



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haselweg 18a, Bunkerüberbauung“, Karlsruhe - Grünwinkel

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

1 Sachstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf gem. § 3 (2) BauGB ist ordnungsgemäß durchgeführt worden. Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden.

1 Folgende Personen bzw. Gemeinschaften haben Stellung genommen und /oder Anregungen vorgebracht:

Bürger	Anregungen	Stellungnahme der Stadtplanung und des Vorhabenträgers
<p>Siedlergemeinschaft Hardeck 20.08.2013</p>	<p>Nach gemeinsamer Sichtung und Beratung des obigen Planungsentwurfes im erweiterten Vorstand und unter Zugrundelegung der Belange der Siedlergemeinschaft Hardeck legt diese Einspruch gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf ein.</p> <p>Der Einspruch erfolgt aus nachstehend genannten Gründen: Grundsätzlich steht die Siedlergemeinschaft Hardeck einer Bebauung positiv und aufgeschlossen gegenüber, wenn die im Rahmen der bisher gültigen Nutzungsartfestlegung Kleinsiedlungsgebiet geltenden Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind auch ohne Nutzungsartfestlegung ganz andere Vorgaben enthalten, die das Siedlungsbild sehr stark beeinträchtigen werden. Der Rechtfertigungsdruck auf die zuständigen behördlichen Stellen würde durch eine derart massive Bebauung aus unserer Sicht unnötig erhöht, wenn ausufernder Bebauung an anderen Stellen Grenzen gesetzt werden müssen. Auch wenn hier ein Son-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bunker hat schon immer eine Sondersituation dargestellt. Dies wird sich Zeit seines Bestehens nicht ändern. Für eine sinnvolle Nachnutzung ist die geplante Art und das geplante Maß der Nutzung gerechtfertigt.</p> <p>Die spezielle Situation, einen Tiefbunker einer zivilen und gebietsverträglichen Nutzung zuzuführen, bietet keine Anhaltspunkte für einen auf das übrige Gebiet übertragbaren Präzedenzfall. Die geplante Bebauung ist sehr moderat, bleibt sie doch u.a. hinsichtlich Gebäudehöhe und Wandhöhe (kein Kniestock) unter dem Maß der Nachbarbebauung zurück, wenn der Bunker unberücksichtigt bleibt. Dass die bebaute Grundfläche</p>

	<p>derfall vorliegt, besteht dennoch eine nicht zu verleugnende Kraft des "Faktischen", die einen Präzedenzfall darstellt. Vielleicht nicht im formaljuristischen Sinne, aber jedenfalls im Sinne der unleugbar vorhandenen optischen, ästhetischen und stadtplanerischen Gesamtwirkung. Das allein ist aus unserer Sicht kritisch und würde durch eine moderatere Bebauung zweifellos abgemildert.</p> <p>Eine Änderung der Nutzungsart im Siedlungsgebiet wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach mit deutlichen Mehrheiten zurückgewiesen. Es besteht der begründete Verdacht und Sorge, dass durch die Nutzungsartänderung - auch wenn diese zunächst nur in dem begrenzten Plangebiet erfolgt - bei weiteren Baumaßnahmen in der Siedlung Begehrlichkeiten geweckt werden, diese Vorgaben auch auf andere Grundstücke bei deren Bebauung und Genehmigungsverfahren anzuwenden. Dieses Argument hat selbstverständlich auch dann Bestand, wenn derzeit noch keine aktuellen Pläne für Nutzungsartänderungen in der Hardecksiedlung seitens der Stadt Karlsruhe verfolgt werden.</p> <p>An der Rechtmäßigkeit der geplanten Bebauung bestehen begründete Zweifel, da die Bunkerausdehnung unter der Grundstücksoberfläche bei der Berechnung der Grundflächenzahl entgegen der Vorgabe der BauNVO unberücksichtigt geblieben ist. Bei korrekter Berechnung werden die zulässigen Grenzwerte für die Grundflächenzahl GRZ unzulässig hoch überschritten. Die Auslassung des zweiten Bunkergeschosses bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl GFZ ist zwar rechtlich in Ausnahmefällen möglich, aus unserer Sicht hier aber unangemessen, da der Vorhabenträger die Untergeschosse aktuell und auch künftig als Kellerfläche und als Mietflächen nutzen möchte.</p>	<p>der Neubauten auf dem Bunker, durch den der Boden ohnehin schon versiegelt ist, höher ist als im umgebenden Kleinsiedlungsgebiet, ist gerade im Hinblick auf den ressourcenschonenden Umgang mit Boden im Sinne der gebotenen Nachverdichtung sinnvoll.</p> <p>Die Festsetzungen beziehen sich nur auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Gemäß § 13 (3) BauGB wird kein Gebietstypus nach der BauNVO festgesetzt, sondern es gilt die im VEP dargestellte Planung. Eine Übertragbarkeit der Festsetzungen auf das umgebende Gebiet lässt sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ableiten.</p> <p>Die derzeit gemäß § 17 (1) BauNVO im Gebiet gültigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (z.B. in einem Kleinsiedlungsgebiet mit GRZ = 0,2 und GFZ 0,4) können hier gemäß § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen (Innenentwicklung, Nachnutzung des Bunkers mit Wohnen) überschritten werden, weil sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Schon durch den bestehenden Bunker aus dem Jahr 1943 wird eine GRZ von 0,74 erreicht. Für die ehemalige Bunker-Nutzung war die Bereitstellung eines größeren Grundstücks nicht erforderlich, weshalb auch für die geplante Neunutzung der Anlage keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen. Bleibt das Maß der bestehenden Bunkerbebauung außer Betracht, überschreitet die geplante Bebauung (nur Wohngebäude: GRZ=0,29; GFZ=0,53) das zulässige Maß der Nutzung für ein Kleinsiedlungsgebiet (WS, GRZ=0,2, GFZ=0,4) nur geringfügig; die Eingliederung in die umgebende Bebauung ist gewährleistet. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen sinnvollen Beitrag der Innenentwicklung. Aufgrund der umge-</p>
--	--	--

	<p>In den zurückliegenden Monaten wurden dem Vorstand von zahlreichen Anwohnern in der Nachbarschaft des Bunkers Bedenken über gehäuftes Verkehrsaufkommen wegen der im Bunker schon jetzt vermieteten Lagerflächen und wegen teils nächtlicher Lärmbelästigung durch dort probende Musikbands übermittelt. Die Umnutzung des Bunkers zu Wohnzwecken ist grundsätzlich begrüßenswert, dass der Eigentümer nun aber vermehrt Lagerflächen dort vermietet – durch Annoncen in der Lokalpresse aktiv beworben - ist aus unserer Sicht sehr bedenklich und beeinträchtigt schon jetzt die Sicherheit spielender Kinder durch vermehrt vor dem Bunker parkende Fahrzeuge. Die wenigen im Vorhabenplan ausgewiesenen Stellplätze sind dafür offenbar völlig unzureichend, zumal sie ja erwartungsgemäß künftig auch von den Bewohnern beansprucht werden. Eine Voraussetzung für Grenzwertüberschreitungen im Maß der baulichen Nutzung ist unter anderem der Nachweis ausreichender Stellplätze, dieser ist hier nicht erfüllt, nicht zuletzt da das Ausmaß der anderweitigen Nutzung des Bunkers durch Mietflächen etc. im Plan gar nicht näher beziffert wird.</p> <p>Die Einschätzung im Plantext, der Spielplatz im Haselweg werde nur von der Nachbarschaft genutzt, ist falsch. Der Spielplatz wird als einziger der Hardecksiedlung auch vielfach von Eltern mit Kindern im PKW angefahren. Auch die Grünwinkler Kindertagesstätten und Kindergärten unternehmen immer wieder Ausflüge zum Spielplatz mit großen Kindergruppen in Begleitung ihrer Erzieherinnen.</p> <p>Dass die Verkehrserschließung wie im Planentwurf dargelegt problemlos erfolgen kann, wird also nach wie vor angezweifelt. Durch die geringe Breite von Haselweg und Birkenweg sind schon jetzt dauerhafte Beeinträchtigungen durch fließenden und ruhenden Verkehr festzustellen. Ein nochmals erhöhtes Verkehrsaufkommen bei der geplanten Anzahl von Wohneinheiten erachten wir wegen der besonderen Gegebenheiten vor Ort</p>	<p>benden, weitläufigen öffentlichen Flächen (Kinderspielplatz, Bolzplatz) kann der gegenüber der Umgebung erhöhte Überbauungsgrad als unkritisch und städtebaulich ausgeglichen bewertet werden.</p> <p>Bei einer Fahrbahnbreite von in Wohngebieten durchaus üblichen 5,50m sind im Haselweg keine Verkehrsprobleme wegen lediglich 4 weiterer Wohneinheiten zu erwarten. Die Flächen am Straßenrand vor den geplanten Stellplätzen sind freizuhalten, da die Stellplätze sonst nicht mehr anfahrbar wären. Die freizuhaltenen Flächen können aber für temporäres Ein- und Ausladen genutzt werden, so dass eine zusätzliche Belastung an anderer Stelle vermieden werden kann. Im Geltungsbereich des VEPs sind Wohnnutzungen, Keller und Lagerflächen sowie nicht störende Handwerks- oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, soweit hierfür die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Nachzuweisen ist 1,0 Stp. / WE. Bei 4 WE und 6 geplanten Stellplätzen werden also bereits 2 zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Damit wird nicht nur die Forderung der LBO übertroffen, sondern auch Vorsorge getroffen für einen über die Anforderungen der LBO hinaus gehenden Stellplatzbedarf oder für eine Nutzung der Bunkergeschosse, die selbst einen Stellplatzbedarf generiert. Störende Nutzungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig.</p> <p>Der Vorhabenträger hat gemäß LBO den von ihm generierten Stellplatzbedarf zu decken. Die geplanten Stellplätze übertreffen die Forderungen der LBO. Der Vorhabenträger muss keine Parkplätze für den Spielplatz bereitstellen. Nach Ansicht der Stadtplanung sind im öffentlichen Verkehrsraum ausreichend Parkierungsmöglichkeiten für die Spielplatznutzung vorhanden.</p> <p>Bei einer Fahrbahnbreite von in Wohngebieten durchaus üblichen 5,50m sind im Haselweg keine Verkehrsprobleme wegen lediglich 4 weiterer Wohneinheiten zu erwarten.</p>
--	---	---

