

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kriegsstraße 23-25“,
Karlsruhe-Südweststadt**

**Zusammenfassung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Anregungen zur
Offenlage**

Inhalt:

Teil A 1. Offenlage S. 1 – 38

Teil B 2. Offenlage S. 39 – 65

Teil A - 1. Offenlage

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
Bürger 1 vom 21.05.2019	
<p>1. Stellungnahme zu Lärmimmissionsprognose Version 2.1 nach TA Lärm .</p> <p>1.1 Allgemein</p> <p>Der im Bebauungsplan vorgesehene offene Innenhof stellt gegenüber der bisherigen Bebauung trotz des Gutachtens eine Verschlechterung der bisherigen Situation dar. Der gesundheitliche Schaden durch Lärm wird immer mehr nachgewiesen. Daher sollte doch immer alles getan werden, um Lärm zu verringern und nicht zu erhöhen. Die hier errichteten Bauten werden ja für Jahrzehnte wohl so bleiben.</p>	<p>Es trifft zu, dass die dem Vorhaben benachbarten Wohnanwesen, so insbesondere die Anwesen Badenwerkstraße 9 und Kriegsstraße 27, einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt sein werden, als dies auf Grundlage der bisherigen Planungssituation der Fall war. Die auf die Wohnanwesen künftig einwirkenden Schallimmissionen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich geprüft und bewertet, und zwar gesondert nach den dem Vorhaben zuzuordnenden Schallquellen, namentlich dem Gewerbelärm einerseits und dem Verkehrslärm, der im Innenhof entstehen wird, andererseits. Die Ergebnisse der Begutachtung sind in der Lärmimmissionsprognose der Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH mit Stand vom 06.09.2019 zusammengefasst. Nach dieser Prognose steht nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben, das über den Bebauungsplan zugelassen wird, Geräuschbelastungen ausgehen werden, die das Wohnumfeld unzumutbar stören. Es werden vielmehr nur Beurteilungspegel erreicht, die unterhalb der jeweils einschlägigen Richtwerte liegen. Um auszuschließen, dass sich das tatsächliche Lärmgeschehen von dem in der Lärmimmissionsprognose unterstellten Lärmgeschehen unterscheidet, wurden die Vorhabenträger von der Stadt vertraglich verpflichtet, die der Prognose zugrunde liegenden Annahmen sowie die von dem Gutachter geforderten Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten. In Ansehung dessen ist davon auszugehen, dass die Lärmsituation trotz der höheren Belastung für die betroffenen Bewohner hinnehmbar bleibt. Im</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
	<p>Einzelnen:</p> <p>Für die Beurteilung des Gewerbelärms und dem dieser Nutzung zuzurechnenden Verkehrslärms, der von dem Vorhaben ausgeht, wurden die gewerblichen Emissionen gutachterlich untersucht und bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mithilfe von technischen und organisatorischen Maßnahmen, die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sicher eingehalten bzw. unterschritten werden. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Im Weiteren wurden die Vorhabenträger entsprechenden vertraglichen Verpflichtungen unterworfen.</p> <p>Auch der hier thematisierte wohnbezogene Verkehrslärm, der infolge der Nutzung der Stellplätze im Innenhof und auf dem benachbarten Grundstück verursacht wird, wurde anhand der DIN 18005 gutachterlich untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die dortigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bei einer Überdachung der Stellplätze ebenfalls tags wie nachts deutlich unterschritten werden (zwischen 4 und 25 dB(A)).</p> <p>Der Bebauungsplan sieht keinen "offenen Innenhof" vor. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist sichergestellt, dass die Stellplätze im Innenhof überdacht werden. Eine vollständige Überdachung, auch der Fahrflächen, ist aus Brandschutzgründen nicht möglich bzw. extrem aufwändig oder würde eine grundlegende Änderung der bisherigen Hotelkonzeption erforderlich machen.</p> <p>Zudem ist die bisherige Situation mit 65 Stellplätzen im Erdgeschoß und 65 Stellplätzen im 1.OG (im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) mit der Planung von insgesamt 14 Stellplätzen in diesem Bereich nicht vergleichbar.</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und entsprechende vertragliche Vorkehrungen ist sichergestellt, dass diese Stellplätze ausschließlich der Wohnnutzung zugeordnet werden und die Überdachung mit einer Tiefe von 6,50 deutlich über die eigentliche Stellplatzfläche hinausragt.</p> <p>Im Ergebnis werden die erforderlichen</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
	<p>Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Immissionsorten der Nachbarschaft sicher eingehalten. Die befürchteten "gesundheitlichen Schäden durch Lärm" sind daher nicht zu erwarten.</p>
<p>1.2 Zusätzliche 12 Stellplätze im Nachbargebäude Das Gutachten berücksichtigt nicht die An- und Abfahrten zu 12 Stellplätzen in der Garage des östlichen Nachbargebäudes über die Badenwerkstrasse und den südlichen Innenhof des Hotels mit 16 Stellplätzen. Weiterhin gehe ich davon aus dass diese Garage durch ein Tor verschlossen wird, was auch eine Lärmquelle darstellt. Das heisst das Gutachten muss um die Betrachtung dieser zusätzlichen Lärmquellen erweitert werden.</p>	<p>Das Schallgutachten wurde aufgrund der Anregung aktualisiert und der zusätzliche Verkehr mit in die Berechnung eingestellt. So wurde ergänzend der Umstand mit berücksichtigt, dass der Innenhof auch den Stellplätzen auf den Nachbargrundstücken (12 Stellplätze auf Flurstück Nr. 3397, Kriegsstraße 27 und 2 Stellplätze auf Flurstück Nr.3394/1, Badenwerkstraße 9) als Zu- und Abfahrt dient. (vgl. vorangegangene Stellungnahme).</p> <p>Im Bereich der genannten Durchfahrt zum Nachbargrundstück ist kein Tor vorgesehen; vergleiche auch Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).</p>
<p>1.3 Müllraum neben dem Technikraum bei den überdachten Stellplätzen An der südwestlichen Seite ist neben dem Raum für ein Notstromaggregat ein Müllsammelraum geplant. Die Befüllung / Entleerung und das Bewegen der Sammelbehälter über den Innenhof stellt eine zusätzliche Lärmquelle dar. Das heisst das Gutachten muss um die Betrachtung dieser zusätzlichen Lärmquellen erweitert werden.</p>	<p>Ein "Müllsammelraum" ist nicht geplant. Die Müllbehälterstandorte sind, abhängig vom Entstehen des Mülls, im Keller, in einem überdachten und geschlossenen Raum des Innenhofs sowie im Bereich der Durchfahrt zur Badenwerkstraße geplant. Die Standorte sind schalltechnisch gut geeignet, da Geräusche beim Befüllen von der Überbauung weitgehend abgeschirmt werden.</p> <p>Mögliche Emissionen durch das Befüllen und Bewegen der Behälter auf dem Grundstück wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die gutachterlichen Empfehlungen hinsichtlich Müllsammelbehältern und Müllentsorgung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
<p>1.3 Offene Überdachung Fahrweg im Innenhof Eine offene, teilweise Überdachung des Innenhofs kann eine weitere Minimierung der Ausbreitung von Lärm verhindern. Dies sollte in den Plan eingearbeitet werden.</p>	<p>Zur Innenhofüberdachung vgl. Stellungnahme zu Nr.1.1</p>
<p>2. Elektromobilität Im Bebauungsplan vermisse ich Vorgaben / Auflagen zur Errichtung von Stationen zur Aufladung von Elektrofahrzeugen, vor allem in der Tiefgarage. Hotelgäste werden diese Lademöglichkeit erwarten. Da im Plan PV- Anlagen auch erwähnt</p>	<p>Festsetzungen zur künftigen Mobilität sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Bautechnisch werden die Voraussetzungen für die genannten Anlagen vorbereitet.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
werden, ist die Errichtung solcher Einrichtungen eventuell mit Stromspeicherung mehr als sinnvoll und zukunftsweisend.	
Betroffenheit : Lärmbelästigung auch im Schlafraum zum Innenhof.	Die nächstgelegenen Immissionspunkte wurden entsprechend den diesbezüglichen Vorgaben der einschlägigen Regelwerke schalltechnisch untersucht. Hier werden die für allgemeine Wohngebiete geltenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Dies gilt auch für den genannten Schlafraum zum Innenhof.
Bürger 2 vom 21.05.2019	
<p>Ich möchte zu der Planung wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Die außerhalb der planerischen Festsetzungen liegenden 2 zusätzlichen PKW-Stellplätze im Sockelgeschoss der Nachbarbebauung Badenwerkstr. 9, Flurstück-Nr. 3394/1, die über ein Nutzungsrecht/Baulast gesichert werden sollen, sollten unbedingt überdacht und begrünt werden. Dies ist aus Immissionschutzgründen bereits für die 14 überdachten Stellplätze im Hofbereich des Hotelgrundstücks (EG-Ebene) vorgesehen. Es greift hier die gleiche Begründung zum Nachbarschutz (Lärm) und auch um dem begrüntem Charakter des Innenhofs (Umweltschutz) gerecht zu werden wie bei den 14 überdachten Stellplätzen im Hof des Hotels. Es befinden sich bisher keinerlei offene PKW-Stellplätze im Innenhof des Carrées Badenwerkstr./Herrmann-Billing-Str./Ritterstr./Kriegsstr. und dies sollte auch so bleiben!</p> <p>Weiter sollten die 34 Fahrradabstellplätze auf der baurechtlich gesicherten Fläche des Nachbargrundstücks Badenwerkstr. 9, Flurstück Nr. 3394/1, im Hof überdacht und begrünt werden. Im gesamten Innenhof des Carrées gibt es bisher nur überdachte und begrünte Fahrrad- und Müllabstellflächen, dies sollte auch für das neue Bauvorhaben gelten.</p> <p>Es sollten bezüglich der vorgenannten Punkte extra Auflagen in den vorhabenbezogenen B-Plan aufgenommen werden, da diese Flächen außerhalb des Plangebietes liegen und bisher von den textlichen und planerischen Festsetzungen nicht erfasst werden.</p> <p>Weiter sollten die 43 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage im UG auch noch die erforderliche Anzahl an E-Ladestationen für Elektroautos</p>	<p>Die beiden genannten Stellplätze im Sockelgeschoss der Nachbarbebauung liegen außerhalb des Bebauungsplanes. Die Stellplätze sind derzeit bereits überdacht und begrünt.</p> <p>Zur Überdachung der Stellplätze innerhalb des Bebauungsplanes siehe Stellungnahme zu Bürger 1 / 1.1</p> <p>Durch die Festsetzung der Stellplatzüberdachung wird es auch weiterhin keine "offenen PKW-Stellplätze" im genannten Innenhof geben. Eine nicht überdachte Zufahrtsfläche zu innenliegenden Garagen und Stellplätzen ist heute bereits bei der Badenwerkstraße 1 und 3, mit Zufahrt von der Hermann-Billing-Straße vorhanden.</p> <p>Die genannten Fahrradabstellplätze auf dem Nachbargrundstück liegen außerhalb des Bebauungsplans. Die Fahrradstellplätze sind bereits durch die Bestandssituation im Sockelgeschosse überdacht.</p> <p>Für Flächen außerhalb des Bebauungsplans können keine Regelungen getroffen werden.</p> <p>Festsetzungen zur künftigen Mobilität sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Bautechnisch werden die Voraussetzungen für die genannten Anlagen vorbereitet.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>vorsehen. Dies scheint bislang aber nicht der Fall zu sein. Dies ist im neuen Zeitalter der E-Mobilität nicht nachvollziehbar.</p> <p>Betroffenheit: Miteigentümerin und Bewohnerin einer ETW im Haus Ritterstr. 15</p>	
Bürger 3 vom 26.05.2019	
<p>1. Noch im November 2018 war in der Vereinbarung zwischen PG Unmuessig und WEG Kriegsstr. 27/29 von einem 10-geschossigem Neubau der Rede. Jetzt sind es auf einmal 11 Geschosse ! Wie kommt das? Ich würde mir wünschen, es bliebe bei den geplanten 10 Geschossen.</p>	<p>Die Eckbebauung hat 9 Obergeschosse und einschließlich Erdgeschoß damit 10 Geschosse. Das Hotel hat bei gleicher Gesamthöhe aufgrund geringerer Raumhöhen ein Obergeschoss mehr und damit insgesamt 11 Geschosse.</p>
<p>2. Der Abstand zwischen den Ostfenstern Kriegsstr.27 und Fenster Motel One scheint mir zu gering zu sein vor allem auch im Hinblick auf die Gefahr eines Feuerübersprungs.</p>	<p>Die Lage der Fenster und der Anschluss des neuen Gebäudes entsprechen der Bestandssituation. Die brandschutzfachlichen Anforderungen werden eingehalten.</p>
<p>3. Nach dem Abriss und der Rückkehr der Mauersegler wurde deutlich wie viele dieser Vögel offensichtlich ihre Brutstätten vermissen, da sehr, sehr viele auf der Suche an die Fenster und Wände von Kriegsstr. 27 geprallt sind. Also bitte deutlich mehr Nistmöglichkeiten als bisher geplant für diese Vögel einplanen, zumal es für Mauersegler sehr günstige Möglichkeiten gibt, Nistkästen in Neubauten ganz unauffällig zu integrieren und diese Vögel auch keine Verschmutzungen hinterlassen.</p> <p>Betroffenheit: Ich bin direkte Anliegerin</p>	<p>Die Nistkästen wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro faktorgruen) ermittelt. Bei der Prüfung der Verbotstatbestände wurden im Zuge der Gebäudekontrolle 3 Nester nachgewiesen, die die Eignung als Niststandort für Hausrotschwanz und Haussperling belegen. Da die verschiedenen Vogelarten gerade im städtischen Raum unter hohem Konkurrenzdruck stehen, werden die verlorenen Nistorte im Verhältnis 1 zu 2 im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ausgeglichen. So wird sichergestellt, dass die betroffenen Arten Haussperling und Hausrotschwanz genügend Ausweichmöglichkeiten finden. Die Anzahl an Nistkästen wird aus gutachterlicher Sicht für ausreichend befunden, da Nistmöglichkeiten zwar generell vorhanden sind, die ursprüngliche Fassade aber nicht besonders viele Nistmöglichkeiten bietet.</p> <p>Obwohl die o.g. Mauersegler im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ausdrücklich ausgeschlossen wurden, werden die Empfehlungen des BUND im Bebauungsplanverfahren aufgegriffen und entsprechend 10 Nistkästen festgesetzt.</p> <p>Insgesamt liegen die durch den Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen deutlich über den Empfehlungen des</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
	Artenschutzgutachtens. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich und nicht vorgesehen.
Bürger 4 vom 22.05.2019	
<p>Der Unterzeichner gibt zu der beabsichtigten Planung nachfolgende Stellungnahme ab.</p> <p>A. Durchführungsvertrag</p> <p>1.) Bedenken bestehen gegenüber der im Entwurf (Seite 10, A.4.1 Art der baulichen Nutzung; Seite 24, 1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen/ Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen) getroffene Festlegung, dass eine Gebietsart nach BauNVO nicht verbindlich festgelegt wird, sondern für die baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Durchführungsvertrag verwiesen wird, der selbst wieder geändert oder neu abgeschlossen werden kann.</p> <p>Die hierfür gegebene Begründung, dass ausschließlich die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplanten Nutzungen angestrebt werden, überzeugt nicht. Ein „Anstreben“ beschreibt eine Momentaufnahme der derzeitigen Interesselage und kann sich jederzeit ändern.</p> <p>Es wurde durch den Vorhabenträger in den öffentlichen Veranstaltungen bereits kommuniziert, dass die Objekte nicht im eigenen Bestand gehalten sondern veräußert werden - u.a. an institutionelle Anleger.</p> <p>Die Verantwortlichkeit institutioneller Anleger besteht darin, für ihre Investoren eine dem eingesetzten Kapital entsprechende Rendite zu erwirtschaften; sie besteht nicht gegenüber der Stadt Karlsruhe und nicht gegenüber der betroffenen Nachbarschaft.</p> <p>Darüber hinaus wird nicht ausgeführt, ob die Änderung des Durchführungsvertrages nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen kann oder ob dies ausschließlich durch die Verwaltung erfolgt. Wenn der Gemeinderat hier in Zukunft nicht zuständig sein sollte, hätte er seine Planungshoheit aus der Hand gegeben.</p>	<p>Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag wurden enger gefasst als gesetzlich erforderlich.</p> <p>Auf der Grundlage der öffentlich ausgelegten Planung wird derzeit der Bauantrag vorbereitet. Änderungen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich und nur soweit die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingehalten werden.</p> <p>Die Rechte und Pflichten aus dem Planverfahren gehen bei einem Eigentumswechsel an den Rechtsnachfolger über. Die Rahmenbedingungen dazu sind im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Überlegungen zur Finanzierung und Wirtschaftlichkeit privater Investitionen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auch im Falle von nachträglichen Änderungen bleibt die Planungshoheit bei der Stadt Karlsruhe.</p> <p>Die gesetzlich garantierten Beteiligungsrechte bleiben unberührt.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Sind in diesem Falle die Beteiligungsrechte der betroffenen Nachbarschaft gewahrt?</p> <p>In der Beschlussvorlage an den Gemeinderat (Vorlage Nr.: 2019/0149 zur Sitzung am 26.03.2019 zu TOP 6) auf Seite 3 unter der Ziffer 2 Stichwort: Art der baulichen Nutzung wird zu dieser Thematik etwas deutlicher ausgeführt:</p> <p><i>„Der Katalog der zulässigen Nutzungen, festgesetzt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist gegenüber den konkreten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, weiter gefasst. So kann auch in Zukunft - ohne Bebauungsplanänderung - auf neue Anforderungen reagiert werden.“</i></p> <p>Weniger Freiheitsgrade und ein höheres Maß an Verbindlichkeit sind dringend notwendig.</p> <p>2.) Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes, Karlsruhe, E-Mail vom 29.04.2019 an den Unterzeichner, ist der beabsichtigte Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger noch nicht abgeschlossen. Er wird vielmehr noch zwischen den Beteiligten abgestimmt. Eine Einsichtnahme sei daher derzeit nicht möglich.</p> <p>Das heißt, die Stadt Karlsruhe hat sich nach aktuellem Stand noch nicht abschließend gebunden und ist daher - ebenso wie der beschließende Gemeinderat - in der Entscheidung frei und nicht festgelegt.</p> <p>Die Entscheidungsträger können somit in vollem Umfang ihre Verpflichtung auf eine eigene umfassende Abwägung aller Belange nachkommen (drittschützendes Recht auf Abwägung).</p>	<p>Durch die zitierte Vorgehensweise verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der konkret geplanten Nutzungen. In den Bebauungsplanfestsetzungen selbst bleibt ein gewisser Puffer, um für die Zukunft ein Mindestmaß an Flexibilität (z.B. bei einem Mieterwechsel) zu gewährleisten. Demgegenüber werden die Vorgaben für die zulässige bauliche Nutzung in Angebotsbebauungsplänen in der Regel deutlich weiter gefasst.</p> <p>Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Vorhabenträger muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes jedenfalls vom Vorhabenträger unterzeichnet worden sein. Der Gemeinderat bleibt in seiner Entscheidung über den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan frei.</p>
<p>B. Sachstand Die Bestandgebäude Kriegsstraße 23 und 25 sind abgetragen. Das heißt, Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind - baureife, voll erschlossene Grundstücke, - die im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes</p>	<p>Der nun vollzogene Abbruch ist wesentlicher Bestandteil des Planverfahrens und Voraussetzung für eine Neubebauung und Aufwertung der vorhandenen Situation. Ausgangspunkt des Verfahrens und der zugrunde liegenden Abwägung sind keine „baureife, voll erschlossene Grundstücke im Bereich eines gültigen Bebauungsplans“,</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>(„Am Nymphengarten“) liegen.</p> <p>Das Thema - und Argument - Leerstand verbunden mit ausbleibenden Gebäudeunterhalt und Vandalismus mit seiner negativen Ausstrahlung auf das Stadtbild und die Nachbarschaft (Entwurf Seite 4, A.1. Aufgabe und Notwendigkeit) sind mit dem erfolgten Abriss erledigt.</p> <p>Sie spielen für die vorzunehmenden Abwägungen (s.o.) keine Rolle mehr.</p>	<p>sondern eine seit Jahren leer stehende Immobilie mit desolater Bausubstanz und besonders negativer Ausstrahlung auf ihre Umgebung.</p> <p>Zudem ist die Planung notwendig, da im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes "Am Nymphengarten" die zulässige Nutzung im Bereich der Kriegsstraße Nr. 23-25 ausschließlich als "Verwaltungsgebäude" und "Läden" festgesetzt ist.</p>
<p>C. Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes - Planungskonzept</p> <p>1.)</p> <p>Der vorliegende Entwurf begründet lediglich die Notwendigkeit der Schaffung eines Hotelstandortes (Entwurf Seite 8 f., A.4. Planungskonzept / Hotelnutzung). Dies unter Verweis auf ein im Auftrag des Amtes für Stadtentwicklung erstellten Hotelgutachtens mit einer Prognose der Angebots- und Nachfrageentwicklung.</p> <p>Gesehen werden in diesem Gutachten - zusammengefasst - ein Bedarf an 4 - 5 neuen Hotels bis zum Jahr 2030 mit einer Kapazität von ca. 900 Hotelzimmern (d.h., bei 4 Hotels ein Bedarf von 225 Hotelzimmern je Hotel und bei 5 Hotels ein Bedarf von 180 Hotelzimmern je Hotel).</p> <p>Diese zusätzlichen Hotelkapazitäten werden insbesondere im 3- und 4-Sterne- Segment gesehen.</p> <p>Nach dem Entwurf soll das geplante Hotel mit ca. 320 Hotelzimmern betrieben werden. Damit übersteigt diese Zimmerkapazität deutlich den prognostizierten Bedarf je Hotel.</p> <p>In dem vorliegenden Entwurf findet keine Auseinandersetzung mit dieser offenkundigen Diskrepanz zwischen dem prognostizierten Bedarf und der tatsächlich geplanter Zimmerkapazität statt.</p> <p>Das geplante Hotel wird als „Budgethotel“ betrieben. Eine nähere Definition hierzu wird nicht gegeben.</p>	<p>Das Vorhaben besteht aus einem Hotelgebäude sowie einem Wohn- und Geschäftshaus.</p> <p>Das genannten Hotelgutachten für die Stadt Karlsruhe, ggh consult GmbH, Wiesbaden, 2016 stellt zusammenfassend fest, dass sich der Beherbergungssektor überaus dynamisch und positiv entwickelt. Insgesamt steht dem Kapazitätzuwachs beim Bettenangebot ein deutlich höherer Anstieg bei der Nachfrage gegenüber. Bis zum Jahr 2030 wird ein zusätzlicher Bedarf von ca. 1.800 Betten / ca. 900 Zimmern prognostiziert.</p> <p>Neben dem dringenden Bedarf an zusätzlichen Hotelkapazitäten, insbesondere im 3- und 4-Sterne Segment verweist das Gutachten auf den Bedarf eines „Marken-Low-Budget-Hotels“ das zur Zeit der Gutachtenerstellung mit ca. 260 Zimmern geplant war. Das Gutachten legt eine Prognose zur Anzahl der Hotels, Hotelgröße und Anzahl der Zimmer vor; eine verbindliche Empfehlung der oder gar eine diesbezügliche Beschränkung macht das Gutachten nicht. Das geplante Motel One Hotel entspricht genau dieser Kategorie. Die Verwaltung hält die Bedarfsübererfüllung um 60 Zimmer bzw. rund 20 % der im Gutachten in diesem Segment avisierten Zimmerzahl für unkritisch.</p> <p>Bei der Erstellung des Gutachtens wurden Bettenkapazitäten und Übernachtungszahlen einschließlich des Jahres 2015 berücksichtigt. Nach aktuellen Zahlen des Amtes für Stadtentwicklung (Statistik aktuell, Tourismus 2018, Stand Mai 2019) hat sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter geöffnet. Durch mehrere</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Soweit dem Unterzeichner bekannt, ist ein Budgethotel zunächst einmal ein preisgünstiges Hotel.</p> <p>Das Portal: Hotelier.de (Portal für Hotellerie, Gastronomie, Lieferanten & online Preisvergleiche) liefert zu „Budget Hotel“ nachfolgende Definition: <i>„Begriffe wie Low-Budget- oder Economy Hotel sowie Design Budget Hotels sind keine anerkannten Arten von Beherbergungsbetrieben. In der Regel sind dies 1- bis 2-Sterne Hotels der Markenhotellerie mit automatischen Check In und eingeschränktem Serviceangebot wie bei den Motels.“</i></p> <p>In dem vorliegenden Entwurf findet keine Auseinandersetzung mit der unterschiedlichen Begrifflichkeit „Budgethotel“ und „3- bis 4-Sterne Segment“ statt.</p> <p>Der dabei im Entwurf angeführte „hohe Qualitätsanspruch“ ist eine Marketingselbstverständlichkeit, die wohl jeder in dieser Branche für sich in Anspruch nimmt. Zur Klärung der Frage nach der Hotelkategorie trägt diese Eigenanpreisung nichts bei.</p> <p>Das heißt, mit der vorliegenden Begründung lässt sich weder die geplante Hotelkapazität noch die geplante Hotelkategorie: Budgethotel nachvollziehen.</p> <p>2.) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nach § 3 Abs. 2 Nr.3 Baunutzungsverordnung in Mischgebieten grundsätzlich zulässig.</p> <p>Der gültige Bebauungsplanes („Am Nymphengarten“) setzt Mischgebiet fest - wohl mit der Beschränkung auf Verwaltung, Wohnen und Ladengeschäfte.</p> <p>Das heißt, durch eine Befreiung oder ggf. eine Erweiterung zulässiger Nutzungen wäre ein Beherbergungsbetrieb/Hotel in dem bereits festgelegten Mischgebiet/gültiger Bebauungsplan ohne weiteres möglich.</p> <p>Dies auch in den bereits durch den gültigen Bebauungsplan festgelegten Baumassen der</p>	<p>Betriebsschließungen hat sich die Zahl der Betten gegenüber dem Jahr 2015 um ca. 375 Betten verringert, die Zahl der ankommenden Gäste hingegen ist um ca. 37.500 gegenüber dem Jahr 2015 gestiegen.</p> <p>Über die ursprünglichen Annahmen des Gutachtens hinaus entwickelt sich auch die Messe weiterhin sehr dynamisch. Hier ist eine Ergänzung des Messeangebotes mit einem Potential von ca. 800 zusätzlichen Besuchern in der konkreten Planung.</p> <p>Neben der großen Nachfrage aus dem Businessbereich ist es zudem gelungen, die Stadt als Kultur- und Stadterlebnis zunehmend auch für private Gäste und Besucher attraktiv zu machen. Gerade für diese Zielgruppe des Städtetourismus ist eine zentrale, citynahe Übernachtungsmöglichkeit wie die des Vorhabens von großer Bedeutung.</p> <p>Die genannte Sternebewertung des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes e.V. ist freiwillig und keine verbindliche Grundlage zu Bewertung des Hotels im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Mitbewerber des vorgesehenen Hotelbetreibers sind nach der Bewertung der DEHOGA e.V. meist in der Klassifizierung mit 2-3 Sternen zu finden.</p> <p>Die gewählte Nutzungsmischung des Wohn- und Geschäftshauses sowie des Hotels entsprechen dem Grundgedanken des Mischgebietes, waren aber auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes aufgrund der Festsetzung "Verwaltung" nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Zudem bieten sich im gewählten Verfahren für die Stadt Karlsruhe umfassende Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten (Wettbewerbsverfahren, Gestaltungsvorgaben, preisgebundener Wohnungsbau...) die rechtsverbindlich in Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. in den Durchführungsvertrag aufgenommen wurden.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>beiden Gebäude (Breite, Länge, Höhe). Selbst die geplante Hotelkapazität von 320 Hotelzimmern ist in den beiden Gebäuden zwanglos unterzubringen.</p> <p>Daraus folgt zwar für die übrigen geplanten Nutzungen Mengenreduzierungen. Ein Bebauungsplan setzt aber immer dem Interesse eines Vorhabenträgers an der Maximierung seiner Privatinteressen Grenzen.</p> <p>3.) Im Ergebnis bleibt aus Sicht des Unterzeichners festzuhalten, dass die dem vorliegenden Entwurf zu Grunde liegenden Begründung der Schaffung einer Hotelnutzung am Standort eines eigenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bedarf und die bislang gegebene Begründung weder die Notwendigkeit der geplanten Hotelkapazität noch die avisierte Hotelkategorie ausreichend rechtfertigt.</p> <p>Vielmehr führt die gegenüber der heute geltenden Bauleitplanung sehr deutlich gesteigerte Nutzung (Hotel, Gewerbe, Wohnen) dazu, dass bislang bestehende Qualitätsstandards „über Bord geworfen werden“ und - aus Sicht des Unterzeichners wie nachstehend weiter ausgeführt die Lebenswirklichkeit unvollständig erfasst und „kreative Lösungen“ angeboten werden, die Anlass zu Zweifel geben.</p>	<p>Siehe oben.</p> <p>Die genannte, „sehr deutlich gesteigerte Nutzung“ liegt nicht vor. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Grundgedanken des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Nymphengarten“ und sind angesichts der Umgebung, der citynahen Lage sowie der Grundstückssituation an der Kriegsstraße geboten um die städtebauliche Ordnung im Sinne einer Blockrandbebauung wiederherzustellen.</p> <p>„Qualitätsstandards“ (vgl. insbesondere Nutzungen und baulicher Zustand Kriegsstraße 27-29) werden weit über das bisherige Maß hinaus gesichert (vgl. vorangegangene Stellungnahmen).</p>
<p>D. Schallimmissionen Der Entwurf führt auf Seite 18, A.4.9.1 Belastungen/Schall aus, <i>„Die Schallimmissionen wurden gutachterlich geprüft. Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Geräuschbelastungen aus, die das Umfeld unzumutbar stören.“</i></p> <p>1.) Hierzu ist zunächst festzustellen, dass von den (mittlerweile abgetragenen) Bestandgebäuden überhaupt keine Geräuschbelastung für das Umfeld, insbesondere den Innenhof mit seinen angrenzenden Gebäuden/Blockrandbebauung (Wohnen) und Kindertagesstätte, ausgegangen ist - weder zumutbar noch unzumutbar.</p>	<p>Es wird auch von Seiten der Stadt gesehen, dass sich die Lärmsituation durch das Vorhaben für die benachbarte Wohnbebauung insofern verschlechtern wird, als zu erwarten ist, dass auf die Wohngebäude in der Nachbarschaft, so insbesondere die Anwesen Badenwerkstraße 9 und Kriegsstraße 27, eine von dem Vorhaben ausgehende höhere Lärmbelastung einwirken wird,</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Dies ist dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Nymphengarten“ geschuldet, der nur eingeschränkte Nutzungen zulässt dies verbunden mit der Vorgabe: „Stellplätze nur in Tiefgaragen“.</p> <p>Das heißt, jedes Dezibel an Geräusch, das der vorliegende Entwurf jetzt gestatten möchte, ist eine neue und bislang nicht dagewesene Belastung für die Nachbarschaft und ist entsprechend zu bewerten (Gebot der Rücksichtnahme).</p> <p>Daher ist auch die Begründung, von dem geplanten Vorhaben gehen keine Geräuschbelastungen aus, die das Umfeld unzumutbar stören, einfach „zu schlicht“. Es liegt hier ein völliger Ausfall der Abwägung gegenüber dem Bestandbebauungsplan und der Ist-Situation vor.</p> <p>2.) Der Unterzeichner hat sich gegenüber dem Stadtplanungsamt, insbesondere zu der Lärmsituation/Innenhof/Stellplätze, bereits mit 3 Schreiben geäußert (Schreiben vom 20.09.2017, Schreiben vom 09.11.2017 und Schreiben vom 12.11.2018). Diese Schreiben werden ausdrücklich zum Bestandteil sowie Gegenstand dieser Stellungnahme benannt und sind dementsprechend in Kopie beigelegt.</p> <p>3.) Der ruhende Verkehr/Stellplatzsituation wird in dem Entwurf unvollständig und damit unzutreffend dargestellt.</p> <p>Auf den Seiten 12 f. des Entwurfes/Ziffer 4.5.3 ruhender Verkehr Kraftfahrzeuge werden für das</p>	<p>wie dies auf Grundlage der bisherigen Planungssituation und vor allem wie dies auf Grundlage der zuletzt bestehenden tatsächlichen Situation der Fall war. Die Stadt erkennt auch an, dass die Eigentümer und Bewohner der betroffenen Nachbargebäude ein nachvollziehbares Interesse daran haben, dass sich diese Situation nicht zu ihrem Nachteil ändert. Auf der anderen Seite hält es die Stadt in Abwägung mit der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzung für angemessen, dass die erhöhte Lärmbelastung von der Nachbarschaft hingenommen wird; dies mit Blick darauf, dass nach der Lärmimmissionsprognose zu erwarten ist, dass die jeweils einschlägigen Richtwerte unterschritten werden. Auf die Stellungnahme zu Nr. 1.1 wird verwiesen. Grundlage der Beurteilung sind ausschließlich die gesetzlichen Rahmenbedingungen, hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der DIN 18005. Dabei wird für die betroffene Nachbarschaft ausdrücklich die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zugrunde gelegt. Das Schallgutachten wurde entsprechend konkretisiert (vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1).</p> <p>Die geplanten Nutzungen des Vorhabens entsprechen der ursprünglichen Gebietskategorie Mischgebiet (MI) des Bebauungsplans "Am Nymphengarten" aus dem Jahr 1973.</p> <p>Eine Verletzung des "Gebotes der Rücksichtnahme" oder ein "Ausfall der Abwägung" ist daher nicht zu befürchten.</p> <p>Die genannten Schreiben waren bereits Gegenstand der Abwägung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung.</p> <p>Der genannte ruhende Verkehr, die Stellplatzsituation einschließlich Ein- und Ausfahrten sowie der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatznachweis für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung verbindlich geregelt.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Erdgeschoss ausgeführt, dass es um</p> <ul style="list-style-type: none"> - 14 Stellplätze im Hofbereich Hotel - 2 Stellplätze im Sockelgeschoss <p>Nachbarbebauung Bodenwerkstraße geht.</p> <p>Dies ist unvollständig und damit unzutreffend wie sich unschwer an Hand der Anlage 3.02 des Vorhaben- und Erschließungsplanes nachvollziehen lässt.</p> <p>Denn nicht erwähnt und in die Abwägung einbezogen sind die</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 weiteren Stellplätze in der Tiefgarage des angrenzenden Gebäudes/Kriegsstraße die über die gleiche, nicht eingehauste und damit offene Zufahrt erschlossen werden sollen. <p>Damit sind bislang weder die Geräusche der zugehörigen Fahrzeugbewegungen sowie eines sicherlich vorhandenen Garagenrolltores noch die zukünftigen Nutzer dieser 12 Stellplätze berücksichtigt und geregelt.</p> <p>Kann sich etwa das Hotel die Nutzung dieser Stellplätze verschaffen und seinen Gästen anbieten? Hier besteht Regelungsbedarf.</p> <p>4.)</p> <p>Auch für die geplante Gastronomie und das Gewerbe wird es einen Anlieferungsverkehr geben.</p> <p>Wie ist er geregelt. wo findet er statt? Etwa in der Zufahrt Innenhof?</p> <p>Der Entwurf, Seite 11 /Ziffer 4.5.2 äußert sich lediglich zur Anlieferung an das Hotel.</p> <p>Im Übrigen schweigt er sich aus. Hier besteht Regelungsbedarf.</p>	<p>Die genannten 12 Stellplätze auf dem Nachbargrundstück liegen außerhalb des Bebauungsplanes und sind nicht Gegenstand des Stellplatznachweises. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten des Bestandes Kriegsstraße Nr. 27 und 29 ist eine Zufahrt über das Vorhabengrundstück erforderlich. Die entsprechenden Verkehrsbewegungen wurden im aktualisierten Schallgutachten berücksichtigt. Die genannte Toranlage ist nicht vorgesehen.</p> <p>Stellplätze für Gäste des Hotels sind ausschließlich im Untergeschoss mit Ein- und Ausfahrt von der Kriegsstraße vorgesehen (vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1).</p> <p>Die genannte Anlieferung erfolgt ausschließlich über die Kriegsstraße bzw. die Badenwerkstraße. Dies ist auch in den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanung ablesbar.</p>
<p>E.</p> <p>Schalltechnische Untersuchung und Lärmprognosen</p> <p>1.)</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Kohler & Leutwein) des Gewerbelärms auf Seite 3/Ziffer 3.2 Berechnungsgrundlagen Gewerbelärm berücksichtigt nicht den Durchfahrtsverkehr zu den oben unter D.3.) benannten 12 Stellplätze nebst der Geräusentwicklung durch ein Rolltor.</p> <p>Auch berücksichtigt es nicht, die fahrtechnische</p>	<p>Die Lärmsituation wurde nochmals gutachterlich überprüft. Die Prüfung ist Gegenstand der Lärmimmissionsprognose der Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH mit Stand vom 06.09.2019. In dieser Prognose ist ergänzend berücksichtigt worden, dass die genannten Stellplätze über das Plangebiet angefahren werden. Ein Rolltor ist nicht geplant (vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1).</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Herausforderung, die die Ein- / Ausfahrt in die 2 weiteren Stellplätze des Nachbargebäudes Badenwerkstraße darstellt. Ohne mehrfaches Rangieren mit einem entsprechenden Geräuschpegel wird es nicht gehen.</p> <p>Darüber hinaus wird dort eine „Einhausung“ der Stellplätze und Zufahrt angenommen, Seite 8/Ziffer 4.2 Ergebnisse Schallausbreitungsberechnung Gewerbelärm, die nicht ausgeführt wird.</p> <p>Es werden konkrete Aussagen der Lärmbetroffenheit zu Teilen aber nicht zu dem gesamten Innenhof des Carrés gemacht. Es fehlen Ritterstraße und Hermann-Billing-Straße. Die Lärmausbreitung in einem Innenhof ist mit Sicherheit ein komplexes Phänomen (Reflexionen), das einer vollumfänglichen Betrachtung bedarf.</p> <p>Im Ergebnis ist die Schalltechnische Untersuchung für eine ordnungsgemäße Beurteilung nicht ausreichend und damit nicht geeignet.</p> <p>2.) Auch die Lärmimmissionsprognose Version 2.1 (Ingenieurgesellschaft Bayer Bauphysik) Seite 5/Ziffer 1.2 Örtliche Situation berücksichtigt nicht den Durchfahrtsverkehr zu den oben unter D.3.) benannten 12 Stellplätze nebst der Geräuschentwicklung durch ein Rolltor sowie die beschriebene Ein- / Ausfahrtsituation in die 2 weiteren Stellplätze des Nachbargebäudes Badenwerkstraße.</p> <p>Unzutreffend wird die Ausgangslage zur TA-Lärm auf Seite 8, Ziffer 2 Beurteilungsgrundlage, 2.1. Allgemeine Beurteilungsgrundsätze beschrieben mit der Feststellung: <i>„Das Bauvorhaben sowie die umliegenden Bebauungen liegen in einem Mischgebiet.“</i></p> <p>Das angrenzende Gebiet Bebauung BadenCarré Ritterstraße/Hermann-Billing- Straße ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das gleiche gilt wohl für die Bebauung entlang der Badenwerkstraße.</p> <p>Da bereits die Grundlagen unzutreffend erfasst</p>	<p>Die genannten Fahrgeräusche einschließlich der benachbarten Stellplätze, technische Anlagenbelüftung etc. wurden bei der Überarbeitung der Lärmimmissionsprognose berücksichtigt.</p> <p>Die zitierte Stelle des Gutachtens betrifft eine zwischenzeitlich überholte Variante im Rahmen der Vorentwurfsplanung. Eine vollständige "Einhausung" der Stellplatz- <u>und</u> der Zufahrtsflächen war auch hier nicht vorgesehen.</p> <p>Eine flächendeckende Untersuchung der Umgebung ist nicht erforderlich. Das Gutachten berücksichtigt die nächstgelegenen Immissionspunkte im Sinne einer "Worst-Case" Betrachtung. Dabei werden die nächstgelegenen, ungünstigsten Punkte untersucht. Die im Gutachten gewählten Immissionsorte in der unmittelbaren Nachbarschaft sind die kritischsten Orte. Weiter entfernt liegende Immissionsorte, z.B. im Innenhof, werden zwar teilweise von Reflexionen beeinflusst, aufgrund der Entfernung sind dort die Beurteilungspegel aber geringer als an den gewählten, nächstgelegenen Immissionsorten.</p> <p>Die Lärmimmissionsprognose wurde entsprechend überarbeitet. Der genannte Durchfahrtsverkehr zu den benachbarten Stellplätzen wurde berücksichtigt.</p> <p>Die Lärmimmissionsprognose wurde angepasst. Das Vorhaben selbst und die Bebauung entlang der Kriegsstraße werden als Mischgebiet eingestuft. Die Bebauung des Innenhofs sowie der Badenwerkstraße werden als allgemeines Wohngebiet beurteilt. Die Anregungen wurden entsprechend berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>sind, sind die gezogenen Schlussfolgerungen in der Lärmprognose nicht verwertbar.</p> <p>Auch werden konkrete Aussagen der Lärmbetroffenheit zu Teilen aber nicht zu dem gesamten Innenhof des Carrés gemacht. Es fehlen hier ebenfalls Ritterstraße und Hermann-Billing-Straße. Wie bereits ausgeführt stellt Lärmausbreitung in einem Innenhof mit Sicherheit ein komplexes Phänomen (Reflexionen) dar; hier ist eine vollumfängliche Betrachtung notwendig.</p> <p>Nicht unberücksichtigt bei einer Würdigung der Lärmprognose kann die gegebene Prognosequalität mit einer Schwankungsbreite von +/- 3 dB (A) bleiben, Seite 25/42 Qualität. Denn eine Erhöhung um 3 dB entspricht nach Kenntnis des Unterzeichners einer Verdoppelung des Lärmpegels.</p> <p>Zum Schutz der umliegenden Bebauung ist daher bei der gegebenen Unsicherheit von einem Zuschlag von + 3 dB (A) auszugehen = Vorsorgeprinzip.</p> <p>Im Ergebnis ist die Schalltechnische Untersuchung für eine ordnungsgemäße Beurteilung nicht ausreichend und damit nicht geeignet.</p>	<p>Siehe oben</p> <p>Die Prognosequalität resultiert aus der Genauigkeit der Simulationssoftware zugrunde liegenden Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 und beträgt ± 3 dB.</p> <p>Eine Erhöhung bzw. Verringerung um 3 dB ist im Normalfall gerade wahrnehmbar. + 3 dB entspricht einer Verdoppelung des Schalldruckpegels bzw. des Schalldrucks oder des Lärmpegels. Dies entspricht aber nicht einer Verdoppelung der Lautheit bzw. Lautstärke. Eine Verdoppelung der Lautheit/Lautstärke ist erst ab einer Pegeländerung von + 10 dB gegeben. Im Umkehrschluss gilt, eine Halbierung der Lautheit ist mit einer Pegeländerung von -10 dB gegeben.</p> <p>Der Lärmimmissionsprognose liegen in Bezug auf die Stellplätze und der durch sie ausgelösten Fahrzeugbewegungen die Erfahrungswerte der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt zugrunde. Dieses Vorgehen ist in der Rechtsprechung anerkannt (vgl. jüngst: OVG Schleswig, Urt. v. 18.06.2019, Az.: 1 MR 1/19). Die Lärmprognose geht immer vom kritischsten Fall aus (auch bei Nacht erfolgt die Betrachtung der kritischsten Nachtstunde), dass alle Emittenten (z.B. Parkplatzverkehr, Gastronomienutzungen im EG, Skybar, technische Anlagen etc.) gleichzeitig aktiv sind.</p>
<p>F. Standard wegen Kosten abgesenkt</p> <p>In der bereits angesprochenen Beschlussvorlage wird auf Seite 8 unter der Ziffer II./ Zum Verfahren und der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ausgeführt:</p> <p><i>„Eine Überdachung der Fahrwege zu den oberirdischen Stellplätzen ist nicht vorgesehen. Über die Fahrfläche werden Fluchtwegen geführt. Im Falle einer Überdachung würden diese jedoch</i></p>	<p>Der wohnbezogene Verkehrslärm, der infolge der Nutzung der Stellplätze im Innenhof und auf dem benachbarten Grundstück verursacht wird, wurde anhand der DIN 18005 gutachterlich untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die dortigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bei einer Überdachung der Stellplätze tags wie nachts deutlich unterschritten werden (zwischen 4 und 25 dB(A)) (vgl. Stellungnahme zu 1.1).</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p><i>nicht mehr „funktionieren“, weil sie nicht ins Freie münden.</i></p> <p>Bestätigt und letztlich wiederholt wird damit die Aussage des Geschäftsführers des Vorhabenträgers, Herr Harter, in der Informationsveranstaltung vom 08.11.2018.</p> <p><i>„Bei einer Gesamtüberdachung gelten für die Flucht- und Rettungswege weiterreichende Ausführungsbestimmungen.“</i> - hierzu das Schreiben des Unterzeichners vom 12.11.2018.</p> <p>Die Schaffung von Flucht- und Rettungswegen ist immer mit einem Aufwand verbunden; aber auch bei einer Überdachung wird die Schaffung von Flucht- und Rettungswegen sicherlich nicht ausgeschlossen sein.</p> <p>Es mag der erforderliche Aufwand steigen (Kosten werden keine genannt). Geschuldet ist dieses Problem aber der gesteigerten Nutzung der Immobilien und dem architektonischen Konzept.</p> <p>Die Tatsache, dass sich dieses Konzept in einem Wettbewerb durchgesetzt hat, besagt insoweit nichts und reicht als Begründung nicht aus. Es bedeutet lediglich, dass dieses Konzept am besten den herrschenden Zeitgeist trifft. Ob das Konzept und seine Umsetzung auch eine architektonische Qualität haben, wird erst der Zeitablauf zeigen (Die abgerissenen Gebäude hatten sie aus heutiger Sicht wohl nicht. Sie hatten keine 50 Jahre Bestand. Wurden seinerzeit ebenfalls hochgelobt?).</p> <p>Es bleibt festzuhalten, dass eine Abwägung zwischen der Minimierung des Aufwandes für den Vorhabenträger und der Absenkung eines seit über 40 Jahren bestehenden Qualitätsstandards (Stellplätze nur in Tiefgaragen) nicht erkennbar ist.</p> <p>Daher ist wie bereits unter D.1. ausgeführt die Begründung, von dem geplanten Vorhaben gehen keine Geräuschbelastungen aus, die das Umfeld unzumutbar stören, einfach „zu schlicht“.</p>	<p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist sichergestellt, dass die Stellplätze im Innenhof überdacht werden. Die Tiefe der Überdachung mit 6,50m ragt deutlich über die eigentliche Stellplatzfläche hinaus.</p> <p>Eine vollständige Überdachung, auch der Fahrflächen, ist aus Brandschutzgründen, der Anforderungen an Fluchtwege etc. extrem aufwändig bzw. würde eine grundlegende Änderung der bisherigen Hotelkonzeption erforderlich machen. Dies erscheint angesichts der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete nicht geboten. In Abwägung der widerstreitenden Interessen ist den Bewohnern die Hinnahme der Geräusche aufzuerlegen.</p> <p>Eine "Absenkung des Qualitätsstandards" ist angesichts der Einhaltung von Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht zu erwarten.</p> <p>Eine vergleichbare Situation mit einer nicht überdachten Zufahrtsfläche zu innenliegenden Garagen und Stellplätzen ist heute bereits bei der Badenwerkstraße 1 und 3, mit Zufahrt von der Hermann-Billing-Straße vorhanden.</p>
<p>G.</p>	

