

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	9. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	30.03.2010 308 4
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Herrenalber Straße 25 - 39", Karlsruhe-Rüppurr: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	20.05.2009	5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung
Planungsausschuss	10.03.2010	4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kenntnisnahme
Gemeinderat	30.03.2010	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 12).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Vorbemerkungen

1. Anlass der Planung und Allgemeines zum Planinhalt

Das Plangebiet erfasst eine unmittelbar an die Ostseite der Herrenalber Straße angrenzende, bisher als Gartenanlage genutzte Fläche, die sich von der Diakonissenstraße aus ca. 200 m in nördlicher Richtung erstreckt. Als solche ist sie räumlich der Gesamtanlage der Gartenstadtbebauung zuzuordnen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Hausgärten der Wohngebäude am Heckenweg.

Der Planung liegt das Ergebnis eines Architekturwettbewerbes in der Form einer Mehrfachbeauftragung des Vorhabenträgers (Gartenstadt Karlsruhe e. G.) zugrunde. Vorgesehen sind acht Wohngebäude, die senkrecht zur Herrenalber Straße ausgerichtet sind und mit ihrer Stirnseite zusammen mit den entlang der Herrenalber Straße gleichfalls geplanten 5,5 m hohen Lärmschutzwandabschnitten einen durchgehend geschlossenen Abschluss bilden. Letztere sollen einen ausreichenden Schutz vor dem Verkehrslärm der Herrenalber Straße bieten. Dazu Näheres unter Ziffer 3 Buchstabe c.

Zur Bewältigung des von den Gebäudenutzungen (76 Wohnungen und ein Gemeinschaftsbereich) ausgehenden Stellplatzbedarfes ist eine Tiefgarage mit 113 Stellplätzen vorgesehen, die mit ihrem Überhang von 34 Stellplätzen sowohl einen evtl. Mehrbedarf der Wohnungen als auch einen Ersatz für im Plangebiet oberirdisch wegfallende Kfz-Stellplätze bieten kann. Und soweit es das Angebot in diesem Rahmen zulässt, sollen Stellplätze Bewohnern aus der näheren Umgebung zur Nutzung überlassen werden.

2. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess

a) Verfahrenswahl

Bei der hier vorgesehenen Planung zur künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Größe (rund 0,7 ha) des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Damit ist im Wesentlichen die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss.

b) Bisherige Verfahrensschritte

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung bereits aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 11.12.2009 in Anwendung von § 13 a Abs. 3 BauGB erfolgten Bekanntmachung informieren und dazu vom 14.12. bis 30.12.2009 die bislang vorgelegenen Planungsunterlagen einsehen. Zugleich bestand die Möglichkeit, sich in dieser Zeit zur Planung zu äußern. Es sind hierbei einige Beiträge der Bürger eingegangen, und zwar vorwiegend aus der näheren Umgebung der Gartenstadt, u. a. auch von der Bürgerinitiative „Stoppt das Quartier Sonnengrün“, die sich bereits zuvor aufgrund der bekannt gewordenen Planungsabsichten gebildet hatte. Deren Vertreter (drei Personen) üben in umfassender Weise Kritik am Planinhalt bzw. an der Planung insgesamt und treten dafür ein,

von einer solchen Bebauung Abstand zu nehmen. Den weiteren Einzelbeiträgen liegen die Schreiben von insgesamt 14 Bürgern zugrunde.

Des Weiteren wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, Gelegenheit gegeben, zur Planung Stellung zu nehmen. Diese sind in ihrem Inhalt nicht grundsätzlich gegen die Planung gerichtet.

Einen allgemeinen Überblick zum Vorbringen der Bürger enthalten die nachfolgenden Ausführungen unter Buchstabe c. Soweit bestimmte, von den Bürgern angesprochene planungsrechtliche Themen im jeweils gegebenen Zusammenhang eines näheren Eingehens bedürfen oder noch sonstige Beiträge in inhaltlicher Zusammenfassung u. a. von den Trägern öffentlicher Belange und Behörden darzustellen sind, mit denen sich die Planung zu befassen hatte, erfolgen dazu die Ausführungen im nachfolgenden Abschnitt unter Ziffer 3.

c) Allgemeiner Überblick zum Vorbringen bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Der Kreis derjenigen Bürger, die Veranlassung gesehen hatten, sich (wie oben erwähnt) am Verfahren zu beteiligen, betrachtet die Planung als insgesamt verfehlt, weil

