

Bebauungsplan „Östlich Woerishofferstraße“ Karlsruhe-Oberreut

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (23. Dezember 2019 bis einschließlich 31. Januar 2020)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme
Bürger*in 1	
Ich nehme an, dass in der Begründung, auf Seite 13, im Bild: "Beispielhafte Darstellung: Festsetzung von Wandhöhen in Bezug zur festgesetzten Bezugshöhe" die Höhe von 156,00 m falsch angegeben wurde. Ich bitte Sie dies, wenn notwendig, zu korrigieren.	Zu berücksichtigen. Die Abbildung erläutert das Konzept der Bezugshöhe. Die Werte der Wandhöhe entsprechen nicht den konkreten max. Wandhöhen aus der Planung. Der Wert von 156,00 m wird in 16,00 m geändert.
Bürger*in 2	
Ich möchte statt der Ballspielwiese einen richtigen Bolzplatz	Zu berücksichtigen Auf der bisher geplanten Ballspielwiese südlich der Planstraße bzw. östlich der Mafalda wird ein Bolzplatz für Bewohner der Woerishofferstraße und weiterer Bereiche Oberreuts eingerichtet.
Bürger*in 3	
Mir ist aufgefallen, dass dort eine „Ballspielwiese“ geplant ist. Früher bei „Kleinseeäcker“ gab es schon einen Schotterplatz, der oft von Kindern genutzt wurde. Eine Ballspielwiese wird nie richtig genutzt, weil diese auch immer gemäht werden muss. Somit bitte ich Sie in den Bebauungsplan einen richtigen „Bolzplatz“ einzuplanen anstatt der „Ballspielwiese“. Damit dort Kinder richtig Fußball spielen können.	Zu berücksichtigen Auf der bisher geplanten Ballspielwiese südlich der Planstraße bzw. östlich der Mafalda wird ein Bolzplatz für Bewohner der Woerishofferstraße und weiterer Bereiche Oberreuts eingerichtet.
Bürger*in 4	
Die großzügig bemessene öffentliche Grünfläche im südlichen Bereich ließe mit Sicherheit die Anlage eines richtigen Bolzplatzes zu. Auch die bereits vorgesehene Nutzung als Ballspielwiese könnte parallel dazu realisiert werden. Der einzige in Oberreut bereits vorhandene Bolzplatz auf der Wiese – im Grünschalmen - ist durch seine tiefe Lage sehr schlecht nutzbar (Staunässe).	Zu berücksichtigen Auf der bisher geplanten Ballspielwiese südlich der Planstraße bzw. östlich der Mafalda wird ein Bolzplatz für Bewohner der Woerishofferstraße und weiterer Bereiche Oberreuts eingerichtet.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme
Bürger*in 5	
<p>Der Kindergarten muss wegen fehlenden Betreuungsplätzen für Kinder sofort und nicht "zeitlich versetzt" gebaut werden. Bitte ändern Sie den Satz im Bebauungsplan</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Der Bebauungsplan gibt keinen Realisierungszeitraum für die Kindertagesstätte vor.</p> <p>In der Beschreibung des Planungskonzepts zur Kinderbetreuungseinrichtung wird lediglich herausgestellt, dass sie von den geplanten Wohngebäuden unabhängig errichtet werden kann. Sie liegt in einem eigenen Baufeld, die Erschließung wird von Beginn der Bauphase an hergestellt und gesichert. Die Kindertagesstätte bzw. das WA 3 ist nicht an eine frühere, gleichzeitige oder auch spätere Errichtung als dem Neubau der Wohngebäude gebunden. Die Beschreibung in der Begründung wird dahingehend präzisiert.</p> <p>Entsprechend dem aktuell bekannten Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen wird eine zeitnahe Errichtung der Kindertagesstätte angestrebt.</p>
Bürger*in 6	
<p>Die Bebauung wird so konzipiert sein, dass zur Bahnlinie hin keine Schlaf- bzw. Wohnräume liegen. Daher ist es auch angebracht auf dieser Seite statt der im Bebauungsplan erwähnten "Ballspielwiese" einen kleinen Bolzplatz (Z.B. 15x30m) in den Plan mit aufzunehmen.</p> <p>Denn wird dieser Bolzplatz nicht aufgenommen, kann auch später kein Bolzplatz aufgestellt werden. Dieses Problem hatten wir in Mühlburg und an mehreren Stellen in der Waldlage von Oberreut.</p> <p>Daher bitte ich Sie den Bolzplatz in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Auf der bisher geplanten Ballspielwiese südlich der Planstraße bzw. östlich der Mafalda wird ein Bolzplatz für Bewohner der Woerishofferstraße und weiterer Bereiche Oberreuts eingerichtet.</p>
Bürger*in 7	
<p>Oberreut hat prozentual gesehen die meisten Sozialwohnungen. Damit wir auch Familien mit Kindern, die sich etwas angespart haben und eine Wohnung kaufen möchten, auch in Oberreut halten können, brauchen wir mehr Eigentumswohnungen. Bitte in einen der Häuser Eigentumswohnungen mit einplanen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausrichtung des Wohnungsangebotes kann der Bebauungsplan nur sehr bedingt steuern.</p> <p>Die Stadt Karlsruhe bemüht sich beim vorhandenen hohen Wohnungsdruck für alle Nutzer*innen bedarfsgerechte Wohnangebote zu</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme