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>kreative Lösungen - Baulasten Stellplätze in der Innenstadt sind ein rares Gut. Es bedarf daher einer besonderen Begründung warum hier 33 Baulasten für Stellplätze aufgegeben werden sollen. Ist es nicht so, dass die üblicherweise an den Baulasten für Stellplätze festgehalten und keine Freigabe erteilt wird? Wird der Stellplatznachweis an anderer Stelle nachvollzogen und kontrolliert oder lässt sich mit Geld (Ablösung) alles regeln?</p>	<p>Aus der Bestandssituation sind die Grundstücke des Vorhabens mit 33 (Alt-) Baulasten belegt. Diese Baulasten werden nicht "aufgegeben" sondern auf einem nahegelegenen Grundstück (ca. 1km) nachgewiesen.</p>
<p>H. Eigeninteressen der Stadt Karlsruhe (?) Nachdem der Durchführungsvertrag / städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger noch nicht vorliegt und damit seine Inhalte nicht bekannt sind, bleibt bislang ungeklärt, ob und ggf. welche eigenen Interessen die Stadt Karlsruhe bei der vorliegenden Planung möglicherweise verfolgt. Gibt es etwa eine Beteiligung - in welcher Form auch immer - an dem deutlichen Wertzuwachs der Immobilien durch die erhebliche Intensivierung der Nutzung verbunden mit der Absenkung von Standards und Entlassung aus Verpflichtungen / Baulasten (Planungsgewinn)? Hier ist Transparenz gefordert. <u>Anlagen:</u> Schreiben vom 20.09.2017, Schreiben vom 09.11.2017 und Schreiben vom 12.11.2018, in Kopie</p>	<p>Das Interesse der Stadt Karlsruhe dient ausschließlich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Voraussetzung hierfür ist die Beseitigung der desolaten, unwirtschaftlichen Situation sowie eine auf die städtebauliche Situation abgestimmte Neubebauung. Neben der städtebaulichen Aufwertung an prominenter Stelle der Kriegsstraße profitiert die Stadt Karlsruhe insbesondere durch Zahlungen zu gebietsbezogenen Infrastrukturkosten zur Herstellung von gefördertem Wohnungsbau entsprechend dem Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) sowie zur Herstellung und Aufwertung des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraums. Insgesamt profitiert das Vorhaben nicht von der genannten "Absenkung von Standards" oder der "Entlassung aus Verpflichtungen".</p>
<p>Nachfolgende Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung Ziffer 4b und 4c</p>	
<p>4b vom 20.09.2017</p>	
<p>In der Erlöserkirche, Karlsruhe, stellte gestern der Geschäftsführer der Projektgesellschaft, den Miteigentümern des BadenCarré das Projekt Karlsruhe, Kriegsstraße 23 + 25 vor. Gegenstand einer ausführlichen Diskussion des vorgelegten Planentwurfes war die Nutzung des Innenhofes/ Anlage. Die Situation stellt sich dabei dar wie folgt: Nach Abbruch des Bestandgebäudes soll es einen offenen, nicht überdachten Innenhof geben, mit folgender Nutzung:</p>	<p>Zur Überdachung der Stellplätze im Innenhof vgl. Stellungnahme zu Bürger 1, Nr.1.1</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>16 Stellplätze für das geplante Hotel, Zufahrt für weitere 12 Stellplätze für das Hotel in der Tiefgarage des angrenzenden Gebäudes Kriegsstraße, Zufahrt für weitere 6 Stellplätze/Garage des angrenzenden Gebäudes Badenwerkstraße, Fläche für das Anfahren, Be- und Entladen zur Ver- und Entsorgung (Lieferanten/Dienstleister des Hotels, Müllentsorgung etc.).</p> <p>In diesem Zusammenhang möchte ich auf den bisher gültigen Bebauungsplan "Am Nymphengarten" hinweisen, dem nach seiner Begründung das Konzept der städtischen Zielvorstellung: " Schaffung von Innerer Ruhe- bzw. Grünzone" zu Grunde liegt und gerade für Stellplätze die Unterbringung in einer Tiefgarage festsetzt. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass mindestens 50 % der Hoffläche begrünt werden. Der vorgelegte Entwurf zur Gestaltung und Nutzung des Innenhofes ist mit diesen Zielen und Festsetzungen nicht in Einklang zu bringen. Eine Umsetzung würde eine deutliche Verschlechterung der Wohnqualität / Lärm für das gesamte Carré mit sich bringen und den Charakter des gesamten Innenbereiches ändern.</p> <p>Zuletzt wurden die o.a. Ziele gerade bei dem Neubau des BadenCarré mit seiner Tiefgarage und einer umfangreicher Begrünung im Innen- und Außenbereich umgesetzt. Da wurden in dem entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Abstriche gemacht. Auch in dem jetzt avisierten vorhabenbezogene Bebauungsplan sollte daher von diesen Zielen und Festsetzungen nicht abgewichen werden. Es besteht hier eine klare Erwartungshaltung. Ich möchte Sie bitten, bereits in diesem frühen Stadium des Verfahrens auf eine entsprechende Ausgestaltung der Bauleitplanung hinzuwirken. Hierzu noch folgender Hinweis: Nach eindeutiger Aussage wird - wenn gefordert(!) - der Innenhof gleichfalls überbaut/Lärmschutz.</p>	<p>Die Stellplätze für den Bedarf des Hotels werden in der Tiefgarage mit Zufahrt von der Kriegsstraße untergebracht. Die Stellplätze im Innenhof bleiben der geplanten Wohnnutzung vorbehalten. Stellplätze für Gäste des Hotels und Gäste der Gastronomie werden hier nicht angeboten.</p> <p>Die Anlieferung des Hotels erfolgt ausschließlich über die Kriegsstraße. Die Müllentsorgung für das Hotel erfolgt durch Abholung in der Kriegsstraße; die Müllentsorgung für das Wohn- und Geschäftshaus erfolgt in der Badenwerkstraße.</p> <p>Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den genannten Zielvorstellungen: es werden umfangreiche Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt. Zufahrten, Zugänge und "schallerzeugende Tätigkeiten" werden soweit wie möglich an den Gebäudeseiten zu öffentlichen Flächen zugeordnet. Durch diese Maßnahmen und die geschlossene Blockrandbebauung bleibt auch weiterhin das Innere des Hofbereiches so weit wie möglich geschützt. Zum Schall vgl. auch vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Dachbegrünung fest.</p>
<p>4c vom 09.11.2017</p>	
<p>Als Miteigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft Karlsruhe, Ritterstraße 13, komme ich bezugnehmend auf die o. a. Veranstaltung zurück auf mein Schreiben vom 20.9.2017 und</p>	

