

Anlage 1 zum Satzungsbeschluss (Bebauungsplan „Karl-Weysser-Straße, Karlsburgstraße, Pfinztalstraße, Badener Straße“, Karlsruhe-Durlach):

Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 10.09.2012 bis 10.10.2012 für die Abwägung relevanten Stellungnahmen:

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
1. Stadtwerke Karlsruhe, 19.09.2012	
1.1 Kommunikations- und Informationstechnik	
<p>Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass sich rund um das Baugebiet sowie im räumlichen Geltungsbereich sich mehrere erdverlegte Fernmeldekabel befinden, die zu schützen seien und nicht beschädigt werden dürften. Der übliche Schutzabstand sei einzuhalten. Notwendige Verlegungsarbeiten seien rechtzeitig zu melden. Werden im Bereich des Gehwegs Tiefbaumaßnahmen durchgeführt, möchten die Stadtwerke zwecks ev. Mitverlegung informiert werden.</p>	<p>Seitens der Stadt Karlsruhe sind keine Bauarbeiten im öffentlichen Bereich vorgesehen. Private Bauherren müssen im Vorfeld von Baumaßnahmen prüfen, ob sich Leitungen in der Nähe befinden.</p>
2. Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2, 01.10.2012	
<p>Die Stellungnahme zu den Belangen der Bau- und Kunstdenkmalspflege, sowie der Archäologischen Denkmalspflege vom 19.04.2012 behalte weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Hierzu kann auf die Gemeinderatsvorlage zum Auslegungsbeschluss verwiesen werden (siehe nachfolgend Ziffern 2.1.1, 2.1.2).</p>
2.1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, 19.04.2012	
2.1.1 Bau- und Kunstdenkmalspflege	
<p><i>Die Aufstellung des Bebauungsplanes zum Schutz des historischen Erscheinungsbildes von Durlach (über die Vorschriften der Gesamtanlagensatzung und der in Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung hinaus) wird begrüßt.</i></p>	
<p><i>Das Planungsgebiet wird von Blockrandbebauung mit rückwärtigen Gebäuden im westlichen Bereich und Einzel- bzw. Doppelhäusern im Osten bestimmt. Einzige Ausnahme ist nunmehr das Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG Karl-Weysser-Str. 9 als zurückliegendes Einfamilienhaus. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle keine konservatorischen Maßnahmen vor. Die festgelegten Baugrenzen und Baulinien scheinen vielmehr davon</i></p>	<p><i>Die Planung sieht keinen Abbruch des Gebäudes Karl-Weysser-Str. 9 vor. Stattdessen wird davon ausgegangen, dass - solange dieses Gebäude steht und Kultureigenschaft besitzt - eine Bebauung des Vorgartens aus denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich sein wird. Sollten diese Gründe entfallen, muss es möglich sein, das Grundstück städtebaulich entsprechend des in Ziffer 4 der Begründung beschriebenen Planungskonzeptes sinnvoll zu bebauen. Dazu dient die Ausweisung eines Baubereiches entlang der</i></p>

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p><i>auszugehen, dass auch dieses Gebäude abgebrochen werden soll. Gerade diese besondere und nach dem Abbruch Karl-Weysser-Str. 11 einmalige Situation des zurückgesetzten Wohnhauses sollte erhalten und geschützt werden. Es wird vorgeschlagen, das Kulturdenkmal Karl-Weysser-Str. 9 durch der Gebäudekubatur folgende Baulinien zu schützen und auf das neue Baufenster im vorgelagerten Garten des Grundstückes zu verzichten.</i></p>	<p><i>Straße.</i></p> <p><i>Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:</i></p> <p><i>„Die Bebauung des Grundstückes Karl-Weysser-Str. 9 entsprechend der in der Planzeichnung ausgewiesenen Baubereiche ist unzulässig solange das auf dem Grundstück stehende Kulturdenkmal entsprechend den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu erhalten ist.“</i></p> <p><i>Das Gebäude ist in der Planzeichnung als Kulturdenkmal gekennzeichnet. Gleichzeitig wird auf die entsprechende textliche Festsetzung verwiesen.</i></p>
<p>2.1.2 Archäologische Denkmalpflege</p>	
<p><i>Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DschG i.V.m. § 27 DSchG).</i></p>	<p><i>Der Verweis auf die entsprechende Regelung des Denkmalschutzgesetzes ist in Ziffer 4 der Hinweise (Archäologische Funde, Kleindenkmale) enthalten.</i></p>