	<p>schaffen. Am schwersten ist die Versorgungssituation mit Wohnraum für Menschen bzw. Familien mit niedrigen und mittleren Einkünften. Dem trägt die Stadt insbesondere Rechnung, indem ein Schwerpunkt auf die Förderung des sozialen bzw. günstigen Mietwohnungsbaus gelegt wird. Am Standort Woerishofferstraße steht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Vordergrund. Nach aktuellem Kenntnisstand ist angedacht 60% der Wohnungen sozial gefördert zu erstellen. Die übrigen 40% sind freifinanziert.</p>
Bürger*in 8	
<p>Als Oberreuter Bürger, die täglich den Oberreuter Rundweg laufen, sind wir auf die Vermessungspflöcke östlich der Woerishofferstraße aufmerksam geworden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – der Weg dort wird nun durch einen Lärmschutzwand mit viel Platzanspruch, plus Wand verstellt werden. So etwas gibt es in dem gesamten Bereich nicht und verändert die Landschaft enorm! Uns ist die Lärmbelästigung bisher nicht aufgefallen, wir hören stattdessen eine große Singvogelschar und Ruhe, der bisherige Zugverkehr stört nicht. Der Bereich lud zum Verweilen und zum Naturbeobachten und Durchatmen ein. – Die durch das vorbildliche Rückbauen des H-Blockes, geschonten großen Bäume (Teil einer alten Allee), die den Sturm Lothar, ohne Schaden und gesund die Hitzeperioden der letzten Jahre überstanden haben, sind nun mit roten Punkten markiert und also zum Fällen freigegeben. Dagegen möchten wir protestieren. 	<p>Nicht zu berücksichtigen</p> <p>Die Lärmschutzanlage entlang der Bahntrasse ist laut vorliegenden Schallgutachten zum Schutz der Wohnbebauung zwingend erforderlich. Das Plangebiet unterliegt Lärmbelastungen durch die am südlichen Rand verlaufende Bahntrasse. Es kommt sowohl tags als auch nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie zu Überschreitungen des Schwellenwerts zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit von 60 dB (A) nachts für Verkehrslärm.</p> <p>Die Lärmschutzanlage wird begrünt und teilweise als bepflanzter Wall angelegt. Sie wird so positioniert, dass südlich der Lärmschutzanlage die Feldhecke in ihrer ökologischen Funktion als wichtiges Habitat erhalten werden kann. Der Weg wird neu angelegt und nach Norden verschoben. Eine Wegführung bleibt aber erhalten. Um Baufelder und Erschließungsflächen für die benötigten Wohnungen und sozialen Einrichtung (Kindertagesstätte) frei zu machen, ist es erforderlich bestehende Bäume zu fällen.</p>
<p>In Zeiten des Klimawandels und bei gehäuften Absterben von Bäumen ist es uns unerklärlich was hier geschieht! Das passt doch nicht zusammen! Die Bäume bilden einen wichtigen Sicht- und Lärmschutz zu den angrenzenden gewerblichen Gebäuden, zur Straße. Wichtig ist ebenfalls das diese Bäume Krähen und anderen Vögeln als Rastplatz dienen. Im dortigen schützenswerten Biotop befinden sich außerdem Nachtigall, Braunkehlchen, Spechte, Feldlerchen, Fledermäuse, Marder, Erdkröten Feldhasen und seltene Insekten</p>	<p>Eingriffe in den Naturraum müssen ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan sieht entsprechende Festsetzungen vor. Neben Aufwertungen in den Grünstrukturen (Wiesen- und Ruderalflächen bzw. Sträucher und Hecken) werden laut Bilanz des Umweltberichtes 30 Bäume mehr gepflanzt als entfallen.</p> <p>Der Bebauungsplan macht umfangreiche Festsetzung zur Begrünung, auch der Baubereiche. Bei der Auswahl der zulässigen Baumarten wurde der</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme