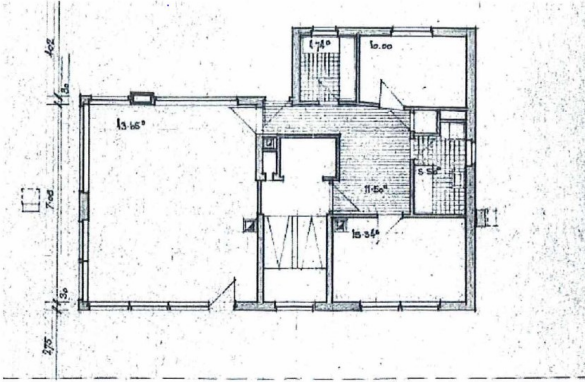
Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
ergänze meine Stellungnahme zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt:	
<p>I.</p> <p>Herr Unmüßig hat in der Veranstaltung am 18.10.2017 zu seinem Bauvorhaben zwei wichtige Feststellungen getroffen:</p> <p>1. Der Lieferverkehr (Anfahren, Be- und Entladen zur Ver- und Entsorgung des Hotels durch Lieferanten, Dienstleister etc.) findet ausschließlich über die Kriegsstraße = Frontseite des Anwesens statt.</p> <p>2. Wenn gefordert, wird der Innenhof mit dem dort ausgewiesenen Fahrweg, den Stellplätzen und der Zufahrt zu den beiden Garagen überbaut/Lärmschutz.</p> <p>Herr Unmüßig hat insoweit die Ausführungen seines Geschäftsführers, Herrn Harter, vom 19.9.2017 auf der Informationsveranstaltung für das BadenCarré präzisiert (Ziffer 1) und darüber hinaus die in der seinerzeitigen Informationsveranstaltung gegebene Zusage wiederholt (Ziffer 2).</p>	<p>Dies ist in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf entsprechend vorgesehen.</p> <p>Wie bereits erläutert, ist die vollständige Überdachung des Innenhofs aus Gründen des Brandschutzes unverhältnismäßig und ausweislich der Ergebnisse des Schallgutachtens nicht erforderlich, um die Einhaltung der einschlägigen Richtwerte zu gewährleisten. In Ansehung dessen geht die Stadt davon aus, dass die Hinnahme der zusätzlichen Geräuschbelastungen angemessen ist.</p> <p>Zur Überdachung der Stellplätze vgl. Stellungnahme zu Bürger 1, Nr.1.1</p>
<p>II.</p> <p>Auch bei der o.a. Veranstaltung war Gegenstand einer ausführlichen Diskussion über den vorgelegten Planentwurf die Nutzung des Innenhofes für das Hotel als Fahrweg, für Stellplätze und Zufahrt zu Garagen. Hiergegen wurden Einwendungen und Bedenken erhoben. Insbesondere auf die zu erwartende Lärmbelästigung (Nutzung durch ein Hotel = Tag und Nacht) bei der gegebenen Örtlichkeit in einem Carré (Schallreflexionen in einem umbauten Innenhof) sowie auf die direkt angrenzende Kita wurde hingewiesen.</p>	<p>Zur Gestaltung des Innenhofes, der Stellplatzüberdachung und Nutzung vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Die Stellplätze des Hotels sind in der Tiefgarage mit Zufahrt von der Kriegsstraße angeordnet. Die befürchtete Lärmbelastung wurde gutachterlich untersucht. Danach werden die erforderlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.</p>
<p>III.</p> <p>Zu der Thematik Stellplätze in der Stadt vorab eine grundsätzliche Bemerkung. Mit dem beständigen Wachsen des Individualverkehrs gerade in den Städten ist die Stellplatzthematik für Kraftfahrzeuge ein seit vielen Jahrzehnten erlebtes und mittlerweile auch erkanntes Problem. Nachdem in früheren Jahren zunächst mit einer gewissen Hilf- aber auch Gedankenlosigkeit auf die „Blechlawine“ reagiert wurde (u.a. Umwandlung von Innenhöfen zu Parkplätzen) hat sich zwischenzeitlich doch die Erkenntnis durchgesetzt, dass Bestandteil des Individualverkehrs auch der sogenannte „ruhende Verkehr“ ist. Damit dieser Bestandteil – oder deutlicher gesagt</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem geschilderten Grundgedanken. Der komplette Teilbereich für das geplante Hotel ist mit einer Tiefgarage unterbaut.</p>

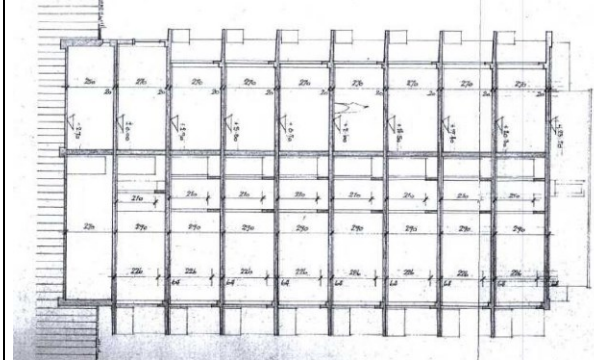
Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>- dieses Problem des Individualverkehrs mit dem damit verbundenen Lärm, Gestank, Flächenverbrauch, Optik, u.a. gerade nicht bei der Allgemeinheit zu deren Lasten abgeladen wird, hat in Fortentwicklung dieser Erkenntnis die Auffassung Oberhand gewonnen, dass der Nutznießer des Individualverkehrs zur Problemlösung heranzuziehen ist = verursachens gerechte Verantwortung. Hierzu gehört dann u.a. das Konzept bei Neubauten die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen zu verlegen. Dies ist zwar mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden, weist aber die Kosten verursachens gerecht den Nutznießern des Individualverkehrs zu.</p>	
<p>IV. In der Vergangenheit hat die Stadt Karlsruhe in ihrer Stadtplanung – gerade zu dem hier betroffenen Gebiet - konsequent eine Politik dieser verursachens gerechten Verantwortung verfolgt und umgesetzt. Dies auch mit dem Ziel, die Lebensqualität in der Stadt zu erhöhen bzw. wiederherzustellen. Im Einzelnen:</p> <p>1. Festgesetzt wurde in dem für das Plangebiet bisher gültigen Bebauungsplan "Am Nymphengarten" aus dem Jahre 1973 (!!) u.a.: - „Die Gesamtzahl der nach dem Garagenerlaß ermittelten Stellplätze muss in Tiefgaragen untergebracht werden.“ - „Die Hoffläche muss mindestens zu 50% begrünt werden.“</p> <p>2. Das Plangebiet ist Teil des sogenannten Baden-Carré bestehend aus Kriegsstraße, Ritterstraße, Hermann-Billing-Straße, Badenwerkstraße. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahre 2006 für die Ecke Ritter-, Hermann-Billingstraße finden sich die nachfolgenden Ausführungen bzw. Festsetzungen: <i>Seite 6: „Durch die sehr attraktive Lage in unmittelbarer Nachbarschaft des Kongreßzentrums, des Festplatzes ... sind gute Voraussetzungen für hochwertiges Wohnen gegeben und verlangt daher auch eine dieser Lage angemessenen städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung. Eine qualitätvolle stadträumliche Einbindung der zukünftigen Bebauung in die verschiedenartigen, z.T. vorbildliche Bauungen der Umgebung ist Voraussetzung.“</i></p>	<p>Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht den genannten Planungsprinzipien und Zielen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellplatz- und Dachbegrünung • "Städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung" • Qualitätsvolle stadträumliche Einbindung • Erhaltung bzw. Wiederherstellung der "straßenraumbildenden, dem Quartier entsprechende Blockrandbebauung" • Überwiegende Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Seite 11: <i>Das Projekt sieht eine straßenraumbildende, dem Quartier entsprechende Blockrandbebauung vor, die einen großzügigen Innenhof mit parkähnlichem Charakter bildet.</i>"</p> <p>Seite 12 (Im Zusammenhang mit dem Überschreiten der Geschossflächenzahl/GFZ und der Grundflächenzahl/GRZ wird ausgeführt): <i>„Die Überschreitungen werden unter anderem auch dadurch ausgeglichen, dass ca. 5.650 m² Grünfläche neu entstehen wird;“</i> <i>„Die Überschreitung wird gerechtfertigt durch die innerstädtische Lage, die auch eine entsprechende Tiefgarage notwendig macht. Die Tiefgarage enthält 4 Aussparungen für großkronige Bäume und eine mindestens 70 cm hohe Überdeckung, damit ein parkähnlicher Innenhof entsteht.“</i></p> <p>Seite 14 (ruhender Verkehr): <i>„Die baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze für die Wohnnutzung werden auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen.“</i> <i>„Durch den Neubau wird der Hof zur Ritterstraße und zur Hermann-Billing-Straße geschlossen und beruhigt. Er wird zur Nutzung durch die Bewohner mit Bäumen und Sträuchern (Hecken) gestaltet und mit Wegen erschlossen.“</i></p> <p>Seite 15: <i>„Die Spielplätze werden nach DIN 18034 und LBO im Hof nachgewiesen, wobei Wegflächen, Rasen und andere Gartenelemente in das Spiel- und Aufenthaltskonzept einbezogen werden.“</i></p> <p>Seite 20: <i>„Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan ausgewiesenen Tiefgarage zulässig.“</i></p>	
<p>3. In Vollzug des o. a. Bebauungsplanes wurde die Ecke Ritter-/Hermann-Billing-Straße bebaut. Nach einem Architektenwettbewerb erfolgten Planung und Ausführung durch Behnisch Architekten, Stuttgart. Auf der homepage der Architekten wird das Projekt BadenCarré u.a. beschrieben wie folgt: <i>„The residential complex „BadenCarré“ is located in an attractive district at the edge of Karlsruhe’s city center. Perimeter blocks framing a generously planted interior courtyard will accommodate upmarket residential and commercial units.“</i> <i>"The generous interior courtyard is comprised of private gardens’s, as well as communal spaces</i></p>	<p>Kenntnisnahme Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ebenfalls ein Architektenwettbewerb durchgeführt.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p><i>such as children´s playgrounds, which can be used by all inhabitants of the complex. The mix of common und private gardens and of paved and planted surfaces results in a very diverse outdoor space. Thanks to underground parking lots there is sufficient space for access areas, planted areas and natural eco-systems."</i></p>	
<p>4. Die verabschiedete Generallinie zur Stadtentwicklung, die die Stadt Karlsruhe heute verfolgt, setzt die oben beschriebene Auffassung fort und ist niedergelegt in dem Konzept ISEK 2020 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020). Dort finden sich nachfolgende Ausführungen: <i>Ziele: „..... Grundsätze, wie sparsamer Flächenverbrauch, Forcierung der Innenentwicklung, nachhaltige, klimagerechte Bauweise, sozialverträgliche Planung sowie hohe städtebauliche und architektonische Qualität bilden dabei die wesentlichen Eckpfeiler....“</i> <i>Strategische Ansätze: „...Gleichzeitig sind städtebauliche Qualitäten zu verankern und die klimagerechte Weiterentwicklung des Wohnbestandes anzustoßen...“</i> <i>„..... Die qualitätvolle Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur der Stadt Karlsruhe wird vorrangig angestrebt. Die Wahrung der hohen städtebaulichen Qualitäten Karlsruhes ist durch innovative Planung, die noch stärker als bisher durch internationale und nationale städtebauliche Wettbewerbe vorzubereiten sind, zu flankieren und zu unterstützen.</i> <i>Die Präsentation Karlsruhes als attraktiver Wohnstandort ist zu verbessern, indem qualitativ hochwertige und ansprechende Gebäude entstehen, die als neue „Landmarks“ für Karlsruhe stehen können. Wichtig ist dabei insbesondere eine architektonisch hochwertige und umweltverträgliche Ausführung von Projekten sowohl in der Bestandentwicklung als auch beim schonenden Umgang mit dem vorhandenen Baulandpotential.“</i></p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den genannten Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Karlsruhe 2020 (ISEK) in höchstem Maße:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kein Flächenverbrauch durch Nutzung einer bereits vollständig überbauten und erschlossenen Fläche • Projekt der Innentwicklung • Sozialverträgliche Planung durch entsprechenden Wohnanteil • Bauweise entsprechend den neuesten gesetzlichen Regelungen zur Energieeinsparung • Versorgung durch klimaneutrale Fernwärme • Hohe städtebauliche und architektonische Qualität durch vorangegangenen Wettbewerb und entsprechende Gestaltvorgaben in Bebauungsplan und Durchführungsvertrag
<p>V. Aus Sicht des Unterzeichners: - Wird hier bei der ersten sich bietenden Gelegenheit die Anstrengung eines über 40-jährigen Prozesses zur Schaffung eines attraktiven, lebenswerten, für Kinder und Erwachsene zum Aufenthalt geeigneten Innenhofes im Baden-Carré zunichte gemacht. Dies nachdem dieses Ziel soeben erreicht wurde! - Wird hier die Planung eines Solitärs vorgestellt,</p>	<p>Die Aufenthaltsqualität des Innenhofes im Baden-Carré bleibt im vollen Umfang erhalten und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Feststellung eines "Solitärs" ist nicht zutreffend. Mit dem Vorhaben wird eine desolote Situation beseitigt und die vorhandene</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>die kein Verständnis für die Belange der Nachbarschaft in einem Carré und seiner Wohnqualität erkennen lässt.</p> <p>- Wird bei dieser Planung zur Zulassung von Lärm und Gestank in einem Innenhof nicht berücksichtigt, dass davon eine Signalwirkung ausgeht, die weiterwirken wird. Was hier zugelassen werden soll, kann in Zukunft in diesem Carré und möglicherweise auch an anderer Stelle (Präzedenzfall) nicht mehr verwehrt werden. Der „großzügige Innenhof mit parkähnlichem Charakter“ ist mit dieser Planung erledigt.</p> <p>- Ist nicht begründet und nicht nachzuvollziehen, warum die Stadt Karlsruhe so völlig unreflektiert zu den bisherigen Festsetzungen in den Bebauungsplänen (Stellplätze nur in Tiefgaragen) und den eigenen Qualitätsansprüchen an die Stadtentwicklung diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dieser Form in das Verwaltungsverfahren einführt.</p> <p>- Ist die vorgelegte Planung zum Innenhof letztlich ein Rückfall in eine längst überwunden geglaubte Vergangenheit der Hilf- und Gedankenlosigkeit im Umgang mit dem Individualverkehr und dem Ausweis der notwendigen Stellplätze.</p>	<p>Blockrandbebauung wiederhergestellt.</p> <p>Der Schall aus den umliegenden Verkehrsstraßen wird zuverlässig abgeschirmt, die Emissionen durch das Gebäude bzw. die künftigen Nutzungen wurden gutachterlich untersucht (vgl. vorangegangene Stellungnahmen) und wirken sich nicht störend auf den Innenbereich aus.</p> <p>Die Abbrucharbeiten sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Für die Bauphase wird ebenso Vorsorge getragen. Zur vermeintlichen Beeinträchtigung des Innenhofes vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p>
<p>4d vom 12.11.2018 (nicht bei der Frühzeitigen eingegangene Stellungnahme)</p>	
<p>In der Erlöserkirche, Karlsruhe stellte am 08.11.2018 Herr Halter, Geschäftsführer der o.a. Projektgesellschaft, den Anwohnern des BadenCarreés das Abrisskonzept zum Projekt Karlsruhe, Kriegsstraße 23-25 vor und gab Informationen zu den bereits vorgefundenen Altlasten und den Umgang mit diesen Altlasten im Zuge des Abrisses.</p> <p>Dabei wurde auch ein überarbeiteter Planentwurf/Nutzung des Innenhofes gezeigt und auch besprochen.</p> <p>Die Situation stellt sich nunmehr dar wie folgt: Der Innenhof soll jetzt teilüberdacht werden. Überdacht- und auch begrünt-wird der Bereich der eigentlichen Stellplätze; nicht überdacht und nach oben offen bleiben die Fahrwege.</p> <p>Begründung: Bei einer Gesamtüberdachung gelten für die Flucht- und Rettungswege weiterreichende Ausführungsbestimmungen.</p>	<p>Zur Überdachung/Teilüberdachung des Innenhofes vgl. vorangegangene Stellungnahmen</p>
<p>Bezugnehmend auf meine beiden Schreiben vom 20.09.2017 und 09.11.2017 bitte ich die Stadt ernsthaft zu prüfen, ob hier zum einen tatsächlich</p>	<p>Zum "städtischen Gestaltungswillen" wird auf das Verfahren des Architekturwettbewerbes sowie umfangreicher Gestaltungsfestsetzungen und</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>ein Planungsbedürfnis besteht und zum anderen, ob hier wirklich ein städtischer Gestaltungswille dergestalt vorhanden ist, zur Vermeidung von weiterreichenden Ausführungsbestimmungen an die Flucht- und Rettungswege für einen Investor einen seit über 40 Jahren bestehenden Qualitätsanspruch (Stellplätze nur in Tiefgaragen) durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzugeben.</p>	<p>Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassadengestaltung, Werbung etc.) hingewiesen.</p> <p>Zu Flucht- und Rettungswegen vgl. Stellungnahme zu Bürger 1</p>
Bürger 5 vom 31.05.2019	
<p>Unsere Mandanten sind Eigentümer der Penthouse-Wohnung in der Badenwerkstraße 9, Karlsruhe. Das Gebäude Badenwerkstraße 9 grenzt unmittelbar an das Plangrundstück. Zunächst fassen wir den Sachverhalt kurz zusammen und erläutern dann unsere Bedenken gegen den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>A. Sachverhalt</p> <p>Die Penthousewohnung unserer Mandanten ist umgeben von einer Dachterrasse, wobei der Hauptteil der Dachterrasse in Richtung Norden und Osten ausgerichtet ist (Anlage 1).</p>  <p>Anlage 1</p> <p>Das Gebäude Badenwerkstraße 9 weist Unterkante Dachfläche eine Höhe von 23,2 m NN auf (Anlage 2). In allen in dem jetzigen Planungsverfahren eingereichten Unterlagen ist die Höhe ca. 2 m zu hoch mit 25 m angegeben.</p>	<p>Die genannte Penthousewohnung ist allseitig von einer Dachterrasse umgeben. Aus dem Grundrissplan der Baugenehmigung ist zu erkennen, dass insbesondere vor dem Wohnbereich ein großer Teil der Dachterrasse nach Westen und Süden angeordnet ist.</p> <p>Wie aus der beigefügten Anlage zu erkennen ist, orientiert sich der Wohnungsgrundriss gerade nicht in nördliche Richtung. Hier ist mit Ausnahme eines Badezimmerfensters eine geschlossene Wand vorhanden.</p> <p>Die genannte Höhe von 23,20 m ist nicht korrekt. Nach Aufmaß eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs beträgt die genannte Höhe 24,57 m, bei Berücksichtigung der umlaufenden Brüstungshöhe der Dachterrasse 25,63 m. Die Gesamthöhe des Gebäudes Badenwerkstraße 9 einschließlich des genannten Penthouse beträgt 27,52 m. Bezugshöhe ist dabei das angrenzende Gehwegniveau mit einer Höhe von 115,47 m über NN.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p data-bbox="177 264 815 622"></p> <p data-bbox="177 622 815 660">Anlage 2</p> <p data-bbox="177 696 815 1086">Das geplante Objekt Kriegsstraße 23 und 25, für das der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt wird, wird gegenüber der bisherigen Bebauung ca. 4,15 m in Richtung Osten und ca. 6,1 m in Richtung Süden sowie um 4 Geschosse auf eine Gesamthöhe von ca. 35 Metern erhöht. Der zurückgesetzte Teil Richtung Badenwerkstraße (WH 5) weist eine Höhe von 23,90 auf und soll im obersten Geschoss nach den eingereichten Plänen (Anlage 4 zum Vorhaben- und Erschließungsplan) komplett verglast werden.</p> <p data-bbox="177 1910 815 2119">Das Gebiet, in dem sich beide Grundstücke befinden wurden in der Vergangenheit mehrfach überplant. Für die Grundstücke Kriegstrasse 23-25 existiert der Bebauungsplan „Am Nymphengarten“ aus dem Jahr 1973, der das Gebiet als Mischgebiet</p>	<p data-bbox="815 264 1465 264">Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt</p> <p data-bbox="815 551 1465 757">Der Abstand zwischen der Badenwerkstraße 9, Nordfassade, und dem geplanten Vorhaben bleibt mit ca. 5,70 m im Bereich der Durchfahrt bzw. des Anbaus erhalten. Im Bereich der Penthousewohnung beträgt der Abstand über 10 m.</p> <p data-bbox="815 763 1465 936">In östlicher Richtung zur Badenwerkstraße ragt das geplante Wohn- und Geschäftshaus über die bisherige Flucht hinaus, um die städtebauliche Ecksituation der Badenwerkstraße / Kriegsstraße / Lammstraße zu betonen.</p> <p data-bbox="815 981 1465 1115">Da dieser Bereich nördlich der besagten Penthousewohnung liegt, sind keine nennenswerten Veränderungen der Belichtungs- bzw. Verschattungssituation zu erwarten.</p> <p data-bbox="815 1160 1465 1619">Die Geschossigkeit beträgt 10 Geschosse für das Wohn- und Geschäftshaus und 11 Geschosse für das Hotelgebäude. Die Anzahl der Geschosse liegt damit unterhalb der im ursprünglichen Bebauungsplan "Am Nymphengarten" festgesetzten Geschosszahl von insgesamt maximal 13 Geschossen. Die Gesamthöhe beträgt für das Hotelgebäude 34 m, für das Wohn- und Geschäftshaus maximal 35 m. Dabei werden die Höhen sowohl zur Kriegsstraße als auch zur Hofinnenseite und zum Durchgang der Badenwerkstraße 9 abgestaffelt und sind entsprechend niedriger.</p> <p data-bbox="815 1659 1465 1832">Die genannte "komplette Verglasung" des obersten Geschosses ist nicht vorgesehen. Mit Ausnahme eines Eckfensters zur Badenwerkstraße ist hier eine fensterlose Wand. Dies ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.</p> <p data-bbox="815 1872 1465 2119">Der genannte Bebauungsplan "Am Nymphengarten" sowie die angrenzenden Bebauungspläne wurden entsprechend berücksichtigt. Die gewählte Nutzungsmischung des Wohn- und Geschäftshauses sowie des Hotels entsprechen dem Grundgedanken des Mischgebietes, waren aber auf der Grundlage des</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>festsetzt. In der Begründung des Bebauungsplans ist ausgeführt, dass die Flächen zwischen Kriegs-, Ritter-, sowie Badenwerkstraße zuvor als allgemeines Wohngebiet festgesetzt waren.</p> <p>Die zwischen Kriegs-, Ritter-, Badenwerkstraße und der Firma Opel gelegene Fläche ist im verbindlichen Bauleitplan der Stadt Karlsruhe als allgemeines Wohngebiet mit dreigeschossiger offener Bauweise und einer GFZ von 0,99 an der Kriegsstraße und an der Ritterstraße mit einer geschlossenen Bauweise und einer GFZ von 1,32 ausgewiesen.</p> <p>Das Grundstück Badenwerkstraße 9 ist nicht Teil des Bebauungsplans „Am Nymphengarten“. Für das Grundstück wurde die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach den vorliegenden Unterlagen zu keinem Zeitpunkt geändert. Auch für die südlich gelegenen Grundstücke an der Ritter- und Hermann-Billing-Straße existiert ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 22.06.2006, der für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Im Ergebnis bedeutet dies, dass für sämtliche südlich und südöstlich gelegenen Grundstücke des Planungsgebiets als Gebietsart ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.</p>	<p>bestehenden Bebauungsplanes aufgrund der Festsetzung "Verwaltung" nicht genehmigungsfähig (vgl. auch Stellungnahme zu Bürger 4 Nr.C2).</p> <p>Die südlich angrenzenden Bereiche mit Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wurden entsprechend berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend korrigiert.</p>
<p><u>B. Stellungnahme</u> I. Erforderlichkeit der Planung</p> <p>Für das Vorhaben existiert bereits eine Festsetzung als Mischgebiet mit dem Bebauungsplan „Am Nymphengarten“, die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist somit regelmäßig zulässig. Gleichzeitig besteht nach dem von der Stadt Karlsruhe in Auftrag gegebenen Hotelgutachten ein Bedarf an Tagungshotels im 4-Sterne-Bereich und zwei bis drei Hotels mit 3-Sterne-Superior mit etwa 440 Betten und nur ein Hotel im 2-Sterne Bereich mit ca. 260 Zimmern. Besonderer Bedarf besteht somit bei hochwertigeren Übernachtungsmöglichkeiten im Innenstadtbereich. Dem entspricht die jetzige Planung nicht. Statt am Standort, der tatsächlich über eine sehr gute Verkehrsanbindung verfügt, genau das geforderte 4-Sterne-Haus eines großen Anbieters, das auch als Tagungshotel genutzt werden könnte, zu errichten, soll nun ein Budgethotel errichtet werden, in dem Tagungen und Konferenzen gerade nicht stattfinden können.</p>	<p>Siehe vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Zum Hotelbedarf und Hotelklassifizierung siehe Stellungnahme zu Bürger 4a ,C1.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>II. Fehlerhafte Abwägung</p> <p><u>1. Lärmbelastung</u></p> <p>Die Stellungnahmen zu den Schallimmissionen leiden an diversen Mängeln und überzeugen insgesamt nicht. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass hier die tatsächlich entstehende Belastung kleingeredet werden soll.</p> <p>Das Ingenieurbüro Bayer Bauphysik geht bereits von fehlerhaften Voraussetzungen hinsichtlich der Umgebungsbebauung aus. Soweit dort auf S. 8, Ziffer 2 als Beurteilungsgrundlage angenommen wird „Das Bauvorhaben sowie die umliegenden Bebauungen liegen in einem Mischgebiet“ ist dies sowohl für die Badenwerkstraße, als auch für die Bebauung Baden Carré Ritterstraße/Hermann-Billing-Straße falsch. Wie aufgezeigt sind hierfür allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Gravierender hat dies zur Folge, dass an den Messpunkten, die sich im allgemeinen Wohngebiet befinden, auch die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete herangezogen werden müssen, mit der Folge, dass hinsichtlich der Nachtwerte die zulässigen 40 dB(A) fast erreicht werden, jedenfalls die Unterschreitung weniger als 6 dB(A) beträgt. Dies gilt insbesondere für die Messpunkte am Objekt Badenwerkstraße 9 IO-01, IO-02 und IO-03, bei denen unter Berücksichtigung der Prognoseunsicherheit von +/- 3 dB(A) sogar eine Überschreitung der Nachtwerte nahe liegt. Dies wiegt umso schwerer, als sich am Messpunkt IO-02 das Schlafzimmer unserer Mandanten und somit ein besonders schützenswerter Raum befindet. Die somit notwendige Untersuchung der Vorbelastung ist nicht erfolgt.</p> <p>Auch im Übrigen weist die Stellungnahme des Ingenieurbüros Bayer Bauphysik Widersprüchlichkeiten auf und lässt relevante Punkte unberücksichtigt.</p>	<p>Zum Schall und zur schalltechnischen Untersuchung vgl. Stellungnahme zu Bürger 1, Bürger 2 und Bürger 3.</p> <p>Insgesamt wurden die Anregungen hinsichtlich der Berücksichtigung des allgemeinen Wohngebietes aufgenommen.</p> <p>Zur Vorbelastung nach TA Lärm: Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehen sich auf die Gesamtbelastung, die sich aus den Immissionen der zu beurteilenden Anlage und einer eventuell vorhandenen Vorbelastung durch fremde Anlagen im Sinne der TA Lärm zusammensetzt.</p> <p>Liegen die berechneten Beurteilungspegel um mindestens 6 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte, kann die Berücksichtigung einer eventuell vorhandenen Vorbelastung durch Anlagen im Sinne der TA Lärm entfallen.</p> <p>Beträgt die Unterschreitung weniger als 6 dB(A), muss die Vorbelastung gegebenenfalls ermittelt und berücksichtigt werden.</p> <p>Beträgt die Unterschreitung weniger als 6 dB(A), darf die Gesamtbelastung (Summe aus der Vorbelastung durch Anlagen im Sinne der TA Lärm und der Belastung durch die geplante Anlage) die genannten Immissionsrichtwerte um maximal 1 dB(A) überschreiten.</p> <p>Eine Messung der Vorbelastung (aus Anlagen im Sinne der TA Lärm) ist für den Tageszeitraum nicht notwendig, da durch Maßnahmen und Einschränkungen 6 dB(A) Unterschreitung überall eingehalten wird.</p> <p>Für den Nachtzeitraum ist diese 6 dB(A) Unterschreitung nicht für alle Immissionsorte</p>