Stellungnahme der Bürger	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>3. Eigentümer Badener Straße 6, 11.09.2012</p>	
<p>3.1 Unverhältnismäßige Benachteiligung</p>	
<p><i>Das Grundstück des Einwenders werde einer „Enteignung“ gleich gesetzt, unverhältnismäßig benachteiligt. Der Bebauungsplan ermögliche Vorteile anderer und Nachteile des Anwesens Badener Str. 6.</i></p>	<p><i>Der Bebauungsplan ermöglicht auch dem Grundstück Badener Straße 6 die Errichtung eines höheren Gebäudes für den Fall, dass der denkmalgeschützte Gebäudebestand beispielsweise abbrennt oder seine Denkmaleigenschaft verliert. Dies allerdings im Rahmen dessen, was auch in der benachbarten Bebauung in der Badener Straße vorgegeben wird. Diese ist städtebaulich prägend. Die Karl-Weysser-Straße weist andere Gebäudestrukturen und Höhen auf und kann daher nicht als Maßstab herangezogen werden.</i></p>

Stellungnahme der Bürger	Stellungnahme der Stadtplanung
Wichtige Dinge wie Parkfläche würden nicht geregelt. Es sei einer Individualregelung pro Haus gleichzusetzen.	<p>Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind primär auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Dies regelt die Landesbauordnung. Hierzu ist keine Festlegung im Bebauungsplan erforderlich. Der Bebauungsplan schließt Stellplätze im Vorgartenbereich aus und regelt die Zulässigkeit von Tiefgaragen.</p> <p>Sofern mit dem Begriff „Parkfläche“ die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum gemeint sein sollten, so trifft der Bebauungsplan hier keine Regelungen. Dies ist auch nicht erforderlich. Es ist nicht auszuschließen, dass ein öffentlicher Stellplatz zugunsten einer notwendigen privaten Grundstückszufahrt entfallen muss.</p>
Baumbepflanzungen auf den Grundstücken (z.B. pro Wohnung ein Baum) seien im Plan festzusetzen.	<p>Baumpflanzungen werden in der Regel nicht nach der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt, sondern bezogen auf die Grundstücksgröße. Oft ist ein Baum pro Baugrundstück zu pflanzen, wobei zu erhaltende Bäume angerechnet werden können. Eine solche Festlegung kommt in Betracht, wenn aus Ackerflächen Bauland wird und hierdurch in die Natur eingegriffen wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bebauten Gebiet. Die Baurechte wären ohne den Bebauungsplan nach § 34 BauGB gegeben und würden damit auch keine Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen auslösen.</p> <p>Die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen dienen lediglich der Sicherung des prägenden Baumbestandes.</p>
3.2 Vorgärten	
In der Karl-Weysser-Straße würden bis auf das Eckhaus Badener Straße 6 die Vorgärten entfallen.	<p>Abgesehen von den beiden „Schweitzerhäusern“ weist die Karl-Weysser-Straße eine durchgehende Blockrandbebauung auf. Nach Verlust der Denkmaleigenschaft und dem Abbruch der Karl-Weysser-Straße 11 ist es städtebaulich nicht begründbar, die Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich vorzusehen. Entsprechendes gilt für das benachbarte Grundstück. Das Stadtplanungsamt kann darin keine ungerechtfertigte Bevorzugung erkennen.</p>

