen Nutzgärten in dieser Form heute nicht mehr benötigt werden und deshalb neue Formen der genossenschaftlichen Gartennutzung entwickelt werden sollen.</p>

<p>wurde beispielsweise völlig zerstört. Insoweit zeigt sich auch eine Unzuverlässigkeit der Vorhabenträgerin, die sich nicht hinreichend um das denkmalgeschützte Areal gekümmert hat, nachdem die Gärten den bisherigen Nutzern entzogen wurden.</p>	
<p>13. Gemeinschaftsfläche Auf Seite 15 wird beschrieben, dass ein glatter Belag für Skater und bobby-car-fahrende Kinder angelegt werden soll. Diese an sich gegensätzlichen Nutzungen sollten wohl nicht auf einer Fläche verwirklicht werden. Insoweit besteht eine erhebliche Gefahr für die kleinen Kinder, die die Geschwindigkeit der Skater nicht einschätzen können und daher nicht ausweichen werden. Sie wären überdies in ihrem Spiel gefährdet.</p>	<p>Die detaillierte Nutzungszuweisung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die im Rahmen des Freiflächenplans beschriebene Fläche soll diese Nutzungen prinzipiell ermöglichen</p>
<p>14. Belastungen Auf Seite 17 werden die baubedingten Belastungen (Staub, Lärm, Erschütterungen etc.) noch nicht einmal erwähnt. Insoweit werden nicht alle Tatsachen in der Entscheidung berücksichtigt. Die erforderliche Abwägung ist folglich fehlerhaft, da sie nicht auf sämtlichen einzustellenden Tatsachen beruht.</p>	<p>Baubedingte temporäre Belastungen können bei keinem Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich auf dauerhafte Lärmeinwirkungen z.B. aus dem Straßenverkehr und dem daraus resultierenden notwendigen Schalldämmmaß der Bauteile gemäß DIN 4109, das in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.</p>
<p>15. Klima Die Ausführungen berücksichtigen die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Lokalklima und auf das Makroklima überhaupt nicht. Durch den Verlust der Bäume und die zusätzliche Bebauung ist vor allem im Sommer mit einer extremen Verschlechterung zu rechnen. Die Temperaturen werden höher ansteigen, als dies bereits bisher der Fall ist, ohne dass die Bäume ihre schützende Wirkung entfalten können. Die Baukörper werden hingegen die Wärme durch Reflexion verstärken. Die Ausführungen zur Begrenzung der Kaltluftzugbahn zeigen, dass die Interessen der Bewohner der Bestandsgebäude keine Berücksichtigung finden. Denn diese Begrenzung geht zu Lasten dieser Anwohner der Karl-Wilhelm-Straße, die bereits jetzt</p>	<p>An bestehende Kaltluft-Strömungen 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. Zentraler Bestandteil zur Gewährleistung nutzbarer bioklimatischer Ausgleichsflächen ist eine intensive Durchgrünung der verbleibenden Freiräume, auch um eine Verschlechterung der thermischen Belastungssituation zu unterbinden.</p> <p>Zusatzbelastungen, die durch die Neubebauung zu erwarten sind, werden durch grünordnerische Maßnahmen minimiert.</p>

<p>nur unzureichend mit frischer Luft versorgt werden. Mit der geplanten Bebauung würde sich deren Situation weiter verschlechtern. Es ist im Gegensatz zu den Ausführungen auf Seite 18 eine gravierende Minderung des örtlichen Luftaustauschs zu erwarten. Insbesondere in den Ecksituationen der bestehenden Häuser wird bereits jetzt nur unzureichend frische Luft zugeführt. Diese Situation würde sich durch die beabsichtigte Bebauung verschärfen.</p>	
<p>C. Zusammenfassung</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigte Bebauung die Interessen der bisherigen und auch künftiger Bewohner nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung sind Gesundheitsgefahren verbunden. Die ohnehin angespannte Situation aufgrund der Luftqualität, der Geräuschbelastung, der Wärmeentwicklung im Sommer sowie von Krankheitserregern in stehenden Wasseransammlungen würde sich verschärfen.</p> <p>Bei der Verabschiedung eines Bebauungsplans sollten jedoch gesunde Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.</p> <p>Auch die Schaffung dringend benötigten Wohnraums darf den Aspekt der Gesundheit nicht außer Acht lassen. Dabei darf nicht nur das Plangebiet isoliert in den Blick genommen werden. Jedes Plangebiet weist Beziehungen zu den benachbarten Gebieten auf. Diese wurden vorliegend offenkundig überhaupt nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse einer gebietsbezogenen Luftreinhaltung ist es erforderlich, die Gärten in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Die Pflanzen liefern nicht nur einen Beitrag zur Reinigung der insgesamt schadstoffbelasteten Luft. Die Gärten liefern auch eine Heimstatt für eine Vielzahl von Tieren, wie beispielsweise Zaunkönig, Gierlitz Igel, Fledermäuse, Wildbienen, Erdhummeln, Holzbienen, Grünspecht, Buntspecht, viele Schmetterlingsarten und viele mehr.</p> <p>Für die Anwohner liefert die grüne Oase zwischen den Häusern nicht nur frische Luft, sondern auch eine angenehme Kühle</p>	<p>Die Zusammenfassung wiederholt die bereits genannten Argumente. Auf die vorangehende Stellungnahme zu den einzelnen Punkten der Einwendung wird verwiesen.</p>

<p>an heißen Sommertagen. Niederschläge können über die Böden aufgenommen und gefiltert den Grundwasserkörpern zugeführt werden. Somit liefern die Gärten auch ihren Beitrag zum Lokalklima und eine Luftschneise. Dies ist insbesondere wegen der Luftschadstoff- und Lärmbelastung an der Karl-Wilhelm- Straße und Parkstraße von großer Bedeutung.</p> <p>Die Bewohner der Stadt Karlsruhe haben auch künftig ein lebenswertes Wohnen verdient.</p>	
--	--