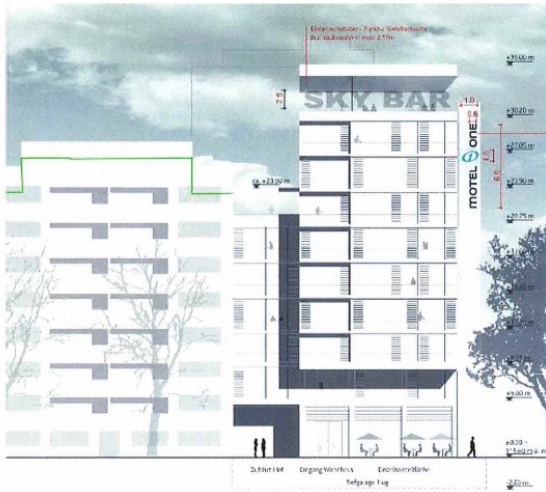
Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Zur Lärmbelastung der Wohngebäude an der Ritterstraße und Hermann-Billing-Straße fehlen jegliche Angaben. Auch die Lärmausbereitung innerhalb des zukünftig vollständig umbauten Innenhofs, der zudem noch für Stellplätze genutzt werden soll, wird nicht untersucht. Hinzu kommt dann noch, dass entgegen der Ausführungen im Gutachten unter Ziffer 3.8.1 die Außenstellplätze nicht vollständig überdacht werden sollen. Unklar ist zudem, ob für die Außenstellplätze, wie für die Garagenstellplätze unter Ziffer 3.7.1 ein von der Parkplatzlärmstudie verringerte Anzahl von Parkplatzwechseln angenommen wurde. Dies ist schon für die Tiefgarage nicht zutreffend, da die Nutzung auch durch Mitarbeiter oder Restaurant-/Barbesucher erfolgt und somit ein höherer Parkplatzwechsel als</p>	<p>gegeben.</p> <p>Nach TA Lärm muss in diesem Fall die Vorbelastung an diesen Punkten berücksichtigt werden. Für die Punkte im Innenhof kann davon ausgegangen werden, dass es keine kritische Vorbelastung gibt, da hauptsächlich eine geschlossene (Wohn-)Bebauung vorliegt und kaum lärmrelevantes Gewerbe/Anlagen.</p> <p>Für die Vorbelastung am Immissionsort 02 (Badewerkstraße) gilt: Die am nächsten gelegenen Emittenten für eine Vorbelastung in der Nachbarschaft sind die Gebäude des Landratsamts und weiterer Behörden. Im Zuge deren Baugenehmigung und einer dabei erstellten Lärmprognose, müssen diese Gebäude eine 6 dB(A) Unterschreitung in der Nachbarschaft einhalten um eine Genehmigung zu erhalten.</p> <p>Im ungünstigsten Fall wurden das Hochhaus und der "Langbau" an der Kriegsstraße getrennt beurteilt. Geht man davon aus, dass der jeweilige Immissionspegel beider Anlagen am Immissionsort 02 um mind. 6 dB(A) unter dem Richtwert liegen muss, würde sich eine Vorbelastung an diesem Immissionsort von 37dB(A) (Summe aus 34 + 34 dB(A)) ergeben. Am betroffenen Immissionsort 02 beträgt der Immissionspegel der aktuell geplanten Anlage des B-plans ca. 37 dB(A).</p> <p>Damit liegt die Gesamtbelastung (Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung) bei ca. 40 dB(A) an IO-02. Der Richtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete wird damit eingehalten.</p> <p>Bei der Erstellung der Lärmprognose wurden die kritischsten Immissionsorte bestimmt und in die Berechnung aufgenommen. Alle weiter entfernt liegenden Immissionsorte, etwa in der Ritterstraße oder der Hermann-Billing-Straße haben aufgrund der Entfernung geringere Immissionspegel.</p> <p>In der aktualisierten Berechnung werden für die Stellplätze im Innenhof auch am TAG die Werte aus der Parkplatzlärmstudie (Wohnen, oberirdische Stellplätze) herangezogen. In der NACHT wird wie bisher die kritischste Nachtstunde (nach der Parkplatzlärmstudie) im Innenhof berücksichtigt.</p> <p>Das Parken im Innenhof ist nicht für Hotelgäste oder Gäste der Gastronomie vorgesehen.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>in Wohngebäuden anzunehmen ist. Dies gilt insbesondere für die Zeit zwischen 22:00 Uhr und 24:00 Uhr. Die Skybar soll 60 Plätze zuzüglich Personal und ohne Dachterrasse aufweisen und hat insgesamt eine Fläche von 415 m². Hier ist somit, insbesondere am Wochenende mit einer wesentlich höheren Gästeanzahl zu rechnen.</p> <p>Hinzu kommen weitere Gastronutzungen in Hotel und Eckgebäude mit einer weiteren Fläche von 340 m² ohne Außenflächen. Die Mehrzahl der Gäste der Skybar und des Restaurants werden im Zeitraum zwischen 21:00 Uhr und 24:00 Uhr diese verlassen und sich auf den Heimweg machen. Gerade in diesem Nachzeitraum wird es zu einer hohen Belastung durch Verkehrslärm auf den Stellplätzen kommen. In der Rasterkarte des Lärmberichts wird die Penthousewohnung unserer Mandanten nicht dargestellt im Gegensatz zu den Penthouse-wohnungen der Häuser Badenwerkstraße 5 und 7. Damit entsteht der Eindruck, dass das Gebäude Badenwerkstraße 9, das am stärksten von dem geplanten Kopfbau betroffen ist, keine Penthouse-wohnung hat. Zudem liegt nahe, dass diese Wohnung in der Begutachtung auch nicht berücksichtigt wurde.</p>	<p>Die Penthouse-Wohnung ist in der aktuellen Berechnung eingefügt. Da diese im obersten Geschoss liegt und das Penthouse, und somit auch die Immissionsorte an den Fenstern von der Fassade zurückgesetzt liegen, sind die Werte unkritischer als in den darunterliegenden Geschossen.</p> <p>Im vorherigen Stand des Gutachtens wurde die Penthouse-Wohnung auch berücksichtigt, nur eben nicht zurückgesetzt. Dies war der kritischere Fall.</p>
<p><u>2. Privatsphäre</u></p> <p>Die Privatsphäre unserer Mandanten wird durch das geplante Vorhaben unzumutbar beeinträchtigt.</p> <p>Mit der erstmaligen Errichtung einer gläsernen Front über weite Teile des Geschosses in Richtung Süden und den damit eröffneten Einblickmöglichkeiten wird das Gefüge des nachbarlichen Nebeneinanders unzumutbar gestört (OVG Münster, Urt. v. 22.08.2005 - 10 A 3611/03). Wir verkennen dabei nicht, dass in bebauten Bereichen allgemeine Einsichtnahmemöglichkeiten selbstverständlich hingenommen werden müssen. Durch die Glasfront entsteht jedoch eine völlig neue Qualität der Einsichtnahmemöglichkeiten.</p>	<p>Die Privatsphäre im Bereich der genannten Penthousewohnung ist angesichts des Abstandes und der beigefügten Grundrissorganisation nicht nennenswert beeinträchtigt. Der Abstand des Neubaus zur Penthousewohnung beträgt über 10m. Damit werden die nachbarschützenden Vorschriften der Landesbauordnung zu den erforderlichen Abstandsflächen großzügig eingehalten.</p> <p>Die Nordseite der betroffenen Wohnung ist zum Vorhaben hin eine, mit Ausnahme eines Badezimmerfensters, vollständig geschlossene Wand. Der Wohnbereich nach Westen ist durch die winkelförmige Anordnung weitgehend vor Einblicken geschützt.</p> <p>Die genannte "gläserne Front" des Vorhabens in Richtung Süden und den "damit eröffneten Einblickmöglichkeiten" sind nicht zutreffend. Der genannte Bereich ist mit Ausnahme eines Glaselementes an der südöstlichen Gebäudeecke zur Badenwerkstraße vollständig mit einer fensterlosen Wand geschlossen. In diesem Bereich sind überwiegend fensterlose Lager- und Technikräume sowie das Treppenhaus vorgesehen.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Als besonders belastend wird es sich auswirken, dass nun erstmals im Bereich des Obergeschosses eine „Aussichtsplattform“ geschaffen wird. War zuvor - von dem wesentlich niedrigen bisherigen Obergeschoss - nur Einsichtnahmen durch normale Fenster an die Nordwestseite möglich, eröffnet die Erweiterung in Richtung Ostseite nun erstmals eine Einsichtnahme der Ostseite und der dort befindlichen bodenhohen Schlafzimmerfenster. Aufgrund der Dachkonstruktion des Objekts Badenwerkstraße 9 ist es nicht möglich an dieser Ostseite Rollläden anzubringen. Solche sind auch derzeit nicht vorhanden. Von dem Kopfteil der Skybar wird eine direkte Einsicht in das Schlafzimmer möglich sein. In den vorgelegten Plänen (Anlage 3.08 zum Vorhaben- und Erschließungsplan) sind gerade an dieser Stelle eine Vielzahl von Sitzplätzen vorgesehen. Dasselbe gilt für den Wintergarten (Anlage 3.08 zum Vorhaben- und Erschließungsplan) der ebenfalls in Richtung Südseite verglast ist und einen direkten Ausblick auf die Terrasse ermöglicht. Um dies noch klarzustellen. Unseren Mandanten geht es nicht um die Verhinderung des Vorhabens insgesamt, sondern um eine Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen, insbesondere das Entfernen der vorhandenen und hier orange gekennzeichneten Glasflächen in Richtung Südseite. Durch diese Glasflächen wird eine Einsicht, insbesondere auf die Terrasse und das Schlafzimmer, möglich so dass sich in der Skybar aufhaltende Personen zum Greifen nahe sind und nicht einmal ein Mindestmaß an Privatsphäre zulassen (OVG Münster, Urt. v. 22.08.2005 - 10 A 3611/03). Hinzu kommt die mit der Eigenschaft als Bar begründete Nutzungsqualität. Im Gegensatz zu Büroräumen mit Fenstern, die regelmäßig nur für (gelegentliche) Ausblicke nach Außen genutzt werden, dient die Skybar und insbesondere deren</p>	<p>Zur weiteren Minimierung möglicher Blickbeziehungen wurde im Rahmen des Bauantrags das genannte Fensterelement deutlich reduziert. Danach verbleibt lediglich ein schmales, nicht offenes Fensterelement an der Stelle der äußersten Auskragung zur Badenwerkstraße. Die entsprechende Modifizierung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Vgl. auch Stellungnahme Teil B, zu Bürger 2 vom 05.11.2019, Kap.C3</p> <p>Die genannte "Aussichtsplattform" ist nicht geplant. Der genannte Gastraum "Wintergarten" und die Dachterrasse in diesem Bereich orientieren sich ausschließlich zur Kriegsstraße.</p> <p>Eine Einsichtnahme in die genannten Fenster der Ostfassade der Badenwerkstraße 9 ist aufgrund des spitzen Blickwinkels nur für einzelne Fenster und nur sehr eingeschränkt möglich.</p> <p>Die genannte Verglasung der Südseite des Gastraums "Wintergarten" ist unzutreffend. Die Südseite des Gastraums "Wintergarten" ist massiv und vollständig geschlossen</p> <p>Eine Sichtbeziehung ist von den unterhalb der Skybar liegenden Wohnungen im 7. und 8.OG möglich. Aufgrund der bereits beschriebenen Orientierung der Penthousewohnung und des Abstandes der Außenwände von über 10 m ist dies angesichts der innerstädtischen Lage zumutbar.</p> <p>Die im beiliegenden Planausschnitt markierten Bereiche sind mit Ausnahme eines Eckfensters zur Badenwerkstraße vollständig geschlossen und ohne Fenster.</p> <p>Unterhalb der Penthousewohnung Badenwerkstraße Nr. 9 sind Wohnungen mit Fensteröffnungen in der bestehenden Grenzwand.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Fensterflächen gerade dem längeren Aufenthalt und dem Ausblick auf die Umgebung. Einen Ausblick zu erhalten ist Ziel der Besucher der Skybar. Erschwerend kommt noch hinzu, dass die Nutzung gerade in den Abend- und Nachtstunden erfolgt, also zu einem Zeitpunkt zu dem das Schlafzimmer gewöhnlich genutzt wird. Diesen erheblichen Beeinträchtigungen stehen keine wesentlich ins Gewicht fallenden anderen Interessen an einer Verglasung der Südseite des Gebäudes entgegen. Die Skybar kann unproblematisch auch nur mit einer Verglasung der Nord- und Nordostseite und damit einem Blick in Richtung Kriegstraße betrieben werden.</p>  <p>Bezeichnenderweise findet sich in den gesamten Unterlagen, insbesondere bei Anlage 4, keine Ansicht der Innenhofseite, auf der diese Verglasungen deutlich sichtbar wären. Hinzu kommt, dass auch über den Gebäudeteil WH 5 ein direkter Einblick möglich ist. Dieser Gebäudeteil ist unmittelbar an das Gebäude Badenwerkstraße 9 angebaut. Wie bereits ausgeführt sind die Höhen des Gebäudes Badenwerkstraße 9 in allen im jetzigen Verfahren vorgelegten Plänen falsch angegeben, so dass auch die als Anlage 5 vorgelegte Zeichnung nicht stimmt. Tatsächlich wird der Gebäudeteil WH 5 an das Terrassengeländer unserer Mandanten heranreichen und nicht, wie in den Plänen dargestellt eine Höhenabstufung vorhanden sein. Die tatsächlichen Gebäudehöhen und Ansichten sind vorliegend in grün in den vorhandenen Plan eingezeichnet.</p>	<p>Hier beträgt der Abstand zu dem Vorhaben ca. 5,70m. Im Neubau sind in diesem Bereich Fenster von 2 Wohnungen sowie ein Terrassenaustritt geplant.</p> <p>Die 3 nächstgelegenen Fenster in der Grenzwall der Badenwerkstraße 9, 7.OG, sind entsprechend der Planzeichnung zum Nachtrag der Baugenehmigung vom Nov. 1967 von untergeordneter Bedeutung: Das mittlere Fenster dient der Belichtung einer Kochküche, die beiden anderen Fenster dienen der zusätzlichen Belichtung eines Wohn- bzw. Schlafraums. Diese beiden Räume der betroffenen Wohnung orientieren sich aber nach Westen bzw. Osten und haben hier jeweils große Fensterflächen und Balkonaustritte.</p> <p>Ausgehend von der Hauptorientierung der genannten Wohnung, der untergeordneten Bedeutung der Fenster, des Abstandes der Außenwände von ca. 5,70 m und der innerstädtischen Lage ist diese Situation zumutbar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund dass an der betroffenen Stelle eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung aus städtebaulichen und schallschutztechnischen Gründen zwingend erforderlich ist und die betroffenen Wohnungen im "Eck- und Durchgangsbereich" nicht anderweitig belichtet werden können.</p> <p>Der genannte Gebäudeteil WH 5 ist der Anbau und die Durchfahrt zwischen den beiden Gebäuden. Oberhalb der Durchfahrt zum Innenhof und mit 5 Obergeschossen geplant. Diese sind ausschließlich nach Osten und Westen orientiert, sodass es hier keinerlei Einblickmöglichkeiten gibt.</p>

Stellungnahme Bürger



Wir verkennen dabei nicht, dass Anpassungen regelmäßig auf Ebene der Baugenehmigung über § 15 BauNVO erfolgen. Hier liegt aber eine unzulässige Verlagerung der Konfliktbewältigung und damit ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung vor, da bereits jetzt absehbar ist, dass ein Nebeneinander der sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen nach der bisherigen Planung nicht möglich sein wird. Dies gilt umso mehr, als es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit bereits auf der jetzigen Ebene faktisch festgelegt wird, was es später zu genehmigen gilt. Dies zeigt sich auch in den eingereichten Unterlagen und detaillierten Plänen und Festsetzungen. Der eigentlich über § 15 BauNVO vorhandene Spielraum zur „Nachsteuerung“ wird deshalb hier nicht gegeben sein. Dies schon deshalb, weil der bestehende Nutzungskonflikt zwischen Wohnbebauung in der Badenwerkstraße und der jetzt geplanten Hotel- und Gewerbebebauung in diesem Planverfahren abgewogen wird und deshalb eine spätere erneute Abwägung nicht möglich ist (OV Münster, ZfBR 2015, 391; Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, § 1 Rn. 120).

Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt

Die Höhen der Bestandsgebäude wurden von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufgenommen und entsprechend berücksichtigt. Der genannte Gebäudeteil liegt ein Geschoss unterhalb der betroffenen Penthousewohnung. Die entsprechenden Gebäudehöhen sind im VE-Plan, Anlage 3.11 gut zu erkennen.

Eine etwaige Nachsteuerung zugunsten der Nachbarbelange ist vor dem Hintergrund §15 BauNVO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht ausgeschlossen.

Insgesamt ist die betroffene Penthousewohnung sowie die darunterliegenden Wohnungen der Badenwerkstraße 9 überwiegend nach Osten und Westen orientiert, sodass insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belichtungssituation zu erwarten sind. Dies betrifft ebenfalls die bereits geschilderte Situation der Einsichtnahme bzw. der Privatsphäre.