- mit der beabsichtigten Bebauung eine zu hohe Verdichtung erfolge,
- die Eigenart der Gartenstadtbebauung sich in der vorgesehenen Bebauung mit ihren typischen Qualitätsmerkmalen bezogen auf die räumliche Anordnung, den Zutritt von Licht, Luft und Sonne nicht wiederfinde,
- der Bereich mit hohem Verkehrslärm der Herrenalber Straße belastet sei, so dass sich die Fläche für eine Wohnnutzung, wie sie konkret die Planung vorsehe, nicht eigne,
- die entlang der Herrenalber Straße geplanten 5,5 m hohen Lärmschutzwandabschnitte zwischen den an den Gehweg angrenzenden Gebäuden in ihrem Gesamteindruck zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Bildes führen, was mit dem alleeartigen Charakter der Herrenalber Straße als eine der schönsten Zufahrtsstraßen von Karlsruhe nicht in Einklang gebracht werden könne,
- die beeinträchtigende Wirkung gegenüber der Herrenalber Straße auch durch die vorgesehene Begrünung der Lärmschutzwände keine wesentliche Minderung erfahre,
- von der geplanten Bebauung überdies keine für notwendig erachtete Schutzwirkung für die bisherige, weiter zurückliegende Wohnbebauung ausgehe, dazu vielmehr die bisherige Mauer und der Pflanzenbewuchs der Gartenfläche einen ausreichenden Schutz vor dem Verkehrslärm der Herrenalber Straße biete.

In der Summe all dieser Aspekte bewerten einige der Bürger die Planung als einen „städtebaulichen Missgriff“. Diese passe in die Gegend wie „die Faust aufs Auge“. Geboten sei daher eine anderweitige, insgesamt stimmige und umfassende stadtplanerische Gestaltung, in die beide Seiten der Herrenalber Straße einbezogen werden müssten.

Der Vorhabenträger kommt demgegenüber zu einem gegenteiligen, insgesamt positiven Ergebnis und kann insoweit auf das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung verschiedener Architekturbüros und der dazu erfolgten Wertung des Beurteilungsgremiums und schließlich auf die überwiegende Zustimmung der Mitglieder des Planungsschusses bei dessen Bera-

tung am 20.05.2009 verweisen. Danach sichere der Bebauungsplan eine qualitätsvolle und zugleich funktional befriedigende bauliche Entwicklung, die den Nutzungsbedürfnissen der zukünftigen Bewohner entspricht. Dem schließt sich die Stadtplanung an.

Verfehlt erschiene es zudem, die Lärmschutzwandabschnitte als ein mehr oder weniger durchgehendes monoton wirkendes Band begreifen zu wollen, von dem ein gestalterisch unbefriedigender Gesamteindruck gegenüber der Herrenalber Straße ausgehe. Gewiss, es lässt sich dabei nicht vermeiden, dass ein geschlossen wirkendes Bild der neuen Bebauung entlang der Herrenalber Straße mit der vorgesehenen baulichen Abwicklung entstehen wird. Aufgelockert wird dies jedoch durch eine rhythmisch gestaltete Gliederungsstruktur in der Abfolge der Stirnseiten der Wohngebäude, den angegliederten Aufzugstürmen, den dazwischen als Bindeglieder in Erscheinung tretenden begrünten Lärmschutzwandabschnitten und den dazu jeweils transparent gestalteten Übergängen.

3. Zu den Themen und Planungsinhalten im Einzelnen

a) Verkehrslärmschutz

Das Plangebiet ist in der gegenwärtigen Bestandssituation mit Verkehrslärm der Herrenalber Straße belastet, der ohne Lärmschutzmaßnahmen die für eine Wohnnutzung zumutbaren Werte erheblich überschreiten würde. Die Flächen befinden sich tagsüber in Abhängigkeit der Entfernung zur Straße in einem Spektrum zwischen 70 und 75 dB(A) am Grundstücksrand und abnehmend in der Tiefe des Grundstücks bis 60 dB(A). Nachts bei abnehmender Verkehrsbelastung entsprechend geringer. Beides wäre für eine neu geplante Wohnnutzung nicht zu vertreten. Deshalb sieht der Planentwurf in Kombination mit den Stirnseiten der Wohngebäude, die als solche über eine ausreichende Schalldämmung verfügen müssen, in den jeweiligen Zwischenräumen der Gebäude eine 5,5 m hohe Lärmschutzwand vor, die entsprechend den Außenwohnbereich abschirmen. Dieser Schallschutz führt für die Wohnnutzung in den meisten Bereichen zu insgesamt ausreichenden Ergebnissen, allerdings - wie nachstehend erläutert - nicht an allen Fronten der jeweils obersten Geschosse der Gebäude. Und letztlich auch nicht in den niedrigeren Geschossen beim Gebäude am nördlichen Ende des Plangebiets. Denn dort kann wegen des notwendigen Erhalts einer vorhandenen denkmalgeschützten Natursteinmauer keine Schutzwand errichtet werden.

