

Bebauungsplan "Bergwaldstraße 28", Karlsruhe-Durlach

Hier:

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 19. Juli 2021 bis 20 August 2021)

Inhaltsverzeichnis:

Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans - Bedarfsanalyse 1
 Nichtberücksichtigung von Eigentümerinteressen 2
 Eingriff in die Natur..... 4
 Klima..... 6
 Planungskonzept 7
 Art der baulichen Nutzung..... 8
 Maß der baulichen Nutzung 9
 Nebenanlagen 10
 Ruhender Verkehr 11
 Fazit:..... 12

Einwendungen einer Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße	Stellungnahme Stadtplanung
Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans - Bedarfsanalyse	
<p>[...] fehlt es hier von vornherein an der erforderlichen Struktur- und Bedarfsanalyse für eine (weitere) Kindertagesstätte auf dem Geigersberg [...]; mit der bloßen Behauptung, es bestehe ein entsprechender (weiterer) Bedarf, ist es nicht getan.</p> <p>[...] Formulierung „als Ersatz für den Bestand konnte in unmittelbarer Nähe, in der Geigersbergstraße, ein Alternativstandort gefunden werden“ ist [...] missverständlich; denn sie vermittelt den Eindruck, die dreigruppige Kindertageseinrichtung in der Lußstraße solle durch die viergruppige Einrichtung, die Gegenstand der Planung ist, „ersetzt“ werden. Sollte das tatsächlich geplant sein, stellt sich von vornherein die Frage, ob diese Planung, die aus einer seit Jahrzehnten bestehenden, planerisch ausgewiesenen Grünfläche eine Kindertageseinrichtung machen will, im Hinblick auf die gegenläufigen Belange (s.u.) tatsächlich gerechtfertigt bzw. erforderlich ist, wenn es nur darum geht, lediglich <u>eine</u> Kindergartengruppe mehr</p>	<p>Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen wird in jedem Jahr neu erhoben. Im Moment fehlen für Durlach nach der Bedarfsrechnung aus dem Frühjahr 2021 immer noch 9 Gruppen, (75 Plätze unter 3 Jahren, 25 Plätze über 3 Jahre). Der geplante Neubau wird nur einen kleinen Teil des aktuellen Bedarfs decken können.</p> <p>Für die dreigruppige städtische Kindertagesstätte Lußstraße in Durlach ist aufgrund des veralteten Gebäudezustands der viergruppige Ersatzneubau auf dem Geigersberg vorgesehen. Aus dem alten Kindergarten Lußstraße wird nur die bestehende Ganztagesgruppe mit in den Neubau umziehen. Die zwei Gruppen mit verlängerter Öffnungszeit (VÖ) bleiben im alten Gebäude, werden aber auf Dauer auslaufen. Durch den Neubau der Kindertagesstätte Geigersberg werden in zwei Krippengruppen 20 Plätze für Kinder unter 3 Jahren, und in einer weiteren Gruppe 20 Plätze für Kinder von 3 Jahren bis zum Schuleintritt neu geschaffen.</p> <p>Das Grundstück ist das einzige geeignete städtische Grundstück im näheren Umfeld der</p>

