

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	14. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Herrenalber Straße 25 - 39", Karlsruhe-Rüppurr: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (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"/>	Einleitungs- und Auslegungsbeschluss
Gemeinderat	21.09.2010	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 32.

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		

A. Vorbemerkungen zum Satzungsbeschluss

Gliederungsübersicht	Seite
I. Grundsätzliches zu den Zielen und Inhalten der Planung sowie zu den bisherigen Verfahrensschritten	3
I.1 Anlass der Planung und deren Zielsetzung	3
I.2 Zum Planinhalt und dessen gegenständlichen Auswirkungen im Überblick	4
a) Höhenentwicklung	4
b) Freiräumlichkeit	4
c) Anlagen zum Verkehrslärmschutz	5
d) Auswirkungen auf Straßen- und Ortsbild	6
e) Maß der baulichen Nutzung	6
f) Verkehrliche Erschließung	7
I.3 Zum Verfahren (Verfahrensschritte)	8
II. Zum Bebauungsplanentwurf eingegangene Stellungnahmen und deren Prüfung in thematischer Gliederung und Aufbereitung	8
II.1 Art und Weise der Bebauung in ihrer Auswirkung auf gestalterische Belange des Straßenraumes sowie auf die Umgebung angrenzender Grundstücke	9
II.1.1 Überblick der dazu vorgetragenen Einwendungen	9
a) Einzelne Kritikpunkte	9
b) Vorschläge	10
II.1.2 Planungsbezogene und rechtliche Auseinandersetzung zu den Vor- und Nachteilen unterschiedlicher Planungskonzepte	11
a) Geplante Bebauung mit schmalseitenbetonten Gebäudeanordnungen zur Herrenalber Straße	12
b) Planungskonzept mit längenbetonten Gebäudeanordnungen zur Herrenalber Straße	16
II.2 Maß der baulichen Nutzung	18
II.3 Schutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm der Herrenalber Straße.	21
II.4 Erschließung	23
II.5 Ruhender Verkehr und Abdeckung des Stellplatzbedarfs	26
II.6 Denkmalschutz	27
II.7 Umweltbelange	29
II.8 Sonstiges	31
III. Öffentliche und private Belange in der Abwägung	31
IV. Abschluss des Verfahrens.	32
Anlagen zur Vorlage	
Anlagen 1 u. 2 mit Ergänzungen zur Vorbemerkung	
Bebauungsplanentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan	

I. Grundsätzliches zu den Zielen und Inhalten der Planung sowie zu den bisherigen Verfahrensschritten

I.1 Anlass der Planung und deren Zielsetzung

Mit dem zu beschließenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur baulichen Erweiterung des Bestandsquartiers der Gartenstadt Karlsruhe geschaffen werden. Das Gebiet liegt unmittelbar angrenzend an die Herrenalber Straße (L561) und wird durch die Diakonissenstraße und den Heckenweg eingegrenzt.

Die Planung erfasst hierbei die letzte größere Freifläche in Rüppurr im unmittelbaren Umfeld der Sachgesamtheit Gartenstadt Karlsruhe-Rüppurr. Auf dieser ca. 7.000 m² großen Fläche fand ursprünglich erwerbswirtschaftliche Gartenbaunutzung und kleingärtnerische Nutzung statt. Der Vorhabenträger hat die Grundstücksfläche vom Land Baden-Württemberg erworben und beabsichtigt nunmehr, auf dem Areal die Errichtung von acht Mehrfamilienhäusern und einem Wohn- und Mehrzweckgebäude sowie die Schaffung einer dazu notwendigen Tiefgarage, die mit ihrem Stellplatzangebot in begrenztem Umfang zugleich auch Stellplatzbedürfnisse aus der näheren Umgebung mit abdecken kann.

Für die Realisierung dieses Vorhabens muss lediglich ein im nördlichen Bereich liegender Garagenhof abgebrochen werden. Für diese ansonsten bislang nicht bebaute Fläche existieren derzeit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Dessen ungeachtet sind sie jedoch als grundsätzlich baulich nutzbare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes im Sinne von § 34 BauGB einzustufen. Die Art und Weise der künftigen Bebauung bedarf zur Sicherstellung der damit gezielt angestrebten städtebaulichen Entwicklung gleichwohl der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

In den geplanten Wohngebäuden sollen 76 Mietwohnungen entstehen, wobei das Ziel verfolgt wird, vorzugsweise alten- und behindertengerechten Wohnraum zu schaffen. Dieser soll in erster Linie den Bedarf von heutigen Mietern des Vorhabenträgers decken bzw. diesen angeboten werden, soweit diese im Zuge des Generationenwechsels anstreben, solche altengerechten Wohnmöglichkeiten in Anspruch zu nehmen. Dabei bietet sich ihnen der Vorteil, die angestammte oder langjährig gewohnte Umgebung nicht verlassen zu müssen. Mit dieser Einbindung leistet das Vorhaben zugleich einen der Idee des Mehrgenerationswohnens nahe kommenden Beitrag, selbst wenn sich die räumlichen Verbindungen innerhalb der Gemeinschaft der Gartenstadtbewohner etwas loser bzw. weitläufiger darstellen. Ferner ist es bei dem von der Gartenstadt angestrebten moderaten Mietpreis nicht ausgeschlossen, dass sich in einem Teil dieser Wohnungen übergangsweise auch junge Familien ansiedeln. Sie könnten auf diese Weise in der Gartenstadt Fuß fassen, bis sich ihnen die Chance bietet, ihrem größer werdenden Wohnraumbedarf in einem der frei werdenden Häuser der Gartenstadt nachzukommen.

I.2 Zum weiteren Planinhalt und dessen gegenständlichen Auswirkungen im Überblick

Die Ausführungen in diesem Abschnitt sollen zunächst mehr überblickartig die Themenblöcke umreißen, denen mit Blick auf die Gesamtheit der Planung Bedeutung zukommt. Soweit es dazu aus Abwägungsgründen oder aufgrund eingegangener Stellungnahmen ergänzend einer vertiefenden Auseinandersetzung bedarf, erfolgen zu solchen Themen weitere Ausführungen in den unter Ziffer II folgenden Abschnitten. Dies erfolgt unter Einbeziehen aller planfachlichen, von der Stadtplanung einzubringenden Sichten in einer den Umständen nach gebotenen vertiefenden rechtlichen und unbeeinflussten Auseinandersetzung, und zwar auch soweit Gegenstand der Planung ein von der Vorhabenträgerin aufgestellter Vorhaben- und Erschließungsplan ist.

a) Höhenentwicklung

Mit zwei Vollgeschossen und einem abschließenden obersten Geschoss, letzteres allerdings mit anderer Dachform, orientiert sich die vertikale Gebäudeabwicklung an der vorhandenen Bebauung der Gartenstadt im Bereich der Reihenhäuser am Heckenweg. Das entspricht insoweit auch den denkmalschutzrechtlichen Belangen der Gartenstadtbebauung als denkmalgeschützte Sachgesamtheit (Näheres dazu siehe Abschnitt II.6 auf Seiten 27ff.) Erreicht werden jedoch infolge der flach geneigten Dächer keine Firsthöhen von 12 Metern wie in der Umgebung der Altbebauung, sondern bis zur Unterkante der Dachabschlüsse eine Höhe von max. 9,5 Metern.

b) Freiräumlichkeit im Bereich der Gartenstadtbebauung

Die bisher nach Westen ausgedehnte, für innerstädtische Verhältnisse großzügige Freiräumlichkeit, die sich infolge der vorgelagerten gärtnerischen Nutzung bisher der Reihenhausbauung auf der Westseite des Heckenweges geboten hat, erfährt allerdings mit der geplanten Bebauung eine nicht unerhebliche Verkürzung. Einzuräumen bleibt dabei, dass betroffene und an die bisherige Situation gewohnte Bewohner der Reihenhausbauung auf der Westseite des Heckenweges dies als eine nachteilige und entsprechend gewichtige Einengung empfinden können. Dabei wird auch die Charakteristik der Gartenstadtbebauung mit ihrer auch ansonsten im Gesamtgebiet weitgehend festzustellenden großzügigen Freiraumgestaltung verlassen. Es verbleibt jedoch mit den zwischen ca. 14 und 24 m langen Hausgärten dieser Reihenhäuser bei einer vertretbaren städtebaulichen Situation. So jedenfalls, wenn als Maßstab hierfür orientierend die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse herangezogen werden, die für einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden sprechen. Diesen Aspekten kann sich auch das Begehren, mit Rücksicht auf den Altbestand an bisherigen Raumstrukturen festhalten zu wollen, in Bezug auf eine hinzutretende Neubebauung auf angrenzenden Flächen nicht gänzlich entziehen.

Festzustellen bleibt in diesem Zusammenhang ferner, dass die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Reihenhausbauung auf der Westseite des Heckenweges in ihrem bisherigen Umfang unangetastet bleiben. Eine gesicherte Erwartung, dass es bei der gartenbaulichen Nutzung im Plangebiet dauerhaft verbleiben werde, lässt sich aus der gegebenen Situation nicht herleiten. Selbst

wenn die neuen Gebäude mit ihren Stirnseiten recht nahe und mit teilweise unterschiedlichen Abständen an das Ende der Hausgärten der Reihenhäuser herantreten, im Mindestmaß sind es 5,5 m, erlauben die Freiräume zwischen den kammartig aufgereihten Gebäuden tiefergreifende, zumindest bis zur Lärmschutzwand freie Blickbeziehungen. Es kommt mithin zu keiner den Hausgärten gegenüberstehenden weitgehend geschlossenen Gebäudefront, die bedenklich sein könnte und deswegen größere Abstände erfordern würde.

c) Anlagen zum Verkehrslärmschutz

Zur Minderung des von der Herrenalber Straße ausgehenden und auf die Neubebauung einwirkenden Verkehrslärms (dominierend ist dabei der Straßenverkehrslärm mit einem an der Grenze des Baugrundstücks festzustellenden Mittelungspegel von über 70 dB(A) am Tage) sieht der Bebauungsplan Schallschutzeinrichtungen vor. Es gilt dabei, vorrangig die Lücken zwischen den zur Herrenalber Straße ausgerichteten Gebäuden mit Wandelementen zu schließen (aktiver Schallschutz) und soweit diese nicht ausreichen oder an bestimmten Stellen unter Rücksichtnahme auf andere Belange nicht in Betracht kommen, an den Gebäuden selbst mit baulichen Maßnahmen einen Schutz vor eindringendem Verkehrslärm vorzusehen (passiver Schallschutz).

Es ist hierbei das von der Vorhabenträgerin gesetzte Ziel, mit den Wänden den Verkehrslärm soweit abzuschirmen, dass möglichst die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) empfohlenen Orientierungswerte für Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) an den Außenseiten der Gebäude sowie in den übrigen dem Wohnen dienenden Außenbereichszonen eingehalten werden können. Dazu sind die geplanten Wandelemente mit einer Höhe von 5,50 m erforderlich, um diesem Ziel zumindest in den Ebenen der Erdgeschosse und ersten Obergeschosse nachzukommen. Dasselbe Ergebnis lässt sich bei dieser Wandhöhe jedoch nicht auf die gesamte Gebäudelänge in den Dachgeschossebenen erzielen, weil die Oberkante der Wand den Einstrahlwinkel der sich gradlinig in alle Richtungen ausbreitenden Schallwellen dort nicht mehr vollständig abdeckt. Dazu müssten Wände mit einer Höhe von mindestens neun Metern errichtet werden.

In der Einschränkung der Wände auf eine Höhe von fünfeinhalb Metern liegt mithin bereits ein qualitatives Eingehen auf gegensätzliche straßengestalterische Belange. Denn letztere könnten bei der gegebenen städtebaulichen Situation eher dafür sprechen, die Lärmschutzwände evtl. auch noch erheblich niedriger auszuführen, z.B. angleichend an das Bild von Grundstückseinfriedigungen (mit einer Höhe bis zu ca. drei Meter), zumindest aber, ihnen im Gesamtbild der Bebauung die höhenbedingte Dominanz zu nehmen. Im Übrigen ist die Vorhabenträgerin jedoch bemüht, das sich darstellende geschlossene Bild, welche die Wandelemente zusammen mit den Schmalseiten der Gebäude bilden, mit seitlichen transparenten Elementen sowie einer Begrünung im Wandbereich aufzulockern.