Angesichts des Abstandes von über 10 m zur Penthousewohnung, der innenstadttypischen Situation und dem städtebaulichen Ziel, die Blockrandbebauung entsprechend wieder herzustellen, sind die Veränderungen durch das Vorhaben im Rahmen der Abwägung hinzunehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
	maßgeblichen Interessen der Nachbarn gesehen, bewertet und umfangreich abgewogen wurden. Dem Interesse der Nachbarn wurde im VEP umfangreich Rechnung getragen (Angrenzender Nebenraum, Haupträume sind nicht nach Norden, geschlossene Fassade).
<p><u>3. Sonstige Immissionen, insbesondere Licht</u> Im Fenster und Fassadenbereich der Skybar sind Werbeanlagen geplant, auch der herausragenden Eckfassade Richtung Osten. Wie bereits ausgeführt befindet sich auf der Ostseite in einem Abstand von nur etwas über 4 Metern das Schlafzimmer unserer Mandanten mit bodenhohen Fenstern, die aus bautechnischen Gründen keine Rollläden aufweisen und auch nicht nachgerüstet werden können. Der Schlafbereich wird durch die Werbeanlagen nachts erhellt werden, was mit einer ganz erheblichen Beeinträchtigung der Schlafqualität verbunden ist. Demgegenüber stehen keine schützenswerten Interessen des zukünftigen Betreibers der Skybar an der Beleuchtung der Ostseite. Die Richtung Stadt gerichtet Südseite kann weiterhin genutzt werden und ist als Werbeanlage mehr als ausreichend. Ich bitte um Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme, Information über die Stellungnahme zu den von uns vorgebrachten Punkten und Information über den weiteren zeitlichen Ablauf des Verfahrens.</p>	<p>Die genannten Werbeanlagen sind nicht be- oder hinterleuchtet. Durch das Herausragen des Eckgebäudes in Richtung Osten ist das zurückliegende Penthousegeschoss nicht betroffen.</p>
Bürger 6 vom 29.05.2019	
<p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nehme ich Stellung und erhebe Einwendungen. Ich bitte den Eingang zu bestätigen. Ich bin Miteigentümerin einer Wohnung im Gebäude Ritterstr. 13. Alle Räume der Wohnung, d.h. auch das Schlafzimmer, sind zum Innenhof ausgerichtet, der durch die Gebäude des Quadrats Kriegsstraße / Badenwerkstraße / Hermann-Billing-Straße / Ritterstraße gebildet wird.</p> <p>1. Ausgangslage Für das Areal des jetzt vorliegenden Entwurfs galt ab 1973 der Bebauungsplan "Nymphengarten". Für die Wohnsituation des Innenhofs bedeutete dieser,</p> <ul style="list-style-type: none"> • zulässige Nutzung ist Wohnen, Büro, (Arzt-)Praxen, Läden in den EGs sind nicht zum Innenhof, sondern zur Straße gerichtet, • die Läden an der Kriegsstraße werden durch geschlossene Gebäudeteile für Garagen vom 	<p>Die Ritterstraße 13 ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Da an den nächstgelegenen Immissionspunkten in unmittelbarer Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, ist die Situation in dem ca. 50-60 m entfernten Wohngebäude deutlich günstiger.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Innenhof getrennt, Auswirkungen sind damit ausgeschlossen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • die zulässige Nutzung des Innenhofs wird durch die Festlegung des begrenzten Zugangs von den Obergeschossen und der verpflichtenden vollständigen Begrünung der Garagendächer auf die Anwohner begrenzt, • Einfahrt und Parkverkehr im Innenhof ist ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen, daher sind Auswirkungen ausgeschlossen. • Auswirkungen durch Anlieferung und Entsorgung sind ausgeschlossen, weil der Zugang zu den Stellplätzen, und Versorgungsräumen nur über die geschlossenen Geragengebäude möglich ist. <p>Damit begann die städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu einem Quadrat mit ruhigen Stadtwohnungen zum Innenhof. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 771 "Badenhof" von 2006 schloss diese Entwicklung mit der Wiederbebauung des letzten kriegsbedingten Trümmergrundstücks entlang der Hermann-Billings-Straße und der Ritterstraße ab, der seit 2010 baulich umgesetzt ist. Er legte fest, dass die Parkplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Das Garagendach ist als parkähnliche Anlage mit Sträuchern und Bäumen anzulegen. Dies bedingt die Abdeckung mit einer hohen Erdschicht und mit der Garage zu umbauenden Tiefbereichen, in denen Bäume wurzeln können. Die Bewässerung muss mit dem Dachwasser automatisiert vorgenommen werden. Dies verursachte diesen Anliegern des Innenhofs erhebliche Baukosten und verursacht laufend erhebliche Pflege- und Betriebskosten. Der Zugang für Nichtanwohner ist durch Tore ausgeschlossen.</p>	
<p>2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kriegsstraße 23-25 Bei der Vorstellung des Projekts hat der Vertreter der Projektgesellschaft seine Bereitschaft erklärt, auf seinem Teil des Innenhofs die Verkehrs- und Parkflächen ebenfalls vollständig zu überdachen, wenn ihm die Stadt die entsprechende Auflage macht. Dass die Stadtverwaltung nun einen Bebauungsplanentwurf vorlegt, in dem offene Verkehrs-</p>	<p>Zur Überdachung des Innenhofes, zum Schallschutz und zu geltenden Bebauungsplänen vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>und Entsorgungsflächen im Innenhof vorgesehen sind, ist unverständlich. Städtebauliche Ordnung durch Bebauungspläne greift nicht erst dann, wenn die zulässige Obergrenze für gesundheitlich schädlichen Lärm nach TA-Lärm überschritten ist. Solche Obergrenzen stellen keine ausreichende Berücksichtigung von Wohn- Anliegerinteressen im Rahmen der städtebaulichen Ordnung von Innenhöfen dar. Innenhöfe müssen nicht aus übergeordneten Interessen der Allgemeinheit an Verkehrsmöglichkeiten oder ähnlichem betastet werden. Im konkreten Fall wäre es ein Rückschritt und Bruch der für das gesamte Quadrat bereits durch die geltenden Bebauungspläne getroffenen Entscheidungen städtebaulicher Ordnung. Da diese vollständig realisiert wurde, wäre es auch ein Rückschritt gegenüber einem bereits erreichtem Zustand innerstädtischer Wohnqualität, den die Stadt Karlsruhe sonst als Ziel kommuniziert. Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist auf den Vertrauensschutz besonders zu achten, den Anlieger in einem städtebaulichen Zusammenhang wie einem Innenhof gegen Verschlechterungen bisher geltender Festlegungen haben. In den Abwägungen ist die Interessenlage der Anlieger des Quadrats, die durch die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kriegsstraße 23-25 aus dem ordnenden Zusammenhang genommen sind, nicht ausreichend einbezogen worden. Die Gutachten zu den Lärmauswirkungen beziehen die Gebäude an der Hermann-Billing und der Ritterstraße nicht ein. Sie berücksichtigen nicht, dass dort Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und auch nicht die bisherige planerische Festsetzung, den gemeinsamen Innenhof mit einer besonderen ruhigen Wohnqualität zu versehen. Daraus folgen selbstverständlich über gesundheitsschädliche Obergrenzen hinausgehende Anforderungen. Sie enthalten darüber hinaus Fehler, die dazu führen, dass Belastungen für die Innenhofsituation nicht zur Kenntnis genommen werden, die bei unveränderter Umsetzung des Entwurfs entstehen werden.</p> <p>Dies sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Für die Lärmauswirkungen in den Innenhof durch Parkverkehr werden 16 Stellplätze berücksichtigt. In Wahrheit handelt es sich um 28 Stellplätze, weil die Durchfahrt zu den 12 Stellplätzen im Nachbargebäude ausschließlich über den 	<p>Zur städtebaulichen Ordnung und den städtebaulichen Zielen sowie deren Umsetzung und Sicherung vgl. Stellungnahmen zu Bürger 4, C2, C3, H und Bürger 4c,IV</p> <p>Die schalltechnische Stellungnahme wurde entsprechend den Anregungen korrigiert. Die Werte für allgemeine Wohngebiete werden berücksichtigt.</p> <p>Der Berechnung liegen die nächstgelegenen, kritischsten Immissionsorte zugrunde. Alle anderen, weiter entfernt liegenden Gebäude haben einen geringeren Beurteilungspegel.</p> <p>Die genannten 12 Stellplätze im Nachbargebäude wurden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Eine Anlieferung und/oder Entsorgung über den Innenhof ist nicht vorgesehen. Die Anlieferung des Hotels erfolgt ausschließlich über die Kriegsstraße, die Anlieferung des Wohn- und Geschäftshauses ausschließlich von der Badenwerkstraße.</p> <p>Die Anlieferung für die Gastronomie und die Sky-Bar erfolgt unmittelbar über den Eingangsbereich zur Badenwerkstraße. Der genannte Konflikt mit</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Innenhofteil im Plangebiet verläuft. Die Fahrspur ist mehrfach unübersichtlich, Hupen zur Vermeidung von Unfällen ist die Folge. Dass diese 12 Stellplätze außerhalb des Vorhabensgrundstücks liegen, hat nicht zur Folge, dass sie nicht zu berücksichtigen sind.</p> <p>•Lärmauswirkungen in den Innenhof durch Zufahrt von Lieferverkehr und Entsorgungstätigkeiten in der Nacht. Warnsignalöne beim Rückwärtsfahren von Transportern. Die Gutachten gehen davon aus, dass der Verkehr für An- und Ablieferung auch für die neben dem Hotel vorgesehenen 3 Gaststätten (2 im EG, 1 Skybar) ausschließlich von der Kriegsstraße aus erfolgt.</p> <p>Dies findet sich jedoch nicht in den Festlegungen des Entwurfs des Bebauungsplans. Er legt dies nur für das Hotel fest. Für die beiden Gaststätten und die Skybar gibt es keine Festlegung. Die Planung zeigt den auch anderes. Der an der Kriegsstraße vor den Gaststätten vorhandene Platz zwischen Gebäude und Straße ist verbraucht für Außengastronomie, Fahrradständer, Bäume und Verkehrstechnik.</p> <p>Darüber hinaus gibt es Festlegungen für Verkehr mit großen Lieferfahrzeugen in den Innenhof. Dafür wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 Metern für die Durchfahrt von der Baden-Werkstraße in den nicht zu überdachenden Bereich des Innenhofteils festgelegt. Die hohe Durchfahrtshöhe ist darüber hinaus für den weiteren Fahrbereich des Innenhofs festgelegt. Hotel und Gastronomie haben direkte Ausgangstüren in den nicht überdachten Bereich des Innenhofs. Dort sind auch die Müllbehälter aufzustellen. Zusätzlich zum Fahrzeugverkehr ist deshalb in der Nacht zu jeweils unterschiedlichen Schließzeiten von 4 Einrichtungen (2 Gaststätten, 1 Skybar, 1 Hotel mit Veranstaltungsfläche im EG) mit Spitzenlärm in Zusammenhang mit Aufräum-/Entsorgungsarbeiten, Aufenthalt und Kommunikation des Personals von Lachen bis Streiten und Türen schlagen sowie Fahrzeugabfahrt zu rechnen. Da ich die Auswirkungen einer solchen Innenhoftüre nach der Schließung einer deutlich kleineren Einzelgastronomie selbst erlebt habe, kenne ich die Schlafstörung, die selbst junge Menschen dadurch regelmäßig erleiden.</p>	<p>Außengastronomieflächen, Fahrradständer, Bäumen oder Verkehrstechnik etc. ist nicht gegeben, da die betreffenden Flächen frei von diesen Nutzungen sind. Die Verteilung erfolgt unmittelbar über den Aufzug in die Kellerräume bzw. in die angrenzenden Nutzflächen.</p> <p>"Festlegungen für Verkehr mit großen Lieferfahrzeugen in den Innenhof" gibt es nicht.</p> <p>Die Müllstandorte sind ausschließlich im Bereich der Durchfahrt, im Keller bzw. in einem überdachten, abgeschlossenen Raum im Innenhof angeordnet.</p> <p>Die Hotelnutzung und die Gastronomie werden von der Kriegsstraße bzw. der Badenwerkstraße erschlossen. Die Stellplätze des Innenhofs stehen für Gäste des Hotels und der Gastronomie nicht zur Verfügung.</p> <p>"Aufräum- und Entsorgungsarbeiten" finden überwiegend im Gebäudeinneren statt. Nach 22 Uhr sind gastronomischen Nutzungen im Außenbereich ausgeschlossen und die Fenster geschlossen zu halten. Die Zugänge zur Gastronomie erfolgen ausschließlich von der Kriegsstraße und der Badenwerkstraße und sind zudem durch die Auskragungen in den Obergeschossen schalltechnisch weitgehend "abgeschirmt". Stellplätze für Fahrzeuge von Gästen sind im Hofbereich nicht vorgesehen.</p> <p>Rückwärtig ist keine "bodentiefe Verglasung"</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<ul style="list-style-type: none"> • Lärmauswirkung durch die Skybar. Die Gutachten gehen davon aus, dass die bodentiefe Verglasung nicht zu öffnen ist. Dies findet jedoch keinen Anhaltspunkt in den Festsetzungen. Lediglich die zeichnerischen Darstellungen der Gebäudeansichten können diesen Schluss zulassen. Ohne ausdrückliche Festlegung im Textteil reicht dies nicht aus, um eine Ausführung mit Schiebetüren / Fenstern zu verhindern. • Lärmauswirkungen durch Nutzung der Terrasse des Hotels im Innenhof, sog. Japanischer Garten. Die Gutachten befassen sich nicht damit. Hotels müssen ihre vorhandenen Flächen nutzen, um effizient zu sein. Eine Fläche im Erdgeschoss von 450 Quadratmeter mit zusätzlicher Terrasse von 60 qm, die vom Empfangsbereich räumlich gut abgesetzt ist und eine Bar enthält, wird nicht nur als Frühstücksraum genutzt, sondern auch für Veranstaltungen. Der vorliegende Entwurf legt nicht fest, dass die Terrasse im EG des Hotels nach einer bestimmten Uhrzeit nicht genutzt werden darf und die Türen geschlossen zu halten sind. Es ist nicht festgelegt, dass die Terrasse nicht beschallt werden darf. • Lichtauswirkungen in den Innenhof Mit der Auswirkung von Licht auf die Anwohner des Innenhofs befassen sich weder die Gutachten noch die Planung selbst. Die Planung legt zwar fest, dass die Werbung an Nord- und Ostseite eine bestimmte Helligkeit nicht übersteigen darf und kein wechselndes / blinkendes Licht zulässig ist. Für den Innenhof sind jedoch keine Festsetzungen vorhanden. Lichtauswirkungen sind jedoch zu erwarten von der bodentief verglasten Skybar, der bodentief verglasten Hotelterrasse (sog. Japanischer Garten), dem Fahrverkehr im Innenhof (z.B. Ampel und Fahrverkehr). Der Einsatz von wechselndem Licht ist in der Skybar und bei Veranstaltungen im EG des Hotels zu erwarten. Die Auswirkungen sind von Bedeutung. Die zum Innenhof gerichteten Schlafzimmer mehrerer hundert Anwohner 	<p>vorgesehen. Das Eckfenster zur Badewerkstraße hat nach Süden einen feststehenden Flügel. Allgemein sind die Fensteröffnungen und die Dachterrasse während des Nachtzeitraums geschlossen zu halten.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen sind Schalldämmmaß der verglasten Fassaden, der Fenster und Terrassentüren detailliert festgesetzt. Ebenso die oben genannten Zeiten der Außenbewirtung.</p> <p>Der genannte Bereich des "japanischen Gartens" wurde in die Betrachtung eingestellt. Eine Außenbewirtung ist auch im Hotelbereich zwischen 22 und 6 Uhr nicht zulässig. Dies wurde entsprechend festgesetzt.</p> <p>Zum Innenhof sind ausschließlich Fenster der Hotelzimmer und der Wohnungen im Eckgebäude zulässig. Hier sind weder Öffnungen der genannten Sky-Bar noch Werbung zulässig. Die künftige „Lichtsituation“ entspricht somit der bereits vorhandenen Situation der Belichtung aus Fensteröffnungen der angrenzenden Wohnbebauung. Die genannte Hotelterrasse (japanischer Garten) ist ein allseitig umschlossener Bereich im Innenhof, der nach entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans, nach 22:00 Uhr nicht mehr genutzt werden kann.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>liegen in Gebäuden, die nicht klimatisiert sind. Das ist zwar klimaschonend und umweltfreundlich, setzt jedoch voraus, dass die Nachtkühle genutzt wird und dazu die Fenster zum Innenhof vollständig offen bleiben können. Licht oder an den weißen Außenwänden reflektierendes Licht stört dann die Nachtruhe erheblich. Dies gilt besonders, wenn sich die Helligkeit oder Farbe ändert wie das bei Wechsel- oder Blinkbeleuchtung für Party-Zwecke und Ampeln der Fall ist.</p> <ul style="list-style-type: none">• Verhinderung nichtberechtigten Zugangs in den Innenhofbereich. Der jetzt vorliegende Entwurf Kriegstraße 23 bis 25 sieht keine verschlossen zu haltenden Tore an der Zufahrt von der Badenwerkstraße vor. Mit Zutritt, Lärm und Schmutz durch Personen, die auch spät in der Nacht nach Schließung von Gaststätten in diesem Innenstadtbereich in der Nähe von Straßenbahnhaltestellen unterwegs sind, ist zu rechnen. Außerdem wird die Sicherheitslage verschlechtert, die bereits kritisch ist, obwohl bislang an allen vorhandenen Einfahrten des gesamten Quadrats verschlossene Tore sind. Fehlende Tore verschlechtern die Situation für die Anwohner des gesamten Innenhofs beträchtlich. Bislang ist der gesamte Innenhof von allen Seiten durch Tore verschlossen. Von den bisherigen Garagen auf dem Plangebiet führten nur Notausgänge in den Innenhof. Der begrünte Dachbereich war nur aus den Gebäuden zugänglich. Der Zugang zum Innenhofteil der Gebäude Hermann-Billing-Straße und Ritterstraße ist ebenfalls durch Tore verschlossen. Für den Zugang zu Fuß für die Mitarbeiter der Kita und Praxen, die Eltern der Kita-Kinder und die Kunden der Praxen wird das Tor an der Ritterstraße jeweils geöffnet. Auch dieser Zugang und eventuell damit verbundener Lärm endet am späten Nachmittag. <p>Die von dem geplanten Vorhaben tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen werden die Situation der Anlieger des gemeinsamen Innenhofs gegenüber der bisherigen Nutzung des Bürogebäudes besonders in den kritischen Abend- und Nachtstunden beeinträchtigen. Für Menschen, die sich nicht nur für einen kurzen Hotelaufenthalte</p>	<p>Eine "Verhinderung nichtberechtigten Zugangs in den Innenhofbereich" ist nicht erforderlich, da hier weder öffentliche Stellplätze vorhanden sind noch eine Verbindung oder ein Durchgang möglich ist. Die angesprochene Sicherheitslage resultiert derzeit aus der bisher unwirtschaftlichen Situation des Leerstandes, sowie den zweifelhaften Nutzungen im dunklen, zurückliegenden Erdgeschossbereich der angrenzenden Kriegsstraßenbebauung (Sexshop, Wettbüro, Spielhalle).</p> <p>Das Vorhaben des Bebauungsplanes trägt hingegen maßgeblich zur Aufwertung der genannten Situation und des Wohnumfeldes bei.</p> <p>Zur Gestaltung und Überdachung des Innenhofes sowie zur Dachbegrünung vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Die geschilderten Zugänge zum Innenhof von der Hermann-Billing-Straße und der Ritterstraße sind mit der Situation des Vorhabens nicht vergleichbar, da hier ein notwendige Zugänge für den Innenhof und die Kindertagesstätte erforderlich sind. Eine nicht überdachte Zufahrt zu Stellplätzen in den Innenhof ist bereits im Bereich der Badenwerkstraße 1 und 3, mit Zufahrt von der Hermann-Billing-Straße vorhanden.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>dort befinden, sondern dort wohnen, handelt es sich um massive Beeinträchtigungen.</p>	
<p>3. Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans Kriegsstr. 23-25</p> <p>Ich bitte den Gemeinderat, bei seinen Beratungen und Beschlüssen die von der Verwaltung versäumten Festlegungen nachzuholen. Die Bedürfnisse von mehreren hundert Anwohnern dürfen nicht dem Interesse an geringeren Bau- und Betriebskosten geopfert werden, die diesen Anwohnern für ihre Baukosten / ihre Mietkosten zugemutet werden. Im übrigen hat der Investor bei der Vorstellung des Projekts die Deckelung der Fahr- und Parkflächen zugesagt. Er möchte dafür lediglich eine Festsetzung / Auflage von der Stadt erhalten.</p> <p>Alle Beeinträchtigungen sind unnötig und können durch verschiedene Maßnahmen beseitigt werden. Sie werden das Investitionsvorhaben weder unangemessen verteuern noch die Nutzung unangemessen beeinträchtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der für Parkplätze und Entsorgung genutzte Innenhof ist einschließlich der Zufahrt als Garage auszugestalten und vollständig zu überdachen. Dieses Dach ist zu begrünen. Es ist vertretbar, dafür auf den hohen, in Ausführung und Betrieb teuren Parkstandard zu verzichten, der für den Innenhofteil der Anlieger Hermann-Billing/Ritterstraße im Bebauungsplan Nr. 771 "Badenhof" festgelegt wurde. Die Belüftungsöffnungen sind möglichst klein zu halten und wie im übrigen Teil des Innenhofs mit aufstehenden, überdeckten Schächten anzulegen, damit der Lärmaustritt bestmöglich gemindert wird. Mit dieser Maßnahme entfallen die Lärm- und Lichtbelästigungen durch Verkehr und Aufräumarbeiten auch in der Nacht nach Schließung der 4 Hotel- und Gastronomiebetriebe. • Für die Terrasse des Hotels zum Innenhof (sog. Japanischer Garten) ist festzulegen, dass die Türen nach 20 Uhr geschlossen zu halten sind, keine Beschallung der Terrasse zulässig ist und die Beleuchtung der Terrasse und des dahinter liegenden Innenraums auch bei Veranstaltungen kein Wechsellicht enthalten darf. Die Uhrzeit orientiert sich an der 	<p>Die genannten Bau- und Betriebskosten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zur vollständigen Überdeckung der Fahr- und Parkflächen vergleiche Stellungnahme zu Bürger 1.</p> <p>Mögliche Beeinträchtigungen werden durch die Konzeption des Vorhabens sowie entsprechende Festsetzungen so gering wie möglich gehalten. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden trotz der zentralen innerstädtischen Lage eingehalten.</p> <p>Die Anregung zur Betriebszeit der Hotelterrasse (Japanischer Garten) wurde bereits in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dieser Bereich ist vollständig umschlossen.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Festlegung, dass der Spielplatz im Innenhof nach 19 Uhr nicht mehr genutzt werden darf, damit Ruhe einkehrt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Skybar ist festzulegen, dass die Verglasung keine offenbaren Teile enthalten darf. Die Südwand ist nicht nur teilweise sondern vollständig lichtundurchlässig auszuführen. Für die Südseite des Wintergartens ist in den Ansichten zwar keine Verglasung vorgesehen, da Wintergärten normalerweise verglast sind, müssen die schriftlichen Festsetzungen dies für die Südseite ausdrücklich ausschließen. • Die Festsetzungen für die Beleuchtung und Werbung an den Außenseiten ist zu ergänzen damit auf der Südseite weder Werbung noch Beleuchtung der Fassade zulässig sind. 	<p>Die Sky-Bar ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes an der genannten Südwand mit Ausnahme eines Eckfensters an der Badenwerkstraße vollständig geschlossen. Dies betrifft auch den genannten Wintergarten, der zur Hofseite keine Fenster hat und sich ausschließlich zur Kriegsstraße orientiert.</p> <p>Eine Ergänzung der Festsetzungen für Beleuchtung und Werbung ist nicht erforderlich, da die Werbeanlagen ausschließlich entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig sind und zur Südseite keinerlei Werbung vorgesehen ist. Dies betrifft auch die genannte „Beleuchtung“ zum Innenhof. Hier sind ausschließlich Fenster von Hotelzimmern und Wohnräumen vorgesehen.</p>

Teil B - 2. Offenlage

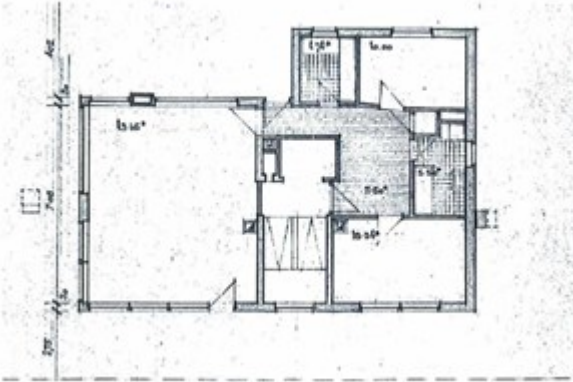
Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
Bürger 1 vom 28.10.2019 (1. Offenlage, Bürger 4)	
<p>A. Vorbemerkung An der bisherigen Planung hat sich durch den jetzt vorgelegten überarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Grundsatz nichts geändert. Die vorgenommenen Änderungen sind marginal. Es wird daher vollinhaltlich auf die Schreiben vom 22.05.2019, 12.11.2018, 09.11.2017 und 20.09.2017 verwiesen und zum Gegenstand dieser Stellungnahme gemacht.</p>	<p>Nach der ersten Offenlage wurde insbesondere eine Überarbeitung und Konkretisierung des Schallgutachtens erforderlich. Grundsätzliche Änderungen der Planung waren nicht notwendig.</p> <p>Die genannten Schreiben waren bereits Gegenstand der Abwägung zur ersten Offenlage (vgl. Teil A, Bürger 4 bzw. zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung).</p>
<p>B. Durchführungsvertrag Nach Rückfrage im Hinblick auf die erneute</p>	<p>Zum Durchführungsvertrag vgl. auch Teil A, Bürger</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Auslegung erhielt der Unterzeichner die nachfolgende Auskunft vom 09.10.2019 / Stadtplanungsamt, nach der - wie bis dahin auch - gilt: <i>"Der Vertrag ist noch nicht ausverhandelt. Der Abschluss des Vertrages steht derzeit noch nicht fest."</i></p> <p>Vor dem Hintergrund, dass in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach den planungsrechtlichen Festsetzungen auf Seite 26, 1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen, bestimmt ist, dass die zulässigen Nutzungen durch den Durchführungsvertrag geregelt werden und dieser Durchführungsvertrag hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zudem noch geändert werden kann, ist dies beachtlich.</p> <p>Das derzeitige Nichtwissen um den Inhalt des Durchführungsvertrages und die damit einhergehende mangelnde Transparenz sowie die bereits heute festgelegte dynamische Wegverweisung von planungsrechtlichen Festsetzungen entwerfen die vorliegende Auslegung und das Verfahren zur Anhörung der Öffentlichkeit.</p> <p>Das Verfahren wird damit nicht ordnungsgemäß durchgeführt.</p>	<p>4 vom 22.05.2019</p> <p>Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Vorhabenträger muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes jedenfalls vom Vorhabenträger unterzeichnet worden sein. Der Gemeinderat bleibt in seiner Entscheidung über den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan frei.</p> <p>Der Durchführungsvertrag ist- anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan- nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung.</p>
<p>B. Sachstand</p> <p>Auch wenn sich Unterzeichner wiederholt, er bleibt dabei: Der Sachstand (Lebenswirklichkeit) und damit die Abwägungsgrundlagen werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unzutreffend beschrieben!!</p> <p>Denn die Bestandsgebäude Kriegsstraße 23 und 25 sind bereits abgetragen. Dies ist die aktuelle Lebenswirklichkeit. Damit betrifft das vorliegende Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - baureife, voll erschlossene Grundstücke: - Grundstücke, die im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes ("Am Nymphengarten") liegen. <p>Dabei gilt: Gebäude verlieren durch ihren Abriss nicht nur ihren Bestandsschutz sondern auch ihren "Verruf".</p> <p>Wenn schon die Lebenswirklichkeit unzutreffend dargestellt wird und damit die Abwägungsgrundlagen unzutreffend sind, ist auch das Ergebnis dieser Abwägung nicht richtig.</p>	<p>Zur Situation der bereits abgebrochenen Gebäude vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 4 vom 22.05.2019, Abs. B</p>
<p>C. Planungskonzept Hotel</p>	