Einwendungen einer Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße	Stellungnahme Stadtplanung
als in der vorhandenen Einrichtung in der Lußstraße unterzubringen.	Lußstraße, deren Kindertagesstätte durch den Neubau Zug um Zug ersetzt werden soll. Ernsthaft sich anbietende Alternativlösungen, die zu berücksichtigen wären, gibt es nicht. Es geht darum, wegen des konkret vorhandenen Bedarfs auf eigenem Grund eine tragfähige Einrichtung zu schaffen. Dazu ist das Grundstück vorzüglich geeignet.
Nichtberücksichtigung von Eigentümerinteressen	
<p>Nach bisher bestehendem Planrecht ist die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Allerdings enthält die Planbegründung weder unter Textziffer 2.2 noch an anderer Stelle irgendeinen Hinweis darauf, dass das Vertrauen der Eigentümer und Nachbarn des Grundstücks Flurstück-Nr. 55363 auf den Fortbestand der dort festgesetzten und vorhandenen Grünanlage mit ihrem markanten Baum und Grünbestand berücksichtigt oder gar angemessen gewürdigt worden ist.</p> <p>Zwar sind Grundstückseigentümer vor einer Veränderung der für ihr Grundstück und seine unmittelbare Umgebung geltenden planungsrechtlichen Bedingungen nicht geschützt. Sie können aber beanspruchen, dass ihr Vertrauen auf den Fortbestand dieser Bedingungen bei der Abwägung über einen sie ändernden oder ersetzenden Bebauungsplan ausreichende Berücksichtigung findet.</p> <p>Unmittelbar betroffen davon ist auch der Eigentümer / die Eigentümerin des Nachbargrundstücks. Bereits bei Errichtung der dort befindlichen zwei Wohnhäuser in den 50iger Jahren des vorigen Jahrhunderts, also vor bald 80 Jahren, und seitdem wurde in besonderer Weise, auf den sich auch wertmäßig auswirkende Lagevorteil ihres Grundstücks aufgrund der Nachbarschaft, zu der formell planungsrechtlich ausgewiesenen und vorhandenen Grünanlage auf dem Nachbargrundstück vertraut und vertrauen dürfen.</p> <p>Demgegenüber bedeuten</p> <ul style="list-style-type: none"> • die massive Überbauung der bisherigen Grünfläche (flächendeckende Kubatur mit einer Wandhöhe von 10,50 m sowie darüber hinaus einstöckige „Unterbauung“ 	<p>Die öffentliche Auslegung dient unter anderem gerade auch der Erhebung dieser Belange. Gelegenheit für die Anwohnerschaft, sich zu äußern, gab es darüber hinaus auch bereits bei einer ersten Information im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in der Zeit vom 26. März bis 6. April 2018.</p> <p>Richtig ist, dass das bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte und von Bebauung freigehaltene städtische Grundstück nun erstmals einer Bebauung zugeführt werden soll. Das Vertrauen auf die Beibehaltung einer rein tatsächlichen Begünstigung durch die bestehende planungsrechtliche Situation mag zwar durchaus abwägungserheblich sein. Allerdings schließt ein solches Vertrauen eine Änderung der bestehenden Planung nicht regelmäßig aus, sondern es kommt auf das Gewicht der konkurrierenden Interessen im Einzelfall an. Ein gesteigertes Interesse der Eigentümerin am Erhalt der Grünfläche auf dem benachbarten städtischen Grundstück bzw. ihres Lagevorteils ist nicht ersichtlich. Im Zuge der Innenentwicklung muss mit einer Bautätigkeit auf bislang unbebauten innerstädtischen Flächen grundsätzlich gerechnet werden. Eine besondere Betroffenheit der Eigentümerin durch einen erheblichen Wertverlust des eigenen Grundstücks ist weder konkret vorgetragen noch sonst ersichtlich.</p> <p>Dem Interesse der Eigentümerin an der Beibehaltung des bisherigen Zustands steht die Verpflichtung der Gemeinde, eine ausreichende Anzahl an Plätzen in Kindertagesstätten bereit</p>

Einwendungen einer Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße	Stellungnahme Stadtplanung
<p>der „Vorgartenzone“),</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Umwidmung dieses Grundstücks für die Zwecke einer Kindertageseinrichtung, mit dem davon ausgehenden, abwägungserheblichen Lärm (vgl. Nieders. OVG, Beschluss vom 02.06.2020-1 MN 116/19, BauR 2020, 1269 = juris Rn. 9) • insbesondere auch Wegfall des überwiegenden Baumbestandes und der aus hochragendem Gebüsch bestehenden Grünzone an der Grenze zu ihrem Grundstück • eine nachhaltige Enttäuschung des Vertrauens unserer Mandantin in die bisher geltenden Festsetzungen und den korrespondierenden Bestand, ein Vertrauen, das auch und gerade unter dem Gesichtspunkt möglicher, schonenderer Alternativen für die Unterbringung der neuen Kindertageseinrichtung hätte berücksichtigt und abgewogen werden müssen. 	<p>zu halten, und der Bedarf der Kinder in Karlsruhe, eine entsprechende ortsnahe Einrichtung besuchen zu können, gegenüber. Der Bedarf ist gerade für Durlach bei Weitem nicht gedeckt.</p> <p>Als Grundflächenzahl ist 0,55 festgesetzt. Das heißt, lediglich 55 % der Fläche des Grundstücks dürfen überbaut werden. Von einer flächendeckenden Kubatur kann deshalb nicht die Rede sein.</p> <p>Hinzu kommt, dass im Bereich zur Straße nur eine eingeschossige Unterbauung möglich ist, die Kubatur deshalb keine Wandhöhe von 10,50 m besitzt, sondern auf eine Tiefe von 4,50 m bis 5 m nur eingeschossig mit einer Wandhöhe von 3,50 m in Erscheinung tritt. Erst recht ist die einstöckige Unterbauung nicht der Gesamtwandhöhe hinzuzurechnen. Übersehen wurde hier wohl, dass der Bezugspunkt für die Wandhöhe am Fuß des Gebäudes an der Geigersbergstraße liegt. (s. a. Schnitte)</p> <p>Die Kindertagesstätte, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, entspricht nach Art und Größe den in Karlsruhe in Wohngebieten üblichen und auch angemessenen Einrichtungen. Die Lärmbelastung, die durch eine Kindertagesstätte lediglich tagsüber an den Wochentagen eintritt, ist insofern von der Nachbarschaft hinzunehmen. Wegen des Kinderlärms darf der Bebauungsplan vom Eingreifen der Regelvermutung des § 22 Abs. 1a BImSchG ausgehen und diesen als zumutbar ansehen (vgl. Nieders. OVG, Urteil vom 24. Februar 2021 – 1 KN 3/19)</p> <p>Das neu zu bebauende Grundstück war bisher als öffentliche Grünfläche ohne besonderen Nutzungszweck und ohne besonderen Bewuchs festgesetzt, auf den die Nachbarschaft vertrauen durfte. Auch von daher gibt es keinen durch den bisherigen Bebauungsplan gedeckten Vertrauensschutz auf die bestehende Bepflanzung.</p> <p>Den Belangen der Bewohner des Nachbargrundstücks wurde hier durch die Festsetzung einer Hecke zur Abschirmung entsprochen.</p> <p>Inwiefern hier schonendere Alternativen möglich gewesen wären, wird nicht aufgezeigt und</p>