Die oben zitierte DIN 18005 mit den von ihr empfohlenen Orientierungswerten stellt - das sei lediglich der Vollständigkeit halber angemerkt - keine zwingende Vorgabe für die Bauleitplanung dar. Sie kann und sollte jedoch im Interesse einer sachgerechten und angemessenen Planung als sachverständige Grundlage im Sinne eines antizipierten Gutachtens der Planungsentscheidung zugrunde liegen. Dem trägt die Planung Rechnung. Dennoch kann

es abweichend davon im Widerstreit mit anderen Belangen auch vertretbar sein, das Niveau des angestrebten Lärmschutzes an der Einhaltung der jeweils um 4 dB(A) höheren Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (16. BImSchV) zu orientieren. Letztere gilt in ihrer unmittelbar gebotenen Anwendung zwar nur beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen, das hindert jedoch nicht daran, sie gleichwohl wie die DIN 18005 orientierend heranzuziehen. In vorliegendem Fall erscheint solches jedoch nicht vorzugswürdig. Denn selbst wenn es bei deren Anwendung gelingen könnte, die Höhe der Wand etwas zu reduzieren, würde ein solches Vorgehen zumindest zur Folge haben, dass in den Außenwohnzonen der Dachgeschossebenen weitergehende Nachteile entstünden. Das hat seinen Hintergrund in der bereits erwähnten reduzierten Abschirmwirkung an der Oberkante der fünfeinhalb Meter hohen Lärmschutzwand, was zur Folge hätte, dass die Lärmbelastung in der Dachgeschossebene in der Tiefenausdehnung zunimmt. Damit käme es zumindest auf eine bestimmte räumliche Distanz zu Mittelungspegeln, die selbst die Grenzwerte der 16. BImSchV übersteigen, aber bei einer Wand mit 5,5 m Höhe noch eingehalten werden.

Zugleich führt die geplante Bebauung zusammen mit den ergänzenden Lärmschutzelementen zwischen den Gebäuden zu einer erheblichen Verbesserung der Lärmsituation im bereits bebauten Wohnquartier am Heckenweg. Auch der im Einwirkungsbereich liegende Abschnitt des Diakonissenweges wird entlastet. Das erscheint auch vor dem Hintergrund bedeutsam, dass die Bestandssituation in diesen Bereichen nicht mit einer direkten Lage an der Herrenalber Straße vergleichbar ist. Doch immerhin, auch dort überschreiten die Beurteilungspegel des gegenwärtigen Straßenverkehrslärms der Herrenalber Straße zur Nachtzeit in den meisten Fällen die Grenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A).

Die Entlastungen durch die Neubebauung schlagen in einer Spannweite von rund 12 bis 14 dB(A) zu Buche, in Einzelfällen gar bis zu 15,3 dB(A). Darin liegt ein angemessener Ausgleich für die durch die Freiraumverkürzung hinzunehmenden optischen Nachteile. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass einige Bewohner in der noch vor dem Auslegungsbeschluss durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung und wohl auch in den aktuellen Einwendungen solches nicht in dieser Weise zu würdigen vermochten.

d) Auswirkungen auf Straßen- und Ortsbild

Die gestalterischen Auswirkungen, die von der geplanten Bebauung und ihrer Lärmschutzeinrichtungen gegenüber dem Straßenraum der Herrenalber Straße ausgehen, sind als öffentlicher Belang von gewichtiger Bedeutung. Dies insofern, als mit der Bebauung Gestaltungsformen gewählt werden, die in dem bisher von Bebauungen geprägten Straßenbild im Verlaufe der Herrenalber Straße keine Entsprechung finden. Insofern bedarf dies einer insgesamt abwägenden Betrachtung, nicht zuletzt mit möglichen anderweitigen Bauformen (Näheres dazu in Abschnitt II.1.2 -Unterabschnitt a).

e) Maß der baulichen Nutzung

Was vorstehend unter Abschnitt d) zur Notwendigkeit einer aus Abwägungsgründen notwendigen vertiefenden Betrachtung ausgeführt wurde, gilt hinsichtlich des Versiegelungs-

grades, der mit der Gesamtheit aller baulichen Anlagen (Gebäude, Wege, Tiefgarage usw.) erreicht wird. Festzuhalten bleibt an dieser Stelle jedoch vorab, dass jedenfalls allein der mit den geplanten Wohngebäuden zu überbauende Flächenanteil und die dabei zu erzielenden Geschossflächen keine Größenordnungen erreichen, die allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen eines Wohngebiets widersprechen würden. Weiteres zum Maß der baulichen Nutzung kann den Ausführungen im Abschnitt II.2 dieser Vorbemerkung entnommen werden.

f) Verkehrliche Erschließung

Zur ebenerdigen verkehrlichen Erschließung der Gebäude sehen die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine 3,5 m breite und rund 200 m lange, in das Plangebiet hineinführende private (nicht öffentlich zu widmende) Wegfläche mit Anschluss an die Diakonissenstraße (hier aufgeweitet auf 4,5m) vor. Diese soll vor allem die Erreichbarkeit der Gebäude mit Liefer-, Umzugs-, Rettungs-, und sonstigen Versorgungsfahrzeugen sicherstellen, weshalb der Plan dafür, aber auch bei gelegentlicher unabweisbar notwendiger Kfz-Benutzung durch die Bewohner, entsprechende Ausweichbuchten und am nördlichen Ende des Weges eine Wendefläche vorsieht. Im Übrigen soll dieser Weg in seinem Nutzungsschwerpunkt jedoch ausschließlich der fußläufigen Erschließung dienen, d. h. einen anderen und regelmäßigen Erschließungsverkehr der Bewohner und Besucher mit PKW will die Vorhabenträgerin durch entsprechende Nutzungsregelung ausschließen. Denn zu diesem Zweck steht für die Bewohner die geplante Tiefgarage zur Verfügung. Über diese können mit den vorgesehenen Treppen- und Aufzugsanlagen die Gebäude ebenso erreicht werden.

Die Tiefgarage wird verkehrlich an den Heckenweg angeschlossen sein, der zu diesem Zweck in dem kurzen Abschnitt zwischen der Einmündung in die Diakonissenstraße und der Zu- und Abfahrt im Querschnitt und den notwendigen Ausrundungsradien auf Kosten der Vorhabenträgerin angepasst wird. Diese hatte sich aus Gründen der gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnbebauung zudem entschlossen, die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage mit Seitenwänden und einer Überdeckung einzuhausen, damit auf seitliche angrenzende Wohngrundstücke unmittelbar wirkende Störeinflüsse weitgehend vermieden werden.

In der Verwaltungsvorlage zum vorangegangenen Auslegungsbeschluss wurde bereits eingehend ausgeführt, dass damit eine für die Bedürfnisse des Gebiets ausreichende und auch hinreichend verkehrssichere Erschließung ermöglicht wird. Dies insbesondere auch mit Blick auf die Lage der Anschlüsse des Heckenweges und des neuen Wohnweges an die Diakonissenstraße. Und selbst bei der relativ kurzen räumlichen Distanz zwischen der Einmündung des Wohnweges in die Diakonissenstraße und deren Anschluss an die Herrenalber Straße bestehen unter Zugrundelegen der dort zulässigen Geschwindigkeit ausreichende Haltesichtweiten für ein von der Herrenalber Straße einbiegendes Kfz.

Die Diakonissenstraße kann als eine von vornherein konzipierte Wohnsammelstraße diesen zusätzlichen Verkehr ohne Kapazitätsprobleme aufnehmen. Außerdem dürften Belastungen hauptsächlich in dem oben beschriebenen kurzen Abschnitt und auch nur in kurzen Zeitphasen auftreten. Das kann allenfalls, wie auch andernorts bei der Einmündung von Wohn-

sammelstraßen in Hauptverkehrsstraßen oder bei solchen Kreuzungen, zu Wartezeiten führen.

I. 3 Zum Verfahren:

Das Vorhaben stellt mit seiner im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten baulichen Nutzung eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² dar. Die Aufstellung des dazu erforderlichen Bebauungsplanes und das dazu anzuwendende Verfahren konnte daher unter den erleichterten Voraussetzungen des § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

Zu nennen sind folgende, bisher durchgeführte Verfahrensschritte:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB in Form einer ortsüblichen Bekanntmachung am 14.12.2009, wo sich jeder anhand der von der Vorhabenträgerin bereitgestellten Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Zeitraum unterrichten und Beiträge dazu vortragen konnte.
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB am 27.11.2009.
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des zuvor vom Gemeinderat am 30.03.2010 gefassten Einleitungs- und Auslegungsbeschlusses, und zwar vom 03.05. bis 04.06.2010 nach vorheriger Bekanntmachung in der Stadtzeitung - Amtsblatt der Stadt Karlsruhe - vom 23.04.2010.

Die „frühzeitige“ Beteiligung der Öffentlichkeit konnte danach in der oben unter dem 1. Spiegelstrich dargestellten Weise erfolgen. Es bedurfte hierzu auch keiner gesonderten öffentlichen Veranstaltung oder Unterrichtung und Diskussion in einer Bürgerversammlung nach § 20 a der Gemeindeordnung, wie es verschiedentlich kritisiert und auch nach ergangener öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefordert wurde.

Der als Nächstes anstehende Verfahrensschritt ist die Prüfung der bei der öffentlichen Auslegung von privaten Personen sowie von Behörden und Trägern eingegangenen Stellungnahmen, und soweit nichts anderes beschlossen wird, der mit dieser Vorlage zu fassende Satzungsbeschluss. Dem widmen sich die nachfolgenden Abschnitte.

II. Zum Bebauungsplanentwurf eingegangene Stellungnahmen und deren Prüfung in thematischer Gliederung und Aufbereitung

Während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes konnte sich die Öffentlichkeit mit Stellungnahmen erneut zur Planung äußern, darin eingeschlossen insbesondere auch diejenigen Personen, die konkret und individuell in ihren eigenen Belan-

gen und Rechten von der Planung betroffen sind. Im Rahmen eines solchen weit gezogenen Spektrums möglicher Beteiligung hatte davon eine große Anzahl privater Personen Gebrauch gemacht. Insgesamt sind 137 Einwendungsschreiben eingegangen.

Darüber hinaus haben sich vereinzelt auch erneut Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgergemeinschaft Rüppurr e. V. zur Planung geäußert.

Schwerpunktmäßig und auf einen kurzen Nenner gebracht beinhalten die Stellungnahmen Einwände, die sich gegen die Art der Bebauung mit der giebelständigen Front der Wohnhäuser zur Herrenalber Straße richten, und ebenso gegen die Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden, unmittelbar angrenzend an den Gehweg der Herrenalber Straße. Ferner deren Kritik an der baulichen Dichte, der damit verbundenen Wohnungszahl und dem geringen Grün- und Freiflächenanteil, und letztlich dem entstehenden und als solchem widersprechenden Kontrast zur Bestandsarchitektur und deren Gebäudeform.

Bemängelt wird ferner, dass infolge der entstehenden Baufront an der Herrenalber Straße der dahinter liegende, der Gartenstadtsiedlung zugehörige alte Gebäudebestand am Heckenweg nicht mehr von Westen her genügend wahrgenommen werden könne.

Zu den jeweiligen angesprochenen und sonstigen Themenbereichen im Einzelnen:

II.1. Art und Weise der Bebauung in ihrer Auswirkung auf gestalterische Belange des Straßenraumes sowie auf die Umgebung angrenzender Grundstücke

II. 1.1 Überblick der dazu vorgetragenen Einwendungen

Die teils facettenreichen und pointierten Einwendungen beinhalten in ihrer Gesamtheit eine allgemeine und zugleich umfassende, stellenweise herbe Kritik an der Planung.