Mithin wird es bei den insoweit verbliebenen Problemzonen bezogen auf den bei den Gebäuden ankommenden Außenlärm nach den gutachtlichen Berechnungen weiterhin zu Überschreitungen der für ein Wohngebiet nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) empfohlenen Orientierungswerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) kommen. Und je nach Frontseite auch zu Überschreitungen der etwas höheren Grenzwerte (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV), die als Zumutbarkeitswerte beim Verkehrswegebau Anwendung findet. Eine unmittelbare rechtlich verbindliche Wirkung geht für den Fall der Planung von Bauflächen für die Siedlungsentwicklung jedoch von keinem der beiden Regelwerke aus. Die Grenzwerte der 16. BImSchV gelangen kraft rechtlichem Gebot lediglich dann unmittelbar zur Anwendung, soweit es gilt, im Fall des Neubaus oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen den Ansprüchen auf Lärmschutzmaßnahmen nachzukommen. Das alles ändert jedoch nichts daran, dass beide Regelwerke in der Bauleitplanung als sachverständige Grundlagen für die Orientierung eines ausreichenden Schallschutzes herangezogen werden können.

In der gebotenen Bewertung und Abwägen dieser Situation obliegt es danach dem Vorhabenträger als Bauherr, neben den von ihm geplanten Lärmschutzwänden auch bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen (passive Schallschutzmaßnahmen). Dabei gilt es mit den Außenhüllen der Gebäude (insbesondere der Fenster) eine Schalldämmung sicherzustellen, mit der verträgliche Innenraumpegel in den Wohn- und Schlafräumen erzielt werden können. Das beinhaltet der Vorhaben- und Erschließungsplan im textlichen Teil (Abschnitt D) als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden stehen jedoch, wie bereits unter Ziffer 2 dargelegt, in der Kritik von Bürgern.

Neben den Einwänden gegenüber dieser Planung in Bezug auf deren gestalterische Wirkung gegenüber der Herrenalber Straße wurde auch die Befürchtung geäußert, dass die im Zusammenwirken mit den Gebäuden entstehende geschlossene Front eine ausreichende Durchlüftung des von Heckenweg/Diakonissenstraße/Herrenalber Straße umgrenzten Bereiches verhindere und es infolge der Wände auch zu einer erheblichen Verschattung kommen werde.

Diese Bedenken werden vom Vorhabenträger und der Stadtplanung nicht geteilt. Die Durchlüftung stellt sich bei der Höhe der Bebauung in der vorliegenden Siedlungszone mit mehr oder minder dichter Bebauung durch die hinzukommende Bebauung nicht wesentlich anders dar. Gleiches gilt hinsichtlich möglicher Verschattungen durch die neu hinzukommenden Gebäude. Davon werden die an das Plangebiet östlich angrenzenden Gärten der vorhandenen Bebauung nicht nennenswert betroffen sein. Im Plangebiet selbst lässt sich dazu in näherer Betrachtung feststellen:

Grundsätzlich verändern sich bei einer Neubebauung die Besonnungsverhältnisse. Dabei kann es insbesondere bei innerstädtischen Lagen zu Einschränkungen kommen, wenn diese im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entwickelt werden und noch anderen Abhängigkeiten unterliegen. So z. B. im vorliegenden Fall aufgrund der notwendigen Schallschutzeinrichtung. Bei der geplanten Bebauung werden die durch die Baunutzungsverordnung und die Landesbauordnung definierten Obergrenzen und Werte zur Sicherung einer angemessenen Dichte und der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, die auch die Kriterien von Besonnung und Belüftung berücksichtigen, eingehalten.

Hinsichtlich der typologischen Anordnung der Bebauung lässt sich feststellen, dass die Ausrichtung als Ost-West-Zeilen gerade so eine gute Besonnung der Wohn- und Freibereiche gewährleistet, da der steilere Sonnenstand über die Mittagszeit nutzbar wird und die Bebauung auch am Vor- und Nachmittag (hier allerdings beeinträchtigt durch die notwendige Schallschutzeinrichtung) vom seitlich einfallenden Sonnenlicht profitiert. Bei einer Ausrichtung als Nord-Süd-Zeile würde bereits ab der Mittagszeit das Gebäude selbst die Wohn- und Freibereiche verschatten, da diese wegen der Lärmsituation entlang der Herrenalber Straße nur nach Osten orientiert werden könnten. Die gewählte Ausrichtung der Gebäude und die damit verbundene Belichtungssituation wurden im Rahmen der Mehrfachbeauftragung vom Beurteilungsgremium als besondere Qualität des Entwurfs hervorgehoben.