	<p>weiterhin als äußerst problematisch.</p> <p>Die Festlegung der Nutzungsart Bolzplatz für das angrenzende städtische Flurstück wird ausdrücklich unterstützt und gewünscht. Wir sorgen uns dennoch um den Fortbestand des Bolzplatzes, da eine im Plantext genannte schalltechnische Untersuchung Grenzwertüberschreitungen festgestellt hat. Der Bolzplatz war in der Vergangenheit bereits Beschwerden von Anwohnern ausgesetzt, die zu Einschränkungen der Nutzung führten. Wenn nun Grenzwertüberschreitungen der zulässigen Immissionswerte für die in weit eingerückter Lage geplante Wohnbebauung auf dem Bunker ermittelt wurden, machen wir uns große Sorgen um künftige Konflikte. Aus Sicht der Siedlergemeinschaft müssen deshalb vertragliche Regelungen getroffen werden, die nachträgliche Einwände gegen Immissionslärm durch den Spielbetrieb ausschließen. Der jetzige Eigentümer sowie alle künftigen Käufer oder Mieter von Wohnraum auf dem Bunker sollten die bekannten Überschreitungen gesetzlicher Grenzwerte gegenüber der Stadt Karlsruhe ausdrücklich und schriftlich anerkennen und sich in Kenntnis dieser Sachlage verpflichten, von Einwänden gegen den Spielbetrieb dauerhaft abzugehen. Wir möchten die Stadt Karlsruhe bitten, in dieser Hinsicht Vorkehrungen für juristisch geeignete, vertragliche Regelungen zu treffen.</p>	<p>Der Bolzplatz wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um seinen Fortbestand zu sichern. Um Art und Maß möglicher Konflikte mit einer Wohnbebauung aufzuzeigen, wurde ein Schallgutachten erstellt, das auch Empfehlungen ausspricht, wie die Überschreitung der Grenzwerte minimiert werden kann. Damit wurde transparent dargestellt, auf was sich zukünftige Nutzer einlassen. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Der Durchführungsvertrag enthält eine Verpflichtung Immissionen des Bolzplatzes dauerhaft zu dulden.</p>
<p>Anwohner und angrenzende Grundstücksbesitzer 20.08.2013</p>	<p>Planungskonzept</p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 20.9.2012 erwähnt nutzt Herr Dr. Hansen bereits die Flächen im Bunker, um diese als Lager- und Proberaum zu vermieten. Seitdem herrscht hier ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von PKWs und LKWs meist in den Nachmittagsstunden und am Wochenende, wir wurden aber auch schon in der Nacht durch Ausladen geweckt. Zudem wird die Grünfläche genutzt, um Dinge zu putzen, mit Farbe zu spritzen oder einfach um in kleinen Gruppen zusammen zu stehen und Bier zu trinken. Auch dies führt dazu, dass wir mit Lärm und auch Müll zu kämpfen haben.</p> <p>Bisher können alle Fahrzeuge direkt vor dem Eingang des Bunkers parken. Mit der Bebauung des Bunkers werden die Eigentümer diesen Bereich als eigene Parkplätze nutzen. Damit müssen die Mieter der Lagerflächen auf den Straßenrand des Haselwegs ausweichen. Da ein beidseitiges Parken im Hasel-</p>	<p>Im Geltungsbereich des VEPs sind Wohnnutzungen, Keller und Lagerflächen sowie nicht störende Handwerks- oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, soweit hierfür die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Nachzuweisen ist 1,0 Stp. / WE. Bei 4 WE und 6 geplanten Stellplätzen werden also bereits 2 zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Damit wird nicht nur die Forderung der LBO übertroffen, sondern auch Vorsorge getroffen für einen über die Anforderungen der LBO hinaus gehenden Stellplatzbedarf oder für eine Nutzung der Bunkergeschosse, die selbst einen Stellplatzbedarf generiert.</p> <p>Die Flächen am Straßenrand vor den Parkplätzen sind freizuhalten, da sonst die Parkplätze nicht mehr anfahrbar wären. Die freizuhaltenden Flächen können aber für temporäres Ein- und Ausladen genutzt werden, so dass eine zusätzliche Belastung an anderer Stelle vermieden werden kann.</p>

	<p>weg durch die geringe Straßenbreite nicht möglich ist, müssten diese dann entlang des Spielplatzes parken, welches zu einer weiteren Gefährdung (zusätzlich zum erhöhten Verkehrsaufkommen) der Kinder führen wird. Zumal zu befürchten ist, dass die Mieter nicht direkt vor dem Bunker parken können werden, da ansonsten für die Mieter keinerlei Möglichkeit besteht aus- bzw. einzuparken.</p> <p>Verkehr und Stellplätze</p> <p>Eine Bebauung mit 4 Wohneinheiten hätte eine deutliche Zunahme des privaten Autoverkehrs im Haselweg zur Folge, der wie bereits erwähnt, ein beidseitiges Parken neben dem Bordstein nicht gestattet. Der Plan von Dr. Hansen sieht 6 Stellplätze auf dem Bereich längs des Haselwegs vor. Schon jetzt parken direkt dort gegenüber des Öfteren Autos entlang des Spielplatzes. Zusätzliche Parkfläche auf der anderen Straßenseite mit dem zwangsläufig erforderlichen rückwärtigen Aus- oder Einparken bedeutet eine größere Gefährdung für unsere spielenden Kinder.</p> <p>Auch die Zunahmen im fließenden Verkehr, der im Haselweg bereits eh in Zeiten von Feierabend stark zugenommen hat, da der Haselweg als Ausweichroute für die rote Ampel Ecke Pulverhausstraße / Hardeckstraße vornehmlich für die Autos des Familienheims stark genutzt wird, bedeutet ein höheres Gefährdungspotenzial für spielende Kinder im Bereich Spielplatz / Bolzplatz. Weiterhin gilt die einfache Rechnung, dass die Zunahme mit der Anzahl der Wohneinheiten zunimmt. Dies gilt umso mehr als man realistisch davon ausgehen muss, dass pro Wohneinheit sich 2 PKWs im Besitz befinden werden. Dazu kommt der Verkehr, der sich aus der privat vermieteten Lagerfläche (wie anfangs erwähnt) ergibt.</p> <p>-Jedes Gewerbe hat Parkfläche vorzuweisen. Wieso benötigt gewerbemäßiges Vermieten von Lagerfläche keinerlei Parkfläche?</p> <p>- Um wie viel gewerblich vermietete Einheiten handelt es sich?</p> <p>-Sind diese nicht auch an Stückzahl zu limitieren (um auch den entsprechenden Park- und Verkehrsaufwand zu begrenzen).</p>	<p>Nachzuweisen ist 1,0 Stp. / WE. Bei 4 WE und 6 geplanten Stellplätzen werden also bereits 2 zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Damit wird nicht nur die Forderung der LBO übertroffen, sondern auch Vorsorge getroffen für einen über die Anforderungen der LBO hinaus gehenden Stellplatzbedarf oder für eine Nutzung der Bunkergeschosse, die selbst einen Stellplatzbedarf generiert.</p> <p>Bei einer Fahrbahnbreite von in Wohngebieten durchaus üblichen 5,50 m sind im Haselweg keine Verkehrsprobleme wegen lediglich 4 weiterer Wohneinheiten zu erwarten.</p> <p>Die Flächen werden nicht gewerblich, sondern privat vermietet. Im Geltungsbereich des VEPs sind Wohnnutzungen, Keller und Lagerflächen sowie nicht störende Handwerks- oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, soweit hierfür die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Nachzuweisen ist 1,0 Stp. / WE. Bei 4 WE und 6 geplanten Stellplätzen werden also bereits 2 zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Damit wird nicht nur die Forderung der LBO übertroffen, sondern auch Vor-</p>
--	--	---