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Nachdem Vorhabenträger und Planverfasser "auf der gleichen Seite stehen", verwundert es nicht, dass bereits angesprochene Widersprüche auch jetzt nicht aufgelöst werden.</p> <p>Die vorgesehen Hotelnutzung (Anzahl der Zimmer je Hotel) übersteigt bei weitem den errechneten Bedarf. Hinzu kommt, dass nach wie vor allein auf Grund einer Eigeneinschätzung ein Budgethotel dem Hotelsegment 3 – 4 Sterne zugeordnet wird. Statt einer ordentlichen Begründung wird auf Seite 9 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lediglich eine Behauptung geliefert: <i>"Zusammenfassend entspricht die geplante Hotelnutzung dem im Gutachten aufgezeigten Bedarf und Empfehlungen".</i></p> <p>Dies reicht nicht.</p>	<p>Zur vorgesehenen Hotelnutzung, der Hotelklassifizierung, der Nachfrage und dem Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 4 vom 22.05.2019, Abs. C</p>
<p>D. Schallimmissionen 1)</p> <p>Auch hier werden bereits angesprochene Widersprüche auch jetzt nicht aufgelöst. Von den (mittlerweile abgetragenen) Bestandgebäuden ging überhaupt keine Geräuschbelastung für das Umfeld, insbesondere für den Innenhof mit seinen angrenzenden Gebäuden / Blockrandbebauung (Wohnen) und der Kindertagesstätte, aus - weder zumutbar noch unzumutbar.</p> <p>Dies war dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Am Nymphengarten" mit seiner dort geregelten Nutzungen verbunden mit der Vorgabe: "Stellplätze nur in Tiefgaragen", geschuldet.</p> <p>Es bleibt daher dabei, dass hier ein völliger Ausfall der Abwägung gegenüber dem Bestandbebauungsplan vorliegt.</p> <p>Dies ist umso mehr von Bedeutung, da auch in dem zuletzt erlassenen Bebauungsplan für das "BadenCarré" dem Gesichtspunkt Lärmschutz und der Qualität des zu schaffenden Innenhofes besondere Bedeutung beigemessen und dabei die Vorgabe: "Stellplätze nur in Tiefgaragen" fortgeschrieben wurden (hierzu Stellungnahme vom 09.11.20 17).</p> <p>Von einer Beachtung des Grundsatzes des Vertrauensschutzes kann vorliegend keine Rede sein.</p>	<p>Zu Schallsituation, zum Schallschutz und zur Lärmimmissionsprognose vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 4 vom 22.05.2019, Abs. D</p>
<p>2.) Erkannt und eingearbeitet sind nunmehr auch die 12 weiteren Stellplätze in der Tiefgarage des</p>	<p>Im Rahmen der planungsrechtlichen</p>

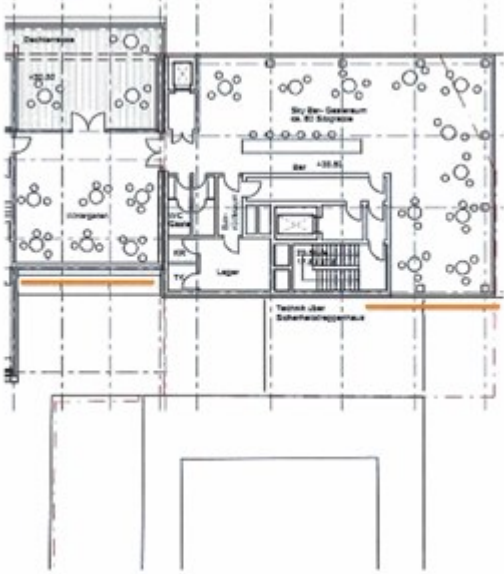
Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>angrenzenden Gebäudes/Kriegsstraße und deren Erschließung über die geplante offene Zufahrt im Innenhof.</p> <p>Nach wie vor fehlt aber eine verbindliche Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Nutzungen (Hotel, Gastronomie, Büro, Wohnen) und der dauerhaften, rechtssicheren Absicherung dieser Zuordnung.</p> <p>Eine Beschreibung lediglich in den Berechnungen hierzu genügt nicht.</p> <p>Aus Sicht des Unterzeichners gehört diese Zuordnung daher zwingend in die planungsrechtlichen Festsetzungen und zwar so, dass sie eindeutig und dauerhaft unveränderlich ist.</p> <p>Nach heutigem Stand könnten sich im Nachgang das Hotel bzw. die Gastronomie durchaus die Nutzung der Stellplätze im Innenhof und auch in den Nachbargebäuden verschaffen, um sie dann anschließend den Gästen anbieten zu können.</p> <p>Damit wären insoweit alle Berechnungen / Annahmen zum Thema Lärm obsolet.</p> <p>Hier besteht also dringender Regelungsbedarf.</p>	<p>Festsetzungen, Punkt I, 9.2 wurde eine entsprechende Ergänzung vorgenommen: „Stellplätze im Innenhof: Die im Innenhof angeordneten Stellplätze für Wohnungen...“</p> <p>Im Übrigen sind die Annahmen und Berechnungsergebnisse der Immissionsprognose auch Grundlage für das Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Veränderungen im Stellplatz- und Innenhofbereich, die zu unzumutbaren Schallimmissionen führen würden, sind auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgeschlossen.</p>
<p>3)</p> <p>Auf Seite 30 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.9.2 bei der gastronomischen Nutzung unterschieden zwischen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Außenbewirtung ist ab 22 bis 6 Uhr unzulässig – die Nutzung ist ab 22 bis 6 Uhr unzulässig <p>Es besteht offenkundig ein Unterschied.</p> <p>Für den japanischen Garten (relevant für den Innenhof) wird in der Lärmimmissionsprognose auf Seite 16, Ziffer 3.1.2 ausgeführt: <i>"Aus lärmschutztechnischen Gründen ist der japanische Garten während des Nachtzeitraumes von 22-6 Uhr geschlossen zu halten. Ebenso wie Türen und Fenster im Bereich des japanischen Gartens."</i></p> <p>Diese Annahme und Vorgabe, die aus Sicht des Unterzeichners eine Nutzungsunterlassung enthält, wird auf Seite 45 der Lärmimmissionsprognose, Ziffer 8.2 Maßnahmen, in dieser Form nicht mehr erwähnt und auf "Außenbewirtung ab 22 Uhr geschlossen" verkürzt.</p> <p>Diese Verkürzung findet sich dann auch auf der eingangs zitierten Seite 30 wieder.</p> <p>D.h., die Annahme und Vorgabe in der</p>	<p>Die genannten Festsetzungen wurden konkretisiert. Danach ist eine Außenbewirtung, auch im Hotelbereich (überbaubare Flächen WH1 und WH 6 des Bebauungsplans) ab 22 Uhr bis 6 Uhr unzulässig. Darüber hinaus sind Fenster und Außentüren im gesamten Gastronomiebereich zwischen 22 Uhr und 6 Uhr geschlossen zu halten.</p> <p>Der genannte "japanische Garten" ist mit dieser Regelung erfasst.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Lärmimmissionsprognose und deren Umsetzung in den planungsrechtlichen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan stimmen nicht überein. Dies ist fehlerhaft. Die Nutzung des japanischen Gartens ist für die Nachtzeit auszuschließen.</p>	
<p>4) Zur Müllentsorgung enthält die Anlage 3.02 / Grundriss Erdgeschoss in der Durchfahrt Badenwerkstraße/Innenhof einen Müllstandort Motel One von ca. 6,6 m². Dies widerspricht der Annahme/Vorgabe der Lärmimmissionsprognose und den Ausführungen im Bebauungsplan auf der Seite 14, A.4 .5.6 Ver- und Entsorgung.</p>	<p>Der genannten Müllstandorte in der Durchfahrt waren bereits Gegenstand der ersten öffentlichen Auslegung. Die Lärmimmissionsprognose legt den entsprechenden Planstand des Vorhaben- und Erschließungsplans zugrunde (vgl. Kap. 1.4 der Lärmimmissionsprognose). In Kap. 3.9 "Müllsammelbehälter und Müllentsorgung" der Lärmimmissionsprognose ist dargelegt, dass die Standorte im Bereich der Durchfahrt berücksichtigt wurden.</p>
<p>F. Zur Kostenminimierung durch Absenkung des Qualitätsstandards sowie der faktischen Aufgabe von Baulasten für nachzuweisende Stellplätze auf der einen Seite verbunden mit einer erheblichen Intensivierung der Nutzung zur Optimierung privater, erwerbswirtschaftlicher Interessen auf der anderen Seite ist aus Sicht des Unterzeichners bereits alles gesagt. Hierauf wird verwiesen.</p>	<p>Zur "Absenkung von Qualitätsstandards" vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 4 vom 22.05.2019, Abs. F Zur "Aufgabe von Baulasten" vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 4 vom 22.05.2019, Abs. G</p>
Bürger 2 vom 05.11.2019 (1. Offenlage Bürger 5 v. Anwalt)	
<p>Wir sind Eigentümer in der Badenwerkstraße 9, Karlsruhe. Das Gebäude Badenwerkstraße 9 grenzt unmittelbar an das Plangrundstück. A. Vorbemerkung Der neu ausgelegte, vorhabenbezogene Bebauungsplan zeigt gegenüber dem ursprünglichen Entwurf nur wenige Änderungen, weswegen unserer Einwendungen vom 29.05.2019 (beauftragt durch das Anwaltsbüro) weiterhin und vollumfänglich Gültigkeit haben.</p>	<p>Nach der ersten Offenlage wurde insbesondere eine Überarbeitung und Konkretisierung des Schallgutachtens erforderlich. Grundsätzliche Änderungen der Planung waren nicht notwendig.</p>
<p>B. Sachverhalt Unsere Wohnung im OG ist umgeben von einer Dachterrasse, wobei der Hauptteil der Dachterrasse in Richtung Norden und Osten ausgerichtet ist (siehe nachfolgenden Grundriss). Alle Räume unserer Wohnung sind demnach von dem geplanten Neubau betroffen.</p>	<p>Zur Orientierung der Räumlichkeiten und der Dachterrasse vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 5 vom 31.05.2019, Abs. A</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
	
<p>C. Stellungnahmen</p> <p>1. Planungskonzept</p> <p>Für das Vorhaben existiert bereits eine Festsetzung als Mischgebiet mit dem Bebauungsplan "Am Nymphengarten", die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist somit regelmäßig zulässig. Gleichzeitig besteht nach dem von der Stadt Karlsruhe in Auftrag gegebenen Hotelgutachten ein Bedarf an Tagungshotels im 4-Sterne-Bereich und zwei bis drei Hotels mit 3-Sternen-Superior mit etwa 440 Betten und nur ein Hotel im 2-Sterne Bereich mit ca. 260 Zimmern. Besonderer Bedarf besteht somit bei hochwertigeren Übernachtungsmöglichkeiten im Innenstadtbereich. Dem entspricht die jetzige Planung nicht. Statt am Standort, der tatsächlich über eine sehr gute Verkehrsanbindung verfügt, genau das geforderte 4-Sterne-Haus eines großen Anbieters, das auch als Tagungshotel genutzt werden könnte, zu errichten, soll nun ein Budgethotel errichtet werden, in dem Tagungen und Konferenzen gerade nicht stattfinden können.</p>	<p>Die gewählte Nutzungsmischung des Wohn- und Geschäftshauses sowie des Hotels entsprechen dem Grundgedanken des Mischgebietes, waren aber auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes aufgrund der Festsetzung "Verwaltung" nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Zur vorgesehenen Hotelnutzung, der Hotelklassifizierung, der Nachfrage und dem Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 4 vom 22.05.2019, Abs. C</p>
<p>2. Lärmbelastung</p> <p>Für das Areal gilt der Bebauungsplan "Nymphengarten" 1973. Folgende Punkte gelten somit für mehrere Hundert Anwohner im Innenhofbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Läden liegen im Erdgeschoss und sind zur Straßenseite ausgerichtet, damit sie keine Lärmauswirkungen auf den dahinterliegenden Innenhof haben - Grundsätzlich zulässige Nutzung: Wohnen, Büros, Läden, Arztpraxen. Diese Art der Nutzung lässt keine Lärmbeeinträchtigungen außerhalb der gängigen Kernarbeitszeiten zu; 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Nutzungen im Erdgeschoss orientieren sich ausschließlich zur Kriegsstraße und zur Badenwerkstraße - Für den Bereich entlang der Kriegsstraße und des vorliegenden Bebauungsplans setzt der ursprüngliche Bebauungsplan "Mischgebiet" fest.

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>der Zugang zu Versorgungsstätten erfolgt über die Straßenseiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle Müllcontainer (inklusive Nutzerräume) sind innerhalb der Gebäude oder eingehaust unterzubringen. – Zugang zum Innenhof durch fremde Personen ist durch Tore ausgeschlossen <p>Ziel dieser Planungsfestzungen der Stadt sind die Sicherstellung eines ruhigen Wohngebietes ohne Beeinträchtigung eines unkontrollierten Publikumsverkehrs. Dieses hohe Gut, welches durch den Badenhof mit dem Bebauungsplan Nr. 771 von 2006 ausnahmslos umgesetzt wurde, wird durch die jetzige Planung des vorliegenden Entwurf korrumpiert, denn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Innenhof ist nun erstmals über die Durchfahrtswege für Jedermann zugänglich (und dies 24 Stunden) – Müllcontainer sind außerhalb des Gebäudes im Innenhof positioniert. – Nutzung der Terrasse im Hinterhof durch den sog. Japanischen Garten. <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit nicht der städtebaulichen geordneten Entwicklung der letzten Jahrzehnte und hat für alle zum Innenhof ausgerichtete Wohnungen erhebliche Störungen durch Lärm zur Folge und damit bisher mühsam sichergestellte Einbußen hinsichtlich der Lebensqualität.</p>	<p>Die Zugänge sind auch in der vorliegenden Planung über die Straßenseiten vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Müllcontainerstandorte sind zum Teil innerhalb der Gebäude, z.T. im Bereich des Durchgangs vorgesehen. Die Standorte und die davon ausgehenden Emissionen wurden in der Lärmimmissionsprognose entsprechend berücksichtigt. - Ein Beschränkung des Zugang in den Innenhof ist nicht erforderlich, da hier weder öffentliche Stellplätze vorhanden sind, noch eine Verbindung oder ein Durchgang möglich ist. <p>Aufgrund fehlender Besucher- bzw. Kundenzugänge im rückwärtigen Bereich ist ein "unkontrollierter Publikumsverkehr" nicht zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein "Durchfahrtsweg für Jedermann" ist nicht gegeben. - Zu Müllcontainerstandorten siehe oben - Die genannten Terrasse / japanischer Garten ist allseitig umschlossen. Eine Nutzung zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen. <p>Angesichts der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sind die genannten "erheblichen" Störungen durch Lärm nicht zu erwarten.</p>
<p>3. Privatsphäre</p> <p>Unsere Privatsphäre wird durch das geplante Vorhaben unzumutbar beeinträchtigt. Mit der erstmaligen Errichtung einer gläsernen Front über weite Teile des Geschosses in Richtung Süden und den damit eröffneten Einblickmöglichkeiten wird das Gefüge des nachbarlichen Nebeneinanders unzumutbar gestört (OVG Münster, Urt. v. 22.08.2005 - 10 A 3611/03). Wir verkennen dabei nicht, dass in bebauten Bereichen allgemeine Einsichtnahmemöglichkeiten selbstverständlich hingenommen werden müssen. Durch die Glasfront der Südseite entsteht jedoch eine völlig neue Qualität der Einsichtnahmemöglichkeiten. Als besonders belastend wird es sich auswirken, dass nun erstmals im Bereich des Obergeschosses eine "Aussichtsplattform" geschaffen wird. War</p>	<p>Zur Privatsphäre und "Einblickmöglichkeiten" vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 5 vom 31.05.2019, Nr.B,II,2</p> <p>Eine "Aussichtsplattform" ist nicht geplant. Die Rückseite ist mit Ausnahme eines Fensterelements im Bereich des in die Badenwerkstraße auskragenden Gebäudeteils vollständig und massiv mit geschlossen.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>zuvor - von dem wesentlich niedrigen bisherigen Obergeschoss – nur Einsichtnahmen durch normale Fenster an die Nordwestseite möglich und dies auch nur in der Zeit zwischen 8-16Uhr, eröffnet die Erweiterung in Richtung Ostseite nun erstmals eine Einsichtnahme der Ostseite und der dort befindlichen bodenhohen Schlafzimmerfenster vor allem in den Abend- und Nachtstunden. Aufgrund der Dachkonstruktion des Objekts Badenwerkstraße 9 ist es nicht möglich an dieser Ostseite Rollläden anzubringen. Solche sind auch derzeit nicht vorhanden. Von dem Kopfteil der Skybar wird eine direkte Einsicht in das Schlafzimmer möglich sein. In den vorgelegten Plänen sind gerade an dieser Stelle eine Vielzahl von Sitzplätzen vorgesehen. Dasselbe gilt für den Wintergarten der ebenfalls in Richtung Südseite verglast ist und einen direkten Ausblick auf die Terrasse ermöglicht. Um dies noch klarzustellen. Es geht uns nicht um die Verhinderung des Vorhabens insgesamt, sondern um eine Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen, insbesondere das Entfernen der vorhandenen und hier orange gekennzeichneten Glasflächen in Richtung Südseite. Durch diese Glasflächen wird eine Einsicht, insbesondere auf die Terrasse und das Schlafzimmer möglich, so dass die sich in der Skybar aufhaltenden Personen zum Greifen nahe sind und nicht einmal ein Mindestmaß an Privatsphäre zulassen (OVG Münster, Urt. v. 22.08.2005 - 10 A 3611/03). Hinzu kommt die mit der Eigenschaft als Bar begründete Nutzungsqualität. Im Gegensatz zu Büroräumen mit Fenstern, die regelmäßig nur für (gelegentliche) Ausblicke nach Außen genutzt werden, dient die Skybar und insbesondere deren Fensterflächen gerade dem längeren Aufenthalt und dem Ausblick auf die Umgebung. Einen Ausblick zu erhalten ist Ziel der Besucher der Skybar. Erschwerend kommt noch hinzu, dass die Nutzung gerade in den Abend- und Nachtstunden erfolgt, also zu einem Zeitpunkt zu dem das Schlafzimmer gewöhnlich genutzt wird. Diesen erheblichen Beeinträchtigungen stehen keine wesentlich ins Gewicht fallenden anderen Interessen an einer Verglasung der Südseite des Gebäudes entgegen. Die Skybar kann unproblematisch auch nur mit einer Verglasung der Nord- und Nordostseite und damit einem Blick in Richtung Kriegsstraße betrieben werden.</p>	<p>Zur weiteren Minimierung möglicher Blickbeziehungen wurde im Rahmen des Bauantrags das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Fensterelement deutlich reduziert. Danach verbleibt lediglich ein schmales, nicht offenes Fensterelement an der Stelle der äußersten Auskragung zur Badenwerkstraße. Die entsprechende Modifizierung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Eine vollständig geschlossene Wandscheibe wird aus gestalterischen Gründen nicht angestrebt, da eine völlig geschlossene, massive Wandscheibe dem Anspruch an die im Wettbewerbsverfahren kommunizierte Leichtigkeit und Kleinteiligkeit widersprechen würde.</p> <p>Durch den Gebäudevorsprung (oberhalb des 1.OG) und das auskragende Dach an der Badenwerkstraße soll insbesondere die Ecksituation betont und der städtebaulichen Markierung des „Schlossstrahls“ Lammstraße Rechnung getragen werden. Dies betrifft sowohl die Blickrichtung von Norden (Lammstraße), als auch von Süden (Badenwerkstraße). Während die Nordostecke großzügig verglast und das beabsichtigte Erscheinungsbild gewährleistet ist, verbleibt in Richtung Süden zur Badenwerkstraße nur ein schmales Einzelfenster. Die weiteren Wandflächen sind in diesem Bereich massiv und geschlossen. Bei einem Verzicht auf dieses Glaselement und einer durchgehenden massiven Wandfläche würde die architektonische Absicht eines großzügigen und einladenden Erscheinungsbildes konterkariert werden.</p> <p>Die "gekennzeichneten Glasflächen" entsprechen nicht dem aktuellen Sachstand (vgl. oben).</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
 <p>Bezeichnenderweise findet sich in den gesamten Unterlagen keine Ansicht der Innenhofseite, auf der diese Verglasungen deutlich sichtbarer wären. Wir verkennen dabei nicht, dass Anpassungen regelmäßig auf Ebene der Baugenehmigung über § 15 BauNVO erfolgen. Hier liegt aber eine unzulässige Verlagerung der Konfliktbewältigung und damit ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung vor, da bereits jetzt absehbar ist, dass ein Nebeneinander der sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen nach der bisherigen Planung nicht möglich sein wird. Dies gilt umso mehr, als es sich vorliegend um einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan handelt und somit bereits auf der jetzigen Ebene faktisch festgelegt wird, was es später zu genehmigen gilt. Dies zeigt sich auch in den eingereichten Unterlagen und detaillierten Plänen und Festsetzungen. Der eigentlich über § 15 BauNVO vorhandene Spielraum zur "Nachsteuerung" wird deshalb hier nicht gegeben sein. Dies schon deshalb, weil der bestehende Nutzungskonflikt zwischen Wohnbebauung in der Badenwerkstraße und der jetzt geplanten Hotel- und Gewerbebebauung in diesem Planverfahren abgewogen wird und deshalb eine spätere erneute Abwägung nicht möglich ist (OV Münster, ZfBR 2015, 391; Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, § 1 Rn. 120).</p>	<p>Mit Ausnahme eines schmalen, nicht öffnbaren Fensterflügels an der Südostecke der "Skybar" ist die Südseite vollständig geschlossen (siehe oben).</p> <p>Die Darstellungen sind den Grundrissen und Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans zu entnehmen.</p> <p>Eine etwaige Nachsteuerung zugunsten der Nachbarbelange ist vor dem Hintergrund §15 BauNVO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht ausgeschlossen. Nach dem aktuellen Stand des Baugenehmigungsverfahrens wurde der Fensteranteil nochmals deutlich reduziert (siehe oben).</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
	<p>Insgesamt ist die betroffene Penthousewohnung überwiegend nach Osten und Westen orientiert, sodass insgesamt keine unzumutbare Beeinträchtigung der Privatsphäre zu erwarten ist.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die maßgeblichen Interessen der Nachbarn gesehen, bewertet und umfangreich abgewogen wurden. Dem Interesse der Nachbarn wurde im VEP umfangreich Rechnung getragen (Angrenzende Nebenräume, Haupträume sind nicht nach Norden orientiert, weitgehend geschlossene Fassade).</p>
<p><u>4. Sonstige Immissionen, insbesondere Licht</u></p> <p>Im Fenster und Fassadenbereich der Skybar sind Werbeanlagen geplant, auch der herausragenden Eckfassade Richtung Osten. Wie bereits ausgeführt befindet sich auf der Ostseite in einem Abstand von nur etwas über 4 Metern unser Schlafzimmer mit bodenhohen Fenstern, die aus bautechnischen Gründen keine Rollläden aufweisen und auch nicht nachgerüstet werden können. Der Schlafbereich wird durch die Werbeanlagen nachts erhellt werden, was mit einer ganz erheblichen Beeinträchtigung der Schlafqualität verbunden ist. Demgegenüber stehen keine schützenswerten Interessen des zukünftigen Betreibers der Skybar an der Beleuchtung der Ostseite. Die Richtung Stadt gerichtet Südseite kann weiterhin genutzt werden und ist als Werbeanlage mehr als ausreichend.</p> <p>Um den Charakter eines ungestörten Wohnquartiers auch weiterhin zu erhalten, bitten wir die Stadt daher um die Umsetzung folgender Regelungen im Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Nutzung der Terrasse des Japanischen Gartens ist auf 19.00Uhr zu beschränken (gemäß dem Vorbild des Innenhof-Spielplatzes). – Die Südwand der Skybar ist vollständig (und nicht nur teilweise) ohne Verglasung zu gestalten. – Die Beleuchtung der Ost-und Südfassade (also in Richtung der Wohnbebauungen) ist grundsätzlich zu untersagen. – Müllplätze sind vollständig zu überdachen. <p>Generell gilt es zu überdenken, auf welcher</p>	<p>Die genannten Werbeanlagen sind nicht be- oder hinterleuchtet. Durch das Herausragen des Eckgebäudes in Richtung Osten ist das zurückliegende Penthousegeschoss nicht betroffen.</p> <p>Hier liegt eine Verwechslung der Himmelsrichtung vor. "Richtung Stadt" betrifft die Nordseite des Gebäudes.</p> <p>Der Charakter des Wohnquartiers bleibt erhalten, da die geplante Bebauung abschirmend zur Kriegsstraße wirkt und an den nächstgelegenen Immissionspunkten in unmittelbarer Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.</p> <p>Zum "japanischen Garten", der "Südwand der Skybar", der "Beleuchtung" und der "Müllplätze" siehe oben.</p> <p>Die städtebauliche Ordnung wird keinesfalls "außer Kraft" gesetzt. Das Interesse der Stadt</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Grundlage die festgesetzte städtebauliche Ordnung dieses Wohnquartiers durch das Interesse eines einzelnen Investors überhaupt außer Kraft gesetzt werden kann.</p>	<p>Karlsruhe dient ausschließlich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Voraussetzung hierfür ist die Beseitigung der desolaten, unwirtschaftlichen Situation sowie eine auf die städtebauliche Situation abgestimmte Neubebauung. Diese wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren detailliert und mit Rücksicht auf die Nachbarschaft geregelt.</p>
<p>Bürger 3 vom 07.11.2019</p>	
<p>I. Ich bin Miteigentümer der WEG-Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurstück-Nr.: 3400/1 (Tiefgarage 1) und Flurstück-Nr. 3400/2 (Tiefgarage 2) verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum an Tiefgaragen-Stellplätzen, über denen der Innenhof mit Grünanlage und Spielplatz des sog. "Baden-Carrés" liegt, sowie • Flurstück-Nr.: 3404/4 verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im Haus Ritterstraße 15. <p>Vorab möchte ich mein grundsätzliches Einverständnis mit den konzeptionellen Planungen sowie der geplante Neubebauung der Bebauung in der Kriegsstr. 23 - 25 zum Ausdruck bringen. Dies betrifft - unter Einhaltung der rechtlichen Vorgaben und städteplanerischen Ziele - insbesondere auch die geplante Eckbebauung an der Badenwerkstraße mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen und unterschiedlichen Gewerbearten (Hotellerie und Gastronomie) und sehe darin eine Aufwertung der angrenzenden Bebauung zur bestehenden Wohnbebauung des genannten Quadrats.</p>	<p>Kenntnisnahme, Vorhaben wird insgesamt positiv bewertet.</p>
<p>II. Der derzeitige Planungsstand gemäß Auslage stellt sich dabei dar wie folgt: Nach Abbruch des Bestandgebäudes soll ein Gebäudeensemble erstellt werden, der zusätzlich über einen offenen, nicht überdachten Innenhof verfügt, mit folgender Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Stellplätze für das geplante Hotel – Zufahrt für weitere Stellplätze für das Hotel in der Tiefgarage des angrenzenden Gebäudes/Kriegsstraße 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellplätze für das Hotel werden ausschließlich in der Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt von der Kriegsstraße untergebracht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und entsprechende vertragliche Vorkehrungen ist sichergestellt, dass die Stellplätze im Innenhof ausschließlich der Wohnnutzung zugeordnet werden. Stellplätze für Gäste des Hotels und Gäste der Gastronomie werden hier nicht angeboten.