Stellungnahme der Bürger	Stellungnahme der Stadtplanung
	<p>Im bisherigen Verfahren wurde das stadt-räumliche Ziel einer geschlossenen Blockrandbebauung in der Karl-Weysser-Straße durch Beschlüsse des Ortschaftsrates Durlach und des gemeinderätlichen Planungsausschusses bestätigt.</p>
<p>Der Karl-Weysser-Straße 9 und 11 (unabhängig davon, ob die Denkmäler noch bestehen) werde eine Bebauung ohne Vorgarten zur Karl-Weysser-Straße gestattet, während das Grundstück Badener Straße 6 einen Grünstreifen zur Karl-Weysser-Straße vorweisen soll. Dies sollte dann auch für das Grundstück Badener Straße 6 gelten.</p>	<p>Wie bereits angesprochen, ist die Blockrandbebauung entlang der Karl-Weysser-Straße (im Abschnitt südlich der Badener Straße) nicht prägend für die Badener Straße 6. Die nördlich der Badener Straße gelegene Bebauung der Karl-Weysser-Straße weist wiederum Vorgärten auf. Hierzu bildet das Grundstück Badener Straße 6 eine schöne Überleitung, die es zu erhalten gilt.</p> <p>Bereits die über 100 Jahre alten Bebauungspläne Nr. 410 und 421 sehen in der Badener Straße einen Haustyp mit Vorgarten vor (für die Badener Straße 6 auch zur Karl-Weysser-Straße). Dieses Charakteristikum soll im neuen Bebauungsplan erhalten bleiben. Daher kann der Baubereich nicht bis zur Karl-Weysser-Straße verlängert werden.</p>
<p>3.3 Grundfläche, Geschossfläche, Höhe der Bebauung</p>	
<p>Die zukünftige Bebauung müsse einheitliche Grundflächen oder Geschossflächenzahlen aufweisen bzw. in der Höhe der bestehenden Bebauung angeglichen sein. Der Bebauungsplan benachteilige das Eckgrundstück Badener Straße 6 gegenüber anderen Straßenzügen unverhältnismäßig (Ungleichbehandlung).</p>	<p>Siehe unten Ziffer 3.3.</p>
<p>Auf einem Bauplatz mit einem eingeschossigen Wohngebäude (Geyer-Haus) dürfe nun 4-geschossig bebaut werden. Dies bedeute für das betreffende Grundstück eine Wertsteigerung, wirke sich auf die Badener Straße 6 eher nachteilig aus. Durch den zu erwartenden stärkeren Verkehr durch weitere Bebauung werde dieser Gartenanteil als Rückzugsfläche für die Einsprecher immer wertloser. Andere würden eine enorme Wertsteigerung erfahren, indem ihr Grundstück nun eine geringere Grundflächenzahl vorhalte und nun</p>	<p>Das Baurecht dieses Gebäudes in Höhe der angrenzenden Bebauung ergibt sich bereits aus § 34 BauGB. Eines Bebauungsplanes hätte es hierzu nicht bedurft.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Blockrandbebauung die Gartennutzung des Grundstückes Badener Straße 6 einschränken könnte - auch im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung Karl-Weysser-Straße 13.</p> <p>Der „Mehrverkehr“ durch den neuen Wohnraum ist marginal und somit auch zumutbar. Siehe im Übrigen auch unten Ziffer 3.12.</p>

Stellungnahme der Bürger	Stellungnahme der Stadtplanung
anstatt eines Einfamilienhauses ein Mehrfamilienhaus zugelassen werde.	
Wenn das Grundstück Badener Straße 6 für andere eine geringere Grundflächenzahl vorhalten müsse bedeute dies einen Wertverlust im 6-7-stelligen Bereich. Dies würde einer Enteignung entsprechen.	Das Stadtplanungsamt kann keinen Wertverlust erkennen. Im Gegenteil. Die Baumöglichkeit dieses Grundstückes ist den Regelungen des Denkmalschutzes unterworfen. Wie bereits ausgeführt, ermöglicht der Bebauungsplan eine höhere Bebauung für den Fall, dass die Denkmaleigenschaft entfällt. Dass für andere Gebäude eine höhere Ausnutzung zugelassen ist, begründet keinen Wertverlust eines anderen Grundstückes. An Wert kann man nur verlieren, wenn das bislang Zulässige reduziert wird. Dies ist nicht der Fall. Es kann daher auch dahingestellt bleiben, ob das betreffende Grundstück überhaupt einen Wert im 7-stelligen Bereich aufweist, der dann auf quasi vollständig vernichtet werden würde.
Das Baufenster auf dem Eckgrundstück sei entsprechend der Karl-Weysser-Straße anzupassen bzw. die nicht verständliche Anpassung des Baufensters in der Karl-Weysser-Straße zurückzunehmen und nur eine eingeschossige Bebauung mit hohem Gartenanteil zuzulassen. Der Investor hätte das Grundstück mit dem Wissen ja nicht kaufen brauchen.	Dieser Vorschlag hätte eine Wertminderung zur Folge, die nicht gerechtfertigt wäre. Wie bereits ausgeführt kann man keine Bebauung versagen, die die angrenzende Doppelhaushälfte mit vergleichbarem Grundstückszuschnitt bereits aufweist (§ 34 BauGB).
Wenn ein Bebauungsplan für alle vier Straßenzüge erstellt werde, haben sich die Geschosse nicht am Maximum zu orientieren, sondern am Durchschnitt der umliegenden Häuser, um das Altstadtbild nicht durch weitere Bausünden nachhaltig zu gefährden. Sonst hätte für jedes Haus individuell ein Plan entworfen werden müssen.	Bebauungspläne im Bestand sind nicht einfach. Das Stadtplanungsamt hat seine Festlegungen vor dem Hintergrund des Bestandes getroffen und dessen was auf der Grundlage des § 34 BauGB zu genehmigen ist. Die Festsetzungen orientieren sich weder am Maximum noch am Durchschnitt des im Gebiet Vorhandenen, sondern an dem für den jeweiligen Abschnitt aus dessen Entstehungsgeschichte heraus zu begründenden charakteristischen Maß.
3.4 Ortsbild	
Durch die Änderung des Baufensters in der Karl-Weysser-Straße werde immer mehr das zusammenhängende Bild Ecke Badener /Karl-Weysser-Straße verdrängt, welches durch	Dieses Bild wurde bereits vor Jahrzehnten durch den Bau der Karl-Weysser-Straße 13 unterbrochen. Die Bebauung im Abschnitt Karl-Weysser-Str. 7 bis zur Karlsburgstraße weist eine Blockrandbebauung