<p>(Gottesanbeterin, Wildbienen, Grillen...) und Wiesensblumen. Das nun deren Lebensgrundlage zerstört werden soll ist nicht hinnehmbar.</p> <p>Das Abschneiden vom Lebensbereich Richtung Scheibhardt ist ebenfalls für diese Tiere ein großer Einschnitt. Bisher war dieser gesamte Landschaftsraum ein wunderbares Naherholungsgebiet und Freiraum für Tier und Mensch. Wir sind glücklich das sich im nahen „Bächle“ nun Nutria und Eisvogel, Graureiher angesiedelt haben. In Oberreut lebt eine Vielzahl von Menschen, die nicht in den Urlaub fahren, sondern sich täglich ihrer Natur erfreuen und die gute aus dem Schwarzwald kommende Luft schätzen, bitte respektieren und achten sie unsere einmalige Landschaften und Rückzugsräume, Luftkorridore, indem sie sie nicht zersiedeln, verdichten und zerstören.</p>	<p>Aspekt „Klimaanpassung“ berücksichtigt, damit die gepflanzten Bäume vital bleiben und ihre Wohlfahrtswirkung für Menschen und Tiere lange entfalten können.</p> <p>Durch die neuen Gebäude besteht auch weiterhin ein Sichtschutz gegenüber den gewerblich genutzten Gebäuden im Bereich Kleinoberfeld. Der Schutz vor Anlagenlärm (Gewerbelärm) wird sich verbessern.</p> <p>Das zum Bebauungsplan erstellte Artenschutzgutachten behandelt die Betroffenheit, der im Gebiet vorkommenden Tierarten und empfiehlt Maßnahmen, die vollumfänglich im Bebauungsplan beachtet werden.</p> <p>Die wichtigen Freiraumbeziehungen in Oberreut bleiben erhalten. Die Grünfläche südlich der geplanten Planstraße wurde in Bebauungsplan aufgenommen um diese als Teil des regionalen Grünguges an der Bahnlinie zu sichern. Die Bebauung beschränkt sich auf den Bereich nördlich der Planstraße, der schon zuvor bebaut war. Mit dem Entfall der Mafalda 2030 vergrößert sich die Grünfläche nochmals um ca. 1200 m².</p> <p>Durch die Planung findet kein Abschneiden des Lebensbereiches Richtung Hofgut Scheibhardt statt. Südlich der Lärmschutzanlage verlaufen die Schienenwege der Deutschen Bahn, die zukünftig noch um ein drittes Gleis in einem eigenen Verfahren ausgebaut werden. Eine Trennwirkung für Menschen und größere Landtiere ist im Bestand schon vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es auch derzeit keine Querungsmöglichkeit für Menschen. Die bestehende Querungsmöglichkeit im Osten auf Höhe der L 605 ist durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Die Querbarkeit für Tiere ist durch die Festsetzungen abgesichert. Diese sehen für die Bestandteile der Lärmschutzanlage, die als Wall-Wand-Kombination ausgeführt werden, bodennahe Durchlässe für Eidechsen und Kleinsäuger vor. Mit einer Höhe der Lärmschutzanlage von 3,5 m kann eine relevante Auswirkung des Lärmschutzes auf Kaltluftströme ausgeschlossen werden.</p>
<p>– In den Oberreuter Treffen wurde ebenfalls der Weg zum CO²-neutralem Stadtteil und der Respekt</p>	<p>Klimaschutzaspekte wurden bei der Planung selbstverständlich berücksichtigt. Die Gebäude</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme
<p>unserer Natur eingefordert. Wie steht es denn damit? Wurde das bei der Planung vorrangig beachtet? Was ist mit nachhaltiger, innovativer Architektur? Sind sichere Fahrradabstellplätze, anstelle vieler Parkflächen vorgesehen? Was ist mit erneuerbaren Energien, der Begrünung der Fassaden, Regenwasserspeichern usw.?</p>	<p>werden nach KfW-55-Standard errichtet und an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Gebäudestellung des WA 2 ist zwar überwiegend Lärmschutzgründen geschuldet, bildet aber einen begrünten Innenbereich, der in seiner Funktion einem Poket-Park ähnelt.</p> <p>In und an den Gebäuden wird eine große Zahl an Fahrradstellplätzen (386) hergestellt. Entsprechend dem ausdrücklichen Wunsch aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde pro Wohnung 1 PKW-Stellplatz überwiegend in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage muss mit einer bepflanzbaren Erdüberdeckung ausgestattet werden. Dachflächen der Gebäude sind auf mindestens 80%, auf Nebenanlagen vollständig zu begrünen. Die begrünten Dächer übernehmen die Funktion von Regenwasserspeichern.</p> <p>Des Weiteren sind im Bebauungsplan umfangreiche Flächen als Retentionsflächen vorgehalten und festgesetzt um auch zukünftig für zunehmende Starkregenereignisse gewappnet zu sein. Im Zuge des städtebaulichen Vertrages wird die Installation von Photovoltaikanlagen verpflichtend. In der Tiefgarage sollen mindestens 30 Stellplätze für eine Ausstattung mit Elektroladeinfrastruktur vorbereitet werden.</p>

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
Bundesnetzagentur	