Einwendungen einer Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße	Stellungnahme Stadtplanung
	<p>ist auch sonst nicht ersichtlich.</p> <p>Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Einrichtung einer Kindertagesstätte gegenüber dem privaten Interesse der Nachbarschaft an dem Erhalt des unbebauten Grundstücks und der Lärmbelastung tagsüber an den Werktagen.</p>
Eingriff in die Natur	
<p>„Auf dem Grundstück befindet sich ein vitaler und gesunder Alt-Baumbestand“, heißt es in der Begründung, allerdings werden lediglich zwei Sumpfyypressenbäume an der südwestlichen Grundstücksecke als „... prägend für das Gebiet und als besonders erhaltenswerte Bäume“ eingestuft.</p> <p>Die Beschränkung auf den Erhalt der beiden Sumpfyypressenbäume wird dem vorhandenen Bestand nicht gerecht. Das gilt zunächst und vor allem für die prächtige Schwarzkiefer an der nordwestlichen Grundstücksgrenze, neben der Umspannstation, aber auch für die beiden großen gesunden japanischen Zierkirschen auf der gegenüberliegenden Grundstücksseite, entlang der Bergwaldstraße. Sie sollen und müssen nur weichen, weil sie mit der „als Dachgarten umgesetzten Vorgartenzone“ (s. 4.3.1 der Planbegründung), genauer gesagt: mit der eingeschossigen „Unterbebauung des Vorgartenbereichs“ (s. 4.2 der Planbegründung), kollidieren.</p>	<p>Der Baumbestand wurde im Vorfeld der Planung durch das städtische Gartenbauamt beurteilt. Diese Einschätzung war Grundlage für die Planung.</p> <p>Der Wegfall der Schwarzkiefer und der Zierkirschen stellt keinen unzulässigen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts dar. Die Eingriffe in den Baumbestand wurden vielmehr nach den Kriterien der Baumschutzsatzung abgewogen. Im Vordergrund stand, die zukunfts-trächtigen Bäume zu identifizieren und deren Erhalt zu sichern.</p> <p>Grundsätzlich ist die Kiefer zwar noch vital, aber aufgrund der wiederholten Trockenperioden der letzten Jahre in ihrer Vitalität bereits rückläufig. Gerade bei Schwarzkiefern sind im Zuge des Klimawandels vermehrt Ausfälle zu beobachten, wohingegen bei den Sumpfyypressen bislang eine gute Resilienz beobachtet werden kann.</p> <p>Die Kiefer steht überdies in einem Verband mit zwei Serbischen Fichten, die aufgrund eines Wipfelschadens und Schrägstandes mittelfristig als Gefährdungspotential betrachtet werden müssen.</p> <p>Bei Wegfall der Fichten bekäme die Kiefer eine einseitige Krone und würde in südwestlicher Hauptwindrichtung freigestellt werden. Durch die Asymmetrie der Krone und den fortan erhöhten Windkräften, die aufgenommen werden müssten, wäre die Verkehrssicherheit nur mit Schnittmaßnahmen zu gewährleisten, was bei Koniferen nicht ohne weiteres möglich ist.</p> <p>Zusätzlich waren die mit der Neubaumaßnahme geplanten Änderungen im unmittelbaren Wurzelbereich der Bäume und die Beeinträchtigungen durch die Baustellenabwicklung in die Betrachtung mit einzubeziehen, so dass</p>