Zu lärm erhöhenden Schallreflexionen der Lärmschutzwand auf die gegenüberliegende Straßenseite der Herrenalber Straße wird es, wie in Einwendungen weiter befürchtet wurde, nicht kommen. So die dazu im schalltechnischen Gutachten getroffenen Feststellungen.

Entgegen den Berechnungsergebnissen des Gutachtens teilen die Einwender ferner nicht die Erwartung, dass die geplante Bebauung zusammen mit den dazwischen gesetzten Lärmschutzwänden zugleich auch für die Grundstücke der dahinter liegenden Altbebauung am Heckenweg zu einer für sie tatsächlich spürbaren Lärminderung gegenüber dem Verkehrslärm der Herrenalber Straße führen werden. Bisher habe, wie sie dazu betonen, der vorhandene Bewuchs der zu bebauenden Flächen einer freien Schallausbreitung in ausreichendem Maße entgegengewirkt und damit zur Minderung beigetragen. Es wäre deshalb durch Messungen noch zu belegen, ob im Vergleich zur bisherigen Situation tatsächlich spürbare Lärminderungen eintreten werden.

Mit dieser Meinung befinden sich die Einwender jedoch im Irrtum. Es trifft zwar zu, dass Pflanzenbewuchs eine dämpfende Wirkung auszuüben vermag, um jedoch damit eine zumindest tatsächlich wahrnehmbare Lärminderung von 3 dB(A) zu erzielen, müsste sich dieser auf eine größere Tiefe erstrecken und weitgehend lückenlos und entsprechend hoch und dicht sein. Davon kann keine Rede sein und Minderungen in der erheblichen Größenordnung zwischen 7,1 und 15,3 dB(A), die das Gutachten ermittelt und die teilweise mehr als eine Halbierung des bislang ankommenden Verkehrslärms bewirken, sind mit der minderen Schutzwirkung einer Bepflanzung nicht annähernd vergleichbar. Für diese Erkenntnisse bedarf es keiner Messungen.

Was letztlich in Bezug auf die geplante Bebauung einzuräumen bleibt und auch von einem Bürger so gesehen wurde, ist die schon erwähnte Tatsache, dass die geplanten Lärmschutzwandabschnitte u. a. offene Dachterrassenbereiche oder Balkone in den obersten Geschossen nicht ausreichend vom Verkehrslärm der Herrenalber Straße zu schützen vermögen und passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude für die Außenwohnbereiche nicht greifen. Folglich kann insoweit für diesen begrenzten Bereich der Gebäude das qualitative Schutzniveau eines Wohngebietes nicht vollständig erreicht werden. Diesen Kompromiss einzugehen, lässt sich jedoch mit Blick auf die verfolgte Gesamtplanung vertreten.

b) Zu- und Abfahrtsverkehr in verkehrlicher und lärmbezogener Sicht und Bewältigung des ruhenden Verkehrs

Zunächst zu den verkehrlichen Aspekten:

Zu diesem Thema wird eingewendet, dass es aufgrund der geplanten Wohnungen zu einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Diakonissenstraße kommen werde, und dies hauptsächlich in dem aus ihrer Sicht verkehrlich kritisch zu betrachtenden Bereich zwischen der Herrenalber Straße im Westen und der Kreuzung mit der Breisgaustraße/Heckenweg im Osten. Es werde dabei, orientiert an der Anzahl der geplanten Wohnungen, auch nicht bei einem tatsächlichen Bedarf der künftigen Bewohner von lediglich 79 Kraftfahrzeugen bleiben. Viele Haushalte verfügten heute über mehr als ein Kraftfahrzeug, so dass das ohnehin schon knappe Angebot an Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum zusätzlich belastet werde, einschließlich mit dem damit meist verbundenen Parkplatzsuchverkehr.

Das mit der neuen Bebauung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen erfordere demnach im Interesse einer sicheren Verkehrsabwicklung im Kreuzungspunkt Diakonissenstraße/Heckenweg/Breisgaustraße eine Ampelanlage oder einen Kreisel. Das wiederum passe jedoch nicht zur Umgebung, so dass allein schon aus solchen Gründen von der Pla-

nung Abstand genommen werden solle. Zumindest müsse dieser Punkt noch näher verkehrlich untersucht werden.