Stellungnahme der Bürger	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Vorgärten gekennzeichnet sei und so Ende des 19. Jahrhunderts angelegt wurde.</p>	<p>auf. Die jetzige Planung ist städtebaulich folgerichtig.</p>
<p><i>„Ebenso wird durch die Darstellung im Bebauungsplan, dass 1- oder 2-geschossige denkmalgeschützte Häuser nun 9,5 m (Badener Str. 6) bzw. 12 m Karl-Weysser-Str. 11 gebaut werden dürfen, die Höhen der umliegenden Häuser die dann mehrfach so hoch sind, vertuscht werden. In Wahrheit ist der Istzustand zu kleineren Häusern (Denkmalschutz) in der Badener Str. nicht berücksichtigt worden. (Siehe Ensemble Wirkung ihrer Beschreibung).“</i></p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen ergeben sich aus der städtebaulichen, in die Zukunft gerichteten Zielsetzung für den jeweiligen Abschnitt und können somit vom Bestand abweichen. Sie können im Einzelfall nur ausgeschöpft werden, wenn dies denkmalrechtlich zulässig ist.</p>
<p>3.5 Parkierung</p>	
<p>Der Bebauungsplan sehe keine Parkplätze für potentielle Neubauten vor. Ebenso würden durch den Bau in der Karl-Weysser-Straße für Anwohner voraussichtlich mehrere Parkplätze straßenseitig entfallen. Es wird hinterfragt, wieviel Parkraum für ein 16 m hohes Gebäude geschaffen würde. Es sollten mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung entstehen mit ausreichender Breite auch für Wohnwägen, die in schmalen Zufahrten keinen Platz finden würden.</p>	<p>Siehe oben Ziffer 3.1.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Dies gilt einheitlich im ganzen Stadtgebiet. Sofern Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich nachgewiesen werden, ist dafür auch eine entsprechende Zufahrtsbreite vorzusehen, diese ergibt sich oft auch aufgrund des baurechtlich erforderlichen Grenzabstandes. Es ist nicht erforderlich bei der Dimensionierung der Zufahrt auch Wohnwägen zu berücksichtigen. Auch im öffentlichen Straßenraum sind keine Parkplätze für Wohnwägen vorgesehen - dies war kein Planungsziel.</p>
<p>3.6 Spekulative Geschäfte</p>	
<p>Der Bebauungsplan lasse spekulative Geschäfte zu (Abriss Geyer-Haus), d.h. Karl-Weysser-Straße 9-11. Der Bebauungsplan sei geprägt von Ausnahmen. Anstatt das Altstadtbild zu erhalten, werde einem Investor - der nicht hätte kaufen müssen, da es für den Erhalt Kaufinteressenten gegeben habe - der Abriss ermöglicht. Es dürfe dort nun höher und entlang der Straße gebaut werden, obwohl das Baufenster anderes vorsah. Spekulative Geschäfte dürften nicht zugelassen werden. Häuser seien in maximal</p>	<p>Einem Verkäufer ist es freigestellt, an wen er sein Grundstück veräußert. In der Regel geht es an den Meistbietenden.</p> <p>Auf entsprechende Ausführungen in Ziffer 3.3 wird verwiesen.</p> <p>Die Beibehaltung der vorhandenen Gebäudehöhen würde jegliche Innenentwicklung verhindern und hätte zur Folge, dass ein zwar historisch gewachsener aber städtebaulich nicht begründbarer Zustand festgeschrieben würde.</p>