Einwendungen einer Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße	Stellungnahme Stadtplanung
<p>Die „intensive und extensive Dachbegrünung“ (4.6.1, 4.6.2 der Planbegründung) ist als Ausgleich für den Eingriff in den umfangreichen Baumbestand offensichtlich unzureichend. Hier hätte es einer differenzierten und quantifizierten ökologischen Betrachtung und Bewertung bedurft. Jedenfalls wäre das bei einem so nachhaltigen Eingriff in den das Ortsbild prägenden Baumbestand vonnöten gewesen und hätte gegebenenfalls eine Reduzierung des Bauprogramms, wie es der Planentwurf vorsieht, nahelegen müssen</p>	<p>die Zukunftsträchtigkeit der Schwarzkiefer und der Serbischen Fichten als geringer beurteilt wurde, als die der Sumpfyypressen.</p> <p>Die zwei alten Kirschbäume an der Bergwaldstraße sind zwar in der Blüte sehr schön, jedoch aus fachlich-baumpflegerischer Sicht ebenfalls nicht unproblematisch:</p> <p>Sie weisen durch Schnittmaßnahmen im Bereich der stärkeren Äste größere Wundstellen auf. Die Schnittmaßnahmen waren unvermeidlich, weil im Straßenraum ein Mindestlichtraumprofil hergestellt werden muss.</p> <p>Zur Aufrechterhaltung des Lichtraumprofils und der Verkehrssicherheit müssen solche Schnittmaßnahmen wiederkehrend an den Bäumen durchgeführt werden.</p> <p>Der niedrige Kronenansatz und die trichterförmige Kronenform lassen keine Kronenerziehung wie bei unveredelten Bäumen zu. Zierkirschen sind eine Baumart, die eher früher als andere zur Vergreisung neigt. Sie sind zudem auch eine Baumart, die mit dem Klimawandel nicht gut zurechtkommt. Der Standort am Straßenrand und die Hitzebelastung durch die befestigten Flächen wirkt sich überdies belastend auf die Bäume aus. Insgesamt wurde den Zierkirschen aufgrund dieser Umstände keine hohe Reststandzeit mehr zugemessen.</p> <p>Insgesamt liegt der Entscheidung, die Schwarzkiefer bzw. die Koniferengruppe und die Zierkirschen aufzugeben, eine sorgfältige Prüfung und Abwägung zu Grunde und die Expertise des Umwelt- und Arbeitsschutzes, dass die Bäume keine hohe ökologische Wertigkeit besitzen.</p> <p>Ein Ausgleich im Sinne einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht notwendig und auch nicht konkret bezweckt. Ziel der Grünplanung ist es vielmehr, eine – unter Einhaltung der Planungsziele – möglichst gute Durchgrünung des Grundstücks zu erreichen. Die intensive Dachbegrünung ist Bestandteil des Planungskonzeptes für dieses Grundstück, ansonsten ist Dachbegrünung generell Standard in Karlsruhe.</p>

Einwendungen einer Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße	Stellungnahme Stadtplanung
<p>Letzteres, also insbesondere eine Reduzierung des Bauprogramms, namentlich der Verzicht auf die „Unterbauung“ der „Vorgartenzone“, die ohne Beispiel in der Umgebung ist, hätte hier umso näher gelegen als sich die im Zentrum der Planung stehende Kindertageseinrichtung unschwer auch in der im Übrigen auf dem Grundstück Flurstück Nr. 55363 vorgesehenen Kubatur hätte unterbringen lassen.</p>	<p>Der Überbauungsgrad ist für die angestrebte Nutzung angemessen.</p> <p>Das BauGB schließt die Möglichkeit neuer Planungsideen nicht aus. Auch wenn eine derartige Unterbauung in der Umgebung noch nicht vorkommt, ist dies kein Planungserfordernis.</p> <p>Der Planungsgedanke der Unterbauung im Vorgartenbereich entspricht dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden. Sie ist so zugeschnitten und bemessen, dass die gebietstypische Vorgartenzone aufgegriffen und gleichzeitig eine größtmögliche architektonische Flexibilität für die Bebauung erreicht wird.</p> <p>Um einerseits den städtebaulichen Charakter der Umgebung mit seinen Vorgärten und Stützmauern zu wahren und andererseits eine effiziente bauliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), ist unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten auch die Vorgartenzone entlang der Bergwald- und Geigersbergstraße unterbaubar. Um den Eindruck der Vorgartenzone zu erhalten ist in einem solchen Fall die Dachbegrünung dieses eingeschossigen Unterbaus als Dachgarten umzusetzen. Die darunter möglichen Räumlichkeiten werden ebenerdig über die Geigersbergstraße erschlossen und von einer gebietstypischen, geschosshohen Stützmauer gefasst. Um die Stützmauer noch als solche wahrnehmen zu können, ist der Öffnungsanteil durch Festsetzung begrenzt. Damit ist ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet.</p>
Klima	
<p>„Das Planungsareal fungiert im jetzigen Zustand (Grünfläche) als Kaltluftentstehungsgebiet mittlerer Güte (350-700 m³/s). Durch die geringe Flächengröße ist durch die Bebauung jedoch von keiner wesentlichen negativen Auswirkung auszugehen.“</p>	<p>Diese Angabe verdeutlicht die Qualität des Bodens mit seiner Begrünung. Insgesamt ist diese Fläche jedoch zu klein, um für die umgebende Bebauung relevant zu sein. Hier kommt den umliegenden großen Gärten mit ihrem Bewuchs eine weitaus größere Bedeutung zu. Negative Auswirkungen auf die Umgebung</p>