Demgegenüber geht der Vorhabenträger bei seiner Nutzungskonzeption (die vorwiegend ältere Menschen ansprechen soll, die ihre Wohnhausnutzung im Bereich der Gartenstadt zugunsten einer kleineren Wohnung aufgeben möchten) davon aus, dass nicht in jedem Haushalt ein Kraftfahrzeug vorgehalten wird. Damit werde es auch möglich sein, bei den in der Tiefgarage geplanten 113 Stellplätzen eine nicht unerhebliche Anzahl auch Bewohnern aus nachbarschaftlicher Umgebung zur Nutzung zu überlassen und das selbst dann, falls tatsächlich einige Haushalte über mehr als ein Kraftfahrzeug verfügen werden. Ein zusätzlicher Parkplatzsuchverkehr durch die künftigen Bewohner sei danach auf keinen Fall zu erwarten.

Zugleich bietet das Parkplatzangebot in der Tiefgarage einen Ausgleich für die heutigen und infolge der Planung wegfallenden oberirdischen Stellplätze, wobei es entgegen der Darstellung der Bürgerinitiative nicht zu einem Wegfall von 21 oberirdischen Abstellmöglichkeiten, sondern von lediglich 11 Stellplätzen kommen werde.

Wie sich die tatsächliche Nachfrage nach Stellplätzen später entwickeln und auf künftige und heutige Bewohner verteilen wird und ob sich die gegenwärtigen Erwartungen dazu letztlich als zutreffend erweisen, mag dahinstehen. Die Verkehrsbelastung wird nach Einschätzung der Stadtplanung auch unter Einrechnen der zu erwartenden Verkehrszunahme keine Größen erreichen, mit der die Diakonissenstraße als Wohnsammelstraße überlastet sein würde. Eine Notwendigkeit, den beschriebenen Kreuzungspunkt mit einer Lichtzeichenanlage auszustatten oder als Kreisels auszubauen, wurde und wird nicht gesehen. In dieser Weise war dies auch nicht vom Polizeipräsidium Karlsruhe in deren Stellungnahme problematisiert worden.

Mit Blick auf den Zu- und Abfahrtsverkehr war neben der verkehrlichen Fragestellung auch noch die Tiefgaragenzufahrt in lärmbezogener Hinsicht ins Blickfeld zu nehmen.

Insoweit galt es zu ermitteln, ob es aufgrund dessen zu einer Erhöhung des heute vorhandenen Umgebungslärms kommen wird und dabei ggf. Zumutbarkeitswerte überschritten werden. Das ist in spezifizierter Weise unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entlastungen (wie oben dargelegt) gutachtlich untersucht worden.

Ohne Einhausung der Tiefgaragenzufahrt würde selbst unter Berücksichtigung der abschirmenden und damit entlastenden Wirkung der neuen Bebauung einzig beim Gebäude Heckenweg 74 in der Nacht mit einer spürbaren Erhöhung zu rechnen sein, wobei zugleich der nach der TA Lärm zumutbare Richtwert in der Nacht überschritten wäre. Deshalb bedürfte es in einem solchen Fall an diesem Objekt u. U. (je nach Gebäudesubstanz und Nutzungen des betroffenen Objekts) baulicher Schallschutzmaßnahmen. Indessen gilt es, die Notwendigkeit derartiger Maßnahmen aus Gründen des zu beachtenden Denkmalschutzes zu vermeiden.

In Würdigung dessen und im Interesse einer insgesamt für die Bewohner im Heckenweg verbesserten Lösung hat sich der Vorhabenträger inzwischen dazu entschlossen, eine komplette Einhausung der Tiefgaragenzufahrt (mit Seitenwänden und Dach) vorzunehmen. Und dazu verpflichten schließlich auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Ergebnis führt danach das Vorhaben unter Berücksichtigung des Zu- und Abfahrtsverkehrs im Bereich

der Tiefgaragenzufahrt letztlich auch bei dem genannten Einzelobjekt zu einer Minderung der durch den Verkehr der Herrenalber Straße mit verursachten Umgebungslärmbelastung.

c) Privater ebenerdiger Erschließungsweg zu den Gebäuden

Der zu den jeweiligen Gebäuden vorgesehene gerade verlaufende Erschließungsweg erstreckt sich auf einer Gesamtlänge von rund 200 m und soll hierbei ausweislich der Planzeichnung durchgehend eine Querschnittsbreite von 3,5 m erhalten. Damit ist nach Auffassung der Einsprecher keine bedarfsgerechte Andienung der Gebäude gewährleistet. Allein schon bei der Absicht des Vorhabenträgers, einen Teil der Wohnungen rollstuhlgerecht und den übrigen Teil barrierefrei auszuführen, werde es regelmäßig zum Befahren des Weges mit Transportfahrzeugen zur Abholung von Rollstuhlfahrern und Behinderten kommen. Zu berücksichtigen sei hierbei ferner die unmittelbare Nähe mit der Einmündung der Diakonissenstraße in die Herrenalber Straße. Während die Bürgerinitiative in diesem Zusammenhang hauptsächlich die Problematik anspricht, dass es im Hinblick auf diese zusätzlichen Fahrzeuge zu einem vermehrten Rückstau im Bereich der Diakonissenstraße bis zur Einmündung des Wohnweges durch Fahrzeuge kommen werde, die von der Herrenalber Straße in die Diakonissenstraße abbiegen (und der oftmals auch bis auf die östliche Fahrbahn der Herrenalber Straße zurückreiche), galt es mit Blick auf die Querschnittsbreite des Wohnweges noch weitere Punkte verkehrlich zu untersuchen, und zwar