<p>Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, entnehmen.</p> <p>Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</p> <p>Die angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich einer Funkstelle für den Ortungsfunk/Radar. Da Beeinträchtigungen dieser Funkstelle durch die geplante Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden können, empfehle ich Ihnen, sich auch mit dem in der Anlage genannten Betreiber in Verbindung zu setzen.</p> <p>Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur www. bundesnetzagentur.de/bauleitplanung zur Verfügung.</p> <p>Betreiber von Richtfunkstrecken für Baubereich Oberreut</p> <p>Planrechteck im ermittelten Koordinatenbereich (WGS 84 in Grad/Min/Sek):</p> <p>NW: 08E2206; 48N5854; SO: 08E2224; 48N5842</p> <p>Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none">- E-Plus Service GmbH- Präsidium Technik Logistik Service der Polizei- Vodafone GmbH <p>Betreiber von Radaranlagen</p> <p>Karlsruher Institut für Technologie KIT Institut für Wasser- und Gewässerentwicklung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Auflistung der durch die Planung potentiell betroffenen Richtfunkbetreiber, bzw. Betreiber von Ortungsfunkradar ist identisch mit der im Zuge der 1. Trägerbeteiligung übermittelten Auflistung.</p> <p>Schon zum damaligen Zeitpunkt (September 2017) wurden Betreiber über die Planung schriftlich informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt.</p> <p>E-Plus (heute Telefónica), das Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei sowie das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) - Institut für Wasser- und Gewässerentwicklung haben uns mitgeteilt, dass sie durch die Planung in ihren Belangen nicht Betroffen sind.</p> <p>Vodafone hat keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Da die zulässige Wandhöhe in weiten Teilen des Plangebietes unter 20,00 m liegt und nur zwei Teilgebäudekörper bis 20,50 m Wandhöhe entwickeln dürfen, gehen wir auch hier von keiner Betroffenheit aus.</p>

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
Netzservice Stadtwerke Karlsruhe	
<p>Gas- und Wasserversorgung</p> <p>Wir stimmen der geplanten Maßnahme unter Einhaltung der folgenden Auflagen zu: Im B-Plan ist nördlich der Planstraße eine Retentionsfläche ausgewiesen. Deren Ausführung sollte frühzeitig vor Beginn der Leitungsverlegung mit uns abgestimmt werden, um eine Minderdeckung oder gar Freilegung der neuen Hausanschlussleitungen zu vermeiden. Ggf. erforderliche Suchschachtungen sind entsprechend DVGW-Regelwerk GW 315 "Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis bezieht sich nicht auf die Bebauungsplanebene. Die Grundstückseigentümerin wird auf die Notwendigkeit einer entsprechend frühen Abstimmung, um eine Minderdeckung oder gar Freilegung der neuen Hausanschlussleitungen bei der Anlage der Retentionsfläche 1 zu vermeiden, hingewiesen.</p>
<p>Fernwärmeversorgung</p> <p>Wir stimmen der geplanten Maßnahme unter Einhaltung der folgenden Auflagen zu: Im östlichen Gehwegbereich ist Infrastruktur der Fernwärme im Bestand. Die Leitungen der Fernwärme sind im B-Plan mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht (L2) zu sichern. In den Bereichen welches durch F+R gekennzeichnet ist, ist dieses Recht ebenfalls noch einzutragen. Die bereits in 2018-11-23 abgegebene Stellungnahme zu diesem B-Plan halten wir weiterhin aufrecht.</p> <p>Die Leitungen der Fernwärme sind vor Beschädigung zu schützen. Rückverankerungen müssen gesondert mit dem Betrieb der Fernwärme abgestimmt und Unbedenklichkeiten im Zuge der Genehmigung eingeholt werden. Der Verbau der Bau-Maßnahmen muss eine ungestörte Versorgung der Fernwärme-Kunden zulassen, hierzu sind die Stadtwerke ebenfalls frühzeitig vor der baulichen Umsetzung einzubinden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die beiden angesprochenen Bereiche mit Fernwärmeleitungen stellen im Bestand (östlicher Gehwegbereich der Woerishofferstraße) oder laut Planung (Fuß- und Radwege) öffentliche Verkehrsflächen dar. Auf öffentlichen Verkehrsflächen werden keine Leitungsrechte zu Gunsten öffentlicher Versorgungsträger festgesetzt.</p> <p>Eine Leitungscoordination hat im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans stattgefunden, die Grundstückseigentümerin ist sensibilisiert und weiß um die Notwendigkeit frühzeitiger Abstimmungen mit den Stadtwerken.</p>
<p>Öffentliche Straßenbeleuchtung, Kommunikations- und Informationstechnik</p> <p>Wir stimmen der Maßnahme ohne weitere Auflagen zu.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Nachbarschaftsverband Karlsruhe	
<p>Im gültigen Flächennutzungsplan 2010 (FNP), 5. Aktualisierung, des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) überschneidet sich der</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