Einwendungen einer Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße	Stellungnahme Stadtplanung
<p>Diese Formulierung ist bereits in sich widersprüchlich: Denn durch die geplante, flächendeckende Bebauung der bisherigen Grünfläche wird unbeachtlich ihrer Größe ein „Kaltluftentstehungsgebiet mittlerer Güte“ beseitigt. Das hat fraglos negative Auswirkungen und wird auch nicht dadurch ausgeglichen, dass „die bioklimatische Belastungssituation des umliegenden Siedlungsraums [. . .] aufgrund der aufgelockerten Baustruktur und des hohen Grünanteils als gering betrachtet „ wird (so aber 3.5 und 4.7 der Planbegründung). Eine sorgfältigere Analyse der klimatischen Auswirkungen des Wegfalls eines „Kaltluftentstehungsgebiets mittlerer Güte“ im dortigen Bereich wäre deshalb unbedingt geboten gewesen.</p> <p>Hinzu kommt, dass nach der aufgrund des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 in § 1 Abs. 6 BauGB eingefügten Nr. 14 bei der Aufstellung der Bauleitpläne ausdrücklich auch „die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen“ abwägend zu berücksichtigen ist. Ziel dieser Neuregelung ist es ..., so die Gesetzesbegründung, „... die Bedeutung von Grün- und Freiflächen als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung hervorgehoben werden“ [...]. [sic!]</p> <p>Damit ist der ersatzlose Wegfall der planerisch ausgewiesenen und als solche seit acht Jahrzehnten an dieser Stelle bestehenden Grünfläche nicht zu vereinbaren.</p>	<p>sind deshalb - auch wegen der ausgleichenden flächendeckenden Dachbegrünung – allenfalls äußerst geringfügig und sprechen nicht gegen eine Bebauung des Grundstücks.</p> <p>Gerade die Lage der Kindertagesstätte im direkten Wohnumfeld trägt zu kurzen Wegen und dadurch einer Verringerung des motorisierten Verkehrs und CO₂-Ausstoßes im Sinne des Klimaschutzes bei.</p> <p>Insgesamt überwiegt das Interesse an dem Bau der Kindertagesstätte gegenüber dem Verlust einer kleineren Kaltluftentstehungsfläche.</p> <p>Gerade in diesem Gebiet am Geigersberg ist eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen vorhanden. Daran ändert auch die Überbauung einer relativ bescheidenen Grünfläche nichts. Das Gebiet ist insgesamt ausreichend versorgt.</p>
Planungskonzept	
<p>„Das Planungskonzept verfolgt die Weiterführung der Art und des Maßes der umgebenden Bebauung unter Erhalt städtebaulicher Körnung und charakteristischer Merkmale wie hohe Stützmauern aus rotem Sandstein und tiefe Vorgartenzonen.“</p> <p>Diese Formulierung ist in mehrfacher Hinsicht irreführend: Selbst wenn auch in einem „Reinen Wohngebiet“, um das es sich hier (noch) handelt, jedenfalls nach der aktuellen Fassung des § 3 Abs. 2 BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“, zulässig sind, übersteigt doch das Maß der geplanten Bebauung mit seiner Wandhöhe von 10,5 m und einer Grundflächenzahl von 0,55 dasjenige der</p>	<p>Das Grundstück ist bisher als öffentliche Grünfläche ohne besondere Funktion festgesetzt und nicht als reines Wohngebiet (WR), von dem es allerdings umgeben ist.</p> <p>Hinsichtlich der Ausnutzung des Grundstücks wird auf die Ausführungen S. 2 – 3 verwiesen, die auf eine Fehlinterpretation des Bebauungsplans seitens des Einwenders schließen lassen. Trotzdem liegt die bauliche Dichte auf diesem Grundstück tatsächlich höher als in der Umgebung. "Dies wird jedoch durch die geschickte Planung ausgeglichen, die das Untergeschoss praktisch optisch zurücktreten lässt.</p> <p>Oberhalb dieses „Unterbaus“ verbleibt dann eine Überbauung, die einer GRZ von ca. 0,35</p>