Inhaltlich lassen sich die Einwendungen in einer sachbezogenen Gliederung, wie nachstehend unter a und b aufgelistet, zusammenfassen, wengleich die Argumente in den einzelnen Einwendungsschreiben teilweise in einem übergreifenden Zusammenhang mit den Themen gestellt werden, denen sich die nachfolgenden Abschnitte II.2 bis II.6 widmen. Dies als Ausdruck dafür, in der Summe aller gegen die Planung gerichteten Argumente zumindest von der aktuell geplanten Bebauung Abstand zu nehmen.

a) Einzelne Kritikpunkte

Der geplanten Bebauung wird im Wesentlichen entgegengehalten:

- der typische Charakter der Gartenstadtbebauung gehe verloren infolge
 - des Fehlens von Hausgärten und Abkehr von dem grünflächenbetonten Architekturtypus mit zu kleinen begrüneten Flächen
 - kubischer Bauweise der Dachgestaltung mit pultdachartigen Aufbauten bzw. flachgeneigten Dächern
 - der giebelständigen Anordnung der Wohngebäude zur Herrenalber Straße
 - des Fehlens des für die Gartenstadt typischen Zurücktretens der Gebäude von der Straßenfront der Herrenalber Straße

- es komme infolge der vorstehenden Kritikpunkte zu einem starken Kontrast mit der Bestandsarchitektur, zu der auch die Höhe der Gebäude und Fahrstuhltürme beitrage
- die Bebauung werde die Häuser am Heckenweg stark beeinträchtigen
- von der Bebauung werde eine Vorbildwirkung für die künftige bauliche Entwicklung auf der gegenüberliegenden Seite der Herrenalber Straße ausgehen
- die Gebäude und die Lärmschutzwandabschnitte seien insgesamt zu hoch
- die durch die Gebäude in ihrem Zusammenwirken mit den dazwischen angeordneten Lärmschutzwänden verstellten den Blick auf den denkmalgeschützten Quartiersbereich, der hierdurch an Qualität verliere
- die ohnehin schon durch den breiten Verkehrsraum mit Straßenbahngleisen bestehende Trennwirkung der beiden Rüppurrer Ortsteile erfahre mit der Bebauung in Verbindung mit den Lärmschutzwänden eine erhebliche Ausweitung bzw. Verstärkung
- die Bebauung lasse eine stadtplanerische Auseinandersetzung für den Bereich der Herrenalber Straße von der Battstraße bis zum Schloss Rüppurr vermissen

b) Vorschläge

Infolge der unter Buchstabe a aufgeführten Kritikpunkte münden die Einwendungen teilweise in Vorschläge zum/zur

- ganzen oder teilweisen Verzicht auf die Bebauung, sei es in der Reduzierung um ein Stockwerk oder der Länge der Gebäude oder zugunsten einer einzigen im Plangebiet vorgesehenen begrünten Tiefgarage
- Höhenreduzierung der Planung
- Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf maximal 50 Wohneinheiten und der damit erzielbaren Minderung der Verkehrslärmbelastung des Quartiers durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Bewohner
- Berücksichtigung der Wettbewerbsarbeit des 2. Preisträgers des im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung durchgeführten Wettbewerbs
- Abrücken der Bebauung vom Gehwegrand der Herrenalber Straße um fünf bis sechs Meter
- fensterlose Hausfronten und Aufzugsschächte sollen begrünt und der davor liegende 4,5 m breite Rad- und Fußweg neu strukturiert und mit Bäumen aufgelockert werden
- Einbau von Fenstern in den höher gelegenen Etagen mit Ausrichtung zur Herrenalber Straße
- Auflockerung des Rad- und Gehweges durch Baumpflanzungen
- Vergrößerung der Abstände der einzelnen Gebäude untereinander

II. 1.2 Planungsbezogene und rechtliche Auseinandersetzung zu den Vor- und Nachteilen unterschiedlicher Planungskonzepte

In den unter Ziffer 2.1.1 aufgelisteten, der Planung entgegengehaltenen Einwänden kommen hauptsächlich Konfliktpunkte gestalterischer Art zum Ausdruck, die mit anderweitigen, wie auch immer gearteten Vorstellungen in Verbindung gebracht werden und so - jedenfalls nach Meinung der Einwender - auch zu einer angemessenen baulichen Nutzung des Geländes führen könnten.

Die Entscheidung der Vorhabenträgerin für das von ihr verfolgte Bauvorhaben beruht demgegenüber auf den gewonnenen Erkenntnissen aus der Mehrfachbeauftragung. Die von der Vorhabenträgerin dazu in inhaltlicher Zusammenfassung vorgetragenen Argumente können der Anlage 1 zu dieser Vorlage entnommen werden. Sie sind in der Abwägung als das private Interesse der Vorhabenträgerin einzustellen. Für die Vorhabenträgerin müsse sich jedenfalls, so deren Bekunden, eine an die gegebenen Umstände angepasste und angemessene Bebauung letztlich auch unter wirtschaftlichen Aspekten im Interesse eines späteren moderaten Mietpreises darstellen können.

Der Mehrfachbeauftragung lagen, wie die Vorhabenträgerin ausdrücklich betont, die von der Stadtplanung unter Wahrung des Denkmalschutzes formulierten Vorgaben zugrunde, die als Grundbedingungen bei der Erarbeitung eines Planungskonzeptes von jedem Teilnehmer zu berücksichtigen waren. Danach blieb von vornherein eine über das Höhenniveau der Altbebauung der Gartenstadtsiedlung hinausgehende Bebauung, wie sie ihren Ausdruck am Heckenweg findet, ausgeschlossen. Das bedingte in vertikaler Gliederung der Gebäude eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss unter Beibehaltung einer Traufhöhe bis zu 6 m und einer Firsthöhe bis zu 12 m. Auch sollten dabei Gebäudelängen von 50 m möglichst nicht überschritten werden und der Freiraum zu den Reihenhäusern zumindest partiell von der Herrenalber Straße aus sichtbar bleiben.

Damit gerät die auf der Basis des ersten Preisträgers fortentwickelte Planung in der konzeptionellen Ausrichtung der Gebäude mit den Stirnseiten zur Herrenalber Straße nicht in Konflikt.

Vor diesem Hintergrund hatte sich die Vorhabenträgerin zuletzt auch mit den bei der Planauslegung eingegangenen Stellungnahmen näher befasst. Sie kam dabei in anschließender Abstimmung mit der Stadtplanung zu dem Ergebnis, dass kein Anlass bestehe, zur Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen von der geplanten Bebauung Abstand zu nehmen, zu einem anderen Planungskonzept überzugehen oder an den Inhalten der bisherigen Planung zur Berücksichtigung der in den Stellungnahmen geäußerten Vorschläge wesentliche Änderungen vorzunehmen.

Unter dem Vorzeichen der Wahrung straßenraumgestalterischer Belange, um die es bei den Einwendungen vorwiegend geht, bieten sich in der dabei gebotenen Betrachtungsweise und vorzunehmenden Abwägung im grundsätzlichen Ansatz nur zwei Bebauungskonzepte an, die sich in ihrer Struktur und Wirkung auf den Straßenraum in den Kernaussagen signifikant unterscheiden, und zwar

- das mit dem Vorhaben verfolgte Konzept mit kammartig aufgereihten Gebäuden unter Einhaltung entsprechender, der Belichtung und Besonnung und Freiräumlichkeit dienenden Zwischenräume, jeweils mit ihren Schmalseiten (Stirnwänden) zur Herrenalber Straße ausgerichtet,
- oder alternativ dazu mit Gebäuden oder Gebäudezeilen mit den (traufständigen) Längsseiten entlang der Herrenalber Straße in offener (mit Gebäudelängen bis zu 50 Meter) oder geschlossener Bauweise (wobei letztere nicht den bisherigen Vorgaben entsprechen würde).

Diese Gegensätzlichkeit kennzeichnen letztlich auch die sich insoweit unterscheidenden Arbeiten des ersten und zweiten Preisträgers der Mehrfachbeauftragung.

Bei beiden Konzepten besteht jedoch das insoweit gemeinsame Erfordernis, dass die zur Herrenalber Straße hin offenen Zwischenräume mit verbindenden Wandelementen zum Schutz vor dem hohen Verkehrslärm abgeschirmt werden müssen, weil nur so die Lärmbelastung in den Außenwohnzonen des jeweiligen Baugrundstücks vermieden werden kann. Das hat jedenfalls in vorliegendem Fall zu gelten, da nach Meinung aller eine vor die Gebäude zu setzende, durchgehend verlaufende Lärmschutzwand, wie sie auch immer gestaltet sein mag, mit dem bisher geprägten Straßenbild der Herrenalber Straße nicht zu vereinbaren wäre. Ein begrünter Lärmschutzwall als Alternative scheidet infolge seines Flächenbedarfs von vornherein aus.

In näherer Auseinandersetzung mit diesen Konzepten - siehe dazu die nachfolgenden Ausführungen unter Buchstabe a und b - beantworten sich sogleich auch die zu dieser Thematik vorgetragenen Einwendungen gegen die Planung und die dazu vorgebrachten Vorschläge.

a) Geplante Bebauung mit schmalseitenbetonter Gebäudeanordnung zur Herrenalber Straße

Anzuknüpfen gilt es zunächst an die Ausführungen im vorangegangenen Abschnitt I.2 b, soweit die Einwendungen die Situation der vorhandenen Gartenstadtbebauung ansprechen und die ungenügende Berücksichtigung des für die Siedlung typischen grünflächenbetonten Charakters bemängeln. Das bedarf an dieser Stelle keiner Wiederholung.

Der Planung der Vorhabenträgerin liegt ersichtlich das Ziel zugrunde, die Flächen unter Wahrung städtebaulicher Grundsätze optimal zu nutzen, die in der Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung ihren Niederschlag finden.

Die geplante Bebauung steht dabei im Einklang mit der gebotenen Berücksichtigung öffentlicher Belange entsprechend den aus den gesetzlichen Leitzielen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) hergeleiteten und insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Grundsätzen. Darunter fallen in konkreter Anwendung der vorliegenden Planung vornehmlich die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belange des Lärmschutzes), die Befriedigung

der Wohnbedürfnisse im hier gegebenen Zusammenhang mit der Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen und sozialer Bedürfnisse (zugunsten älterer Bewohner für ein Verbleiben in der Gartenstadtsiedlung) und letztlich auch das gesetzliche Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dazu Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Danach lässt sich die auf dem 1. Preis der Mehrfachbeauftragung beruhende Planung rechtfertigen. In fortentwickelter und entsprechend detaillierter Ausgestaltung erfüllt sie den Anspruch an eine qualitätsorientierte moderne Architektur und Formensprache unter Einbeziehen eines nach örtlichen Gegebenheiten aktiven Verkehrslärmschutzes gegenüber der Herrenalber Straße.

Aktiv bedeutet, hierbei mit geeigneten Maßnahmen von vornherein zu vermeiden, dass Schallwellen ohne reduzierende Maßnahmen auf die Außenflächen der Gebäude (Wände, Fenster) einwirken und auf die Wohn- und Aufenthaltsräume übergehen, zugleich aber auch die zur Wohnnutzung gehörenden Außenflächen der Baugrundstücke (freie Balkone, Gartenflächen) so zu schützen, dass dort der Aufenthalt unter Wahrung der Qualitätsansprüche eines gedeihlichen Wohnens möglich ist. In aller Regel, insbesondere bei hohem Verkehrslärm, wie vorliegend, kommen dafür nur ausreichend dimensionierte Schutzwälle oder -wände in Betracht, die durchgehend die Baugrundstücke vom Verkehrslärm abschirmen.

Ist es in einer solchen Situation jedoch geboten, aus stadtgestalterischen Gründen von dem oben beschriebenen Regelfall abzuweichen, aktiven Lärmschutz im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten aber dennoch möglichst umfänglich zu bewirken, führt dies zwangsläufig dazu, die Gebäude zumindest mit den schmalen, entsprechend gedämmten Stirnseiten (ohne notwendige Öffnungen zur Belichtung und Belüftung direkt dahinter liegender Aufenthaltsräumen) zur Straße hin anzuordnen und die Freiräume zwischen den Gebäuden mit in die Bebauung integrierten Wandelementen zu schützen. Das erlaubt in der tiefenorientierten Gebäudeabwicklung wesentlich günstigere Grundrisslösungen als bei Gebäuden, die in ihrer Länge entlang einer Straße angeordnet werden. Bei dem vorliegend in West-Ost-Lage befindlichen Baugrundstück und den in derselben Richtung orientierten Schmalseiten der Gebäude auch mit den Vorteilen einer besseren Besonnung über den gesamten Tagesablauf.

Unter dem Aspekt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen allerdings auch in der vorstehend erläuterten Variante ihre best mögliche Wirkung bei einer möglichst geringen Wandhöhe nur bei engem Abstand zur Fahrbahn entfalten können, gilt es den Abstand insoweit auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zwar kann bei einem solchen Planungskonzept aus begrifflichen Gründen nicht unmittelbar bis an den Fahrbahnrand herangerückt werden, in optimaler Vorgehensweise jedoch zumindest bis an den Gehwegrand. Dabei geht die Planung mit den 5,5 m hohen, dem Lärmschutz dienenden Wandelementen zwischen den Gebäuden gleichwohl einen beachtlichen Kompromiss zugunsten der straßenraumgestalterischen Belange ein. Denn mit dieser Höhe sind die Dachgeschosszonen der Gebäude nicht durchgehend in dem Maße zu schützen, wie es bei den Ebenen des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses der Fall ist (vgl. Näheres dazu unter Abschnitt II.3).

Daran wird in der Abwägung das hohe Gewicht deutlich, welches einem Bebauungskonzept dieser Art mit Blick auf den erforderlichen Lärmschutz zukommt. Schließlich hat eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch darauf ausgerichtet zu sein, den auf Dauer ausgelegten Nutzungsansprüchen der Bewohner gerecht zu werden.

Den Einwendern ist dabei allerdings zuzustimmen, dass ein Bebauungskonzept dieser Art im bisherigen Straßenbild der Herrenalber Straße keine Entsprechung findet. Zwar grenzen auch an anderen Stellen der Herrenalber Straße Gebäude mit vergleichbaren Höhenentwicklungen unmittelbar an den Rad- und Gehweg der Herrenalber Straße, das hat jedoch jeweils einen anderen städtebaulichen Bezug. Solche Bauten kennzeichnen z. B. wie bei der Diakonissenstraße das Ende einer Bebauung im Bereich der Straßeneinmündung in die Herrenalber Straße oder treten im Kontext der Randbebauung eines sich zur Herrenalber Straße öffnenden Platzes in Erscheinung, wie es beim Ostendorfplatz der Fall ist.