- das Ausfahren aus der privaten Erschließungsstraße auf die Diakonissenstraße unter Berücksichtigung der bislang geplanten Ausrundungen im Einmündungsbereich,
- den Begegnungsverkehr innerhalb des Wohnweges,
- die Wendemöglichkeiten im Bereich des Wohnweges,
- ggf. das Einplanen von Ausweichstellen innerhalb des Wohnweges im Falle der Beibehaltung der Querschnittsbreite, insbesondere zu Beginn des Wohnweges zwecks Abwarten von im Wohnweg entgegenkommenden Kraftfahrzeugen.

Dem ist der Vorhabenträger in seiner zuletzt überarbeiteten Planung nachgekommen. Danach hat der Wohnweg im Ausfahrbereich auf die Diakonissenstraße eine Breite von 4,5 m. Innerhalb des Wohnweges sind insgesamt drei Ausweichstellen vorgesehen, die den Weg an diesen Stellen auf 5 m (zuzüglich 0,5 m Sicherheitsstreifen) aufweiten und am nördlichen Ende des Wohnweges steht eine Wendefläche zur Verfügung. Damit können in ausreichendem Umfang evtl. Begegnungsverkehre innerhalb des Wohnweges stattfinden und auch ein Rückwärtsfahren im Bereich des Wohnweges über längere Distanzen vermieden werden.

Im Übrigen soll der Wohnweg primär auch nicht zur Abwicklung eines Fahrverkehrs genutzt werden, nachdem die Wohngebäude jeweils mit eigenen Zugängen unmittelbar von der Tiefgarage u. a. mit Treppenaufgängen und Aufzugsanlagen behindertengerecht erreicht werden können. Mithin wird ein Kfz-Verkehr im Bereich des Wohnweges auf seltenere Ereignisse beschränkt sein und dieser hauptsächlich nur dann benutzt werden, wenn es notwendig wird, mit Umzugswagen, Rettungsfahrzeugen, Taxis usw. die Wohngebäude unmittelbar über den Wohnweg zu erreichen.

Mit Rückstauereignissen infolge des Zu- und Abfahrtsverkehrs ist nach Ansicht der Verkehrsplanung nicht in einem Maße zu rechnen, dass es deswegen zu verkehrlich nicht hinnehmbaren Verhältnissen im Einmündungsbereich der Diakonissenstraße in die Herrenalber Straße kommen werde.

Ferner werden nicht in steter Regelmäßigkeit bzw. mit einer hinreichend konkret anzunehmenden Wahrscheinlichkeit Verkehrsgefahren entstehen, wenn ein auf der Diakonissenstraße aus Richtung Herrenalber Straße ankommendes Fahrzeug vor dem Abbiegen in den Wohnweg den Gegenverkehr auf dieser Straße abwarten muss. Der Abstand zwischen Einmündung des Wohnweges in die Diakonissenstraße und dem Knoten mit der Herrenalber Straße beträgt 47 Meter und hält damit die erforderliche Haltesichtweite für ein nachfolgendes von der Herrenalber Straße kommendes Fahrzeug ein. Dies unter Berücksichtigung der in der Diakonissenstraße auf 30 km/h beschränkten Fahrgeschwindigkeit. Das entspricht der Ziffer 6.3.9.3 der Richtlinien über die Anlage von Stadtstraßen. Danach genügen als Haltesichtweite bereits 22 m.

d) Wasserrechtliche Belange

In den Einwänden der Bürger wird befürchtet, dass die geplante Tiefgarage bei ihrer Lage negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben könnte. Denn im Hinblick auf den im Plangebiet sehr hoch anstehenden Grundwasserspiegel reiche der Körper der Tiefgarage bis in den Grundwasserwechselbereich. Hierzu bedürfe es näherer Untersuchungen, nicht zuletzt auch mit Blick auf die Tatsache, dass sich das Plangebiet in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Durlacher Wald befinde.