Stellungnahme der Bürger	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>der Höhe ihres Bestandes zu ersetzen. Einfamilienhäuser dürften nicht durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden.</p>	
3.7 Gewerbebetriebe	
<p>Unter der Überschrift „Gewerbebetriebe zulassen“ wird seitens des Anwohners gefordert, dass in den engen Straßenzügen keinesfalls Beherbergungsbetriebe zugelassen werden dürften.</p>	<p>Betriebe des Beherbergungsgewerbes und andere nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Dies erscheint angesichts der zentralen Lage vertretbar. Da jedoch ein Beherbergungsbetrieb auch einen Stellplatznachweis zu führen hat, erscheint es unwahrscheinlich, dass eine solche Nutzung angesiedelt werden wird.</p>
3.8 „Bodenbeschaffenheit“	
<p>Eingriffe in die Bodenbeschaffenheit seien nicht ausreichen geregelt. Ebenso sei das Abtragen von Boden (Karl-Weysser-Straße, Schweizerhaus) nicht geregelt. Wenn die Bäume bereits gefällt seien, wäre nun theoretisch ein Abtragen möglich und damit der Abriss des nächsten Gebäudes vorprogrammiert. Dies werde ja schon explizit einkalkuliert, in dem auch in der Karl-Weysser-Straße 11 ein Gebäude an der Straße erlaubt werde.</p>	<p>Der Zusammenhang der beschriebenen Gedankenfolgen kann seitens des Stadtplanungsamtes nicht nachvollzogen werden.</p>
<p>„Das Bauen ins Grundwasser und Erschütterungen im aufgeschütteten Boden lassen, wie sich am Schweizerhaus in der Karl-Weysser-Str. und an anderen Häusern im Gebiet zeigte, die Denkmälhäuser nicht zu.“</p>	<p>Soweit gemeint ist, dass die Errichtung neuer Gebäude mit tiefer Gründung negative Auswirkungen auf die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude haben könnte, ist folgendes auszuführen: Diese Frage ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Hier sind die Angrenzer zu benachrichtigen. Diese können Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorbringen. Bauherren haben prinzipiell so zu bauen, dass benachbarte Gebäude nicht zu Schaden kommen (Beweissicherungsverfahren).</p>
3.9 Tiefgaragen	
<p>Die Zulässigkeit von Tiefgaragen dürfe in diesem Viertel nicht weiter ermöglicht werden. Als Begründung werde die Bodenbeschaffenheit angeführt (Ziffer 3.8 oben), ferner seien keine geeigneten Zu- und Abfahrten gewährleistet.</p>	<p>Der Bebauungsplan lässt Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zu, wenn diese mit mindestens 0,6 m Erde überdeckt werden, die Fläche als Vegetationsfläche angelegt wird und keine oberirdischen Stellplätze auf demselben Grundstück angeordnet werden. Zu erhaltende Bäume dürfen nicht gefährdet werden.</p>