Ansonsten tritt die vorhandene Bebauung entlang der Herrenalber Straße zugunsten der Ausweitung des Straßenraumes mit vorgelagerten Anliegerfahrbahnen und dazwischen angeordneten Grünstreifen mit Baumbepflanzungen zurück. Diese Elemente kennzeichnen, wie zutreffend in Einwendungen vorgetragen wird, die Charakteristik der Herrenalber Straße im Abschnitt zwischen der Battstraße und dem Rüppurrer Schloss.

Davon ausgenommen blieb jedoch bislang der hier in Rede stehende Abschnitt zwischen der Diakonissenstraße und dem Ostendorfplatz. Eine Bebauung mit einer zu erwartenden, den Straßenraum begrenzenden Funktion hat hier nicht stattgefunden. Den Charakter vergleichbar wie in den anderen Abschnitten fortzusetzen, könnte sich zwar anbieten, andererseits besteht jedoch auch Raum für eine betont neuzeitliche Bebauung, die auf die heutigen Anforderungen reagiert. Das mag zwar zu einem Kontrast mit anderen Straßenabschnitten der Herrenalber Straße führen, den viele für verfehlt erachten. Die Absicht, diesem Abschnitt der Herrenalber Straße mit einer andersartigen Bauungskante ein betont eigenständiges Gepräge zu geben, lässt sich dennoch rechtfertigen. Denn die gestalterischen Absichten, die der Bebauung in der ihr eigenen Formensprache und in der Rhythmik im Wechsel von Gebäudeabschlüssen und Wand-Zwischengliedern zum Ausdruck kommen, kann vom Betrachter ohne weiteres so verstanden werden und führt deshalb zu keiner Verunstaltung des Straßenbildes.

Was letzten Endes trotz allem festzustellen bleibt, ist die gegenüber der Bestandssituation der Herrenalber Straße ungewohnte Abfolge eines in der Länge von 200 m deutlich andersartig gestalteten Straßenabschnitts.

In alternativen Betrachtungen, die von diesem Plankonzept nicht grundsätzlich abweichen, gilt Folgendes:

- Abstandsvergrößerung gegenüber der Straße

Ohne Veränderungen in der gewählten Struktur die geplante Bebauung lediglich um ca. 5 m zugunsten einer ausdrucksvolleren Begrünung zurückzusetzen, wie verschiedentlich gefordert wurde, kann zwar den Straßenraum auflockern, der andersartige Charakter dieser Be-

bauung bliebe damit gleichwohl erhalten. Das gilt insbesondere in den Blickbeziehungen der Fußgänger und Radfahrer, die sich später auf dieser Straßenseite entlang dieser Bebauung bewegen werden.

Die hinzunehmenden Nachteile bei einer derart zurückgesetzten Bebauung würden überwiegen, wobei es von vornherein nicht in Betracht kommen könnte, auf den gebietsinternen Wohnweg zu verzichten. Denn dieser muss bei diesem Baukonzept zur Sicherstellung der insgesamt notwendigen Erschließung erhalten bleiben. Auch war es ein Anliegen des Denkmalschutzes, den bestehenden Weg zu erhalten. Er trägt mit dazu bei, ein Mindestmaß an Freiräumlichkeit zu bewahren.

Soweit dennoch ein Abrücken unter Beibehaltung des Wohnweges erwogen würde, bedürfte es folglich einer Kürzung der bislang geplanten Gebäudelängen mit einer dabei zwangsläufig hinzunehmenden erheblichen Minderung der bei allen Gebäuden realisierbaren Wohnnutzflächen. Daraus folgt weiter, dass ein Abrücken ohne Auswirkungen auf die geplanten Gebäudelängen und unter Aufgabe des Wohnweges nur mit einer Neukonzeption der Erschließung auf der Westseite der Gebäude in Betracht käme. Dort jedoch mit der aus Verkehrssicherheitsgründen belasteten Problematik eines notwendigen Direktanschlusses an die Herrenalber Straße.

Nachteilig wäre bei jeder der betrachteten Varianten, die ein Abrücken ermöglichen könnten, das deutlich nähere Heranrücken der Lärmschutzwände an die bestehende Bebauung am Heckenweg mit entsprechend verkürzten Sichtbeziehungen. Das stünde geradezu in einem diametralen Gegensatz zu dem in vielen Einwendungen zugleich geltend gemachten Anspruch, die Freiräumlichkeit der Gartenstadtbebauung in ihrem Charakter möglichst nicht einzuengen.

- **Höhenreduzierung der lärmschützenden Wandelemente und/oder der Gebäude**

Scheiden demnach Maßnahmen der Abstandsvergrößerung aus, weil der Vorteil in der Straßenraumgestaltung zu einem zumindest gleichgewichtigen Nachteil im rückwärtigen Raum führen würde, könnten sich Verbesserungen gegenüber der als belastend empfundenen Höhenentwicklung in der Tat nur mit der von verschiedenen Einwendern vorgeschlagenen Höhenreduzierung der Lärmschutzwandelemente anbieten. Das wiederum hätte allerdings zur Folge, dass bei einer auf 3 m bis 3,5 m reduzierten Höhe der Lärmschutzwandabschnitte nicht nur, wie bisher, das oberste Geschoss, sondern auch das 1. OG auf passiven Lärmschutz am Gebäude angewiesen wäre. Und das mit allen damit verbundenen Nachteilen, Fenster zur Gewährleistung der Wohnruhe nicht öffnen zu können und zur Herstellung eines für die Wohnnutzung adäquaten Raumklimas auf Belüftungseinrichtungen angewiesen zu sein.

Infolge der Ausrichtung der Gebäude mit ihren beidseits vom Lärm betroffenen Längsseiten wäre es bei einer solchen Lösung auch kaum möglich, den Nachteilen mit geeigneten Grundrisslösungen für die Wohn- und Schlafräume begegnen zu können. Soweit dies für die bislang oberste teilweise zurückgesetzte Dachgeschossebene (als 3. Geschoss) zugunsten

niedriger Lärmschutzwände noch hinnehmbar erschien, sollte gleiches nicht noch in der darunter liegenden Ebene der Gebäude fortgesetzt werden.

Lediglich die ebenerdigen Freiflächen und das Erdgeschoss mit den höhenreduzierten Lärmschutzwandabschnitten würden ihren Schutz nicht in einem derart bedeutenden Umfang verlieren, so dass dort eine Überschreitung von einzuhaltenden Orientierungs- oder Grenzwerten weiterhin nicht zu besorgen wäre. So das Ergebnis der angesichts der Einwendungen vom Zentralen juristischen Dienst nachgeforderten schalltechnischen Berechnung, die eine Variante mit einer auf 3 m Höhe verminderten Lärmschutzwand mit abbildet.

In einer weiter ggf. zu betrachtenden Variante wäre zur Vermeidung des o.e. Missverhältnisses auch nichts damit gewonnen, auf die Geschossebene des 1. OG zu verzichten. Das würde im Wesentlichen nur dazu führen, neben dem zusätzlichen Verlust von Wohnnutzflächen die Nachteile beizubehalten, die schon bisher der Dachgeschossebene zukamen. Bezogen auf die gesamte geplante Bebauung käme es dabei zu einer Reduzierung der Wohnnutzflächen bei allen Gebäuden in einer Größenordnung von insgesamt 1.414 m², also rund 28 % bei einer bisher angestrebten Gesamtwohnfläche von 4.976 m².

In demselben prozentualen Verhältnis würden sich dabei die gesamten Baukosten nicht reduzieren, sondern nur mit 10,5%. Im wirtschaftlichen Ergebnis hätte das zur Folge, dass der von der Vorhabenträgerin angestrebte Mietpreis je m² Wohnfläche von 8,5 € auf 10,95 € ansteigen würde. So das Ergebnis der gleichfalls erbetenen Überprüfung der Kostensituation durch das von der Vorhabenträgerin beauftragte Ing.-Büro. Das Ergebnis erweist sich in überschlägiger Betrachtung als schlüssig.

Diese kostenbezogenen Nachteile erscheinen auch durchaus nachvollziehbar, weil bei der Errichtung der Wohngebäude eine ganze Reihe von Kostenfaktoren wie Baustelleneinrichtung, Erschließung, Fundamente, Außenanlagen und dergleichen unverändert blieben und nicht zuletzt die Finanzierungskosten für den Grundstückserwerb unverändert auf reduzierte Wohnflächengrößen durchschlagen würden. Das Konzept der Vorhabenträgerin, ihren Genossenschaftsmitgliedern Wohnraum zu angemessenen wirtschaftlichen Bedingungen, annähernd an das Mietpreisniveau in der übrigen Gartenstadt anzubieten, wäre damit insgesamt nicht tragbar. Es der Vorhabenträgerin gleichwohl zuzumuten, erschiene in der gebotenen Gewichtung und Interessenabwägung unter Berücksichtigung aller hier dargestellten Fakten nicht angemessen.

b) Planungskonzept mit längenbetonten Gebäudeanordnungen zur Herrenalber Straße

Ein solches Planungskonzept lag der Arbeit des 2. Preisträgers der Mehrfachbeauftragung zugrunde. In dieser Bauweise hätte es sich sodann auch eher angeboten, angleichend an die Dachgestaltungen in der näheren Umgebung auf Sattel- oder Mansardendächer überzugehen. Selbst bei gleicher Geschoszahl und Höhenentwicklung der Gebäude bis zur Firstlinie würde infolge der stärker geneigten Dächer die frontale Wirkung in der Höhenentwicklung gegenüber der Straße weniger bedeutend in Erscheinung treten. Diesen Aspekt wollten wohl auch diejenigen Einwender ansprechen, die für eine Reduzierung der Gebäudehöhe

eintraten. Letztlich käme es jedoch bezogen auf die Firstlinie in Abhängigkeit der Dachneigung nicht zu geringeren, sondern zu größeren Höhen.

Ob es dabei in Anpassung an die Vorgaben der Stadtplanung stets geboten wäre, die Längen der Gebäude entlang der Straße möglichst auf max. 50 m zu begrenzen, kann für die hier vorzunehmende Betrachtung offen bleiben. Ausgehend davon, dass jedenfalls kein durchgehender Gebäudekomplex über eine Länge von 200m in Betracht käme, würde es schließlich auch in einer solchen Variante notwendig sein, die Abstände zwischen den Gebäuden aus Lärmschutzgründen mit Wandelementen zu schließen. Lediglich die geringere Anzahl solcher Wandelemente an der Gebäudevorderfront würde u.U. weniger auffällig bzw. dominierend im Straßenraum in Erscheinung treten. Auch käme dabei eher der wohnbauliche Charakter der Gebäude in Anpassung an die Altbebauung der Gartenhaussiedlung mit Fensterflächen und Türen gegenüber der Straße zur Geltung.

Ein gestalterischer Vorteil dieser Konzeption läge wohl auch darin, die Gebäude, wie von den Einwendern angeregt, zugunsten eines Anliegerweges und ausdrucksvollerer Bepflanzung zurückrücken zu können. Ein solcher Weg, der zweckmäßigerweise an die Herrenalber Straße anzubinden wäre, hätte allerdings infolge seiner Anschlüsse außerhalb der bisherigen Verknüpfungen mit den auf die Herrenalber Straße mündenden Erschließungsstraßen nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsablauf in der Herrenalber Straße. Ansonsten käme lediglich eine begrünte Vorgartenfläche in Betracht, wobei sich am Erschließungssystem mit der Tiefgarage und deren Zu- und Abfahrt im Bereich des Heckenweges für den regelmäßigen Erschließungsverkehr prinzipiell nichts zu ändern brauchte. Da es in der Tiefe zu geringeren Gebäudeentwicklungen kommen könnte, würde ein Zurückrücken nicht mit denselben Nachteilen wie bei der Konzeption a) verbunden sein. Dafür käme es jedoch gegenüber den Hausgärten zu einer mehr geschlossen wirkenden Gebäudefront, die optisch deutlich näher heranrückt, als es bei der lediglich kammartigen Aufreihung der Gebäude des beantragten Vorhabens mit deren freien, das Blickfeld öffnenden Zwischenräumen der Fall sein würde.

Erheblich nachteilig wäre jedoch der Umstand, die Wohnungen gegenüber dem Verkehrslärm der Herrenalber Straße nicht aktiv mit abschirmenden Einrichtungen schützen zu können, so dass nur passiver Schallschutz an den Gebäuden selbst infrage käme. Das schränkt variable Grundrisslösungen ein, weil es vorzugsweise angestrebt werden müsste, zur Herrenalber Straße möglichst nur Räume anzuordnen, in denen sich die Bewohner nicht längere Zeit aufhalten. Demzufolge wären in zweckmäßiger Weise auch die ebenerdigen Hauszugänge und Treppenhäuser zur Herrenalber Straße anzuordnen. Dies zusammen mit der Kulisse von Fenstern, die aus Lärmschutzgründen auch bei untergeordneten Räumen zur Vermeidung des Schalleintrags in die Wohnungen nicht oder nur kurzfristig geöffnet werden sollten.