Einwendungen einer Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße	Stellungnahme Stadtplanung
<p>Umgebungsbebauung um mindestens das Doppelte. Außerdem sind keine „tiefe Vorgartenzonen“ (und auch keine „gebietstypische Vorgartenzone“ im Sinne von 4.3.1 der Planbegründung) nach Maßgabe der Umgebungsbebauung vorgesehen, sondern lediglich zu begrünende Dachflächen der Unterbauung derjenigen Flächen des Baugrundstücks, „... die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze/Baulinie liegen“ (3.1 des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften). Das ist ein ganz erheblicher, mit der Umgebungsbebauung nicht zu vereinbarender Unterschied und hat jedenfalls mit einem „Vorgarten“ oder einer „Vorgartenzone“ im landläufigen Sinne nichts mehr zu tun.</p>	<p>entspricht und damit unterhalb der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete liegt. Insgesamt bleibt es deshalb bei einer moderaten Bebauung, auch wenn der Bedarf für die Kindertagesstätte gedeckt wird. Auch hier überwiegt das öffentliche Interesse an dem notwendigen Planrecht für eine Kindertagesstätte gegenüber der Nachbarschaft, an einer niedrigen baulichen Dichte.</p>
Art der baulichen Nutzung	
<p>Die geplante Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA), in dem gemäß Tz. 1. des Entwurfs der planungsrechtlichen Festsetzungen</p> <p>„Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen. <p>Nicht zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen“ <p>ist überaus verwirrend und wirft nachhaltige Zweifel an dem hier tatsächlich Gewollten auf. [sic!] Denn die Planung soll zwar ausweislich der Planbegründung (s.o. Zu: „1. Aufgabe und Notwendigkeit“) erklärtermaßen der Unterbringung einer „neuen viergruppigen Kindertageseinrichtung“ bzw. der Errichtung einer „Kindertagesstätte durch die Stadt als Bauherrin“ dienen. Für den über eine Kindertageseinrichtung weit hinausgehenden Nutzungsumfang, wie er sich auf der anderen Seite aus der Festsetzung</p>	<p>Es ist richtig, dass die Möglichkeit besteht, für solche Nutzungen Gemeinbedarfsflächen mit z. B. Zweckbestimmung Kindertagesstätte festzulegen. Hier ist dann tatsächlich nur diese Nutzung zulässig. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche entspricht in diesem Fall jedoch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Karlsruhe.</p> <p>Die geplante Kindertagesstätte stellt in dem festgesetzten WA eine allgemein zulässige Nutzung dar. Es liegt auf der Hand, dass auf nur einem Grundstück nicht gleichzeitig nebeneinander sämtliche in dem WA zulässigen Nutzungen realisiert werden können und sollen.</p> <p>Bebauungspläne gelten nach bisherigem Recht unbegrenzt – auch noch in 100 Jahren und länger. Ein Problem entsteht, wenn die Nutzung „Kindertagesstätte“ nach Jahren wegfällt und nicht mehr passt.</p> <p>Beim Blick in die Vergangenheit sieht man, wie schnell hier Veränderungen eintreten. Das Gebäude der Kindertagesstätte würde dann leer stehen müssen, bis durch ein weiteres, aufwändiges Bebauungsplanverfahren eine andere Nutzung ermöglicht werden kann. Eine Umnutzung mit einer anderen Nutzung wäre über Jahre nicht möglich. Ein leerstehendes Gebäude kann aber auch nicht im Sinne der umgebenden Bebauung sein.</p>

Einwendungen einer Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße	Stellungnahme Stadtplanung
<p>des Gebiets als „WA“ mit differenzierten Regelungen hinsichtlich der allgemein, ausnahmsweise und nicht zulässigen Vorhaben ergibt, gibt es in der Begründung des Planentwurfs - keine Begründung. Warum das so ist, darüber lässt sich allenfalls spekulieren; irgendetwas wird verschleiert, möglicherweise die Absicht, die Errichtung der städtischen Kindertageseinrichtung durch den Verkauf von Eigentumswohnungen oberhalb derselben zu finanzieren ...</p> <p>Unabhängig davon: Gewollt ist jedenfalls nach der Planbegründung und nach der Entwicklungsgeschichte der Planung die Errichtung einer Kindertagesstätte. Dementsprechend hätte hier statt des „Allgemeinen Wohngebiets“ die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte erfolgen müssen. Dies wäre nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB möglich und zulässig gewesen und allein dies hätte dem ursprünglich tatsächlich gewollten Planinhalt entsprochen. Für die Erforderlichkeit einer darüber hinaus gehenden Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ auf dieser planerisch ausgewiesenen und seit Jahrzehnten bestehenden Freifläche im Geigersberg-Gebiet, genauer gesagt: für eine Umwandlung dieser Frei- bzw. Grünfläche in ein „Allgemeines Wohngebiet“, hätte es unabhängig davon, dass jedenfalls Tankstellen und Gartenbaubetriebe für nicht zulässig erklärt werden sollen, einer gesonderten und aussagekräftigen Begründung bedurft, die, wie gesagt, fehlt. Sie fehlt vermutlich deshalb, weil ein solches planerisches Vorhaben nicht nur nicht zu begründen, sondern auch in Karlsruhe beispiellos wäre und außerdem eindeutig der bereits erwähnten Vorschrift des § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB n.F. zuwiderlaufen würde.</p>	<p>Das Stadtplanungsamt hält es deshalb für zielführend, nachfolgende Nutzungen, die der Umgebung als Wohngebiet entsprechen, gleich mitzudenken. Sollte die Kindertagesstätte einmal dort nicht mehr möglich oder sinnvoll sein, könnte Wohnnutzung oder andere dem Gebiet entsprechende Nutzungen direkt nachrücken. Leerstände oder Brachen würden vermieden. Ebenso ein kosten- und personalintensives neues Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Aktuelle Trends in der Stadtplanung weisen deutlich in Richtung Nutzungsmischung, um Arbeiten und Wohnen in den Quartieren wieder stärker miteinander zu verbinden. Die Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) ist nicht mehr zeitgemäß, da dieses nicht flexibel auf aktuelle Bedarfe und den Wunsch nach kurzen Wegen und fußläufiger Erreichbarkeit (Stoßrichtung „5-Minutenstadt“, Räumliches Leitbild Karlsruhe) reagieren kann. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die angestrebte Nutzungsmischung gebietsverträglich zu gestalten und Immissionskonflikte mit der als WR ausgewiesenen Umgebung zu verhindern.</p> <p>Insgesamt entspricht es der Planungshoheit der Gemeinde, sich unter mehreren Möglichkeiten, das Baurecht für die Kindertagesstätte zu schaffen, die städtebaulich sinnvollste Lösung zu wählen. Sie ermöglicht der Gemeinde, die städtebauliche Entwicklung der Fläche im Einklang mit den in der Umgebung vorhandenen und auch in Zukunft wünschenswerten Nutzungen.</p> <p>Städtebauliches Ziel bleibt die Erhaltung und lediglich moderate Fortschreibung des Gebietscharakters der Umgebung sowie die Möglichkeit, auf Änderungen im Bedarf an Kindertagesstätten angemessen reagieren zu können.</p>
Maß der baulichen Nutzung	
<p>Als Maß der baulichen Nutzung werden unter 4.2 der Planbegründung die Wandhöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) angeführt, wobei die</p>	