Stellungnahme der Bürger	Stellungnahme der Stadtplanung
	<p>De facto können Tiefgaragen ohnehin nur dort errichtet werden, wo keine denkmalgeschützten Gebäude ihrer Errichtung entgegenstehen. Das Stadtplanungsamt sieht die Errichtung von Tiefgaragen nach Maßgabe des Bebauungsplanes durchaus positiv. Tiefgaragen verhindern eine übermäßige Versiegelung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Beispielsweise ist das an die Badener Straße 6 angrenzende Grundstück Karl-Weysser-Straße 13 aufgrund vieler Stellplätze vollflächig versiegelt.</p> <p>Was die angesprochene „Bodenbeschaffenheit“ anbelangt, so ist nicht nachvollziehbar warum diese der Errichtung von Tiefgaragen entgegenstehen sollte. Wie bereits ausgeführt, ist seitens des Bauherrn darauf zu achten, dass keine Schäden an den Nachbargebäuden entstehen. Dies ist jedoch keine Angelegenheit des Bebauungsplanverfahrens.</p>
3.10 Versickerung des Niederschlagswassers	
<p>Durch die vorgesehene Bebauung in der Karl-Weysser-Straße würden sich schlechtere Bedingungen für eine Niederschlagsversickerung ergeben, da die Fläche Karl-Weysser-Straße nicht bezüglich Baumpflanzung geregelt sei. Jedes Grundstück sollte eine ausreichende Fläche für die Niederschlagsversickerung vorsehen.</p>	<p>Wie bereits ausgeführt, ist das betreffende Baurecht bereits vorhanden. Siehe auch oben Ziffer 3.1. Es ist auch vertretbar, dass die Bebauung eines Grundstückes bestehende Zustände zuweilen verschlechtert. Dies ist in der Regel bei jedem Neubau der Fall. Der grundsätzlich bestehende Zielkonflikt zwischen Ökologie und Wohnbedarfsbefriedigung ist nicht immer vollständig auflösbar.</p>
<p>Die Dachbegrünung der Badener Straße 2 a sei auch kein Ersatz gewesen, da nicht gepflegt.</p>	<p>Dies ist keine Angelegenheit des Bebauungsplanverfahrens. Es ist anzumerken, dass es sich um ein Flachdach handelt und es auch extensive Dachbegrünungen gibt, die nicht „gepflegt“ werden müssen. Sie sind auch nicht immer „schön anzusehen“, leisten aber dennoch einen wertvollen Beitrag zur Retention.</p>
3.11 Wohnqualität/Lärmpegel	
<p>Die wohngebietstypische Verdichtung habe bis vor 5 Jahren nicht bestanden (Bau Badener Straße 2 a). Einem Investor sei eine Innenhofbebauung ermöglicht worden. Auch historisch sei eine dichte Bebauung des Viertels nicht vorgesehen gewesen. Rück-</p>	<p>Es ist durchaus nachvollziehbar, dass die Blockinnenbebauung Badener Straße 2 a seitens der Angrenzer als negativ empfunden wird. Diese Auseinandersetzungen waren jedoch im Rahmen des seinerzeitigen Baugenehmigungsverfahrens zu regeln und nicht im laufenden Bebauungsplanverfahren.</p>

Stellungnahme der Bürger	Stellungnahme der Stadtplanung
zugsflächen zum Hinterhof der Anwohner seien nachhaltig gestört. Durch zu schmale Zufahrten, zu schmale Straßen und parkende Autos würden die Rückzugsflächen anderer durch unnötige Lärmpegel hier belastet.	Es ist jedoch anzumerken, dass dieses Gebäude über eine Tiefgarage verfügt, was die Belästigungen durch Fahrzeugbewegungen minimiert.
3.12 Karl-Weysser-Straße	
Die Karl-Weysser-Straße lasse als beidseitig befahrbare Straße nicht noch die Bebauung weiterer Mehrfamilienhäuser zu. Dafür sei die Straße nicht ausgelegt. Sie sei zu schmal und könne keinen weiteren Verkehr mehr aufnehmen. Diese Straße werde als Fahrradweg für Schüler und als Busroute benutzt.	Die Karl-Weysser-Straße entspricht in ihrer Funktion und ihrem Querschnitt einer Quartierstraße nach der RAS 06. Diese Richtlinie geht hier von einer normalen Verkehrsbelastung von 400 - 1000 Kfz/h aus. Eine Erhebung des Stadtplanungsamtes vom November 2010 hat eine Verkehrsbelastung von ca. 1.450 Kfz am Tag ergeben. Dies entspricht einer Spitzenstundenbelastung von ca. 160 Kfz und liegt damit deutlich unter den Werten der Richtlinie. Eine zusätzliche Bebauung hat daher keine negativen Folgen für die Kapazität der Straße.