Gewiss gäbe es durch den eigenen Lärmschatten der Gebäude an der straßenabgewandten Seite eine verbesserte Wohnruhe, die auch bei den Räumen in der Dachgeschossebene vorteilhaft wäre, soweit die notwendigen Fensteröffnungen zur Gebäuderückfront orientiert werden könnten. Diesen Vorteilen stünden jedoch zugleich Nachteile in der Besonnung gegenüber, weil es im Tagesverlauf am Nachmittag zu längeren Schattenwirkungen käme.

Damit bleibt in der Gegenüberstellung dieser Konzepte das Wettbewerbsergebnis der Mehrfachbeauftragung in seiner mit weiteren Argumenten noch angereicherten Bewertung, die für die hier vorzunehmende Abwägung keine nennenswerte Rolle spielen, sondern der hier nicht zu überprüfenden Vergabe der preisorientierten Entscheidung dienen, nachvollziehbar. Das hatte der Planungsausschuss in seinen Beratungen so gesehen und ebenso der Gemeinderat in Kenntnis der bereits beim Auslegungsbeschluss dargelegten Problematik. Wie schon zuvor zum Ausdruck gebracht, spricht die wohnbauliche Optimierung ohnedies für die geplante Bebauung der Vorhabenträgerin, selbst wenn die Arbeit nicht mit dem 1. Preis dotiert worden wäre.

Die planerische Entscheidung des Gemeinderates sollte dabei jedoch nicht, wie die gesamten Ausführungen in der Vorbemerkung zeigen, etwa von einer Überlegung getragen sein, die zum Inhalt hätte, dass auf Rechtsvorschriften oder sonstigen Überlegungen begründeter absoluter Zwang bestünde, wegen des aktiven für die Planung sprechenden Schallschutzes dieser ausschließlich den Vorzug zu geben zu müssen.

Besteht danach eine Offenheit in der Abwägung und Entscheidungsfindung, ist es Ausdruck des grundsätzlich freien Planungsermessens des Gemeinderates, sich für oder gegen die eine oder andere Planungskonzeption zu entscheiden.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

Einige Einwander sind der Ansicht, mit der Planung finde eine zu hohe bauliche Ausnutzung des Grundstückes statt und insbesondere käme es dabei zu einer zu großen Wohndichte. Dieser mehr allgemeinen Kritik am Maß der baulichen Nutzung fügt ein Einsprecher noch hinzu, die gesamte Bebauung stimme mit den nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beachtenden Obergrenzen nicht überein. Denn danach sei eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 einzuhalten (Anmerkung: Verhältniszahl, die den zulässigen Flächenanteil bebauter oder baulich versiegelter Flächen im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes bestimmt). Erreicht werde jedoch eine GRZ von 0,81, die entgegen den Ausführungen in Ziff. 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan als erheblich betrachtet werden müsse.

Dem bleibt zunächst entgegenzuhalten, dass allein aus der Gegenüberstellung dieser Zahlengrößen, die als solche korrekt sind, nicht der Schluss gezogen werden kann, dass die hier erzielte Dichte der Überbauung in der räumlichen Auswirkung das Baugrundstück und seine nähere Umgebung in einer Weise belastet, die sich an den Maßstäben der BauNVO tatsächlich als eine erhebliche Überschreitung darstellt. Das Ganze bedarf deshalb zur sachgemäßen Beurteilung eine differenzierte Betrachtung und erfordert einen näheren Blick darauf, auf welche tatsächlichen Ursachen die errechnete GRZ von 0,81 beruht.

Von gewichtigem Interesse ist dabei zunächst die oberirdisch wahrnehmbare, den Boden überdeckende und raumfordernde Bebauung, also hauptsächlich die Wohngebäude. Hier kommt es nicht auf eine Obergrenze der GRZ von 0,6 an, sondern in Anwendung von § 17 Abs. 1 BauNVO auf eine GRZ von 0,4, die mit diesen eingehalten wird.

Die Wohngebäude überdecken lediglich einen Flächenanteil von 2.773 m² und erreichen damit bei der Grundstücksgröße von 7.468 m² eine GRZ von 0,37. Mithin werden damit ohne Weiteres die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem Wohngebiet nicht nur eingehalten, sondern - wenn auch eher geringfügig - unterschritten. Dieser allgemein als sachgerecht anzusehende Maßstab ist Grundlage einer Vielzahl von Bebauungsplänen in städtischen Wohngebieten.

Hinzuzufügen bleibt in einem solchen Zusammenhang weiter, dass es bei der ins Blickfeld zu nehmenden Dichte nicht allein auf die GRZ, sondern auch auf die mit den Gebäuden erzielbaren Geschossflächen und der damit ermöglichten Nutzung ankommt. Dieser wiederum auf die Grundstücksfläche zu beziehende Maßstab wird mit der Geschossflächenzahl (GFZ) definiert, und die Obergrenze zieht die BauNVO bei einer GFZ von 1,2.

Selbst wenn nun pauschal unterstellt würde, dass in allen Gebäuden Geschossflächen entstünden, die bei zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss dem Dreifachen der Gebäudegrundfläche entsprächen, käme es lediglich zu einer GFZ von rd. 1,11. Tatsächlich wird auch dieses Maß aufgrund der teilweise zurückgesetzten Dachgeschosse nicht erreicht.

Gewiss, in der Gartenstadtsiedlung werden solche Größenordnungen vielfach weiter unterschritten, und zwar bedingt durch das speziell verfolgte Ziel einer Wohnbebauung mit großzügig bemessenen Hausgärten. Dieser besondere Qualitätsstandard bleibt jedoch erhalten, nachdem es zu keinen Eingriffen in deren Flächen kommt. Ebenso wenig lässt sich in objektiver Betrachtung feststellen, dass die geplante Bebauung im Bereich der Altbebauung zu Recht erdrückend empfunden werden könnte.

Es zeigt sich damit, dass es eine ausschließlich formale Sicht sein würde, unter dem Gesichtspunkt der Dichte eine von den Einwendern gesehene Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,81 als erheblich zu qualifizieren. Zu erläutern gilt es allerdings zum weiteren Verständnis, wie es zur Größenordnung von 0,81 kommt, die als solche nicht als gering bezeichnet werden kann. Das findet seine Erklärung in dem Umstand, dass bei der abschließenden Ermittlung der GRZ die Summe aller baulichen Anlagen mit erfasst werden, also auch unter Einbeziehen der lediglich bodenebenen (z. B. Wege) oder unterirdischen baulichen Versiegelungen. Und diesbezüglich liegt die Ursache des Erreichens einer GRZ von 0,81 hauptsächlich in der geplanten Tiefgarage, die mit ihrem nicht unter den Gebäuden oder anderen baulichen Versiegelungen liegenden Anteil eine Fläche von 2.491 m² unterbaut und dabei allein – ausgedrückt im Maßstab der GRZ - mit rund 0,33 zur Gesamtgröße von 0,81 beiträgt. Den Rest bis zu 0,81 im noch beachtlichen Umfang ergibt sich dann nur mit der Einrechnung des im Plangebiet vorgesehenen Wohnweges mit einer Fläche von 838 m².

Und als vermeintliche Überschreitung stellt sich das Ganze auch nur dar, weil die BauNVO zunächst ohne nähere Regelung in einem Bebauungsplan darauf abstellt, dass mit den vorbeschriebenen sonstigen baulichen Anlagen die Ausgangsgröße einer im Bebauungsplan festgesetzten GRZ (im vorliegenden Bebauungsplan 0,4) gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 um bis zu 50% überschritten werden darf. Und nur so erklärt sich zunächst eine GRZ von 0,6. Ein Ausdruck, dass Bodenversiegelungen wegen Auswirkungen auf die Umwelt überhaupt nur eine solche Größe erreichen dürften, ist darin nicht zu sehen. Das zeigen schon die in

Abhängigkeit zu bestimmten Nutzungsarten unterschiedlichen Regelungen der BauNVO, wozu z. B. in einem Kerngebiet eine GRZ von 1,0 erreicht werden darf.

Die GRZ von 0,6 wäre also nur dann ein hier näher zu betrachtender und ggf. einzuhalten-der Qualitätsmaßstab, wenn die erreichte Größe sich tatsächlich belastend auf das Gebiet auswirken würde. Das ist, wie dargestellt, nicht der Fall. Und nur auf den Gesichtspunkt der Bodenversiegelung beschränkt, ist es durchaus gerechtfertigt, die gesamten Flächen zwischen dem Heckenweg und der Herrenalber Straße, die heute und künftig nicht mit baulichen Anlagen versiegelt sein werden, mit einzubeziehen. Dann wird eine GRZ von 0,6 ganz erheblich unterschritten, wie die Vorhabenträgerin zuletzt auf Anforderung des Zentralen Juristischen Dienstes der Stadt in der Abklärung sonstiger verschiedener Fragestellungen nachweisen konnte.

Wenn gleichwohl zu erwägen wäre, die Planung auf ein geringeres Maß in der GRZ zurückzuführen, dann allenfalls in der Reduzierung der Tiefgarage auf den Umfang, der bauordnungsrechtlich notwendig sein würde, den von der geplanten Bebauung ausgehenden Stellplatzbedarf abzudecken. Das wäre bei dem stadtweit angewandten Schlüssel von 1:1 eine Anzahl von 79 anstelle der vorgesehenen 119 Stellplätze. Zwar könnte dadurch die Tiefgarage in ihrem Flächenumfang um ca. 630 m² reduziert werden, doch aus planungsrechtlichen Gründen ist keinerlei Veranlassung gegeben, die Vorhabenträgerin zu einer solchen Reduzierung zu bewegen.

Solche Überlegungen kommen schon deshalb nicht in Betracht, weil der Vorhabenträgerin im Zusammenhang mit ihrem Bauvorhaben der Wegfall von bisher oberirdisch vorhandenen Stellplätzen vorgehalten wurde. Mit Rücksicht auf diese Zusammenhänge beabsichtigt die Vorhabenträgerin dann auch, die Nutzung von mindestens 30 Stellplätzen den Bewohnern im Heckenweg zur Nutzung unter denselben Bedingungen anzubieten, die auch für alle anderen Nutzer der Neubebauung gelten werden. Eine entsprechende Erklärung hat sie gegenüber der Stadt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren abgegeben. Es wird danach den Bewohnern obliegen, von einem derartigen Angebot bei Fertigstellung der Tiefgarage rechtzeitig Gebrauch zu machen, bevor solche im Überhang vorhandene Stellplätze anderen Nutzern überlassen werden.

Die BauNVO gibt einer planenden Gemeinde denn auch in konkreter Anwendung von Obergrenzen des Maßes baulicher Nutzung in § 19 Abs. 4 Satz 4 den Spielraum, vom oben erwähnten 50%-Maßstab durch eigene Festsetzungen abzuweichen. Diesen Rahmen füllt der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als inhaltsbestimmender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vergl. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB) aus, wie er zur Einsicht auslag. Und nur, damit sich dieser Inhalt auch in den ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen zum VEP in Übereinstimmung mit diesem wiederfindet, wurde in Ziff. 3 der Festsetzungen im Wege der Berichtigung eine klarstellende Ergänzung aufgenommen.

Im abschließenden Ergebnis liegt damit unter keiner rechtlich beachtlichen Betrachtung eine Überschreitung der Obergrenzen bzw. eines vertraglichen Maßstabes der baulichen Nutzung vor. Es war lediglich etwas irreführend, soweit in Ziffer 4.2 der Begründung dazu lediglich der Unterschied zwischen einer GRZ von 0,8 und 0,81 betrachtet wurde, auf den es,

wie oben erläutert, nicht ankommt. In der zum Satzungsbeschluss vorgelegten Begründung ist dies richtig gestellt worden.

II.3 Schutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm der Herrenalber Straße

Auf die Thematik wurde bereits im jeweils gegebenen Zusammenhang in den vorstehenden Abschnitten eingegangen und dargelegt, aus welchen Gründen es entlang der Herrenalber Straße zwischen den Gebäuden jeweils Lärmschutzeinrichtungen in Form von Wandelementen in der Höhe von jeweils 5,5 m bedarf und danach keine geringeren Höhen in Betracht kommen können. Daran bleibt auch angesichts der nachstehenden aufgeführten Einwendungen festgehalten.