<p>Planungsbereich zur Erweiterung der Wohnnutzung mit einer gewerblichen Baufläche. (Verschiebung der FNP-Bestandssituation nach Osten) und der Planungsbereich des Neubaus der sozialtherapeutische Tagesgruppe (Mafalda) mit einer Grünfläche.</p> <p>Aufgrund der Planungsschärfe des FNP und der Geringfügigkeit der Überschneidungen (<1 ha) kann die Planung in diesem Bereich insgesamt noch als aus dem FNP entwickelt erachtet werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass die Dammerstocker Kurve zwar nicht mehr im Bundesverkehrswegeplan 2030 enthalten ist, sie jedoch von der Stadt Karlsruhe als langfristige Option weiterhin verfolgt wird. Daher wird sie im Flächennutzungsplan weiterhin als Planung dargestellt werden.</p> <p>Des Weiteren muss für die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit auf dem Streckenabschnitt Karlsruhe - Durmersheim die Option eines vierten Gleises mitgedacht werden.</p> <p>Die Planungsstelle des NVK stimmt dem Bebauungsplanentwurf zu.</p>	<p>Die Option Dammerstocker Kurve bleibt grundsätzlich gewahrt. Die im FNP dargestellte Kurve könnte weiterhin über die südöstliche Ecke des Geltungsbereiches (Grünfläche) geführt werden.</p> <p>Auf dem Streckenabschnitt Karlsruhe- Durmersheim wurde entlang der südlichen Plangebietsgrenze an der Bahntrasse bereits die Option eines zusätzlichen, dritten Gleises berücksichtigt und die Lärmschutzanlage entsprechend abgerückt. Dies entspricht den im Zuge der Trägerbeteiligung von der Deutschen Bahn vorgetragenen Bedarfen.</p> <p>Die Option eines vierten Gleises besteht nur außerhalb des Geltungsbereichs und wäre südlich der bestehen Gleise zu lokalisieren.</p>
Stadtjugendausschuss e.V.	
<p>Jugendliche aus Oberreut engagieren sich seit ein paar Jahren für einen neuen Bolzplatz in Oberreut.</p> <p>Im Zuge dessen waren sie schon mehrfach mit großem Einsatz bei der Jugendkonferenz. Die vorhandenen Bolzplätze in Oberreut sind marode und nicht bespielbar. Bis jetzt konnte das Anliegen der Jugendlichen noch nicht realisiert werden.</p> <p>Im Bebauungsplan „Östlich Woerishofferstraße“ ist eine Ballspielwiese angedacht (siehe Seite 11 und Seite 21). An dieser Stelle wäre die Aufnahme eines Bolzplatzes in den Bebauungsplan sehr wichtig und würde den Anliegen der Jugendlichen endlich gerecht werden.</p> <p>Die Ballspielwiese wurde so geplant, dass Lärm von Kindern und Jugendlichen für die</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Auf der bisher geplanten Ballspielwiese südlich der Planstraße bzw. östlich der Mafalda wird ein Bolzplatz für Bewohner der Woerishofferstraße und weiterer Bereiche Oberreuts eingerichtet.</p>

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
<p>Nachbarschaft nicht störend ist, somit würde auch in dieser Hinsicht einem Bolzplatz nichts entgegenstehen. Wir bitten Sie daher, den Bolzplatz in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p>	
Bürgerverein Oberreut	
<p>1. Der Neubau des Kindergartens und der Sozialtherapeutischen Gruppe Mafalda darf nicht zeitlich versetzt realisiert werden.</p> <p>Begründung, Seite 10: „Im Baufeld WA 3 soll ein Neubau für die sozialtherapeutische Tagesgruppe „Mafalda“ und eine vierzügige Kita entstehen. Durch die Gebäudestellung wird die Außenspielfläche vor Lärmimmissionen geschützt. Der Neubau der Mafalda kann zeitlich versetzt realisiert werden. Die bestehende Mafalda ist bis zur Fertigstellung des Neubaus zu erhalten, eine zwischenzeitliche Umsiedlung ist nicht vorgesehen. Die derzeit bestehende Einrichtung wird nach dem Umzug zurückgebaut und die Fläche wieder in den regionalen Grünzug integriert.“</p> <p>In Oberreut, aber auch in der gesamten Stadt Karlsruhe werden Kindergartenplätze benötigt. Der Bau des Kindergartens hat daher hohe Priorität. Und darf nicht auf unbestimmte Zeit hinausgezögert werden. Wir bitten Sie daher, den Satz so zu verändern, dass der Neubau der sozialtherapeutischen Tagesgruppe „Mafalda“ sowie die Kita zeitgleich mit dem Bau Feld WA1 und WA2 realisiert werden muss.</p>	<p>Der Bebauungsplan gibt keinen Realisierungszeitraum für Kinderbetreuungseinrichtungen vor.</p> <p>In der Beschreibung des Planungskonzepts zur Kita sollte lediglich herausgestellt werden, dass sie von den geplanten Wohngebäuden unabhängig errichtet werden kann. Sie liegt in einem eigenen Bau Feld, die Erschließung wird von Beginn der Bauphase an hergestellt und gesichert. Die Kita ist nicht an eine frühere, gleichzeitige oder auch spätere Errichtung als der Neubau der Wohngebäude gebunden. Die Beschreibung wird dahingehend präzisiert.</p> <p>Entsprechend dem aktuell bekannten Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen wird eine zeitnahe Errichtung des Kita-Angebotes angestrebt.</p>