	<p>-Schon heute parken (zum Teil auch auswärtige, sogar osteuropäische) PKW, Sprinter, gelegentlich auch schon LKW vor dem Bunker. Zum Teil auch nach 23 Uhr!</p> <p>-Zudem wurden sowohl uns als auch anderen Anwohnern in der Vergangenheit gesagt, dass wir 2 Stellflächen pro Wohneinheit aufweisen müssen. Wieso das hier, grade mal knapp 5 Jahre später nicht mehr verpflichtend ist, können wir nicht verstehen.</p> <p><u>Fazit</u> Wir werden die Überbauung des Tiefbunkers nicht verhindern können, aber wir müssen eine (weitere) Möglichkeit der Vermietung von Lagerfläche strikt ablehnen. Wir bitten auch das Bauordnungsamt diese bereits erfolgte Vermietung zu verbieten, zumal es sich hier immer noch um ein Kleinsiedlungsgebiet handelt.</p>	<p>sorge getroffen für einen über die Anforderungen der LBO hinaus gehenden Stellplatzbedarf oder für eine Nutzung der BunkerGESchosse, die selbst einen Stellplatzbedarf generiert.</p> <p>Verkehrsregelnde Maßnahmen, wie z.B. Parkverbote, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die LBO BW schreibt einen Stellplatz je Wohneinheit vor.</p> <p>Im Geltungsbereich des VEPs sind Wohnnutzungen, Keller und Lagerflächen sowie nicht störende Handwerks- oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Über die Vermietung einer Immobilie entscheidet der Eigentümer.</p>
<p>Unterzeichnende Bürger der Hardecksiedlung 21.08.2013</p>	<p><u>Erforderlichkeit der Baumaßnahme</u> Die Einschätzung, dass eine Umnutzung des Bunkers zu Wohnzwecken einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung darstellt und einer Nutzungsbrache vorbeugt, wird geteilt.</p> <p>Nach Meinung der Unterzeichner ist eine Maximalnutzung durch vier übergroße Wohneinheiten mit entsprechender kaufmännischer Rentabilität aus rein städtebaulicher Perspektive aber weder erforderlich noch förderlich. Erforderlich dagegen ist, dass die geplante Baumaßnahme eine größtmögliche Verträglichkeit mit der Umgebung anstrebt. Bereits die Gesamtdimension der Bebauung entspricht nicht der Umgebung, dies belegt schon die Überschreitung der Grenzwerte der baulichen Nutzung, die nur dann nicht unzulässig hoch ist, wenn man die bestehende Bunkerbebauung außer Acht lässt. Diese ist aber faktisch nun einmal vorhanden und ergibt mit der geplanten Wohnbebauung zusammen eine neue bauliche Einheit. Diese stellt dann eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte zum Maß der baulichen Nutzung dar, die ungesetzlich hoch ist, was jedoch im VbB nicht deutlich wird, da die entsprechenden Berechnungen fehlerhaft bzw. unvollständig sind (s.u.) Auch</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Verträglichkeit der Planung mit der Umgebungsbebauung ist aus Sicht der Stadtplanung gegeben. Die kritisierte hohe Grundstücksausnutzung ergibt sich im Wesentlichen aus der vorhandenen Bunkerbebauung, die eine Sondersituation darstellt. 4 Wohneinheiten auf einer Grundstücksgröße von ca. 1700 qm sind angemessen.</p>

	<p>das Verlassen der für alle anderen privaten Bauvorhaben im umgebenden Kleinsiedlungsgebiet vorgeschriebenen Baulinie steht dem sichtbaren Baubestand entgegen. Lage, Höhe und Ausgestaltung der Gebäude mit besonders großen Gauben und Balkonen verletzen nachbarschaftliche Interessen. Eine Beschränkung auf drei Wohneinheiten würde allen diesen Konfliktpunkten erkennbar und deutlich Rechnung tragen, die positiven Aspekte der Umnutzung blieben dennoch bestehen. Auch stellt eine Bebauung mit nur drei Wohngebäuden wie in der Vergangenheit zunächst geplant durch den erheblich größeren Abstand zu den Nachbargrundstücken und die insgesamt deutlich weniger voluminöse Kubatur durchaus eine wesentlich kleinere Bauform dar. Folgerichtig sprechen städtebaulich keinerlei Argumente für eine Bebauung mit vier Wohneinheiten, dieses Nutzungsausmaß entspricht ausschließlich den wirtschaftlichen Interessen und dem erklärten Willen des Vorhabenträgers.</p> <p>Die u.a. als Indiz für eine Beachtung städtebaulicher Interessen angeführte Dachform ist wegen der übergroßen und breiten Schleppegauben kaum mehr als solche erkennbar. Eine möglichst geringe Gebäudehöhe wird hier ganz sicher nicht angestrebt, der Vorhabenträger hat der Nachbarschaft bereits 2010 einen Planungsstand vorgestellt, der mit 9,5 m eine weitaus geringere und der Umgebung angegliche Gebäudehöhe vorsah.</p> <p>Aus Sicht der Unterzeichner ist nicht überzeugend dargelegt, warum das Stadtplanungsamt zum Schluss kommt, das geplante Maß der Wohnnutzung mit 4 WE werde städtebaulich als vertretbar erachtet. Wir geben noch einmal zu bedenken, dass die Kategorien „vertretbar“ und „erforderlich“ nach unserem Dafürhalten nicht gleichrangig sind.</p> <p>Hinzu kommen die unverhältnismäßig großen Dachgauben, die in dieser Höhe und Breite in der Umgebung nicht verbreitet sind. Auch die Ausgestaltung mit zwei Vollgeschossen, die somit erreicht wird, entspricht nicht der baulichen Beschränkung im Rest des Siedlungsgebietes. Eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses wäre durchaus auch mit kleineren Gauben erreichbar. Die große Gebäudehöhe, die Ausrichtung der zwei Doppelhäuser in einer Linie und der geringe mittige Abstand</p>	<p>Die niedrigste je diskutierte Gebäudehöhe mit ca. 9,90 m über Geländeniveau wies die Entwurfsvariante mit den Pultdächern auf. Dem Ruf nach einer für das Gebiet typischeren Dachform folgend wurde die Planung verworfen und ein Satteldach geplant. Um die Höhenwirkung der Fassade weiter zu reduzieren, tritt sie nur in einem Geschoss in Erscheinung, darüber folgt direkt das Dachgeschoss, sogar ohne den eigentlich gebietstypischen Kniestock.</p> <p>Vertretbarkeit und Erforderlichkeit sind in der Tat nicht gleichrangig. Städtebaulich erforderlich ist die Nachnutzung des Bunkers und die Schaffung von Wohnraum. Vertretbar ist die geplante Art und das geplante Maß der Nachnutzung.</p> <p>Die Dach- und Gaubenform kam zustande, weil man versucht hat, in Abstimmung mit dem Vorhabenträger den Wünschen nach einem gebietstypischen Erscheinungsbild zu entsprechen. Die Gauben zur Straßenseite wurden im Vergleich zu früheren Planungsständen schon reduziert. Schleppegauben dieser Art gibt es schon in der Nachbarschaft, so dass sie keinen Sonderfall darstellen. Lediglich die Gauben Richtung Bolzplatz sind etwas größer, um den fehlenden Kniestock zu kompensieren.</p>
--	--	---