Zusammenfassend sei an dieser Stelle lediglich nochmals auf die Einwände verwiesen, die der Planung bereits in den früheren Beiträgen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entgegengehalten wurden, nämlich dass sie zu wuchtig und zu hoch seien, einer Gefängnismauer gleichkämen, sich sichtversperrend darstellen und mit zur Trennungswirkung der Siedlungsbereiche beidseits der Herrenalber Straße beitragen würden. Das Ganze veranschaulicht den Stadtteil. Das mündete in den jetzigen Einwänden zu folgenden Vorschlägen:

- es genüge ein durchgehend begrünter Sockel bis 1,8 m Höhe und darüber könne die Wand aus Glaselementen bestehen
- besser sei eine Trockenmauer wie entlang an der zuletzt vierspurig ausgebauten B 36
- Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Herrenalber Straße auf 50 km/h oder auch 30 km/h zur Lärminderung und dadurch möglichen Höhenreduzierung der Wände
- Rückbau der Herrenalber Straße auf eine Fahrspur je Fahrtrichtung zu demselben Zweck
- Zurücksetzen der Lärmschutzwände wenigstens um das Maß, um davor zur Auflockerung jeweils eine Hecke pflanzen zu können

Die gestalterische Ausbildung der Schallschutzeinrichtung kann nicht ohne Berücksichtigung möglicher Reflektionswirkungen erfolgen, die auf die Nachbarschaft im Westen der Herrenalber Straße einwirken würden. Insoweit hängt dies maßgeblich vom Schallabsorptionsgrad der Lärmschutzwand ab. Hieran orientiert wurde eine Kombination von massiver begrünter Wand und transparenten Flächen vorgesehen. Diese Ausführung stellt danach eine schallabsorbierende Wand mit reflektierenden Teilflächen dar, welche aus schallschutztechnischer Sicht zu keinen merklichen Pegelerhöhungen auf der gegenüberliegenden Seite der Herrenalber Straße im Vergleich zur Bestandssituation führen wird. Eine Zurücksetzung der Wände zugunsten von Hecken führt neben der ohnehin beabsichtigten Begrünung der Wände zu keiner nennenswerten Verbesserung. Es entstünde auf Dauer nichts anderes als unbefriedigende Schmutzwinkel vor den Wänden.

Jede Vergrößerung der Verglasungsflächen hätte hingegen einerseits eine Erhöhung der reflektierenden Teilflächen zur Folge und würde andererseits den Wegfall der Begrünung erfordern, wenn der Durchsichtigkeit der Vorzug gegeben werden müsste.

Die angesprochene Trockenmauer würde im Hinblick auf gestalterische Belange zu keinen Verbesserungen führen. Deswegen würde die Mauer jedenfalls nicht niedriger sein können, würde in Vergleich zu einer Wand keine Transparenz bieten und nur schwer vorstellbar erscheine deren Einbindung als Zwischenglieder der Gebäude.

Überlegungen, den Straßenverkehrslärm mit der Reduzierung der Fahrbahn der Herrenalber Straße auf je eine Fahrspur je Fahrtrichtung mindern zu können, drängen sich nicht auf. Das gilt sowohl unter dem Gesichtspunkt, damit evtl. reduzierend Einfluss auf die Verkehrsmenge bewirken zu können, als auch mit Blick auf die damit mögliche Abstandsvergrößerung zwischen der Bebauung und der Fahrbahn. Rein rechnerisch könnte damit zwar eine Minderung der auftretenden Schallpegel erreicht werden, auf die Höhe der Lärmschutzwand würde sich dies jedoch nicht in einem beachtlichen Umfang reduzierend auswirken.

In Bezug auf die Verkehrsmenge zeigt dies schon eine abstrakte Betrachtung unter den bekannten physikalischen Gesetzmäßigkeiten. Denn ausgehend von diesen Erkenntnissen müsste eine Halbierung der bisherigen Verkehrsmenge eintreten, um zu einer gerade hörbaren Minderung des Schalldruckpegels in der Größenordnung von drei dB(A) zu gelangen.

Die Fahrbahn der Herrenalber Straße wurde stadtauswärts im Rahmen des Verkehrsversuchs auf einen Fahrstreifen zugunsten eines Radfahrstreifens verschmälert. Ausgehend davon, dass dies dauerhaft beibehalten wird, könnte es mit dem weiteren Verzicht des zweiten stadteinwärts führenden Fahrstreifens zu einer Abstandsvergrößerung von 2 Meter bis maximal 3,5 Meter kommen. Nur bestünde dann keine Möglichkeit mehr, zugunsten weiterer Querungsangebote für Fußgänger Aufstellflächen zwischen den Straßenbahngleisen und den Fahrbahnflächen unterzubringen. Nach den auch insoweit maßgeblichen physikalischen Gesetzmäßigkeiten käme es erst mit einer Abstandsverdoppelung zur einer Lärmreduzierung um gerade 3 dB(A), die angesichts des derzeitigen Abstandes von ca. 4,5 m zur Fahrbahn nicht erzielt werden kann. Jede Abstandsvergrößerung zur Lärmschutzwand hätte außerdem auch flachere Einstrahlwinkel der Schallwellen mit einem damit vergrößerten Lärmeintrag zur Folge, so dass es teilweise zu einer wechselseitigen Kompensation käme.

Ob Geschwindigkeitsreduzierungen einen wesentlichen Beitrag zur Höhenreduzierung der Lärmschutzwand leisten könnten, erscheint in gleicher Weise zweifelhaft. Dessen ungeachtet gilt es zu sehen, dass Geschwindigkeitsbegrenzungen straßenverkehrsrechtlicher Natur sind und folglich planrechtlich nicht festgesetzt werden können. Demzufolge bestünde auch keine gesicherte Erwartung auf die Dauerhaftigkeit solcher straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen, so dass sich eine abwägende Entscheidung auf solche Möglichkeiten nicht stützen kann oder sollte.

Nicht auszuschließen ist allerdings, dass Lärmreduzierungen in der Kombination verschiedener Maßnahmen erzielt werden könnten, wenn sie zugleich mit einer deutlichen Abnahme der Verkehrsmenge oder einem lärmindernden Fahrbahnbelag einhergingen. Für diesen Fall erklärte sich die Vorhabenträgerin bereit und verpflichtete sich dazu im Durchführungsvertrag, die Höhe der Lärmschutz-Wandabschnitte später auf ein geringeres Maß zurückzubauen. Das würde im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, die eine Höhe der

Lärmschutzelemente von 5,5 m verbindlich festsetzen, u. U. erfordern, den Bebauungsplan später zu ändern, so dass die Entscheidung des Gemeinderates einem späteren Verfahren vorbehalten bleiben kann.

II.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes war in mehrfacher Hinsicht Gegenstand von Einwendungen. Sie beziehen sich sowohl auf die geplante Tiefgaragenausfahrt am Heckenweg als auch auf den geplanten Wohnweg innerhalb des Plangebiets.

Allgemein wird in den Einwendungen unter Hinweis auf die bestehende Belastung der Diakonissenstraße eingewendet, dass sie den zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr bei der Anzahl der geplanten Wohnungen nicht aufnehmen könne und es zu Problemen in der sicheren Verkehrsabwicklung in dem kurzen Abschnitt der Diakonissenstraße zwischen Heckenweg und Herrenalber Straße kommen werde. So insbesondere bei von der Herrenalber Straße in die Diakonissenstraße einbiegenden Fahrzeugen. Diese Bedenken werden nicht geteilt und dazu bedarf es keiner gesonderten Untersuchungen. Auf das Thema wurde bereits in Abschnitt I.2 unter Verweis auf die ausführlichen Ausführungen in der Gemeinderatsvorlage zum Auslegungsbeschluss eingegangen.

Die Gestaltung der Ein- und Ausfahrtsituation zum Baugrundstück berücksichtigt außerdem die im dortigen Bereich der Diakonissenstraße bestehende Verkehrsdichte. Der weitmögliche Verzicht auf einen Ein- und Ausfahrtsverkehr vom Wohnweg direkt auf die Diakonissenstraße vermindert das Risiko eines Verkehrsstaus in unmittelbarer Nähe zur Einmündung in die Herrenalber Straße. Neue Gesichtspunkte, die zu anderen Einschätzungen Anlass geben könnten, sind den Einwendungen im Detail nicht zu entnehmen.

Es besteht ferner auch keine Notwendigkeit, für Sicherheitszugänge und ebenso wenig für die Selbstrettung von Rollstuhlfahrern andere Festlegungen vorzunehmen. Das lässt sich ohne Probleme auch über den Wohnweg und die Diakonissenstraße abwickeln. Und sollten sich später dennoch derartige Notwendigkeiten zur Rettung von Personen ergeben, stünden einer Nachbesserung wohl keine unüberwindlichen bautechnischen Hindernisse entgegen.

a) Funktion des Wohnweges innerhalb des Plangebietes

Von den Einwendern wird es nicht für realistisch gehalten, dass der Wohnweg, wie von der Vorhabenträgerin in der späteren Benutzungsregelung vorgesehen, lediglich in selteneren Fällen für Umzugswagen, Rettungsfahrzeuge und dgl. benutzt werde. Abgesehen davon müsse, wie weiter vorgetragen wird, bei der Anzahl von 76 seniorengerechten Wohnungen vermehrt mit Fahrten in regelmäßiger Wiederkehr für soziale Dienste wie z. B. Essen auf Rädern gerechnet werden. Aber auch andere Dienstleister würden darauf angewiesen sein, wie Paketzusteller, Getränkelieferanten usw.

Die Vorhabenträgerin vertritt demgegenüber die Ansicht, dass mit der Situation vertraute soziale Dienste die Häuser ebenso über die Tiefgarage erreichen werden und andere Dienstleister der jeweils kurze Zuweg zu den Häusern fußläufig zugemutet werden könne.

Jedenfalls würde eine mehr oder weniger regelmäßige Nutzung des gebietsinternen Wohnweges für beliebige Kfz-Fahrten der Bewohner der verfolgten Zielsetzung eines weitestgehend verkehrsberuhigten Innenbereiches zuwider laufen (nicht zu verwechseln mit einem solchen Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung, die insoweit nicht gilt). Den weiteren Einwänden, dass sich dann unzumutbare Verkehrsverhältnisse einstellen würden, vor allem in dem nach Meinung der Einsprecher schon heute unübersichtlichen und überlasteten Abschnitt der Diakonissenstraße, hält die Vorhabenträgerin entgegen, tagsüber seien im öffentlichen Verkehrsbereich ausreichend Parkplatzflächen in zumutbarer Entfernung vorhanden.

Letztlich sei nach dem Vortrag der Einwender der Wohnweg für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungeeignet, weil für diese keine Wendemöglichkeit innerhalb des Wohnweges bestehe und dazu habe es keine Prüfung bzw. Aussage der verantwortlichen Stellen gegeben. Das trifft nicht zu.

Die Branddirektion war an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und hatte keine Einwände zur Planung. Sie kann mit ihren Fahrzeugen sowohl über den Wohnweg als auch über die Herrenalber Straße an die Gebäude gelangen. Sie benötigt zur Rettung von Personen auch nicht unbedingt eine Aufstellfläche für eine Drehleiter, weil die obersten Aufenthaltsräume mit einer Brüstungshöhe von nicht mehr als elf Metern auch mit tragbaren Leitern erreicht werden können. Wendevorgänge in solchen Situationen müssen im Wohnweg nicht durchgeführt werden, falls die Wendemöglichkeit am Ende des Wohnweges für größere Fahrzeuge der Einsatzkräfte nicht ausreichen sollte. Es ist jedenfalls für derartige Rettungsdienste kein unüblicher Vorgang, in Wegbreiten von 3,50 m, wie vorliegend, gelegentlich auch rückwärts fahren zu müssen. Das ist selbst für größere LKW ausreichend.

b) Tiefgaragenzufahrt im Heckenweg

In den Einwendungen wird zur Tiefgaragenein- und -ausfahrt vorgetragen,

- sie sei zu eng und gefährde Kinder auf ihrem Schulweg und sei insgesamt mit der erforderlichen Rücksicht auf Fußgänger und Radfahrer unübersichtlich
- sie solle im spitzen Winkel zum Heckenweg ausgebildet werden
- die beidseits des Heckenweges begleitenden Gehwege, die in der Begründung zitiert würden, hätten lediglich eine Breite von einem Meter und seien für das zu erwartende Fußgänger- und Rollstuhlaukommen zu schmal
- die Tiefgaragenrampe liege ungünstig und habe zu kurze Aufstellflächen, so dass ungeübte Fahrer auf die Gegenrichtung der Straße geraten können, und dies im Nahbereich der Einmündung des Heckenweges in die Diakonissenstraße
- fragwürdig sei die Funktion des Tiefgaragenanschlusses als Hintereingang zu den Wohnhäusern, an denen auch noch Fahrradabstellplätze vorgesehen werden
- besser sei, und das gelte auch für den erschließenden Wohnweg, zur Entlastung von Heckenweg und Diakonissenstraße die Zu- und Abfahrt direkt über die Herrenalber Straße zu realisieren, und zwar beginnend bei dem am Nordende beginnenden Garagenhöfen
- bedenklich sei auch der mit der Bebauung zunehmende Verkehr am Ostendorfplatz
- der Tiefgaragenein- und -ausfahrt müssten zwei Bäume weichen.