<p>2. Aufnahme eines Bolzplatzes in den Bebauungsplan.</p> <p>Begründung, Seite 11: „In einem Teilbereich der Grünfläche wird eine Ballspielwiese angeboten“</p> <p>Begründung, Seite 21: „In der großflächigen Wiese wird eine Ballspielwiese ein gerichtet.“</p> <p>Hier wäre die Aufnahme eines Bolzplatzes in den Bebauungsplan wichtig. Denn auch wenn nicht sofort, sondern erst in der Zukunft bemerkt wird, dass die Qualität einer Ballspielwiese nicht ausreicht und ein Bolzplatz errichtet werden muss, ist es wichtig im Bebauungsplan diese Möglichkeit offen zu lassen. Es suggeriert den Eindruck, als ob hier die Qualität extra schlecht gehalten wird, um</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Auf der bisher geplanten Ballspielwiese südlich der Planstraße bzw. östlich der Mafalda wird ein Bolzplatz für Bewohner der Woerishofferstraße und weiterer Bereiche Oberreuts eingerichtet.</p>

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
<p>Ballspiele möglichst zu vermeiden. Eine Lärmbelastung können wir hier nicht nachvollziehen, da die Wohnungen eh so gebaut werden, dass in Richtung Bahnlinie und somit in Richtung Bolzplatz keine Wohnzimmer bzw. Schlafzimmer liegen. Eine Lärmbelästigung, die übrigens auch durch eine Ballspielwiese kommen könnte, findet hier nicht statt.</p> <p>Jugendliche aus Oberreut waren schon mehrmals in der Jugendkonferenz und hatten darum gebeten, dass Bolzplätze saniert werden, so dass sie tatsächlich dort Fußball spielen können. Diesem Wunsch konnte man nicht nachkommen, weil die vorhandenen Bolzplätze in Oberreut-Waldlage auf den aktuell gültigen Bebauungsplänen gar nicht als Bolzplätze ausgewiesen sind.</p> <p>Durch Weglassen des Bolzplatzes auf dem Bebauungsplan „Östlich Woerishofferstraße“ entstehen somit dieselben Probleme, wie schon jetzt in der Waldlage (ähnlich auch in Mühlburg). Wir bitten Sie daher den „Bolzplatz“ in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p>	
<p>3. Planung einer Tiefgarage und Wohnungsgärten anstatt direkt anliegenden Stellplätzen in WA 1.</p> <p>Das Räumliche Leitbild beschreibt (Seite 5) strategische Ziele, die wegweisend für die räumliche Entwicklung der Stadt sein sollen. Mit den Zielen soll unter anderem folgendes erreicht werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität - Schutz der klimarelevanten Landschaftsräumen <p>Zwischen Planern, Politik, Gremien und Bevölkerung wurden sieben Ziele vereinbart. Unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Klare Konturen“ - Quartiere „Grüne Adressen“ - „Coole Quartiere“ <p>In diesem Sinne bekennt sich die Stadt zu</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p> <p>Ein besonderer Schwerpunkt der Planung liegt auf der Schaffung von sozial gebundenen und preiswerten Mietwohnungen. Der Bau einer Tiefgarage für das Baufeld WA1 wurde geprüft. Auf Grund des Zuschnitts des Grundstücks (Grundstückstiefe im Bereich WA1 lediglich 25 m), der mit dem Bau einer Tiefgarage verbunden größeren Ausgleichspflichtung und der erforderlichen kostensparenden Bauweise, ist man von der Tiefgaragenplanung abgerückt.</p> <p>Die Untergeschosse im WA1 werden vollumfänglich für Versorgungs- und Nebenräume, wie Keller benötigt. WA1 und WA2 werden als gemeinsames Wohnbauprojekt gesehen. Von den notwendigen 173 PKW-Stellplätzen werden 135 in der Tiefgarage unter WA 2 realisiert (ca. 76 %).</p> <p>Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist zugleich als Fläche mit Pflanzgebot ausgewiesen, in der mindestens fünf mittelkronige, klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen sind. Die Ausführung der</p>

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