	<p>wirken wie eine Reihenhausbebauung, die in der Umgebung unpassend und störend wirkt.</p> <p>Die Überbauung der südlichen Terrassen mit großen Balkonen lässt die Gebäude nochmals größer wirken, die Balkone beeinträchtigen durch ihre Höhe und die von der Straße zurückversetzte Lage die Privatsphäre der unmittelbaren Nachbargrundstücke und wirken damit auf die Umgebung abwertend und nicht aufwertend, wie im Planentwurf zum Aspekt der Sozialverträglichkeit behauptet. Auch werden hierdurch Immissionskonflikte mit dem angrenzenden Bolzplatz leider nochmals wahrscheinlicher.</p> <p><u>Bolzplatz / Immissionsschutz</u></p> <p>Aus unserer Sicht ist nach bisherigem Planungsstand nicht ausreichend nachgewiesen, wie Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und Bolzplatznutzung effektiv und nachhaltig vermieden werden sollen. Im Planentwurf wird eine schalltechnische Untersuchung erwähnt, die Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte feststellte. Diese Überschreitung wird abwägend als vernachlässigbar gewertet, eine Einschätzung, die wir aus folgenden Gründen nicht teilen können: Dass der Bolzplatz nur werktags von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr benutzt werden kann, war nicht immer so und geht auf Beschwerden einzelner Anwohner zurück. Etwa vor Jahresfrist haben sich mehrere Nachbarfamilien beim zuständigen Gartenbauamt erkundigt, ob die als besonders familienfeindlich und für ein solches Spielgelände nicht bestimmungsgemäß empfundene Regelung der Sonntagsschließung sowie die für attraktiven und sinnvollen Spielbetrieb ausgesprochen ungünstige Stellung der zwei Fußballtore „Rücken-an-Rücken“ in der Bolzplatzmitte wieder rückgängig gemacht werden können. Die (mündliche) Antwort des Gartenbauamtes war seinerzeit, dass daran nichts geändert werde, so lange nicht auch der einzelne Anwohner, der sich durch den Bolzplatzlärm gestört gefühlt habe, dem nicht schriftlich zustimme, da dieser bereits erneut angerufen und gedroht habe, den Klageweg zu beschreiten, falls man die Einschränkungen wieder lockern wolle. Die Begebenheit zeigt, wie leicht der Fall eintreten kann, dass auch einzelne Anwohner, die sich durch Kinderlärm gestört fühlen, die Nutzung derartiger Spielstätten effektiv und spürbar beeinträchtigen können und sei es nur, weil</p>	<p>Nachbarrechtliche Belange werden mit den Balkonen nicht verletzt. Schalltechnische Belange bezüglich des Bolzplatzes wurden untersucht und mögliche Konflikte sowie Vorschläge zu deren Vermeidung dokumentiert. Der Bolzplatz wird durch seine Festsetzung im Bebauungsplan baurechtlich gesichert.</p> <p>Hier können nur die den Bebauungsplan selbst betreffende Inhalte abgewogen werden. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan können nur die derzeit gültigen Regelungen Beachtung finden. Schalltechnische Belange bezüglich der derzeitigen Nutzung des Bolzplatzes wurden untersucht und mögliche Konflikte sowie Vorschläge zu deren Vermeidung dokumentiert. Deren Umsetzbarkeit bleibt aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung der Orientierungswerte den Nutzern der Bunkerbebauung überlassen. Ein Anspruch auf Einschränkung der Bolzplatznutzung lässt sich somit aus dem Bebauungsplan nicht ableiten. Der Bolzplatz wird durch seine Festsetzung im Bebauungsplan baurechtlich gesichert. Der Durchführungsvertrag enthält zusätzlich eine Verpflichtung die Immissionen des Bolzplatzes dauerhaft zu dulden.</p>
--	---	--

	<p>die zuständige Behörde einen Rechtsstreit vermeiden will. Es reicht daher aus unserer Sicht keinesfalls aus, im VbB nur "Empfehlungen" (geschlossene Brüstung Richtung Bolzplatz) auszusprechen oder auf die jüngste Tendenz in der Rechtsprechung zu verweisen, wenn allein die Androhung einer Klage die zuständige Behörde veranlasst, den Spielbetrieb derart einzuschränken und diese Regelung, trotz wiederholtem Wunsch nach Lockerung durch viele Eltern und Kinder, dauerhaft beizubehalten. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass die Familien, die den Bolzplatz derzeit nutzen, auch künftig Versuche unternehmen werden, die Sonntagsschließung rückgängig zu machen. Damit wäre dann auch das Ergebnis des Immissionsgutachtens nicht mehr länger vernachlässigbar. Das Verlassen der Baulinie nach hinten führt zu einer weiteren Verschärfung des Problems, da sich Wohnhäuser, vorgelagerte Terrassen und Balkone dadurch umso näher am Bolzplatz befinden.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung, die am 18.6.2013 den Auslegungsbeschluss getroffen hat, wurde in mehreren Redebeiträgen dargelegt, dass schließlich jeder, der dort Wohneigentum kauft und bezieht, wissen müsse, dass man den Bolzplatz direkt daneben zu tolerieren habe. Das ist nach den Regeln gesunden Menschenverstandes sicher unbestritten. Die bereits existierenden Beschwerdefälle zu eben diesem Bolzplatz zeigen aber, dass Appelle oder Lippenbekenntnisse von Kaufinteressenten allein nicht ausreichen, den Bolzplatz nachhaltig vor Klagen und Einwänden zu schützen. Auch oben erwähnter, sich wiederholt beschwerender Anwohner baute und bezog sein Haus in dem Wissen, künftig direkt neben einem Bolzplatz zu wohnen! Wir möchten daher die zuständigen Behörden und den Gemeinderat dringend bitten, für das aktuelle Planverfahren an geeigneter Stelle eine verbindliche, juristisch bindende Regelung zu treffen, die jeden Erfolg derartiger Immissionsklagen gegen den Bolzplatz künftig ausschließt, etwa durch Grundbuchlasten oder ähnliche vertragliche Vorgaben zur Bolzplatzduldung, die auch bei Weiterverkauf oder Vererbung von Wohneigentum auf dem Bunker bestehen bleiben. Dass der Bolzplatz als solcher in seiner Nutzungsart im VbB festgeschrieben wird, ist jedenfalls zu begrüßen, eine weitere Einschränkung der Spielzeiten darf keinesfalls eintreten.</p>	<p>Ein Anspruch auf Einschränkung der Bolzplatznutzung lässt sich aus dem Bebauungsplan nicht ableiten. Der Bolzplatz wird durch seine Festsetzung im Bebauungsplan baurechtlich gesichert. Der Durchführungsvertrag enthält zusätzlich eine Verpflichtung die Immissionen des Bolzplatzes dauerhaft zu dulden.</p>
--	--	---

Verkehr und Stellplätze

In der Gemeinderatssitzung vom 18.06.2013 hat der Leiter des Stadtplanungsamtes die Einschätzung vertreten, die zusätzliche Verkehrsbelastung im Haselweg durch vier weitere Wohneinheiten sei geringfügig und daher völlig unproblematisch. Dem möchten wir hiermit ausdrücklich widersprechen. Herr Dr. Ringler sagte, dass man bei vier Wohneinheiten von lediglich 12 - 16 zusätzlichen Fahrten pro Tag ausgehen könne. Dieser Schätzwert beruht ganz offenbar auf der Annahme, dass pro Haushalt auch nur ein Kfz vorhanden ist und dieses lediglich ein- bis zweimal täglich abfährt und wieder ankommt. Dies steht im Widerspruch zu aktuelleren Statistiken, die schon 2012 auf 100 Haushalte mehr als 190 Pkw und fast 30 Krafträder, also etwa 2,2 motorisierte Fahrzeuge pro Haushalt ausweisen.

[Statistisches Bundesamt, Fachserie 15, Reihe 2, 2012, S.59]

fließender motorisierter Verkehr

Wir möchten die zu erwartende Verkehrsbelastung an einer alternativen Schätzung verdeutlichen.