Einwendungen einer Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße	Stellungnahme Stadtplanung
<p>„festgesetzte GRZ von 0,55“ und die deutliche Überschreitung der Obergrenzen/Orientierungswerte des § 17 BauNVO „der Hanglage geschuldet“ seien und gleichzeitig dazu dienen sollen, „ ... eine zeitgemäße Dichte und die Nutzung als Kindertagesstätte zu ermöglichen“ (und nicht als Allgemeines Wohngebiet!).</p> <p>Dazu ist noch Folgendes anzumerken: Die Festsetzung einer GRZ von 0,55 (anstatt von lediglich 0,4) ergibt sich zwar bei wohlwollender Betrachtungsweise aus der Nutzungsschablone der zeichnerischen Festsetzungen, ist dort aber als solche in der „ZEICHENERKLÄRUNG „nicht erklärt. Unter Tz. 2 des Entwurfs der planungsrechtlichen Festsetzungen ist darüber hinaus lediglich die „Wandhöhe“ als „Maß der baulichen Nutzung“ festgesetzt. Das unterschreitet eindeutig das Mindestmaß einer entsprechenden Festsetzung, vgl. § 16 Abs. 3 BauNVO.</p>	<p>Die Grundflächenzahl ist innerhalb der Nutzungsschablone dargestellt und diese wiederum in der Legende zur Planzeichnung erklärt.</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die textliche Festsetzung der Wandhöhe für ein Gebäude mit Flachdach hinreichend bestimmt. Die Wahl der Bezugspunkte gehört dabei zum planerischen Ermessen. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bilden zusammen eine rechtliche Einheit. Das Mindestmaß der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist damit erfüllt.</p>
Nebenanlagen	
<p>Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Bereiche erstellt werden:</p> <p>„Hiervon ausgenommen werden Nebenanlagen, die dem Kinderspiel dienen [...]“ (s. auch Tz. 4 des Entwurfs der planungsrechtlichen Festsetzungen).</p> <p>Diese Festsetzung ist hinsichtlich der „Nebenanlagen, die dem Kinderspiel dienen „deshalb nicht nachzuvollziehen, weil die nicht überbaubaren Randbereiche des Baugrundstücks von jeweils 5 m Breite genauso wenig wie die von der Bebaubarkeit ausgenommenen Schutzbereiche der beiden Sumpfyzypressenbäume von vornherein nicht zur Aufnahme von „Nebenanlagen, die dem Kinderspiel dienen“ geeignet sein dürften. Verwiesen wird insoweit auf die Vorgaben des „Deutschen Kinderhilfswerks“ (https://www.dkhw.de/schwerpunkte/spiel-und-bewegung/politische-arbeit/keine-kitas-ohne-aussenflaechen/) bzw. auf die Information 202-022 „Außenspielflächen und Spielplatzgeräte“, der „Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung“ (https://publikationen.dguv.de/widgets/pdf/download/article/1383), die bei einer entsprechenden Planung zu berücksichtigen sind</p>	<p>Die angegebenen Veröffentlichungen geben keine Hinweise darauf, warum Spielanlagen außerhalb von Baubereichen nicht möglich sein sollen.</p> <p>Auf dem Grundstück ist auch ausreichend Platz für die notwendigen Außenanlagen der Kindertagesstätte innerhalb und außerhalb der Baubereiche verfügbar.</p> <p>Vom Vorhandensein von Spielgeräten in Grenznähe lässt sich kein Einfluss auf eine erhöhte Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke herleiten. Das Spielen selbst ist auf keinem Teil des Grundstücks untersagt unabhängig von der Errichtung von Nebenanlagen.</p> <p>Im Übrigen greift auch hier die Regelvermutung des § 22 Abs. 1a BImSchG.</p>