Die geäußerten Bedenken erweisen sich insgesamt nicht als hinreichend stichhaltig.

Die Planung erfolgte unter Beachtung der Richtlinien für Stadtstraßen und den Anforderungen der Landesbauordnung. Es sind ausreichende Blickbeziehungen gewährleistet, so dass auf Fußgänger auf dem Gehweg geachtet werden kann. Ebenso kann die Ausfahrt im Falle eines Gegenverkehrs, mit dem gelegentlich in einer Wohnstraße zu rechnen ist, gefahrlos abgewickelt werden. Wenn dabei je nach Fahrzeuggröße und -eigenschaften die Gegenfahrbahn mit benutzt werden müsste, dann beseht wie in anderen Situationen auch die Notwendigkeit, den Gegenverkehr abzuwarten. Das sind jederzeit überschaubare Verhältnisse, die regelmäßig in engeren Wohnstraßen auftreten. Und nichts anderes als ein solcher hauptsächlich wohnungsbezogener Fahrverkehr wird im Heckenweg auch mit Hinzutreten der Bebauung stattfinden, so dass letztlich keine Bedenken bestehen, dass dieser in seiner ihm zukommenden Funktion überlastet würde.

Es ist zweifelsohne auch davon auszugehen, dass die Tiefgarage über den Ostendorfplatz und den Heckenweg angefahren wird. Nur ein Schwerpunkt des Erschließungsverkehrs wird sich daraus nicht entwickeln. In Anbetracht dessen, dass die Zufahrt zur Tiefgarage im Heckenweg auch von der Diakonissenstraße möglich sein wird, dürfte sich der Verkehr entsprechend verteilen. Von einem direkten Anschluss an die Herrenalber Straße wurde in der Planung von vornherein Abstand genommen, weil bei der Verkehrsbelastung der Herrenalber Straße verkehrssicherheitlichen Belangen der Vorrang einzuräumen ist. Die Straße ist auch in anderen Bereichen weitgehend anschlussfrei. Diese Funktion soll sie auch in diesem Bereich behalten können.

Eine Umgestaltung der straßenbegleitenden Gehwege im Heckenweg ist nicht vorgesehen. Unstreitig lässt die Gehwegbreite keine barrierefreie Begegnung unter Rollstuhlfahrern zu. Insoweit bleibt nur ein Ausweichen auf benachbarte Garten- und Grübereiche oder auf die Fahrbahn, wenn die Straße frei ist. Rollstuhlfahrer, die ohne Benutzung eines Kfz ihre Wohnungen in der neuen Bebauung verlassen möchten, werden sicherlich nicht den Umweg über die Tiefgarage und ihre Ausfahrt nehmen wollen. Gleiches gilt aber auch für Fußgänger, so dass von einer Hintereingangssituation keine Rede sein kann.

Der Verlust der angesprochenen zwei Bäume ließ sich nicht vermeiden. Dafür schont die Planung im Zuge der baulichen Nutzung andere Bäume auf dem Baugrundstück.

Die geplante Einhausung der Tiefgaragenzufahrt dient in erster Linie dem Zweck, die Fahrgeräusche, die auf dem Grundstück entstehen, von unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstücken weitgehend abzuschirmen. Welches Schutzniveau dabei zu erreichen ist, richtet sich in Anwendung von § 22 BImSchG nach der TA Lärm. Werden diese Lärmeinwirkungen vergleichbar mit Gewerbelärm als Anlagenlärm eingestuft, gelten für reine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Daran orientiert würde nach den Berechnungen des Gutachtens tagsüber der Wert eingehalten, während nachts an zwei Gebäuden unter Berücksichtigung des gesamten auf die Objekte einwirkenden Verkehrslärms (einschließlich der Tiefgaragenzufahrt) Beurteilungspegel von 39,9 und 41,3 dB(A) zu erwarten sind, die damit über dem Richtwert liegen. Das sind Gebäude, die der Zufahrt mehr oder weniger gegenüberliegen, so dass sich dort die Einhausung nicht in gleicher Weise wie

bei seitlich angrenzenden Grundstücken positiv auswirken kann. Auf die genannten Beurteilungspegel hatte die Immissionsschutzbehörde in ihrer letzten Stellungnahme hingewiesen, jedoch die Erwartung nicht ausgeschlossen, dass die künftig tatsächlich entstehenden Geräusche den Nachtwert einhalten werden. Sollte das nicht der Fall sein, müssten ggf. Maßnahmen geprüft werden.

Es stellt sich bei einer solchen immissionsschutzrechtlichen Prüfung allerdings unabhängig davon, welchen Anteil darin die Tiefgaragenzufahrt tatsächlich haben wird, die Frage, ob die Gleichsetzung mit anderweitigem Anlagenlärm im Sinne der TA-Lärm den sachlich und rechtlich einzig richtigen Ansatz darstellen kann. Denn die Fahrgeräusche bleiben auch im Zufahrts- und Rampenbereich auf dem Grundstück ihrer Art nach nahezu ausschließlich Verkehrsgeräusche. In dem als solchen einheitlichen Geschehensablauf stehen sie in einem sachlich nicht trennbaren Zusammenhang mit ankommenden bzw. fortgesetzten Zu- und Abfahrtsverkehr auf der öffentlichen Erschließungsstraße. Lediglich das Garagentor erzeugt Anlagenlärm im engeren, nicht als Verkehrslärm einzustufenden Sinne. Pegelbestimmend sind nach dem Gutachten jedoch die Zufahrtsgeräusche. In Anbetracht der Geschlossenheit der Tiefgarage sind diese Geräusche in ihrer typischen Charakteristik auch nicht mit den Anlagengeräuschen auf einem offenen Parkplatzes vergleichbar, wo Gespräche, Rangierbewegungen, Türeenschlagen und ähnliches hinzukommen.

Aus den vorbezeichneten Erwägungen bieten für die hier vorzunehmende Abwägung die Orientierungswerte der 18005 (40 dB(A) nachts im reinen Wohngebiet) eher einen Anhalt. Immissionsschutzrechtlich anzuwenden dürften jedoch nach Ziffer 7.4 der TA Lärm richtigerweise die Grenzwerte der 16. BImSchV sein. Und diese bestimmen zur Nachtzeit einen für Verkehrsgeräusche zumutbaren Grenzwert von 49 dB(A). Im Abwägen dieser Einflüsse kann hierbei auch nicht außer Acht gelassen werden, dass das Vorhaben mit seinen Schallschutzeinrichtungen zur Minderung des bestehenden Verkehrslärms im Heckenweg beiträgt. Der gegenwärtige bestehende Gesamtverkehrslärm im Bereich dieser beiden Objekte wurde mit rund 44 dB(A) ermittelt. Indessen konnte prognostiziert werden, dass es künftig selbst unter Berücksichtigung der Tiefgaragenzufahrt aufgrund der beabsichtigten Bebauung mit ihren Lärmschutzeinrichtungen zu einer Abnahme der Verkehrslärmbelastung kommen wird. Danach kann es zum Schutz dieser Maßnahmen jedenfalls aus heutiger Sicht keinen Grund geben, zu Lasten der Vorhabenträgerin weitere Maßnahmen zu ergreifen bzw. von diesem aus Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu verlangen.

II.5 Ruhender Verkehr und Abdeckung des Stellplatzbedarfs

Der Bebauungsplanentwurf deckt in jedem Falle die bauordnungsrechtlich an die Wohngebäude zu stellenden Anforderungen mit der Zahl von 79 notwendigen, in der Tiefgarage möglichen Stellplätzen ab. Tatsächlich werden jedoch, je nachdem, wie viele Stellplätze behindertengerecht (mit größerem Platzbedarf) ausgebaut werden, deutlich mehr als 100 Stellplätze in der Tiefgarage geschaffen. Danach wird es voraussichtlich 38 zusätzliche Stellplätze in der Tiefgarage geben, die entlastend für die Umgebung genutzt werden können.

Dennoch gibt es wie bisher auch dazu Einwendungen, weil

- befürchtet wird, dass die Tiefgarage von einigen Bewohnern zur Einsparung der Garagenmiete gar nicht in Anspruch genommen und mithin den öffentlichen Parkraum zusätzlich belasten werde
- derzeit leider nur 10 % der Stellplätze in behindertengerechten Breiten vorgesehen seien und folglich bei vermehrtem Bedarf solcher Stellplätze die Gesamtzahl der Stellplätze in der Tiefgarage zurückgehe
- die von der Vorhabenträgerin ermittelte Zahl von lediglich elf oberirdisch wegfallenden Stellplätze nicht zutreffe; mindestens zwei weitere Längsparkplätze im Heckenweg würden später entfallen, die Inanspruchnahme von vier weiteren Parkplätzen bei Belieferungsvorgängen und Parkplatzbedürfnisse für Pflegedienste käme als zusätzliche Belastung hinzu und letztlich komme es zum praktischen Verlust von jeweils acht Stellplätzen vor den wegfallenden Garagen und infolge des Gegenverkehrs im Heckenweg
- der Ansatz von einem Stellplatz je Wohnung nicht ausreiche, nachdem viele Haushalte heute über zwei Kfz verfügen, so dass ein ausreichender Ausgleich für oberirdisch wegfallende Stellplätze zum großen Anteil gar nicht möglich sei
- die Planung keine Besucherparkplätze vorsehe

Weitergehende Stellplatzflächen erscheinen angesichts des erwartbaren Bedarfes an Parkraum für die neu zu schaffenden Wohnungen nicht erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat die oberirdisch real wegfallende Anzahl mit 11 Stellplätzen ermittelt und kommt auch aktuell zu keinem anderen Ergebnis. Es kann dahingestellt bleiben, ob in praxisbezogenen Nutzergewohnheiten die Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrzeugen, obwohl nicht ausdrücklich vorgesehen, auch an anderen Stellen entfallen. Denn jedenfalls sind solche Verluste in der näheren Umgebung mit berücksichtigt, wenn statt dessen Abstellplätze in der Tiefgarage in Anspruch genommen werden. Entscheidend ist dabei das Ergebnis, den öffentlichen Straßenraum entlasten zu können, und zwar ganz gleich, welcher Personenkreis letzten Endes die Tiefgarage nutzt.

Der Vorhabenträgerin ist in ihrer Erwartung zuzustimmen, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadtbahn eine nicht unerhebliche Anzahl der künftigen Bewohner kein Auto vorhalten werde. Das gelte insbesondere für die Hauptzielgruppe der künftigen Bewohner (ältere Menschen, welche auf altersgerechte Wohnungen angewiesen sind).

II.6 Denkmalschutz

Das zu bebauende Grundstück ist unstreitig Teil der Sachgesamtheit „Gartenstadt“, die gem. § 2 DSchG als Kulturdenkmal eingestuft wird. Es liegt allerdings nur am Rand dieser Sachgesamtheit. Gleichwohl wurde es in Anbetracht des lagebedingten und stadträumlichen Bezuges zur Gartenstadt in die Sachgesamtheit mit einbezogen. Die Sachgesamtheit schließt jedoch in der denkmalschutzrechtlichen Würdigung eine bauliche Nutzung dieser Fläche auch keineswegs aus und erfordert insoweit nur Rücksichtnahme.

Wegen der Einzigartigkeit der Gartenstadt gerade auch in diesem Bereich entzündet sich gleichwohl umfängliche Kritik am Bebauungsplanentwurf, auch wenn zu sehen bleibt, dass

das Grundstück bisher nicht ausdrücklich als frei zu haltende Fläche in die Bebauung der Gartenstadtsiedlung mit einbezogen war, wohl aber aufgrund ihrer bisherigen gärtnerischen Nutzung faktisch diesen Eindruck vermittelt hatte.

In den jetzigen Einwendungen kommt es im Wesentlichen zu den schon bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragenen Argumenten, dass Belange des Denkmalschutzes mit dem Vorhaben nicht ausreichend gewahrt würden. Dazu wird inhaltlich vorgetragen:

- Die historische Fassade des Quartiers werde zerstört und damit gehe das Gesamtbild der für die Gartenstadt typischen Gärten verloren
- Die neomodische Bauform bzw. Architektur seien mit dem historischen Charakter der Bestandsbebauung nicht vereinbar, gleiches gelte für die Baustoffe
- Die Sicht auf die Bestandsgebäude werde verwehrt
- Eine denkmalgeschützte Sandsteinmauer entlang der Herrenalber Straße sei 2010 abgerissen worden
- Die nachhaltige Beeinträchtigung der Gartenstadtsiedlung erfolge an ihrer exponiertesten Stelle im unmittelbaren räumlichen Geltungsbereich des Ostendorfplatzes.

Die Vorhabenträgerin und auch die Stadtplanung können darauf verweisen, dass bereits während der Planung im Zuge der Mehrfachbeauftragung und der dazu formulierten Vorgaben ein fachlicher Austausch mit der amtlichen Denkmalpflege stattgefunden hatte. Deren Hinweise wurden weitgehend eingehalten, insbesondere zur Einhaltung einer Traufhöhe von sechs Metern und Firsthöhe von zwölf Metern.