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<ul style="list-style-type: none"> – Zufahrt für weitere Stellplätze/Garage des angrenzenden Gebäudes Badenwerkstraße. – Fläche für das Anfahren, Be- und Entladen zur Ver- und Entsorgung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zu- und Abfahrt zu den bestehenden Stellplätzen auf den Nachbargrundstücken (12 Stellplätze auf Flurstück Nr. 3397, Kriegsstraße 27 und 2 Stellplätze auf Flurstück Nr.3394/1, Badenwerkstraße 9) müssen über den Innenhof gewährleistet werden. Diese Fahrzeugbewegungen wurden im Schallgutachten berücksichtigt. - Das Be- und Entladen erfolgt auf den angrenzenden öffentlichen Flächen. Die Müllentsorgung für das Hotel erfolgt durch Abholung in der Kriegsstraße; die Müllentsorgung für das Wohn- und Geschäftshaus erfolgt in der Badenwerkstraße.
<p>III. Zum aktuell gültigen Bebauungsplan ist festzuhalten: Der ruhende Verkehr als Bestandteil des Individualverkehrs mit der einhergehenden Stellplatzthematik für Kraftfahrzeuge ist ein seit vielen Jahrzehnten erlebtes und erkanntes Problem. Es hat sich im Laufe der vergangenen Jahrzehnte die Auffassung durchgesetzt, dass die Nutznießer (und damit Verursacher) des Individualverkehrs zur Problemlösung hinsichtlich Ressourcenverbrauch und Emissionen heranzuziehen sind. Im städtischen Kontext führte das dazu, dass sich vor allem hinsichtlich Flaschenverbrauch und Lärmemission Normen und Konzepte durchgesetzt haben, deren zusätzlichen Aufwände von den Verursachern zu tragen waren. Konkret waren also der Bau von Tiefgaragenplätzen, die Einhaltung strenger Lärmschutznormen und das Ziel, Wohnsiedlungen mit ruhigen und mittels der Begrünung aufgewerteter Erholungsräume zu verbinden, regelmäßig unter Inkaufnahme erheblicher finanzieller Aufwendungen vorgegeben worden. Auch die Stadt Karlsruhe hat in ihrer Stadtplanung konsequent eine Politik dieser zum Schutze der Allgemeinheit von den Lasten des Individualverkehrs und damit der verursachungsgerechten Verantwortung verfolgt und umgesetzt. Dies auch mit dem Ziel, die Lebensqualität in der Stadt zu erhöhen bzw. wiederherzustellen. Dies zeigt sich zum Beispiel konkret in dem für das Areal des jetzt vorliegenden Entwurfs seit 1973 gültigen Bebauungsplans Nr. 397 "Am</p>	<p>Im Sinne des genannten Ressourcenschutzes wurden die nachzuweisenden Stellplätze auf ein vertretbares Mindestmaß reduziert. Dabei wurde ein Teil der für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze durch Fahrradstellplätze entsprechend der Landesbauordnung ersetzt.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem geschilderten Grundgedanken. Der komplette Teilbereich für das geplante Hotel ist mit einer Tiefgarage unterbaut, umfangreiche Dachbegrünungsmaßnahmen werden festgesetzt. Zufahrten, Zugänge und "schallerzeugende Tätigkeiten" werden soweit wie möglich an den Gebäudeseiten zu öffentlichen Flächen zugeordnet.</p> <p>Zum Bebauungsplan "Am Nymphengarten" vgl. Stellungnahme Teil A zu Bürger 4 vom 22.05.2019, Kap. B, C, zu Bürger 4b vom 20.09.2017 und Teil B, zu Bürger 2 vom 05.11.2019, Kap.C</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Nymphengarten [...]". Auch diesem liegt das Konzept der städtischen Zielvorstellung zur "Schaffung von Innerer Ruhe- bzw. Grünzone" zu Grunde und setzt gerade hierfür die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage fest. Darüber hinaus wurde bestimmt, dass mindestens 50 % der Hofffläche zu begrünen sind. Genauer sind spezifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zulässige Nutzung ist Wohnen, Büro, Praxen, Läden in den EGs sind nicht zum Innenhof, sondern zur Straße gerichtet • die Läden an der Kriegsstraße werden durch geschlossene Gebäudeteile für Garagen vom Innenhof getrennt, Auswirkungen sind damit ausgeschlossen • die zulässige Nutzung des Innenhofs wird durch die Festlegung des begrenzten Zugangs von den Obergeschossen und der verpflichtenden vollständigen Begründung der Garagendächer auf die Anwohner eingeschränkt • Einfahrt und Parkverkehr im Innenhof ist ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen, daher • sind Auswirkungen ausgeschlossen • Auswirkungen durch Anlieferung und Entsorgung sind ausgeschlossen, weil der Zugang zu • den Stellplätzen, und Versorgungsräumen nur über die geschlossenen Garagengebäude möglich ist. <p>Damit begann die städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu einem Quadrat mit ruhigen Stadtwohnungen zu grundsätzlich begrünten Innenhofanlagen. Zuletzt wurden die o.a. Ziele gerade bei der Entwicklung des später als Baden-Carré bezeichneten Neubauriegels mit Tiefgarage entlang der Hermann-Billings-Straße und der Ritterstraße ab, der seit 2010 baulich umgesetzt ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hierzu (Nr. 771 "Badenhof" von 2006) legte in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan u.a. fest, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Parkplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind, • eine umfangreiche Begrünung im Innen- und Außenbereich anzubringen ist, bei der das Garagendach als parkähnliche Anlage mit Sträuchern und Bäumen (bedingend eine hohe Erdschicht und mit der Garage zu umbauende 	<p>Die Qualität eines Gebietes mit "ruhigen Stadtwohnungen" und "begrünten Innenhofanlagen" wird durch die abschirmende Wirkung des Vorhabens und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt.</p> <p>Die nächstgelegenen Immissionspunkte wurden entsprechend den diesbezüglichen Vorgaben der einschlägigen Regelwerke schalltechnisch untersucht. Hier werden die für allgemeine Wohngebiete geltenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten.</p> <p>Zur Stellplatzüberdachung vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 1 vom 21.05.2019 und Bürger 4b vom 20.09.2017</p> <p>Zur Gesamtüberdachung des Innenhofs vgl. Stellungnahme zu Bürger 4 vom 05.11.2019, Kap.F</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Tiefbereiche, in denen Bäume wurzeln können) anzulegen war.</p> <p>Diesbezüglich wurden in dem entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Abstriche gemacht. Dies verursachte den Anliegern des Innenhofs erhebliche Baukosten und laufend erhebliche Pflege- und Betriebskosten. Der Zugang für Nichtanwohner ist durch Tore ausgeschlossen.</p>	
<p>IV.</p> <p>Der vorliegende Planungsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lässt einige Mängel hinsichtlich der Einhaltung bislang erreichter Standards und Vorgaben erkennen und erscheint insoweit fehlerhaft:</p> <p>a) <u>Fehlende Stellplatzüberdachung</u></p> <p>Zum einen sind weiterhin die Stellplätze im Rahmen einer nicht überdachten, als zur Befahrung und zum Parken genutzten, freien Innenhoffläche ohne zusätzliche Begrünung geplant.</p> <p>Schon In der vorangegangenen Beschlussvorlage zum Verfahren und der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange war eine Überdachung der Fahrwege zu den oberirdischen Stellplätzen sei nicht vorgesehen. Dies wurde damit begründet, dass über die Fahrfläche Fluchtwege geführt werden und diese im Falle einer Überdachung nicht mehr "funktionieren" würden.</p> <p>Dies ist in dieser Darstellung nicht korrekt, da grundsätzlich bei Bauprojekten auf oder mit anschließenden Tiefgaragenkomplexen zumindest einer der regelmäßig redundant ausgelegten Fluchtwege auch durch Garagen o.ä. führen kann. Hingewiesen sei auch auf die Tatsache, dass bei ursprünglich an der Stelle befindliche Bebauung eine gleichartige Konzeption der Flucht- und Rettungswege gegeben war. Die Schaffung von Flucht- und Rettungswegen ist demnach auch bei einer Überdachung des geplanten Innenhofbereiches realisierbar, wenn auch möglicherweise mit einem erhöhten Aufwand verbunden. Dies ist insofern aber dem gesteigerten Nutzen der Immobilien sowie dem architektonischen Konzept geschuldet und rechtfertigt keinesfalls eine Abkehr vom grundsätzlich gültigen Bebauungsplan.</p>	<p>Zur Stellplatzüberdachung vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Zur Überdachung und Fluchtwegen vgl. Stellungnahme zu Bürger 4 vom 22.05.2019, Kap.F</p>

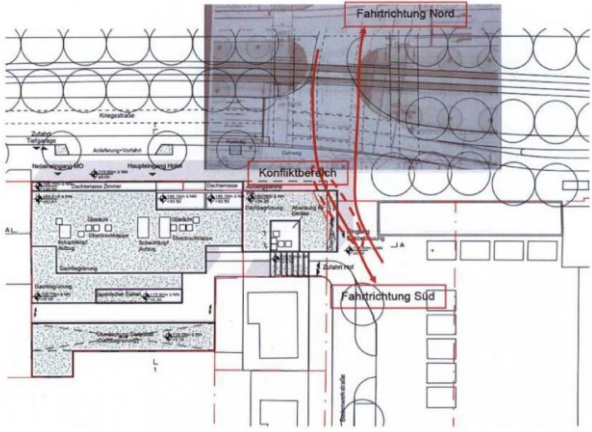
Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>b) <u>Emissionen</u> Der Entwurf führt weiter aus, dass die Schallimmissionen gutachterlich geprüft seien und im Ergebnis von dem geplanten Vorhaben keine Geräuschbelastungen ausgehen, die das Umfeld stören würden. Dies ist wie nachfolgend ausgeführt nicht zutreffend:</p> <ul style="list-style-type: none">• Fälschlicherweise wird festgestellt, dass das Bauvorhaben in einem Mischgebiet liegt. Das angrenzende Gebiet mit der Bebauung "Baden-Carré" in der Ritterstraße sowie Hermann-Billing-Straße ist im Bebauungsplan jedoch als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das gleiche gilt wohl für die Bebauung entlang der Badenwerkstraße. Insoweit die Auswirkungen des Bebauungsplans in Richtung der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete bestehen, sind damit die dortigen Verhältnisse maßgebend. Aus diesem Grund schränkt der Bebauungsplan "Nymphengarten" wie oben bereits ausgeführt die zulässige Nutzung dahingehend ein, dass Auswirkungen aus gewerblicher Aktivität in Richtung des als Wohnquartier anzusehenden Innenhofes ausgeschlossen sind. Damit sind die Grundlagen unzutreffend erfasst, und die gezogenen Schlussfolgerungen in der Lärmprognose nicht verwertbar.• Von den (mittlerweile abgetragenen) Bestandsgebäuden ging überhaupt keine Geräuschbelastung für das Umfeld, insbesondere den Innenhof mit seinen angrenzenden Gebäuden / Blockrandbebauung aus, da dieses dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Am Nymphengarten" entsprechend nur die eingeschränkte Nutzungen (s.o.) aufwies und zusätzlich die Vorgaben, Stellplätze nur in Tiefgaragenanlagen bereitzustellen, einhielt. Im• Ergebnis ist damit jede Geräuschbelastung resultierend aus der geänderten Nutzung (Hotellerie und Gastronomiebetrieb) sowie der fehlenden Überbauung der zur Befahrung und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzten Innenfläche eine erhebliche und neuerlich zu erwartende Mehrbelastung für die umliegende Nachbarschaft.	<p>Die genannten Gebietsarten wurden bei der Überarbeitung der Immissionsprognose entsprechend berücksichtigt. Zu Schallimmissionen vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 4 vom 22.05.2019,</p> <p>Zur Situation der mittlerweile abgetragenen Bestandsgebäude vgl. Teil A, Bürger 4b vom 20.09.2017</p> <p>Diese Einschätzung ist angesichts der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nicht haltbar (vgl. auch vorangegangene Stellungnahmen zum Schall/Schallschutz).</p> <p>Zur Stellplatzsituation und den genannten "Belastungen", resultierend aus der Zu- und</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<ul style="list-style-type: none">• Der ruhende Verkehr bzw. die Stellplatzsituation wird In dem Entwurf unvollständig und damit unzutreffend dargestellt. Der dargestellte Bedarf für die Stellplätze im Hofbereich des Hotels verkennt die zusätzliche Nutzung als Durchfahrtsweg für eine annähernd gleiche Anzahl weiterer Tiefgaragenplätze des angrenzenden Gebäudes. Die Belastungen durch diese zusätzliche Durchfahrtsnutzung werden weder erwähnt noch berücksichtigt und folglich nicht geregelt.• Auch für die geplante Gastronomie und das Gewerbe wird es einen Anlieferungsverkehr geben. In den Planungsunterlagen wird nur auf den versorgungsverkehr der Hotellerie eingegangen. Die Berücksichtigung der darüber hinausgehende Ver- und Entsorgung der von der Hotellerie unabhängigen Gastronomiebetriebe (im Erdgeschoss sowie in der "Skybar" im Dachgeschoss) unterbleibt gänzlich.• Es werden konkrete Aussagen der Lärmbetroffenheit zu Teilen, aber nicht zu dem gesamten Innenhof des Carrés gemacht. Es fehlen Ritterstraße und Hermann-Billing-Straße. Die Lärmausbreitung in einem Innenhof ist mit Sicherheit ein durch Reflexionen bestimmtes komplexes Phänomen, das einer vollumfänglichen Betrachtung bedarf. Im Ergebnis ist die Schalltechnische Untersuchung für eine ordnungsgemäße Beurteilung nicht ausreichend und damit nicht geeignet. Mindestens fehlt In der Folge eine verpflichtende Festlegung (für die ergänzende Gastronomie), auch diese Versorgung über die Kriegsstraße zu bewerkstelligen.• Die Besonderheiten von Lärm- wie auch Lichtemissionen ("Lichtverschmutzung" durch Leuchtreklamen etc.), die bei Hotellerie und Gastronomiebetrieb vor allem zu Ruhe- und Nachtzeiten zu erwarten sind, bleiben gänzlich unerwähnt. Das Hotel und die Gastronomieeinheiten sind z.T. lichtoffen geplant bzw. haben direkte Ausgänge in den nicht überdachten Innenhof mit ausgewiesenen Entsorgungsplätzen (Müllbehälter etc.). Zusätzlich zum Fahrzeugverkehr ist deshalb regelmäßig mit	<p>Abfahrt von angrenzenden, bestehenden Stellplätzen vgl. Stellungnahme Teil B, Bürger 3 vom 07.11.2019</p> <p>Eine Anlieferung und/oder Entsorgung über den Innenhof ist nicht vorgesehen. Die Anlieferung des Hotels erfolgt ausschließlich über die Kriegsstraße, die Anlieferung des Wohn- und Geschäftshauses ausschließlich von der Badenwerkstraße.</p> <p>Zur Lärmbetroffenheit im "gesamten Innenhof" vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 4 vom 22.05.2019, Kap. E.</p> <p>Die genannten "Leuchtreklamen" / Werbeanlagen sind nicht be- oder hinterleuchtet.</p> <p>Ruhe- und Nachtzeiten wurden in der Immissionsprognose berücksichtigt und im Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen des Gutachters festgesetzt.</p> <p>Mit Ausnahme der Hotelzimmer und der Wohnungen ist das gesamte Vorhaben zur Kriegsstraße bzw. zur Badenwerkstraße orientiert. Müllbehälterstandorte und die damit verbundenen Geräusche, die genannten "Lärmspitzen", sowie Lärmauswirkungen durch die Gastronomie (u.a. Skybar) wurden entsprechend den geltenden Vorschriften im Rahmen der Immissionsprognose</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Lärmspitzen (mit Aufräum- / Entsorgungsarbeiten) bis hin zu gehäuften Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Hinsichtlich der Lärmauswirkung durch die Skybar ist darauf hinzuweisen, dass die Planungen zwar von einer geschlossenen (Glas-)Bauweise in Richtung des bewohnten Innenhofes ausgeht, hierzu jedoch ebenfalls keine Festsetzungen getroffen werden.</p>	<p>berücksichtigt. Die genannte "(Glas-)Bauweise in Richtung Innenhof" ist unzutreffend.</p>
<p>V. Zusagen des Projektierers bzw. Bauträgers: Die Geschäftsführung der Projektgesellschaft hat sich in der Vergangenheit mehrfach in öffentlichen Veranstaltungen mit Interessierten und Anwohnern die Projektpläne vorgestellt und erläutert und sich auch mit den aufgetretenen Fragen, Anliegen und Einwänden auseinandergesetzt. Als Ergebnis dieser Informations- und Diskussionsrunden kann festgehalten werden, dass sich der Bauträger den Anliegen und der Öffentlichkeit (sowie zumindest im Fall der Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Offenlegung am 18.10.2017 unter Teilnahme von Vertretern der städtischen Baubehörden) gegenüber zuträglich gezeigt und seine Bereitschaft erklärt hat, soweit durch baurechtliche Auflagen gefordert (aber zum Leidwesen der Beteiligten auch nur dann),</p> <ul style="list-style-type: none"> • den Lieferverkehr ausschließlich über die Kriegsstraße stattfinden zu lassen sowie • die ausgewiesenen Fahrwege, Stellplätze und die Zufahrt im Innenhof zu den beiden Garagen gemäß den Anforderungen zu überbauen und zu begrünen. <p>Dass die Stadtverwaltung nun einen Bebauungsplanentwurf vorlegt, der diese Festlegungen außen vor lässt und in dem offene Verkehrs- und Entsorgungsflächen im Innenhof vorgesehen sind, ist damit weder nachvollziehbar noch zu akzeptieren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zum Lieferverkehr vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Zum Innenhof vgl. vorangegangene Stellungnahmen</p>
<p>VI. Ergebnis des vorliegenden Entwurfs: Der vorgelegte Entwurf zur Gestaltung und Nutzung des Innenhofes ist mit den ursprünglichen Zielen und Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans "Am Nymphengarten" nicht in Einklang zu bringen. Eine Umsetzung nach den konkret vorliegenden</p>	<p>Zum Bebauungsplan "Am Nymphengarten" vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 4 vom 22.05.2019, Kap. B,C und Bürger 4b vom 20.09.2017.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Plänen wäre ein Rückschritt im Sinne der seit über vierzig Jahren bestehenden Entwicklung des Gebietes hin zu einem attraktiven und lebenswerten innerstädtischen Wohnquartiers und würde zugleich den bislang erreichten Charakter des gesamten Quadrats ändern.</p> <p>Auch in dem jetzt avisierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte daher von den ursprünglichen Zielen und Festsetzungen nicht abgewichen werden. Alle Beeinträchtigungen betreffen die Bedürfnisse von mehreren hundert Anwohnern, sind unnötig und können durch verschiedene Maßnahmen beseitigt werden, die das Investitionsvorhaben weder unangemessen verteuern noch die Nutzung unangemessen beeinträchtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der für Parkplätze und Entsorgung genutzte Innenhof ist einschließlich der Zufahrt als Garage auszugestalten und vollständig zu überdachen. • Dieses Dach ist zu begrünen. • Das Lärmgutachten ist um die Auswirkungen auf den gesamten Innenhofbereich zu erweitern und hat die Spezifika der geänderten Nutzungsart zu berücksichtigen. • Daraus folgend sind alle notwendigen baulichen Festlegungen hinsichtlich der als Gastronomiebetriebe definierten Flächen zu treffen, um einer Verschlechterung der Wohnqualität im Innenquartier entgegenzuwirken. <p>Ich bitte daher um Berücksichtigung meiner Ausführungen und entsprechende Anpassung des Entwurfs des Bebauungsplans Kriegsstr. 23-25 sowie der Ergänzung um die bislang versäumten Festlegungen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zu Stellplätzen, Entsorgung und Umfang der Überdachung vgl. vorangegangene Stellungnahmen. - Die Begründung der Stellplatzüberdachung ist festgesetzt und im VEP entsprechend dargestellt. - Zum Umfang der Schalluntersuchung vgl. Stellungnahme Teil A, Bürger 4 vom 22.05.2019, Kap. D,E - Zum Schutz vor Immissionen aus den genannten Gastronomiebetrieben gibt es umfassende Regelungen in den Festsetzungen, VEP und Durchführungsvertrag
<p>Bürger 4 vom 04.11.2019</p>	
<p>Hiermit erheben wir im Rahmen des Anhörungsverfahrens zu o. g. Bebauungsplan die nachfolgend näher beschriebene Einwendung. Auf dem Weg aus der Innenstadt zu unserem jeweiligen Wohnort in Rüppurr bzw. Oberreut sind wir als Radfahrende direkt betroffen.</p> <p>Vorbemerkung:</p> <p>Die Querung der Kriegsstraße im Zuge der Lammstraße war bis zum Rückbau der</p>	