<p>- einer flächensparenden Bodenpolitik und Landschaftsräume bewahrt</p> <p>- einer grünen Stadt und zur Symbiose zwischen Stadt und Landschaft als Grundgedanken und „Erbgut“ der Stadt,</p> <p>- einer Klimaanpassungspolitik und zur Berücksichtigung der notwendigen Maßnahmen bei allen Planungen</p> <p>Die Planung der ebenerdigen Parkplätze direkt hinter dem Haus (WA1) widerspricht unserer Meinung nach dem Räumlichen Leitbild der Stadt Karlsruhe. Wir bitten Sie daher unter WA1 Tiefgaragenplätze einzuplanen und ebenerdig, hinter dem Haus statt den Stellplätzen Wohnungsgärten festzusetzen.</p>	<p>Stellplätze mit versiegelungsabmildernden Rasengittersteinen wird geprüft.</p>
<p>4. Müllentsorgung an WA3</p> <p>In der Begründung, auf Seite 17 heißt es:</p> <p>Die soziale Einrichtung Mafalda bzw. die späteren Nutzer des WA 3 müssen ihre Müllbehälter ebenfalls an der zur Abholung bereitstellen. Eine entsprechende temporäre Müllauffstellfläche wird an der Woerishofferstraße vorgesehen. Eine Abholung direkt am Baufeld WA 3 durch die Entsorgungsbetriebe kann nicht erfolgen.</p> <p>Wir sehen in der Bereitstellung der Müllbehälter an die Woerishofferstraße Probleme in der praktischen Umsetzung. Daher bitten wir Sie die Müllabholung durch die Entsorgungsbetriebe direkt an der Einrichtung Mafalda, bzw. des Hauses WA3 zu ermöglichen.</p> <p>Dafür wird es wahrscheinlich notwendig sein, den Wendehammer so zu vergrößern, dass auch die Entsorgungsbetriebe diesen nutzen können. Deswegen schlagen wir vor, die Tiefgarage auch unter WA3 einzuplanen. Aber auch ein zeitweises Parkverbot im Bereich des Wendehammers, könnte für diesen Zweck in Betracht gezogen werden (wie im Mistelweg).</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Das Planungskonzept wurde angepasst, es wird nicht mehr davon ausgegangen, dass die Kita (Baufeld WA3) Müllsammelbehälter an Abholtagen auf die dafür vorgesehene Aufstellfläche an die Wörischofferstraße bringt. Die bisher am westlichen Anfang der Planstraße vorgesehene Müllsammelfläche wird nicht mehr im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Im angepassten Konzept wird vorgesehen, dass Entsorgungsbetriebe das WA 3 an Abholtagen direkt anfahren. Dazu wird die Wendefläche am östlichen Ende der Planstraße entsprechend der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen als Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug angelegt.</p>
<p>5. Fehlende Aufstellflächen für Fahrräder für Besucher und Kurzzeitparker</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p> <p>Der Bebauungsplan sieht explizit Flächen in der Grünfläche WA1 für Fahrradabstellplätze auf bis</p>

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
<p>Auf Seite 18, 4.7.4 heißt es: „Neben den Zugängen sind Flächen für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen oder Rollatoren zulässig.“</p> <p>Wir bitten Sie die Flächen für das Abstellen von Fahrrädern nicht nur zuzulassen, sondern vorzuschreiben! Denn sonst erlaubt der Bebauungsplan auf die Abstellflächen zu verzichten.</p> <p>So wird das Fahrrad als Verkehrsmittel nicht gefördert. Diese Planung widerspricht so dem Räumlichen Leitbild der Stadt Karlsruhe (siehe Klimaanpassungspolitik).</p>	<p>zu 290 m² vor. Des Weiteren ist eine explizit verortete Fläche für Nebenanlagen im WA2 festgesetzt, auf der auch Fahrradabstellanlagen zulässig sind. Die angesprochenen Vorgartenflächen sind primär von Versiegelung frei zu halten.</p> <p>Ausnahmsweise dürfen 30% der Flächen für Gebäudezugänge und das kurzfristige Abstellen von Fahrrädern, Kinderwägen oder Rollatoren vorgesehen werden. Innerhalb dieser Grenzen kann der Gebäudeeigentümer auch kurzfristig auf die Bedarfe reagieren. Eine fest definiert Flächengröße und Lage wird nicht für zielführend gehalten. Des Weiteren sollte berücksichtigt werden, dass Abstellflächen für das kurzfristige Abstellen von Kinderwägen und Rollatoren aus sozialplanerischen Aspekten hervorzuheben sind, da die entsprechenden Personen ohne die Beförderungshilfsmittel deutlich eingeschränkter sind.</p>
<p>6. Erhalt von vorhandenen Wegbeziehungen.</p> <p>Auf der Planzeichnung ist zu sehen, dass der Lärmschutzwall die vorhandenen Geh- und Radwege überbaut. Diese Geh- und Radwege sind in diesem Bereich wichtig. Daher bitten wir Sie die vorhandenen Wegbeziehungen zu erhalten.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Vorhandene Wege, die durch die Lärmschutzanlage überbaut werden, werden in unmittelbarer Nähe neu eingerichtet.</p> <p>Die Planzeichnung zum Bebauungsplan stellt dies jedoch nicht dar. Die genaue Lage der neuen Wege ergibt sich erst aus der konkreten Fachplanung zur Lärmschutzanlage und Freiraumgestaltung.</p>