Abgesehen davon, dass beim Bau der Tiefgarage für die ggf. erforderliche Wasserhaltung vor der Bauausführung noch ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen ist, spricht nach Einschätzung der zuständigen Wasserbehörde nichts gegen die Lage der Tiefgarage in der Wasserschutzzone III B. Dabei wird im Erlaubnisverfahren auch zu prüfen sein, dass eine grundwasserverträgliche Bauweise erfolgt.

Nach dem Bau kann es im Zustrom auf den Baukörper der Tiefgarage je nach jeweiligem Grundwasserstand zu einem Aufstau des Grundwassers kommen. Doch auch ohne aufwändige Untersuchungen dazu durchzuführen, lässt sich nach den Erfahrungen mit anderen vergleichbaren Bauwerken sagen, dass sich Veränderungen des anstehenden Grundwassers allenfalls im einstelligen Zentimeterbereich bewegen werden. Angesichts der hier gegebenen hohen und wechselnden Grundwasserstände wird dies kein Grund sein können, den Bau der Tiefgarage nicht zuzulassen.

e) Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange

Auch soweit diese Planung keiner förmlichen Umweltprüfung bedarf, haben dazu Bestandshebungen stattgefunden, die unter Eingriffsgesichtspunkten einer Bewertung zugeführt wurden. Danach entsprachen die bisherige Nutzung und damit auch die vorhandene Vegetation, die nach Aufgabe der Gartennutzung bis vor kurzem noch vorhanden war, einer siedlungstypischen Freiflächenstruktur. Zum größten Teil hatte diese eine mittlere ökologische Wertigkeit, vergleichbar mit sonstigen durchgrünten Siedlungsräumen wie z. B. in anderen Bereichen der Gartenstadt. Diese Wertigkeiten wird das Bauvorhaben und seine grünordnerische Planung nicht vollständig ersetzen können. Auch führt deren Bewertung nicht zu der Einschätzung, dass eine Bebauung dort unterbleiben oder eingeschränkt werden müsste. Im Übrigen besteht bei der Größe der hier zu bebauenden Innenbereichsfläche keine Pflicht zu einem Ausgleich (vgl. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 i. V. mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Artenschutzrechtlich ergeben sich bei der Fläche keine Besonderheiten, die es erfordern würden, von der Planung Abstand zu nehmen oder zur Erhaltung von Populationen ge-

geschützter Tiere an anderer Stelle Voraussetzungen für deren Erhalt zu schaffen. Denn dass die Fläche dazu gedient hatte, besonderen Arten und Seltenheiten einen für die Erhaltung von Populationen bedeutenden Lebensraum zu bieten, war nach dem bisherigen Potential nicht zu erwarten, wenngleich z. B. ein Vorkommen von Gartenrotschwanz, Wendehals oder Trauschnäpper nicht ganz auszuschließen war. Das war allerdings beeinflusst von den Zufälligkeiten der jeweiligen Gartennutzung. Als geschützte Art konnte in diesem Gebiet bislang potentiell durchaus die Zauneidechse vorkommen. Dem wird die Planung mit der Anlage einer externen Fortpflanzungs- und Ruhestätte Rechnung tragen.

f) Denkmalschutzbelange

Die Gartenstadt steht als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Darin wurde die jetzt zur Bebauung vorgesehene, bisher lediglich gärtnerisch genutzte Fläche in Anbetracht ihrer lagebedingten und stadträumlich unmittelbaren Beziehung zur Gartenstadt in der Vergangenheit mit einbezogen. Mit Rücksicht darauf erfolgte im Zuge der Entwurfsbearbeitung und nicht zuletzt anlässlich der Bewertung der Wettbewerbsergebnisse von vornherein eine begleitende Abstimmung mit dem beim Regierungspräsidium Karlsruhe angesiedelten Fachbereich Denkmalpflege (ehemals Landesdenkmalamt). Diese kam hierbei zu dem Ergebnis, dass die neu geplanten Gebäude in ihrer Höhenentwicklung, auf die es bei stark abweichenden Dimensionen u. U. ankommen könnte, keine Beeinträchtigung zur vorhandenen historischen Bebauung der Gartenstadt darstellen.

Dieser Beurteilung lag in Anbetracht der in die Sachgesamtheit einbezogenen bisherigen Freifläche die grundsätzliche Überzeugung zugrunde, dass allein daraus ein Freihalten von einer Bebauung denkmalschutzrechtlich nicht hergeleitet werden könne. Jedenfalls nicht in einer für die Gartenstadt aus der historischen Entwicklung hervorgehenden essentiellen Bedeutung, denn die Fläche als solche hat keine denkmalkonstituierende Substanz oder Funktion.