Einwendungen einer Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße	Stellungnahme Stadtplanung
<p>Außerdem wären solche Nebenanlagen (außerhalb des überbaubaren Bereichs) vorliegend wegen ihrer Grenznähe und wegen des beim Spielen von Kindern im Außenbereich entstehenden Lärms mit den Ruhebedürfnissen der unmittelbaren Nachbarn, nicht zu vereinbaren.</p>	
Ruhender Verkehr	
<p>Die bisher vor dem Plangrundstück Flurstück-Nr. 55363 angeordneten fünf öffentlichen Stellplätze (Senkrechtparker) sollen bis auf einen entfallen; sie werden im Übrigen zu privaten Stellplätzen und zu Verkehrsgrün umgewidmet; die Glas-/Altkleidercontainer sollen versetzt werden und im Übrigen wird auf Parkmöglichkeiten in der Geigersberg-, Bergwald- und Erich-Heckel-Straße verwiesen.</p>	<p>Es handelte sich bisher nicht um 5, sondern lediglich 4 öffentliche Stellplätze, von denen jedoch nur 3 Stellplätze tatsächlich nutzbar waren. Zwei davon werden zukünftig dem Baugrundstück zur Verfügung stehen. Ein Baum steht bereits heute an dieser Stelle und erhält ein Erhaltungsgebot, hier war bisher kein Stellplatz vorhanden. Der dritte Stellplatz für das Baugrundstück steht dann durch Räumung der Container zur Verfügung. Ein öffentlicher Stellplatz verbleibt, der jedoch direkt im Anschluss an das Plangebiet durch 5 weitere öffentliche Stellplätze ergänzt wird.</p>
<p>Dies stellt eine völlig unzureichende Bewältigung der Probleme des ruhenden Verkehrs dar. Die Bergwaldstraße ist unterhalb des Plangebiets durch parkende Pkw bereits jetzt häufig blockiert und bereitet den dort verkehrenden Bussen der Linie 26 erhebliche Probleme beim Durchkommen. Oberhalb des Plangebiets besteht in der Bergwaldstraße beiderseits ein durchgehendes Parkverbot. Die Erich-Heckel-Straße würde im Einflussbereich des Plangebiets nicht nur durch den ruhenden Verkehr der dortigen Anwohner, sondern künftig auch durch die Besucher der an das Plangebiet angrenzenden Tierklinik, die bisher ihre Kraftfahrzeuge auch auf den künftig wegfallenden Senkrechtparken abstellen, übermäßig in Anspruch genommen werden. Gleiches gilt für die Geigersbergstraße, zumal in dieser Straße auch Anwohner der Bergwaldstraße angesichts der dortigen Enge ihre Kraftfahrzeuge abstellen und die Geigersbergstraße inzwischen auch von Mitarbeitern und Besuchern des Alten- und Pflegeheims Parkschlössle" wegen der dortigen Parkplatznot zum Abstellen ihrer Kraftfahrzeuge benutzt wird.</p>	<p>Bei der Bergwaldstraße handelt es sich um eine Sammel-/Quartiersstraße, die geeignet ist, ein entsprechendes Verkehrsaufkommen für Wohnbebauung auch mit kleinen Läden und Gemeinbedarfseinrichtungen aufzunehmen. Die Verkehrsbelastung liegt hier eher im unteren Bereich und können das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Kindertagesstätte gut aufnehmen. Das ungeschickte und verkehrswidrige Parken (Parken im öffentlichen Straßenraum ist grundsätzlich nicht erlaubt, wenn hierdurch der freie Verkehrsfluss behindert wird) kann hier nicht in Zusammenhang mit den Stellplätzen vor der Bergwaldstraße 28 gebracht werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Gesamtsituation ist das Wegfallen von zwei Parkgelegenheiten durchaus darstellbar. Insgesamt gibt es im Blick auf die lockere Bebauung und die überwiegende Möglichkeit, zumindest einseitig entlang der Straßen im Gebiet zu parken, ein erhebliches Parkraumpotential im öffentlichen Raum. Die Zuordnung von drei Stellplätzen im Straßenraum zum Baugrundstück erhöht hingegen die Flexibilität für dieses Grundstück im Hinblick auf die Unterbringung der dringend benötigten Kindertagesstätte.</p>

Einwendungen einer Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße	Stellungnahme Stadtplanung
Fazit:	
Ergebnis: Der Entwurf des Bebauungsplans kann wegen der vorstehend im Einzelnen dargestellten Defizite in dieser Form nicht zum Satzungsbeschluss gelangen.	