<p>7. Fehlende Fahrradstellplätze an WA3</p> <p>Seite 16 (4.5.7): In WA3 sind keine Fahrradständer vorgesehen. Da auch in WA3 mit Radverkehr zu rechnen ist und das Fehlen der sicheren Fahrradabstellanlagen die Nutzungsintensität vom Fahrrad als Verkehrsmittel verringert und das Diebstahlrisiko erhöht, bitten wir Sie auch in diesem Bereich (WA3) überdachte und sichere Fahrradständer vorzuschreiben. Ohne solchen Fahrradständer werden Fahrräder an ungeeigneten Stellen angekettet.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p> <p>Für die geplanten sozialen Einrichtungen im Bau- und Feld WA 3 bestehen noch keine abschließenden Planungen. Der überbaubare Bereich ist großzügig angelegt, so dass auch Fahrradstellplätze in bedarfsgerechter Zahl vorgesehen werden können. Fahrradabstellanlagen sind im überbaubaren Bereich zulässig. Daher werden bei WA 3 für diesen Zweck keine zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen benötigt.</p>
<p>8. Eigentumswohnungen</p> <p>Karlsruhe braucht mehr Wohnraum. Zum Wohnraum gehören auch Eigentumswohnungen.</p> <p>Da Oberreut mit weitem Abstand die höchste Prozentzahl an Sozialwohnungen in ganz Karlsruhe</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausrichtung des Wohnungsangebotes kann der Bebauungsplan nur sehr bedingt steuern.</p> <p>Die Stadt Karlsruhe bemüht sich im aktuellen hohen Wohnungsdruck für alle Nutzergruppen</p>

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
<p>hat, braucht Oberreut nicht mehr öffentlich geförderte Wohnungen, sondern mehr Eigentumswohnungen.</p> <p>Viele Familien, die sich Kapital angespart haben, möchten in Oberreut bleiben und Wohneigentum erwerben. Wir können diese Familien aber nicht an unseren Stadtteil binden, wenn es zu wenige Eigentumswohnungen gibt.</p> <p>Wir bitten Sie auf dem zu bebauenden Feld „Östlich der Woerishofferstraße“ auch Eigentumswohnungen zu planen. Wohneigentum verbessert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Wohnqualität (Räumliches Leitbild!) - die Integration von Migranten - das Ehrenamtliche Engagement - die Quartiersentwicklung <p>Folgende Studien belegen dies:</p> <p>https://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2013/Wohneigentumsbildung/Endbericht.pdf?blob=publication-File&v=2</p> <p>https://difu.de/publikationen/difu-berichte-42014/wohneigentum-eine-chance-fuer-stadtentwicklung-und.html</p>	<p>bedarfsgerechte Wohnangebote zu schaffen. Am schwersten ist die Versorgungssituation mit Wohnraum für Menschen bzw. Familien mit niedrigen und mittleren Einkünften.</p> <p>Zwischen 2014 und Dezember 2018 ist die Anzahl der Sozialmietwohnungen in Oberreut von 904 auf 805 gesunken. Dem trägt die Stadt insbesondere Rechnung, indem ein Schwerpunkt auf die Förderung des sozialen bzw. günstigen Mietwohnbaus gelegt wird. Eine Durchmischung der Quartiere wirkt sich positiv auf die Lebensqualität aus.</p> <p>Deshalb verzichtet die Stadt darauf Gebäude vorzusehen, die nur Wohnungen in Sozialbindung aufweisen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist angedacht 60% der Wohnungen sozial gefördert zu erstellen. Die übrigen 40 % sind freifinanziert.</p>
<p>9. Zu klein geplante Müllplätze</p> <p>Müllplätze werden in der letzten Zeit (siehe Neubauten am Badeniaplatz) zu klein geplant und gebaut.</p> <p>Dadurch müssen Mülltonnen außerhalb der Müllplätze abgestellt werden. Dies führt nicht nur zu Verunreinigungen außerhalb der Müllplätze, sondern verringert auch die Abstellflächen für Fahrräder. Wir bitten Sie daher die Müllplätze ausreichend groß zu planen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In den Baufeldern WA1 und WA2 wird der Müll im Erdgeschoss innerhalb der Gebäude bzw. im Nebengebäude gesammelt. Von dort werden die Müllsammelbehälter direkt von den Entsorgungsbetrieben abgeholt, eine temporäre Aufstellung an der Straße ist nicht vorgesehen. Durch die Bauausführung ist außerdem vorgesehen, die Müllsammelräume von den Fahrradabstellräumen/-anlagen zu trennen. Damit sind Verunreinigungen und Beeinträchtigungen der Fahrradabstellflächen nicht zu erwarten.</p> <p>Zum WA3 siehe die zur Stellungnahme des Bürgerverein Oberreut (Punkt 4) beschriebene Anpassung des Entsorgungskonzeptes.</p>