Konnte demnach von einer Beeinträchtigung der Sachgesamtheit allein unter dem Gesichtspunkt einer baulichen Nutzung der Fläche nicht ausgegangen werden, lässt sich denkmalschutzrechtlich im Weiteren auch nicht begründen, dass sich die neue Bebauung dem Stil der historischen Bebauung in allen dafür wesentlichen Elementen anpassen müsste. In einer derart engen räumlichen und untrennbaren Beziehung zur Altbebauung steht die neu geplante Bebauung jedenfalls nicht. Vielmehr ist diese für den dafür aufgeschlossenen Betrachter als eine davon abgrenzbare bauliche Fortentwicklung anzusehen, die eine eigenständige, neuzeitliche Formensprache verfolgen kann. Danach wird auch kein Erfordernis gesehen, denkmalschutzrechtlich in Anpassung an die historische Bebauung Satteldächer anstelle der geplanten Pultdächer vorzuschreiben, wenngleich von einwendenden Bürgern eine gegenteilige Auffassung vertreten wurde. Was jedoch vermieden werden soll, wären Abweichungen in der Farbgebung und Materialwahl, die eine deutlich in Erscheinung tretende, die Altbebauung belastende Kontrastwirkung bewirken würden.

So auch im Ergebnis die von der Denkmalpflege zuletzt und aktuell im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgte Stellungnahme, und zwar entgegen andersartigen und als solche unzutreffenden Meinungsäußerungen, die unter Berufung auf die amtliche Denkmalpflege in die öffentliche Diskussion gekommen waren. Auch wenn nicht in Abrede zu stellen ist, dass mit der hinzutretenden neuen Bebauung eine Strukturänderung vorgenommen wird, kann diese, wie von der amtlichen Denkmalpflege betont wird, nicht als eine „erhebliche Beeinträchtigung“ der Sachgesamtheit gewertet werden.

Der Torbogen am Eingang des Wohnweges ist kein der Sachgesamtheit der historischen Bebauung der Gartenstadt zuzuordnendes Element. Dieser entstand abgrenzbar davon erst später und damit ohne epochalen Bezug zur Gartenstadtbebauung. Und auch darin sieht sich die Stadtplanung in ihrer Bewertung einig mit der fachlichen Stellungnahme der Denkmalpflege.

g) Fahrleitungsmasten der Schienenstrecke der AVG

Mit der Planung ist der notwendige Wegfall von fünf auf dem Grundstück bisher vorhandenen Fahrleitungsmasten verbunden. Als Ersatz hierfür könnten Wandhaken an den Außenwänden der Gebäude vorgesehen werden, an denen künftig die Tragkonstruktion dauerhaft angebracht werden kann. Letzteres erfordert seitens des Vorhabenträgers eine dementsprechende Duldung. In Anbetracht dessen, dass es sich bei den Fahrleitungsmasten um einen Bestandteil der gewidmeten und planfestgestellten Eisenbahnanlage handelt, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes ohne diese Duldung oder einer anderen vertretbaren Lösung nicht möglich. Der Vorhabenträger hat im Verfahren seine Bereitschaft zu dieser Duldung verbindlich erklärt. Daran wird der Vorhabenträger auch durch entsprechende Regelung in dem ergänzend zum Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag gebunden sein.

h) Sonstige Einwände der Bürger

Entgegen den weiteren Einwänden der Bürger bleibt festzuhalten, dass

- die Zugangsmöglichkeiten der Feuerwehr im Brandfalle ausreichen,
- das Maß der baulichen Nutzung sich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bewegt, wie im Einzelnen der Begründung zum Planentwurf entnommen werden kann,
- das Abwassernetz in Rüppurr ausreicht, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen, abgesehen von starken Regenfällen, die generell zu einer Überlastung des Abwassernetzes führen,
- die Planung keineswegs vorsieht, dass die Unterbringung von Müllgefäßen nur im Bereich der Diakonissenstraße und dem Heckenweg möglich ist; Flächen für Abfallbehälter sind jedem der geplanten Gebäude jeweils zugeordnet, lediglich die Bereitstellungsplätze für die Müllabholung sind jeweils an zwei zentralen Stellen angrenzend an den Heckenweg vorgesehen.

4. Fortgang des Verfahrens

Bei dem gegebenen Sachstand kann daher dem Gemeinderat empfohlen werden, den auf nächster Seite folgenden Beschluss zu fassen.

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Herrenalber Straße 25 - 39“, Karlsruhe-Rüppurr, einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften gem. § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB fortgesetzt.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 20.11.2009 in der Fassung vom 08.03.2010 zugrunde zu legen.
Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -
19. März 2010