Folgende Annahmen liegen dieser Schätzung zugrunde:

- Zwei vorhandene Kfz pro Haushalt, insgesamt also 2 x 4 = 8 Kfz die dem Vorhabengrundstück zuzurechnen sind und pro Haushalt täglich 6 - 8 An- bzw. Abfahrten verursachen.
- Zwei von vier Haushalten in den Wohnungen des Bauvorhabens sind Familien mit Kindern. Bei einer durchschnittlichen Familie mit zwei Kindern fallen pro Tag im Schnitt noch mindestens 2 - 4 An- bzw. Abfahrten zusätzlich an. (zusätzlich zu beruflich veranlassten Fahrten oder zum Einkaufen gibt es noch zahlreiche Kindertransporte zu Kindergärten, Schulen, Sportvereine oder anderen Freizeitaktivitäten)
- Acht bis zehn zusätzliche Fahrten für Lagerverkehr (schon jetzt werden täglich im Schnitt vier bis fünf verschiedene Kfz gezählt, die den Bunker wegen der dort vermieteten Lagerräume anfahren)

Aufgrund dieser immer noch vorsichtigen und konservativen Schätzwerte würde sich der tägliche fließende Verkehr im Haselweg nicht um 12 – 16, sondern etwa um das Dreifache, nämlich um 36-46 Fahrten erhöhen, dieser Wert ist direkt am Spielplatz aus unserer Sicht nicht mehr ohne weiteres vernachlässigbar, zumal er einen Basiswert darstellt, der sich situativ be-

Nachzuweisen ist 1,0 Stp. / WE. Bei 4 WE und 6 geplanten Stellplätzen werden also bereits 2 zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Damit wird nicht nur die Forderung der LBO übertroffen, sondern auch Vorsorge getroffen für einen über die Anforderungen der LBO hinaus gehenden Stellplatzbedarf oder für eine Nutzung der Bunkergeschosse, die selbst einen Stellplatzbedarf generiert. Zu erfüllen sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Bei den An- und Abfahrten steht die Leistungsfähigkeit des Haselweges bei nur vier zusätzlichen Wohneinheiten außer Frage.

dingt noch erheblich steigern kann. Sollte der VbB in dieser Form realisiert werden, halten die Unterzeichner weitergehende verkehrsberuhigende Maßnahmen im Spielplatzbereich für unumgänglich.

Ruhender Verkehr

Fast noch problematischer ist aber die vom Stadtplanungsamt bisher nicht näher bewertete oder kommentierte Zunahme im „ruhenden Verkehr“, hier wurde im Plan und in den Stellungnahmen zu unseren Eingaben bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit lediglich auf die gesetzliche Vorschrift zur Nachweispflicht von einem Stellplatz pro Wohneinheit verwiesen. Realistisch muss aber hier mit mindestens zwei Fahrzeugen pro Wohneinheit gerechnet werden. (s.o.) Der zusätzliche Lagerverkehr nimmt derzeit stetig zu, immer wieder fahren auch Möbeltransporter, Kleinlaster und LKW von Umzugsunternehmen den Bunker an und parken dort zum Ein- oder Ausladen. Fahrzeuge dieser Größenordnung könnten die im VbB vorgesehenen PKW-Stellplätze nicht nutzen und werden die schmale Fahrbahn des Haselwegs vor dem Spielplatz immer wieder ungünstig blockieren.

Die Einschätzung des VbB, der Spielplatz werde wegen geringer Größe und Ausstattung nur von der unmittelbaren Nachbarschaft besucht, ist falsch. Schon jetzt parken täglich mehrere private PKW auf dem Haselweg längs des Spielplatzes, darunter auch Besucher, die den Spielplatz mit ihren Kindern anfahren, obwohl sie nicht unmittelbare Anwohner sind, nicht zuletzt da der Spielplatz der einzige in der gesamten Hardecksiedlung ist. Mit weiteren parkenden Pkw durch Lagerverkehr oder Pkw-Bestand des Bunkergrundstückes wäre der Haselweg entlang des Spielplatzes täglich und dauerhaft am Rand komplett dicht beparkt. Dies kann und darf nach unserer Ansicht keine befriedigende Lösung sein.

"Im Geltungsbereich des VEP sind Wohnnutzungen, Keller- und Lagerflächen oder nicht störende Handwerks- oder sonstige

Der Haselweg ist geeignet, das Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Bei einer Fahrbahnbreite von in Wohngebieten durchaus üblichen 5,50m sind im Haselweg keine Verkehrsprobleme wegen lediglich 4 weiterer Wohneinheiten zu erwarten. Die Flächen am Straßenrand vor den geplanten Stellplätzen sind freizuhalten, da die Stellplätze sonst nicht mehr anfahrbar wären. Die freizuhaltenden Flächen können aber für temporäres Ein- und Ausladen genutzt werden, so dass eine zusätzliche Belastung an anderer Stelle vermieden werden kann. Im Geltungsbereich des VEPs sind Wohnnutzungen, Keller und Lagerflächen sowie nicht störende Handwerks- oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, soweit hierfür die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Nachzuweisen ist 1,0 Stp. / WE. Bei 4 WE und 6 geplanten Stellplätzen werden also bereits 2 zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Damit wird nicht nur die Forderung der LBO übertroffen, sondern auch Vorsorge getroffen für einen über die Anforderungen der LBO hinaus gehenden Stellplatzbedarf oder für eine Nutzung der Bunkergeschosse, die selbst einen Stellplatzbedarf generiert.

Auch wenn der Spielplatz nicht nur von Anwohnern genutzt würde, kann dennoch nicht der Vorhabenträger für mögliche Anfahrten zum Spielplatz und den daraus resultierenden Parkplatzbedarf verantwortlich gemacht werden. Das Prüfen verkehrsregelnder Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans zugunsten von Anliegern, zu denen auch der Vorhabenträger zählt, bleibt unbenommen. Nach Ansicht der Stadtplanung sind im öffentlichen Verkehrsraum ausreichend Parkierungsmöglichkeiten für die Spielplatznutzung vorhanden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung entspricht einer sinnvollen und vertretbaren Nachnutzung des Bunkers. Da

	<p>nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, sofern hierfür die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden." Der Vorhabenträger hat Kellerfläche im Bunker auch an Musiker als Probe- raum vermietet. Da Musiker für gewöhnlich regelmäßig proben, fallen dafür auch regelmäßige und nicht nur gelegentliche An- und Abfahrten statt. Wir bitten das Stadtplanungsamt und die politischen Entscheidungsträger, beim Bauherrn detaillierte An- gaben darüber einzuholen, an wie viele verschiedene Mietpar- teien schon jetzt Lager- oder anderer Raum im Bunker vermie- tet ist und ob noch weitere Vermietungen hinzukommen sollen. Immerhin hat der Bunker zwei Untergeschosse mit zusammen mind. 1400 m² nutzbarer Fläche. Wenn man 100 m² Kellerflä- che jeder Haushälfte auf dem Bunker zurechnet, verbleiben offenbar immer noch rund 1000 m² nutzbare Kellerfläche. Wür- de (als fiktive Beispielrechnung) der Vorhabenträger diese zur Miete in Parzellen von Garagengröße, also etwa je 30 m² ver- mieten, kämen zu den Wohneinheiten auf den Bunker noch etwa zwanzig bis dreißig Mietparteien hinzu, bei kleineren Ein- heiten entsprechend mehr.</p> <p>Dass für den daraus resultierenden privaten Mieterverkehr zwei zusätzliche Stellplätze ausreichen, darf bezweifelt werden. Es ergibt sich ein klares Dilemma: Entweder werden zwei der sechs geplanten Stellplätze dauerhaft für den Lagerverkehr re- serviert, dann werden alle überzähligen privaten Pkw der Wohngebäudenutzer auf der Straße abgestellt. Oder die Wohn- gebäudenutzer verwenden alle sechs vorgesehenen Stellplätze, dann werden in der Regel alle Fahrzeuge, die für anderweitige Bunkernutzung diesen anfahren, die Straße zeitweilig zuparken. Die Unterzeichner sind in der Gesamtschau mehr denn je der Ansicht, dass aufgrund der engen Straßenverhältnisse und der Nähe zu den Spielflächen die ausgewiesenen sechs Stellplätze allenfalls für drei Wohneinheiten auf dem Bunker plus Lager- verkehr ausreichen werden. Wir bitten um eine Bewertung, die nicht den gesetzlichen Minimalvorschriften, sondern den realis- tisch zu erwartenden Belastungen (Kellervermietung) und be- sonderen Bedingungen vor Ort (Spielplatz) gerecht wird.</p> <p><u>Dimension der geplanten Gebäude</u> <u>1.Bedenken zur Zulässigkeit der im Begründungsteil des VbB angegebenen Berechnungen</u></p>	<p>neben der Wohnnutzung nur Lagerungen und nicht störende Betriebe zugelassen werden sollen, sind unzumutbare Störun- gen der Nachbarschaft nicht zu erwarten.</p> <p>Es sind nur Nutzungen zulässig für die auch die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Nachzuweisen ist 1,0 Stp. / WE. Bei 4 WE und 6 geplanten Stellplätzen werden also bereits 2 zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Damit wird nicht nur die Forderung der LBO übertroffen, sondern auch Vorsorge getroffen für einen über die Anforderungen der LBO hinaus ge- henden Stellplatzbedarf oder für eine Nutzung der Bunkerge- schosse, die selbst einen Stellplatzbedarf generiert.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung ist in diesem vorhabenbezo- genen Bebauungsplan dem zeichnerischen Teil des Vorhaben-</p>
--	---	---