Im Anschluss daran vertrat sodann auch das Regierungspräsidium Karlsruhe in seiner abschließenden Stellungnahme vom 04.03.2010 die Ansicht, das Vorhaben könne man zwar kritisch betrachten, gleichwohl könne die Bebauung am Rand des Siedlungsgebietes als moderne Erweiterung durchaus in der Formensprache unserer Zeit so gestaltet werden. Und dagegen gäbe es keine denkmalschutzbezogenen Einwände. Das gelte auch dann, soweit es auf diesem Baugrundstück zu einer Strukturänderung komme, die sich im Bestand der Gartenstadt so nicht wiederfinde. Zu fordern sei lediglich, dass die Anlage in Materialwahl und Farbgebung keinen gegensätzlichen Kontrast zum anschließenden Bestand hervorrufe.

Im Übrigen ist denkmalschutzrechtlich nicht relevant, ob das Vorhaben aus der Sicht der Denkmalpflege in allen seinen Details befürwortet werden kann, sondern zu entscheiden ist allein, ob das Vorhaben zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Sachgesamtheit führe. In diesem Sinne stehen dem Bebauungsplan mit der Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens keine denkmalschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

Unabhängig davon bedarf das Vorhaben im Rahmen des anschließenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung, bei der Farbgebungen und Materialwahl geprüft werden können.

Der Stadt, die neben dem amtlichen Denkmalschutz ebenso in städtebaulicher Hinsicht eine Verantwortung für die Denkmalpflege trägt, steht es als planender Gemeinde frei, diese Belange im Rahmen ihrer davon unabhängig vorzunehmenden Gewichtung in gleicher Weise

zu bewerten und abzuwägen. Danach ist die Fragestellung jedoch nicht anders zu beantworten. Die Planung trägt mit der Bestimmtheit ihrer Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften zur Oberflächengestaltung den denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung, was freilich nicht ausschließt, dass der Gemeinderat aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Erwägungen zu anderen Regelungen kommen könnte.

Entgegen dem vorgetragenen Einwand trifft es nicht zu, dass eine denkmalgeschützte Mauer abgebrochen wurde. Was bislang beseitigt wurde, genoss keinen Denkmalschutz. Und auch die übrigen vorgebrachten Argumente werden nicht geteilt. Wie schon in vorstehenden Ausführungen im Abschnitt II.1 zum Ausdruck gebracht, ist das Vorhaben als eigenständig wirkendes Vorhaben gegenüber dem alten Baubestand in seinen räumlichen Bezügen abgrenzbar und in diesem Sinne betont als Neubebauung zu verstehen. Durchsichten zur rückliegenden Bebauung werden mit transparenten Elementen auch bei den jeweils zwischen die Gebäude gesetzten Lärmschutzwänden gewahrt. Der Ostendorfplatz hat demgegenüber sein eigenes Gepräge.

II.7 Umweltbelange

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB). Dennoch sieht der Bebauungsplan in seinen grünordnerischen Festsetzungen die Festsetzung einer Dachbegrünung genauso vor wie ein Pflanzgebot für einheimische und standortgerechte Gehölze. Hiermit soll ungeachtet rechtlicher Erforderlichkeit der mit der Überbauung des Areals einhergehende Eingriff, soweit dieser unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der beabsichtigten Nutzung kompensierbar ist, ausgeglichen werden.

Im Vorfeld der Offenlage fand eine Auseinandersetzung mit den betroffenen Naturschutzbelangen durch das Planungsbüro Beck und Partner statt. Ausgehend von dem Umstand, dass es sich bei dem vom Vorhaben erfassten Gebiet vornehmlich um privates Grün im Sinne eines Kleingartengebietes handelt, ist das Gebiet mit knapp 75 % der Fläche bislang kleingärtnerisch als Familien- und/oder Ziergarten genutzt worden. Die südliche Fläche wurde ursprünglich von einer Gärtnerei bewirtschaftet, sodass dort nur noch zerstörte Frühbeete, zurückgelassene Bauwerksfundamente und verwilderte Zierpflanzen vorzufinden waren.

Gleichwohl könnte die Bebauung in Schutzgüter, wie Tiere und Pflanzen und das Schutzgut Boden eingreifen. Hierbei wird die Wertigkeit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen vom Fachgutachter mit einer ökologischen Wertigkeit von sehr gering bis zu einer mittleren ökologischen Wertigkeit dargestellt, abhängig von der Art der tatsächlich heute vorhandenen Nutzung. Die vorhandene kleingärtnerische Nutzung wird mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit beziffert. Gleiches gilt für die aufgelassene Gärtnerei. Der vorhandene Hecken- und Grünstreifen zwischen Heckenweg 74 und Diakonissenstraße wird hingegen als hoch bezeichnet. Die Hausgärten in der Nachbarschaft, die dabei mit zu betrachten waren, sind einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzurechnen. Und als sehr gering werden die als Quartierswege oder Gartenhof genutzten Flächen angegeben.

Im Verhältnis zur Gesamtfläche ergibt sich eine 75%ige mittlere ökologische Wertigkeit, eine geringe ökologische Wertigkeit von 12 % und eine sehr geringe ökologische Wertigkeit von 9 % der Fläche. Lediglich 4 % der Fläche sind als von hoher ökologischer Wertigkeit zu bezeichnen.

Durch den Bau der Tiefgarage unter den Wohnhäusern ist ein Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht zu vermeiden. Eine Kompensation kann teilweise durch die Anlage von Grün innerhalb des Quartiers, sowie durch die Begrünung der Lärmschutzwand geschaffen werden. Diese künftig neu geschaffenen Habitatstrukturen bieten insbesondere für Vögel des vorhandenen Siedlungsraumes (meist Kulturfolger) teilweise neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ein vollständiger Ausgleich kann jedoch hierdurch nicht geschaffen werden.

Ferner wurde unter der speziellen Blickrichtung des Artenschutzes ein naturschutzfachliches Gutachten zum Plangebiet vorgelegt. Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung war die Ermittlung von Tier- und Pflanzenarten, für welche die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten. Als Ergebnis dieser Untersuchung schließt der Gutachter die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus. Diese Untersuchung und auch eine wiederholte Nachschau ergab, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verwirklicht werden.

Soweit in den Einwendungen zu diesem Thema Gegenteiliges vorgetragen wird, etwa mit nicht ausreichender Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange, sind dazu weder substantiellen Argumente vorgetragen worden noch solche ersichtlich, die ein weitergehende Auseinandersetzung mit der Thematik erfordern würden.

Der BUND stimmt mit den Feststellungen des Gutachtens hinsichtlich des Vorkommens von Mauereidechsen überein, jedoch nicht in dessen Bewertung. Es sei jedenfalls ungenügend, (lediglich potentiell) festzustellen, dass keine Zerstörung von Lebensräumen von Zauneidechsen zu erwarten sei, der nicht anderweitig ersetzt bzw. von Zauneidechsen besiedelt werden könnte. Das biete jedenfalls keinen Beweis dafür, dass es tatsächlich zu keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes einer vorhandenen Population kommen werde. Diesem Einwand wäre nur dann beizupflichten, wenn es signifikante Anhaltspunkte geben würde, die auf eine bedeutsame Population Rückschlüsse zuließen und es deswegen keiner noch aufwändigeren Feststellung bedurfte. Weder die eigenen Untersuchungen des Gutachters noch sonstige Erkundigungen in der Nachbarschaft erbrachten signifikante Hinweise auf das tatsächliche Vorhandensein solcher Populationen, zur deren Ausgleich die Vorhabenträgerin im Rahmen dieser Planung herangezogen werden müsste.

Die vom BUND des Weiteren geforderte Dachbegrünung ist Gegenstand der verbindlichen Regelung des Bebauungsplanes. Der Vorhabenträgerin eine verbindliche Artenliste einheimischer und standortgerechter Gehölze vorzuschreiben, rechtfertigt sich nicht aus naturschutzrechtlichen Erfordernissen. Gleiches gilt hinsichtlich der Anregung, auf bestimmte Sorten von Pflanzen zu verzichten und durch andere zu ersetzen. Als planungsrechtlich ausreichend wird die in Ziffer 6.1 der Festsetzungen enthaltene Regelung erachtet, nur heimische oder standortgerechte Arten zur Pflanzung zu verwenden.

Bindende Regelungen zur Installation von Photovoltaik- und/oder Solarthermiejereinheiten, die der BUND fordert, entbehren einer planungsrechtlichen Ermächtigungsgrundlage. Auch geht der BUND in seiner Meinung fehl, ein Bedarf für die Bebauung dieser Fläche müsse nachgewiesen werden. Es ist bereits dargestellt worden, dass sich die prinzipielle Bebaubarkeit der Fläche schon aufgrund ihrer Lage im Innenbereich ergibt.

Sonstige umweltrelevante Belange, die aufgrund der Planung ins Blickfeld zu nehmen waren, sind insgesamt in den vorstehenden Abschnitten behandelt worden.

II. 7 Sonstiges

Es kam im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch zu einer Reihe zahlreicher weiterer Einwendungen, die der Übersichtlichkeit halber in den oben aufgeführten Themen nicht weiter zu behandeln waren, oder ohnehin dazu keinen unmittelbaren Bezug haben. Diese können der beigefügten Anlage II zu dieser Vorlage entnommen werden.

Es hat sodann noch Kritik zum bisher durchgeführten Verfahren gegeben, u. a. zur Art und Weise der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Anstelle einer Bürgeranhörung im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung sei nur der Einblick in Unterlagen beim Stadtplanungsamt geboten worden. Die Planunterlagen seien infolge ihrer Maßstäblichkeit, aber auch wegen fehlender Ansichten nur schwer les- und erfassbar gewesen, auch habe es keine Überlassung der Mehrfertigung von Gutachten gegeben.

Die Rechtmäßigkeit des bisherigen Handelns stellt dies alles jedoch nicht in Frage. Diesen Einwänden war entgegenzuhalten, dass den materiellrechtlichen und verfahrensrechtlichen Vorschriften keine derartigen Erfordernisse zugrunde liegen. Für Bebauungspläne sind Maßstäbe in der Bandbreite zwischen 1:500 und 1:1000 durchaus üblich, damit der Geltungsbereich einer Planung möglichst noch mit einer Planzeichnung auf einem Blatt übersichtlich dargestellt werden kann.

III. Öffentliche und private Belange in der Abwägung

Dem Gemeinderat obliegt es, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die vom Planinhalt betroffenen Belange in ihrem Gewicht entsprechend miteinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Hierbei obliegt es dem Gemeinderat, darüber zu befinden, ob die in den Stellungnahmen vorgetragene Einwände und Anregungen berücksichtigt werden können. Dabei ist in Gewichtung und Abwägung aller für und gegen die Planung sprechender öffentlicher und privater Belange zu entscheiden, wobei der Gemeinderat seinem freien Planungsermessen dann gerecht wird, wenn die jeweils berührten Belange nicht außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und ihrer Bedeutung gewichtet, vorgezogen bzw. zurückgesetzt werden.

Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB war vorliegend nicht erforderlich, da es sich, wie bereits schon in Abschnitt I.3 erwähnt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt (§ 13 a Abs. 2 Ziff. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Den Einwänden der Bürger ist bei objektiver planungsrechtlicher Prüfung und Würdigung der betroffenen Belange nicht zu folgen. Soll an dieser Stelle eine Wohnbebauung verwirklicht werden, bedingt dies das Erfordernis einer Schallschutzeinrichtung. Maß und Gestaltung der Bebauung sind aus denkmalpflegerischer Sicht uneingeschränkt genehmigungsfähig.

Die Lage des Grundstücks ist auch bei Berücksichtigung der vorhandenen Lärmsituation für eine Wohnbebauung prädestiniert. Die neue Wohnbebauung bewirkt zusammen mit der Schallschutzeinrichtung auch eine Lärminderung im Bestandsgebiet. Eine merkliche Verschlechterung der Lärmsituation auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Herrenalber Straße ist nicht zu erwarten.

IV. Abschluss des Verfahrens

Mit dem beantragten Satzungsbeschluss und einer danach zu erfolgenden Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanverfahrens kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgeschlossen werden. Dazu wird dem Gemeinderat empfohlen den auf nächster Seite folgenden Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen.

B. Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Herrenalber Straße 25 - 39“ vortragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 20.11.2009 in der Fassung vom 14.08.2010 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
2. folgende

S a t z u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Herrenalber Straße 25 - 39“

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Lan-

desbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Herrenalber Straße 25 - 39“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan als verbindlichen Bestandteil. Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung, den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie aus den Textteilen, jeweils vom 20.11.2009 in der Fassung vom 14.08.2010. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 14.08.2010 beigelegt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).