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Lammstraßenbrücke eine von Radfahrenden stark genutzte Verbindung zwischen der Karlsruher Innenstadt und südlich gelegenen Stadtteilen, wie insbesondere Beiertheim, Bulach, Weiherfeld, Rüppurr und Ettlingen, weil im Zuge der Beiertheimer Allee eine ampelfreie, schnelle Radverkehrsverbindung existiert. Nach Fertigstellung der Kombilösung im Bereich Kriegsstraße wird diese Querung vom Fahrradverkehr absehbar erneut stark frequentiert werden. Dies gilt insbesondere für denjenigen Fall, dass die beabsichtigte Radschnellverbindung in bzw. aus Richtung Ettlingen realisiert wird.</p> <p>Um die benötigten Aufstellflächen zu erweitern, wurde seitens der Stadt die Querung in Richtung Norden bereits konstruktiv modifiziert</p>	
<p>Einwendung:</p> <p>In Fahrtrichtung Süden tangiert der vorgesehene Fahrradstreifen die Nordostecke des Bauvorhabens Kriegsstraße 23. Dort ist eine Nutzung hinsichtlich Außengastronomie vorgesehen.</p> <p>Um Nutzungskonflikte und Verkehrsgefährdungen zu minimieren, sollte durch konstruktive Maßnahmen gewährleistet werden, dass Außengastronomie und Fahrradverkehr räumlich voneinander getrennt bleiben. Dies könnte entlang der Grundstücksgrenze z.B. durch Anordnung einer schmalen, mit Bordsteinen eingefassten Blumenrabatte bzw. einer niedrigen Hecke realisiert werden. Ansonsten ist damit zu rechnen, dass z.B. Mobiliar der Außengastronomie auf die Verkehrsfläche der Radfahrenden gelangt - und damit evtl. Restaurantgäste den Fahrradverkehr gefährden und auch umgekehrt. Sinngemäß dasselbe gilt auch für den Eingangsbereich der Eckbebauung. In der unten angefügten Skizze ist der Konfliktbereich dargestellt.</p> <p>Sie erkennen aus unserem Schreiben, dass der Bebauungsplan Kriegsstraße 23-25 sowohl die Interessen der fahradfahrenden Verkehrsteilnehmer, als auch berechnete Interessen der Allgemeinheit mehr als erforderlich beeinträchtigt. Wir bitten Sie, der geäußerten Einwendung Rechnung zu tragen und verbesserte Lösungsvarianten zu erarbeiten und umzusetzen.</p>	<p>Mögliche Flächen für Außengastronomie sind im Bebauungsplan geregelt. Die Fläche resultiert aus dem vorhandenen, 2 m breiten Grundstücks- und Gebäudeversatz entlang der Kriegsstraße. Der beschriebene Richtungsverkehr des Radwegs nach Süden wurde berücksichtigt; eine ursprünglich geplante, größere Aufstellfläche wurde im Rahmen des Verfahrens zurückgenommen.</p> <p>Eine weitere Rücknahme der Gastronomieflächen ist angesichts der Zielvorstellung eines "Stadtboulevards" für die Kriegsstraße und entsprechenden Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten nicht möglich.</p> <p>Angesichts der vielfältigen Nutzungsansprüche, insbesondere im hier vorliegenden Kreuzungsbereich und der Überschneidung mit Fahrbahn-, Gehweg-, Zufahrts- und Radwegfläche sowie Baumstandorten ist eine allseitige Rücksichtnahme und ggf. eine Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten erforderlich.</p> <p>Insgesamt werden die Anforderungen an einen sicheren Fußgänger und Radfahrer verkehr eingehalten.</p> <p>Die genannten baulichen Trennelemente würden als zusätzliche Hindernisse und potentielle Gefahrenpunkte wirken und werden daher nicht</p>

<p>Stellungnahme Bürger</p>	<p>Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt</p>
<p>Skizze des Konfliktbereichs</p> 	<p>weiterverfolgt.</p>
<p>Bürger 5 vom 03.11.2019 (1. Offenlage Bürger 6)</p>	
<p>Ich bin Miteigentümerin einer Wohnung im Gebäude Ritterstraße 13. Alle Räume der Wohnung, d.h. auch das Schlafzimmer, sind zum Innenhof ausgerichtet. Der Innenhof wird durch die vollständige Blockrandbebauung des Quadrats zwischen Kriegsstraße, Badenwerkstraße, Hermann-Billingstraße und Ritterstraße gebildet. Die Bebauung ist auf allen Seiten hoch. Der Innenhof bildet eine Ruhezone für die umliegenden Wohnungen, Geräusche von den Gebäuden in den Innenhof oder im Innenhof werden im Verhältnis zu anderen Bebauungssituationen deutlich stärker wahrgenommen.</p> <p>Aus persönlicher Erfahrung mit Auswirkungen, die selbst die Rückseite einer kleineren gastronomischen Nutzungen in Form der nächtlichen Abschlussarbeiten des Personals in Richtung Innenhof hat, kann ich versichern, dass selbst junge Menschen erhebliche Schlafstörungen erleiden.</p>	<p>Die Ritterstraße 13 ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Da an den nächstgelegenen Immissionspunkten in unmittelbarer Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, ist die Situation in dem ca. 50-60 m entfernten Wohngebäude deutlich günstiger.</p>
<p>1. Rechtliche Beurteilung</p> <p>Das Quadrat ist kein planungsfreies Neubaugebiet. Vielmehr hat die Stadt selbst durch mehrere Bebauungspläne ihren planerischen Willen bereits festgelegt. Die Veränderung durch Planänderung im Interesse eines Investors ist daher besonders sorgfältig an die vorhandenen planerischen Entscheidungen des gesamten Quadrats, die bereits umgesetzt sind, anzupassen. § 1 Abs. 3 BauGB hat der Stadt die Planungshoheit nicht zugewiesen, damit sie die Umsetzung der Bauwünsche Einzelner von ihrer Zustimmung abhängig machen kann. Die Planung hat vielmehr dem Entstehen oder der Wiederherstellung geordneter Verhältnisse zu dienen - insbesondere</p>	<p>Die Konzeption des Vorhabens und die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dem Grundgedanken der bisherigen Entwicklung der angrenzenden Bereiche und sind angesichts der Umgebung, der citynahen Lage sowie der Grundstückssituation an der Kriegsstraße geboten, um die städtebauliche Ordnung im Sinne einer Blockrandbebauung wiederherzustellen.</p> <p>Die Stadt Karlsruhe nutzt Ihre Planungshoheit ausschließlich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Mögliche Störungen wurden untersucht und</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>sind sich gegenseitig störende Nutzungen räumlich zu trennen bzw. durch festzulegende Maßnahmen die Störungen zu vermeiden. Im konkreten Fall ist durch die bestehenden Bebauungspläne bereits eine Entscheidung der Stadt getroffen worden. Diese wurde durch die vorliegenden Entwürfe massiv verschlechtert. Die Auswirkungen sind deshalb durch die Festlegung von Einzelmaßnahmen aufzuheben. Dies ist auch möglich. Die bisherige Abwägung und Entwurfsplanung berücksichtigt dies nicht. Ein Rückschritt hinter die bestehende bereits getroffene städtebauliche Entwicklungsentscheidung zugunsten eines Investors würde den neuen Bebauungsplan rechtswidrig und damit nichtig machen. Das Planungsgebot des BBauG enthält das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch Einzelentscheidungen zu verwirklichen. Vielmehr gilt der Grundsatz der Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung. Siehe dazu Battis, Kommentar zum BBauG Rdnr. 17 und 21 zu § 1 Abs. 3 BbauG. Vertragliche Gestaltungen in Zusammenhang mit der Bauleitplanung dürfen weder an die Stelle der Entwicklungs- und Ordnungsfunktion der Bauleitplanung treten, noch dürfen sie die Bauleitplanung zu einer lediglich formalen Hülse werden lassen (Battis Kommentar zum BauBG Rdnr 18 zu § 1 Abs. 3 BbauG).</p>	<p>entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen (vgl. vorangegangene Stellungnahmen).</p> <p>Zur städtebaulichen Ordnung und den städtebaulichen Zielen sowie deren Umsetzung und Sicherung vgl. auch Teil A, Stellungnahmen zu Bürger 4, C2, C3, H und Bürger 4c,IV</p>
<p>2. Stand der Entscheidungen der Stadt zur städtebaulichen Entwicklung</p> <p>Für das Areal gilt der Bebauungsplan "Nymphengarten" 1973. Für die Wohnsituation mehrerer hundert Menschen am Innenhof des Quadrats bedeutet dies</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zulässige Nutzung ist Wohnen, Büros, (Arzt) Praxen, Läden • Büros und Praxen in den Obergeschossen stören das Wohnen auch dann nicht, wenn sie zum Innenhof gerichtet sind, da ab dem späten Nachmittag • nicht mehr in Betrieb • Läden liegen in den EGs zur Straßenseite • die Läden usw. an der Kriegsstraße sind vom Innenhof baulich getrennt. Auswirkungen sind damit ausgeschlossen • Stellplätze sind ausschließlich in geschlossenen Garagenbauwerken 	<p>Vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>unterzubringen, Auswirkungen in den Innenhof durch Einfahrt- und Parkverkehr sind damit ausgeschlossen</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Zugang zu den Versorgungsräumen ist auf der Straßenseite, durch die geschlossene bauliche Trennung sind Auswirkungen auf den Innenhof • ausgeschlossen • die Dächer der Garagenbauwerke sind soweit es sich nicht um Terrassen handelt zu begrünen <p>Mit dieser Entscheidung legte der Stadtrat die städtebauliche Entwicklung für das Quadrat auf der Südseite der Kriegsstraße zu einem Innenhof mit ruhigem Wohnen ohne Einwirkungen durch Gewerbe oder Verkehr fest.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 771 "Badenhof" von 2006 bestätigte er diese planerische Entscheidung und schloss diese Entwicklung ab. Für die Blockrandbebauung entlang der Hermann-Billingstraße und der Ritterstraße wurden ebenfalls Wohnungen und einige wenige - zur Straße gerichtete - Büros, Praxen festgelegt. Die im Innenhof eingefügte Kita sowie kleine Büro / Praxiseinheiten sind ab dem späten Nachmittag geschlossen und haben deshalb keine das Wohnen störende Auswirkungen in den Abend- und Nachtstunden.</p> <p>Für den Zugang mit Pkw und das Parken schreibt der Bebauungsplan 2006 ebenfalls die Unterbringung in einem Garagengebäude - hier Tiefgarage – fest. Das Garagendach ist mit hohem Bau- und Betriebsaufwand als parkähnliche Anlage zu gestalten und mit dem Dachflächenwasser automatisch zu bewässern Der Zugang für Nichtanwohner ist durch Tore ausgeschlossen.</p> <p>Die Müllbehälter und der dazugehörige Nutzerraum sind in den Gebäuden oder eingehaust unterzubringen.</p> <p>Die Planungen wurden auch so umgesetzt und somit die vorgegebene städtebauliche Entwicklung für das gesamte Quadrat erreicht.</p>	<p>Zu Zugängen und Zufahrten vgl. auch Teil A, Stellungnahmen zu Bürger 6, vom 29.05.2019, Kap.2, 6.Anstrich</p> <p>Müllbehälterstandorte sind entsprechend den Darstellungen des VEP innerhalb der Gebäude und im Bereich des Durchgangs zu Badenwerkstraße zulässig. Die Müllbehälterstandorte und die damit verbundenen Geräusche wurden entsprechend den geltenden Vorschriften im Rahmen der Immissionsprognose berücksichtigt. Die Empfehlungen des Gutachters zu "Müllsammelbehältern und Müllentsorgung " wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
<p>3. Vorliegender Entwurf</p>	<p>Zu den städtebaulichen Zielvorstellungen vgl.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Mit dem vorliegenden Entwurf würde die planerischen Entscheidungen von 1973 und 2006 für ein ruhiges Wohnquartier zerstört.</p> <p>Ziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist es, einem Investor eine hochverdichtete Nutzung eines kleinen Teils der Blockrandbebauung durch eine Billig-Bauversion für ein Cheap-Budget-Hotel (eigene Bezeichnung der Hotelkette Motel One auf ihrer web-Seite) zu ermöglichen.</p> <p>Der Hotelbetreiber bietet Ankunft / Abfahrt rund-um-die Uhr an Das Eckgrundstück soll mit 2 Gaststätten, einer Sky-Bar und Wohnungen bebaut werden.</p> <p>Der Entwurf gestattet,</p> <ul style="list-style-type: none"> • für die Durchfahrtswege und den Parkverkehr im Innenhof keine Garage zu bauen sondern verlangt nur eine Teilüberdachung für die Stellplätze, • im Innenhof eine offene Terrasse von 60 qm zu betreiben, die zu einer 450 qm großen Fläche mit Bar Im Erdgeschoß gehört, die auch für Veranstaltungen wie Hochzeiten und dergleichen genutzt werden kann, • von dieser Terrasse aus im Innenhof am Abend und in der Nacht Lärm und Lichtbelastung zu erzeugen, • die Müllbehälter nicht im Gebäude, sondern im offenen Innenhof zu bedienen und zu transportieren, • die Zufahrt zum Innenhof nicht durch ein Tor zu schließen, und dadurch den bisher geschlossenen Innenhof jedweden unberechtigten Zugang zu öffnen, obwohl durch die Bauten gerade dieses Investors mit Gaststätten und Nacht-Bar erstmals diesbezüglich problematische Nutzungen auf das Areal kommen und nach dem Umbau der Kriegsstraße eine Straßenbahnhaltestelle in der Nähe sein wird, • eine Sky-Bar auf dem Eckgebäude zu bauen, die zwei Stockwerke über den bestehenden Gebäudeoberkanten liegt und die Außenwände der Sky-Bar • nicht nur nach Norden und Osten sondern auch zur Südseite teilweise zu verglasen, sodass das Lichtspiel während des Bar-Betriebs die Nachbarn in • der Badenwerkstraße und des Innenhofs 	<p>vorangegangene Stellungnahmen , insbesondere zu Teil A, Bürger 4, C2, C3, H und Bürger 4c,IV</p> <p>Zum Innenhof , dem betreffenden Verkehr und der genannten Teilüberdachung vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Die genannte Terrasse ist allseitig umschlossen. Schallschutzmaßnahmen wurden entsprechend den Empfehlungen des Gutachters festgesetzt. Eine Nutzung zwischen 22 und 6 Uhr ist ausgeschlossen.</p> <p>Zu Müllbehältern und Müllstandorte siehe oben.</p> <p>Zu Zugängen und Zufahrten vgl. auch Teil A, Stellungnahmen zu Bürger 6, vom 29.05.2019, Kap.2, 6.Anstrich</p> <p>Höhenentwicklung und Gestaltung des Eckgebäudes sind das Ergebnis des Architekturwettbewerbs und entsprechen den Anforderungen an die zur Straßen- und Blockrandbebauung der neu gestalteten Kriegsstraße.</p> <p>Die Südseite der Sky-Bar ist mit Ausnahme eines schmalen, nicht offenbaren Einzelfensters vollständig geschlossen.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>belästigt.</p> <p>Die vorliegenden Gutachten zu dem Bauvorhaben berücksichtigen die vorhandene städtebauliche Entwicklung nicht, bzw. nur insoweit also sie die fehlende Vorbelastung des Innenhofs als Reduzierung der Belastung durch das Bauvorhaben bewertet. Eine Begrenzung sehen sie nur dort wo nach Vorschriften zum Gesundheitsschutz maximale Belastungsschwellen betroffen wären.</p>	<p>Zur genannten Vorbelastung vgl. Teil A, Bürger 5 vom 31.05.2019. Kap.B</p>
<p>4. Bewertung des Entwurfs</p> <p>Der Entwurf bedeutet im Ergebnis das Verkaufen ruhiger Wohnbereiche durch die Stadt. Die auf planerischen Entscheidungen der Stadt beruhende, erreichte Qualität innerstädtischen, ruhigen Wohnens mit ökologischem Anspruch muss jedoch Voraussetzung für die weitere Entwicklungsentscheidung sein.</p> <p>Für mehrere hundert Anwohner, die ihr Schlafzimmer zum Innenhof haben, ist bislang mit hohem Aufwand, ein von nächtlichen Störungen freier, grüner Innenhof planerisch verlangt und umgesetzt worden Auf diesem Weg konnte trotz der Innenstadtlage ohne umweltschädliche Klimaanlageanlagen gebaut werden. Dies setzt jedoch voraus, dass nachts die Fenster vollständig geöffnet sein können, zumal – wie bekannt - die vollständig gedämmten Gebäude in der Nacht nicht über die Außenwände abkühlen. Deshalb ist es notwendig, dass auch künftig von den zum Innenhof gerichteten Nutzungen keine über normale Wohnnutzung hinausgehenden Störungen durch Lärm und Licht ausgehen.</p> <p>Die nach derzeitigem Planstand vorgesehene zulässige Nutzung der Terrasse desHotels (sog. Japanischer Garten) der Sky-Bar, der Parkplätze und der Müllplätze wird dagegen eine erhebliche und intensive Störung bedeuten.</p> <p>Die jetzige Planung entspricht deshalb nicht der geordneten baulichen Entwicklung sondern bedeutet die Abkehr von einer, die bereits entschieden war und umgesetzt ist. Das Ziel des Plans ist, den wirtschaftlichen Interessen eines Investors, eines Budget-Hotel-Betreibers und den Wünschen von Party-Gästen zu dienen. Störungen der Bevölkerung, die hier lebt, erlaubt er solange sie nicht gegen Grenzwerte verstoßen. Auch im neuen vorhaben bezogenen</p>	<p>Zu den städtebaulichen Zielvorstellungen und "planerischen Entscheidungen" der Stadt Karlsruhe vgl. vorangegangene Stellungnahmen , insbesondere zu Teil A, Bürger 4, C2, C3, H und Bürger 4c,IV</p> <p>Zu Schallimmissionen und den genannten "Störungen" vgl. insbesondere Stellungnahme Teil A, Bürger 1 vom 21.05.2019 und Bürger 4 vom 22.05.2019,</p> <p>Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit privater Investitionen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Anordnung von Wohnungen zum Innenhof ist aufgrund des Eckgebäudes extrem eingeschränkt. Die gastronomischen Nutzungen sind mit Ausnahme des allseitig umschlossenen</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>Bebauungsplan hatte eine Anordnung der Wohnungen zum Innenhof und des Hotels mit Gastronomien zu den Straßenseiten hin verwirklicht werden können. Auch die Wohnqualität der Wohnungen des Eckgebäudes ist nach derzeitiger Planung deutlich schlechter, als es bei einer Nutzung der Südseite für Wohnungen möglich gewesen wäre.</p> <p>Allein die phantasielose Vorgabe der Innenaufteilung des Budgethotel-Betreibers führt zu solch schlechter Planung. Wie der Investor bei der Vorstellung der Pläne erläuterte, hat Motel One ihm die Anordnung im Innern ohne Spielraum vorgegeben.</p> <p>Die Stadt würde ihrem städtebaulichen Ordnungsauftrag deutlich besser nachkommen, wenn sie sich solche Vorgaben der System-Hotellerie nicht aufzwingen ließe.</p> <p>Zumindest muss sie durch Auflagen sicherstellen, dass der Investor dann nicht durch für ihn billige Lösungen ein bereits umgesetztes ruhiges Wohnquartier wieder zerstört.</p> <p>Zur vollständigen Überdachung des Innenhofs mit Stellplätzen, Fahrwegen, Müllaufstellplätzen hatte sich der Investor bei der Vorstellung bereits bereit erklärt, sofern die Stadt ihm eine entsprechende Auflage macht.</p> <p>Dass dies noch nicht geschehen ist, zeigt eine deutliche Gleichgültigkeit des städtischen Planungsamts gegenüber der umliegenden Wohnbevölkerung. Sie zeigte sich auch in Äußerungen bei den öffentlichen Vorstellungen der Pläne, dem fehlenden Interesse an der Vorlage korrekter Angaben an den Gemeinderat (in der ersten Auslegung war die Nutzungsart der angrenzenden Grundstücke falsch, ebenso die Zahl der zu berücksichtigten Parkplätze, In der jetzigen Begutachtung ist noch immer die Angabe zum Standort der Müllbehälter des Hotels falsch, die nicht vollständig im Gebäude sondern auch an der Südwand des Eckgebäudes vorgesehen sind, außerdem gehen Gutachten fehlerhaft von untersagter Nutzung des Jap. Gartens zur Nachtzeit).</p> <p>Darüber hinaus wurden Einschränkungen der Nutzung gewählt, die für die Nachbarn nur scheinbar wirksam sind.</p> <ul style="list-style-type: none">• Lediglich die Bewirtung der Terrasse (Jap. Garten) wurde nur für 8 Stunden in der Zeit von	<p>"japansichen Gartens" des Hotels ausschließlich zur Kriegsstraße und zur Badenwerkstraße orientiert.</p> <p>Zur Hotelkonzeption vgl. auch Stellungnahme zu Teil A, Bürger 4, vom 22.05.2019, Kap.C</p> <p>Vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Dies ist unzutreffend. Die Außenbewirtung ist im Nachtzeitraum unzulässig. Fenster und Türen sind geschlossen zu halten. Vgl. vorangegangene Stellungnahme.</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>22 bis 6 Uhr ausgeschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dagegen wurde die Nutzung der im Innenhof liegenden Terrasse (sog Japan. Garten) des Hotels am späteren Abend und in der Nacht nicht untersagt. Gäste können sich auch mit an der Bar geholten Getränken auf die Terrasse begeben und (Party-)Lärm veranstalten. • Die Beschallung der Terrasse im Innenhof wurde nicht untersagt. • Die Lichteinwirkungen auf die in der Nähe liegenden Wohnungen und die Licht-Reflektion an den Innenhofwänden wurde nicht beseitigt, weil die Sky-Bar auch in der zweiten Auslegung nicht nur zur Nord- und Ostseite sondern auch zur Südseite teilweise verglast ist. • Die Lärmstörung, die durch den offenen Parkplatz entsteht, wurde nur unwesentlich verbessert. Die Nutzung der Plätze wurde nicht einmal auf die Wohnungen begrenzt. Auch wenn die Stellplätze für die Wohnungen gebaut werden, können sie ohne entsprechende Baulast später von jedermann - auch vom Hotelbetreiber - genutzt werden. Dies setzt nur voraus, dass sie getrennt verkauft werden, von den Stellplatzinhabern später verkauft oder vermietet werden. Die rein baurechtliche Stellplatzverpflichtung wird dadurch nicht verletzt. • Der Innenhof muss immer noch nicht durch ein Tor geschlossen werden. Trotz Nähe von Gaststätten, Nacht-Bar und Straßenbahnhaltestelle soll damit der Zugang für jedermann möglich bleiben und damit auch für Lieferanten, wilde Parkplatzsucher, Betrunkene, Pinkler, Gröler, Krachmacher und Hunde. 	<p>Dies ist unzutreffend. Vgl. vorangegangene Stellungnahme.</p> <p>Die Skybar ist mit Ausnahme eines schmalen Einzelfensters an der Badenwerkstraße zur Südseite vollständig geschlossen. Die genannten "Lichteinwirkungen" oder Reflexionen finden nicht statt.</p> <p>Zu "Lärmstörungen" durch Stellplätze vgl. insbesondere Stellungnahme zu Teil A, Bürger 1 vom 21.05.2019</p> <p>Zum Hofzugang vgl. Stellungnahme zu Teil B, Bürger 1 vom 05.11.2019, Kap.C2</p>
<p>5. Änderungen des Bebauungsplans, die noch erforderlich sind</p> <p>Um das ruhige Wohnquartier der bereits getroffenen planerischen Entscheidungen der Stadt von 1973 und 2006 zu erhalten, sind folgende Regelungen im Bebauungsplan erforderlich:</p> <p>1. Vollständige Abdeckung der Fläche im Innenhof (Stellplätze einschließlich Verkehrswege, Durch-/zufahrt im Innenhof, Durchfahrt zur Parkgarage auf dem Nachbargrundstück, sowie der Fahrrad- und Müllplätze).</p>	<p>Die genannten Änderungen sind nicht erforderlich, vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Insgesamt erkennt die Stadt Karlsruhe an, dass die Eigentümer und Bewohner der betroffenen Nachbargebäude ein nachvollziehbares Interesse daran haben, dass sich diese Situation nicht zu ihrem Nachteil ändert. Auf der anderen Seite hält es die Stadt in Abwägung mit der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzung für angemessen, dass die erhöhte Lärmbelastung von der Nachbarschaft hingenommen wird; dies mit Blick darauf, dass</p>

Stellungnahme Bürger	Prüfergebnis Vorhabenträger / Stadtplanungsamt
<p>2. Die Entlüftungsöffnungen sind dabei so klein wie möglich zu halten. Die Größe von 4 Öffnungen mit je 5 Metern Durchmesser wie sie das Gutachten für den Investor alternativ berechnet, erscheint mehr als erforderlich. Die Garage der Ritter / Hermann-Billing-Straße hat über 150 Stellplätze und deutlich kleinere Belüftungsöffnungen, die den Schall nach oben in den Innenhof sehr gut abhalten.</p> <p>3. Begrenzung der Nutzung der Terrasse (Japanischer Garten) im Innenhof:</p> <p>Zu regeln ist wie beim nach Norden liegenden Wintergarten dass die Terrasse in der kritischen Zeit nicht genutzt werden darf, das jetzige Bewirtschaftungsverbot genügt nicht. Der Zeitraum muss bereits um 20 Uhr beginnen. Die jetzt vorgesehene Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr würde bedeuten, dass alle Anwohner - einschließlich der Kinder und Älteren - ihren Nachtschlaf von 8 Stunden jeden Tag sehr genau zur selben Zeit von 22 bis 6 Uhr halten mussten, um ruhig zu schlafen. Die Nutzung des Anwohner-Spielplatzes wurde deshalb auf 19 Uhr begrenzt. Die Beschallung der Terrasse und das Nutzen von Beschallungsgeräten ist immer auszuschließen.</p> <p>4. Unterbindung von Störungen durch Licht, das auf die Nachbarn und/oder in den Innenhof strahlt und an dessen Wänden reflektiert:</p> <p>Die Südwand der Skybar ist vollständig und nicht nur teilweise lichtundurchlässig zu gestalten. Auszuschließen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">– auch an der Südseite leuchtende, beleuchtete oder hinterleuchtete Werbeanlagen– Wechselndes oder sich bewegendes Licht in der Hotelloby/Bar Im EG und der Sky-Bar bzw. dem anschließenden Wintergarten. <p>5. Sicherung, dass der Anlieferverkehr über die Kriegsstraße erfolgt:</p> <p>Baulast auf Grundstück Kriegsstraße 23 (Hotel) zugunsten Kriegsstraße 25 zur Nutzung des Anlieferungs-bereichs auf Grundstück Kriegsstraße 23 für die An- und Ablieferungen auf Grundstück Kriegsstraße 25</p>	<p>nach der Lärmimmissionsprognose zu erwarten ist, dass die jeweils einschlägigen Richtwerte unterschritten werden.</p> <p>Grundlage der Beurteilung sind ausschließlich die gesetzlichen Rahmenbedingungen, hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der DIN 18005. Dabei wird für die betroffene Nachbarschaft ausdrücklich die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zugrunde gelegt.</p>