	<p>Im VbB wird als Grundflächenzahl für die geplante Bebauung inklusive der Nebenanlagen ein Wert von 0,70 berechnet. Dem liegt u.a. zugrunde, dass für den Bunker selbst eine GRZ von 0,59 angegeben wird. Nach unserer Auffassung ist diese Angabe falsch, da nicht vollständig im Sinne der Baunutzungsverordnung. Nach § 19 Absatz 4 der BauNVO gilt: Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Erstens geht aus den im VbB veröffentlichten Projektplänen hervor, dass die Bunkeruntergeschosse unterhalb der Geländeoberfläche noch deutlich größere Abmessungen haben, als der oberirdische Bunker. (ca. 52,06 x 25,78 Meter gegenüber 48,80 x 22,52 m). Da der Vorhabenträger die Bunkeruntergeschosse teilweise zu Lagerzwecken vermietet, ist dies auch sachlich relevant. Nach diesen Plänen hat die gesamte bauliche Anlage inklusive der Nebenanlagen und unterirdischen Ausdehnungen im Sinne der oben zitierten BauNVO (§ 19 Abs. 4 Satz 3) eine Ausdehnung von etwa 1427 m² zu den 1706 m² des Vorhabengrundstücks. Die so korrekt ermittelte GRZ von ca. 0,84 liegt aber oberhalb der in der BauNVO festgesetzten absoluten Obergrenze von 0,8 und wäre damit unzulässig hoch.</p>	<p>und Erschließungsplans (VEP) zu entnehmen. Eine GRZ nach BauNVO ist nicht festgesetzt; bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen muss die BauNVO gemäß § 12 (3) BauGB nicht angewendet werden. Demzufolge gibt es auch keine unzulässigen Überschreitungen von Grenzwerten aus der BauNVO. Die Angaben in der Begründung waren „ca.-Werte“ und hatten überschlägigen Charakter. Aus dem VEP lassen aber sich folgende Grundflächen und deren Verhältnisse zur Grundstücksgröße als hypothetische GRZ errechnen:</p> <p>Maßgebende Grundstücksfläche: $32,67\text{m} \times 52,22\text{m} = 1.706,03\text{m}^2$</p> <p>Grundfläche bestehender Bunker unterirdisch: $52,06\text{m} \times 25,78\text{m} - 20,04\text{m} \times 4,58\text{m} + 4,60\text{m} \times 1,7\text{m} \times 2 = \underline{1.265,96\text{m}^2}$ $\rightarrow \text{GRZ} = 0,74$</p> <p>Grundfläche bestehender Bunker oberirdisch: $22,52\text{m} \times 48,80\text{m} - 23,3\text{m} \times 4,58\text{m} = \underline{992,26\text{m}^2} \rightarrow \text{GRZ} = 0,58$</p> <p>Grundfläche oberirdisch, Kragplatte, Nebenanlagen: $992,26\text{m}^2 + 4,58\text{m} \times 23,3\text{m} + 1,63\text{m} \times 32,86\text{m} = \underline{1.152,54\text{m}^2} \rightarrow \text{GRZ} = 0,68$</p> <p>Wäre eine GRZ von 0,68 -oder aufgerundet 0,7- festgesetzt worden, wären Nebenanlagen wie der eingehauste Abfallsammelplatz, der Fahrradschuppen und der Aufzug darin enthalten. Die GRZ könnte darüber hinaus mit den in § 19 (4) BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen, wie z.B. der Zufahrt, überschritten werden.</p> <p>Gesamte befestigte Fläche: $52,06\text{m} \times 25,78\text{m} + 23,3\text{m} \times 3,1\text{m} + 1,5\text{m} \times (4,96\text{m} + 1,5\text{m}) + 1,8\text{m} \times (4,96\text{m} + 1,5\text{m}) = \underline{1.435,65\text{m}^2} \rightarrow \text{GRZ} = 0,84$</p> <p>Da gemäß den Festsetzungen Zufahrt und Wegebefestigungen wasserdurchlässig auszuführen sind, wird bei Zugrundelegung eines Versiegelungsgrades von 0,5 der wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen die Geringfügigkeit der Überschreitung der in der BauNVO festgesetzten Obergrenze nachfolgend ersichtlich.</p> <p>Gesamte versiegelte Fläche: $52,06\text{m} \times 25,78\text{m} + 0,5 \times (23,3\text{m} \times 3,1\text{m} + 1,5\text{m} \times (4,96\text{m} + 1,5\text{m}) + 1,8\text{m} \times (4,96\text{m} + 1,5\text{m})) = \underline{1.388,88\text{m}^2} \rightarrow \text{GRZ} = 0,81$</p> <p>Gegen eine derart geringfügige Überschreitung bestünden keine städtebaulichen Bedenken.</p> <p>Grundfläche nur Bunkerbebauung (inkl. Balkone): $2 \times 2 \times 11,30\text{m} \times 10,00\text{m} + 4 \times 1,50\text{m} \times 7,50\text{m} = \underline{497,00\text{m}^2} \rightarrow \text{GRZ} = 0,29$</p>
--	---	---

	<p>Zweitens wird im VbB vermerkt, dass für die Ermittlung der Geschossflächenzahl GFZ nur eines der zwei Bunkergeschosse angerechnet wird. Da der Vorhabenträger die Bunkeruntergeschosse teilweise zu Lagerzwecken vermietet, ist dieses „Weglassen“ eines der Untergeschosse unserer Ansicht nach nicht haltbar.</p> <p>Drittens wird im VbB unter Kapitel 4.2 erläutert, dass nach § 17 (3) BauNVO die zulässigen Grenzwerte der GRZ und GFZ überschritten werden können. Was dieser Begründungsteil verschweigt, ist, dass dies nach §17 (2) Bau NVO nur dann geschehen kann, wenn „nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.“ Die Unterzeichner sind der Ansicht, dass eben diese Voraussetzungen hier nicht gegeben sind (siehe hierzu die in diesem Schreiben angeführten Einwände zur Lage, Dimension, Bolzplatznutzung und Verkehrsbelastung).</p> <p>Die Unterzeichner möchten über die Zweifel an der Rechtmäßigkeit der genannten Berechnungen hinaus wie schon zuvor Einspruch gegen die unverändert geplante Dimension der neu hinzukommenden Wohngebäude einlegen, die nach unserer Auffassung unangemessen und störend wirkt. Entgegen anfänglicher Beteuerungen gegenüber den Nachbarn zeigt der Planentwurf keine erkennbare Anstrengung, die Gebäude verträglicher zu gestalten: Der „Verzicht“ auf einen Kniestock ist sicher kein geeignetes Indiz für einen Kompromiss, da schon</p>	<p>Die Überschreitung der GRZ der geplanten Gebäude ohne den Bunker im Kleinsiedlungsgebiet um 0,09 (ohne Balkone nur 0,06) ist als geringfügig einzuschätzen. Insbesondere im vorliegenden Fall macht es Sinn, die ohnehin versiegelte Grundfläche des Bunkers derart zu bebauen, um der Maßgabe von ressourcenschonendem Umgang mit dem Schutzgut Boden gerecht zu werden. Das Maß der Bebauung ist der Situation angemessen und städtebaulich vertretbar. Die Begründung wurde anhand der o.a. Berechnungen präzisiert. Für die Vermietung zu Lagerzwecken sind die unterschiedlichen Außenabmessungen der Bunkergeschosse irrelevant.</p> <p>Eine GFZ nach BauNVO ist nicht festgesetzt. Die Angaben in der Begründung sind „ca.-Werte“ und haben überschlägigen Charakter. Nach § 20 (3) BauNVO ist die Geschoßfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nach § 20 (3) BauNVO gelten als Vollgeschosse solche, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Das ist hier nur das obere Bunkergeschoss.</p> <p>Der § 17 (3) BauNVO ist mittlerweile ersatzlos weggefallen. Doch auch nach §17 (2) BauNVO können die Werte aus § 17 (1) überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist bei der geplanten Bunkerbebauung der Fall.</p> <p>Die vorliegende Planung ist geeignet, den Bunker einer angemessenen Nachnutzung zuzuführen. Gesetzlich geregelte Belange des Nachbarschutzes werden von diesem Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die Planung wurde u.a. hinsichtlich der Dachform und Gebäudehöhe mehrfach angepasst, um der jeweiligen Forderung nach Einpassung in den Bestand gerecht zu werden.</p>
--	--	---


	<p>der Bunkerunterbau mit fast 3 m eine weitaus höhere Sockelung darstellt. Die um nur 5° geringere Dachneigung ist ebenfalls kaum sichtbar und wirkt sich nicht ausreichend reduzierend auf die Gesamthöhe aus, welche mit 11,10 m deutlich (um ca. 2m) alle benachbarten Gebäude überragt.</p> <p>Der Vorhabenträger möge dem Stadtplanungsamt den bereits vorhandenen und künftig angestrebten Umfang und die Anzahl der Lagervermietungen oder Vermietungen zu anderen privaten oder gewerblichen Zwecken erklären, um eine realistische Einschätzung zur resultierenden Verkehrsbelastung und Auslastung der dafür vorgesehenen Stellplätze zu ermöglichen.</p> <p><u>Lage der geplanten Wohngebäude:</u> Das Verlassen der Baulinie wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18.06.2013 durch den Leiter des Stadtplanungsamts damit begründet, dass durch die so erreichte Staffelung eine zu hohe straßenseitige Fassade vermieden werden kann. Die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke sei nicht gravierend genug, dieses Argument zu entkräften. Diesem Standpunkt möchten wir widersprechen: Das sichtbare Bild, das die Wohnbebauung der Siedlung prägt und harmonisiert, entsteht nicht allein durch Gebäudeform und -dimension, sondern ebenso durch die allseits straßenseitig eingehaltene Bauflucht. Die beispiellose Höhe und Masse der geplanten Gebäude würde zwar weniger auffällig sichtbar, durch die Versetzung in der Baulinie entsteht aber andererseits ein Bruch in einem ansonsten einheitlich in der Umgebung eingehaltenen und vom Bauordnungsamt bei allen sonstigen privaten Bauvorhaben regelmäßig eingeforderten Prinzip. Das Abrücken aus der Baulinie kann also gerade nicht als Argument für eine „optische Integration in den Bestand“ dienen. Die Anrainer empfinden die Beeinträchtigung Ihrer Privatsphäre und - im Fall der nördlichen Nachbarn - extreme Beschattung als durchaus erheblich und müssten diese täglich und dauerhaft hinnehmen. Sie sind im Gegenteil der Meinung, dass die geringfügig "aufgelockertere" Wirkung von der Straßenansicht weniger zwingend und notwendig ist als eine Regelung, durch welche die rechtliche Gleichbehandlung aller privaten Bauvorhaben und eine größtmögliche Berücksichtigung der Anrainerinteressen gegeben ist.</p>	<p>Die derzeitige und künftige Nutzung hat entsprechend der festgesetzten Art und des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zu erfolgen und ist damit klar geregelt.</p> <p>Die Stadtplanung hält die vorliegende Planung, für geeignet, den Bunker einer angemessenen Nachnutzung zuzuführen. Gesetzlich geregelte Belange des Nachbarnschutzes werden von diesem Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.</p>
--	---	--

	<p>Eine Kompromisslösung wäre nach wie vor die schon mehrfach von den Nachbarn vorgeschlagene Möglichkeit, die Doppelhaushälften versetzt anzuordnen. Damit wird der vorderen Lücke im Bunkergrundriss Rechnung getragen, die dann nicht mit Wohnfläche überbaut werden muss, sondern wie vorgesehen die Stellplätze aufnimmt. Um die hohe Straßenfassade zu vermeiden, könnten die außen befindlichen Wohneinheiten nicht um die geplanten 4,83 Meter, sondern um ein geringeres Maß, vorschlagsweise nur um die Hälfte, nach hinten versetzt werden. Damit verbunden wäre immer noch eine deutlich geringere Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke als in der bisherigen Planung. Die visuelle Abstufung zur Straße wäre dann jedenfalls auch gegeben, sie wäre sogar nochmals verbessert, da die zwei sehr großen Doppelhäuser dann nicht mehr den Reihenhaushauscharakter hätten, der im gegebenen Plan durch die Lage in einer Linie, den geringen mittigen Abstand, die große Gebäudelänge und die große Gesamthöhe bewirkt wird. Dass diese Möglichkeit einen etwas höheren planerischen und konstruktivbaulichen Aufwand erfordert, ist hier aus städtebaulicher Sicht nicht relevant und es verwundert, dass das Stadtplanungsamt sich in den Stellungnahmen zu den bisher erfolgten Eingaben dieses Argument des Bauherrn zu eigen macht, um zu begründen, warum ein Kompromissvorschlag zur Lage der Gebäude abgewiesen wird. Wenn durch eine solche Maßnahme alle optischen Vorteile gewahrt bleiben, ja sogar optimiert werden und die Verträglichkeit der Baumaßnahme gegenüber den Anrainern definitiv verbessert wird, darf das kaufmännische Interesse des Bauherrn nicht höher bewertet werden als die berechtigten Interessen der Nachbarn, deren Privatsphäre beeinträchtigt und deren Grundstücke im Wert gemindert werden.</p> <p>Der Planentwurf in seiner aktuell veröffentlichten Form enthält gegenüber dem Vorentwurf vom Juli 2012 keine substanziellen Änderungen in den seinerzeit bereits beanstandeten Aspekten und wird von den Unterzeichnern weiterhin abgelehnt.</p>	<p>Seitens der Stadtplanung und des Vorhabenträgers herrscht Einigkeit darüber, dass ein Vorrücken der beiden äußeren Gebäudehälften in den Straßenraum dem Erscheinungsbild des Gebäudes und dem Straßenraum schaden würde. Von einer Reduktion des Rücksprungs wird abgesehen, weil sich dadurch die kritisch bewertete Einsicht in die Nachbargärten nicht nachvollziehbar vermindern lässt. Städtebaulich ist die einheitliche Flucht der Gebäude zu begrüßen. Die Versetzung der äußeren Gebäude weiter Richtung Straße hätte zudem nachteilige Auswirkungen auf die Wohnbebauung nördlich des Bunkers, indem der rückwärtige Gartenbereich zwar etwas entlastet würde, dafür aber das Wohngebäude selbst stärker verschattet würde.</p> <p>Kennntnisnahme</p>
<p>Siederstraße 15</p>	<p>1. Unser Mandant wendet sich gegen den Bebauungsplanentwurf „Haselweg 18a (Bunkerüberbauung)“, der in der Zeit vom 19.07. bis zum 23.08.2013 öffentlich ausgelegt ist. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Siedlerstraße 15 in Karls-</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

<p>22.08.2013</p>	<p>ruhe, also in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengrundstück. Das Grundstück unseres Mandanten befindet sich lediglich ca. 60 m (Luftlinie) von dem Vorhabengrundstück entfernt.</p> <p>2. Es ist zu beanstanden, dass die - insbesondere im Vergleich zur näheren Umgebung - höhere Bebauung bezüglich der Auswirkungen auf die Lärmentwicklung in der näheren Umgebung nicht geprüft wurde. Die nähere Umgebung ist dadurch geprägt, dass hier Gebäude existieren, die lediglich 1,5 Geschosse aufweisen. Hier ist hingegen beabsichtigt, dass eine nahezu zweigeschossige Bebauung auf einem Bunker erfolgt, der bereits 2,90 m aus dem Boden herausragt. Es handelt sich mithin um eine Bebauung, die - begünstigt durch deren Frontgestaltung - mit den Gauben fast über die gesamte Länge quasi zweigeschossig ist und hinsichtlich der Lärmentwicklung Beeinträchtigungen mit sich bringt, die bislang weder untersucht (etwa durch ein erforderliches Lärmgutachten), noch sonst berücksichtigt sind. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist maximal 1,5 geschossig. Der Lärm, der von der Pulverhausstraße (im Westen) und von der Bahnlinie und Südtangente (im Osten) herrührt, wird in dieser Höhe durch die Randbebauungen abgeschirmt. Von Osten her erfolgt dies jedoch nur eingeschränkt entlang der Siedlerstraße, da hier ein Lärmkanal vorliegt, was nicht nur anhand der Satellitenaufnahme gut nachvollziehbar ist, sondern auch vor Ort gut hörbar ist. Zur Verdeutlichung füge ich in der Anlage das Schreiben unseres Mandanten vom 25.01.2013 bei, wo dies nochmals erläutert und veranschaulicht ist. Aufgrund dieser Umstände und aufgrund der avisierten Gestaltung des Bauvorhabens ist davon auszugehen, dass der Lärm durch die entstehende Fassade in das Wohngebiet reflektiert wird und zusätzlich durch die höhere Bebauung auch weiterer Lärm eingefangen wird. In ähnlicher Weise dürfte dies für die Lärmentwicklung aus Richtung Pulverhausstraße und Hardeckstraße erfolgen. Da sich die avisierte Bebauung gewissermaßen hinter dem Wohngebäude unseres Mandanten befindet, ist davon auszugehen, dass nicht nur wie bislang, von vorne, Lärm wahrzunehmen ist, sondern nun auch von hinten der Gartenbereich, der gerade der Ruhe und Erholung dienen soll, beschallt wird. Es muss daher mit einer durchaus deutlich höheren Lärmbelastung aller Anwohner sowohl in der näheren Umgebung als auch in etwas entfernteren Bereichen gerechnet</p>	<p>Die Auswirkungen wurden geprüft, aber aus schalltechnischer Sicht kein Handlungsbedarf gesehen. Die Verkehrslärmemittenten Pulverhausstraße und Südtangente sind von der geplanten Bebauung 200 bzw. 500 m entfernt. Der Einfluss von Verkehrslärm und damit auch die ggf. von der neu errichteten Bebauung reflektierenden Anteile sind grundsätzlich als gering zu bezeichnen. In der Lärmkartierung der Stadt Karlsruhe wird für die Siedlerstraße 15 ein Beurteilungspegel L_{DEN} von ca. 57 dB(A) und damit zumutbare Lärmbelastungen dargestellt. Dies ergibt sich nicht nur an dem Abstand zu den Verkehrslärmemittenten, sondern vor allem auch durch die dazwischen liegende Bebauung mit entsprechenden Abschirmeffekten. Die Abschirmung durch die bestehenden Gebäude ist dabei auch bei geringerer Gebäudehöhe gegenüber dem geplanten Gebäude gegeben, da die Lärmentstehung von Straßenverkehr sich überwiegend in einer Höhe von 0,5 m über Boden befindet und somit bei dem gegebenen Abstand zur geplanten Bebauung in jedem Fall gewährleistet wird. Auch ergibt sich kein beschriebener „Lärmkanal“, da zwischen der Bebauung und der Südtangente/Pulverhausstraße in allen Bereichen eine Abschirmung durch zumindest ein Gebäude vorliegt. Grundaussage: Ggf. tatsächlich auftretende Reflexionsanteile von Verkehrslärm durch die geplante Bunkerbebauung, unabhängig von deren Höhe, liegen nach Einschätzung des Gutachters somit auf jeden Fall in einem nicht nachweisbar geringen Anteil, der auf keinen Fall vom menschlichen Gehör wahrgenommen werden kann.</p>
-------------------	--	---

	<p>werden, weshalb wir anregen, sich dieses Problems insbesondere durch die Einholung eines Lärmgutachtens anzunehmen und durch eine entsprechende Gestaltung planerisch zu bewältigen.</p> <p>3. Zu beanstanden ist darüber hinaus, dass hier eine ganz erhebliche Ungleichbehandlung stattfindet, die städtebaulich nicht zu rechtfertigen ist. Anders als in der näheren Umgebung wird hier durch die Errichtung eines Sondergebiets dem Eigentümer eine Grundstücksausnutzung gestattet, die allen anderen Eigentümern in der näheren Umgebung nicht gestattet ist. Aus den Planzeichnungen wird deutlich, dass der Eigentümer hier 4 1/2 Geschosse nutzen kann. Für die beiden Bunkergeschosse ist die Nutzung als Keller und Lager vorgesehen. Eine derartige Nutzungsmöglichkeit stellt im Vergleich zu den anderen Eigentümern in der näheren Umgebung eine drastische Ungleichbehandlung dar. Es mag zwar sein, dass der Bunker nur mit erheblichen Kosten entfernt werden kann. Allerdings kann dies nicht dazu führen, dass insgesamt eine derartige Grundstücksnutzung zugelassen wird, zumal in der obergerichtlichen Rechtsprechung immer wieder betont wird, dass im Rahmen der baulichen Nutzbarkeit eines Grundstücks die Situationsgebundenheit des jeweiligen Grundstücks zu berücksichtigen ist und der Sphäre des jeweiligen Eigentümers zuzuordnen ist. Eine derartige Ungleichbehandlung, wie sie hier geplant wird, lässt sich städtebaulich nicht rechtfertigen. Angemessen - und vor dem Hintergrund des Art. 3 Abs. 1 GG auch erforderlich – wäre stattdessen eine deutlich weniger großzügige Gestaltung der Bebauungsmöglichkeit (mit der man dann auch die Lärmproblematik, siehe oben bewältigen könnte). Aufgrund dieser Umstände liegt auch eine Verletzung des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7 BauGB vor.</p> <p>4. Aufgrund der vorgenannten Umstände (Lärmentwicklung und Ungleichbehandlung im Hinblick auf die bauliche Nutzbarkeit) sehen wir auch den Gebietserhaltungsanspruch beeinträchtigt. Denn der Charakter des Gebiets wird durch die avisierte Bebauung erheblich beeinträchtigt. Wir bitten diese Aspekte zu berücksichtigen und die Planung dementsprechend anzupassen.</p>	<p>Gemäß § 12 (3) BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden. Ein Gebietstyp nach BauNVO (Sondergebiet) wird nicht festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich ausschließlich aus dem zeichnerischen Teil des VEPs. Es besteht Konsens darüber, dass eine Nachnutzung des Gebietes nur unter Beibehaltung der vorhandenen Bunkerstruktur erfolgen kann. Deshalb lassen sich das Grundstück und dessen Nutzung natürlich nicht mit den Nachbargrundstücken vergleichen, was allerdings nicht Resultat der aktuellen Planung ist. Planungshoheit hat die Gemeinde. Der Gemeinderat hält die vorliegende Planung unter Berücksichtigung aller Argumente, sowohl der Verwaltung als auch externer Fachleute und Planer, für geeignet, den Bunker einer angemessenen Nachnutzung zuzuführen. Ein Abwägungsfehler läge vor, wenn ein Einwand nicht zur Kenntnis genommen worden wäre, jedoch nicht, wenn sich die Gemeinde unter Kenntnisnahme der Einwände abwägend anders entscheidet, als es sich der Einwender erhofft.</p> <p>Dieses Grundstück hat seit dem Zeitpunkt der Bebauung mit einem Bunker nicht dem Gebietscharakter entsprochen. Mit der geplanten Bebauung soll im Rahmen des Möglichen eine mit der Umgebung verträgliche Nachnutzung realisiert werden. Da nachbarrechtliche Belange nicht betroffen sind, werden Art und Maß der Nutzung angesichts der besonderen Situation für vertretbar erachtet.</p>
--	---	---

	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Haselweg 18a Bunkerüberbauung</p> <p>als Anwohner zu o.g. Bauvorhaben, bzw. Bebauungsplan, bitte ich um Gehör, obwohl ich in der Siedlerstraße 15, somit nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben wohne. Da ich jedoch Luftlinie nur weniger als 100 m entfernt wohne, wird das Bauvorhaben auch mich betreffen (Flurstück 23000/1). Ich befürchte entgegen der Darstellung im Bebauungsentwurf (3.5.2) eine deutliche Zunahme der Lärmbelastung durch die Bebauung und begründe dies wie folgend dargelegt: In der gesamten Hardecksiedlung ist die Wohnbebauung maximal 1,5 geschossig. Der Lärm der Pulverhausstraße im Westen und der Bahnlinie und Südtangente im Osten werden in dieser Höhe durch die Randbebauungen abgeschirmt. Dies erfolgt jedoch von Osten nur eingeschränkt entlang der Siedlerstraße, da hier ein „Lärmkanal“ vorliegt, wie anhand der Satellitenaufnahme gut nachvollziehbar ist. Dies ist jetzt schon gegeben und vor Ort hörbar. Bei einer Bunkerbebauung, die durch die Frontgestaltung mit Gauben fast über die gesamte Länge quasi 2-geschossig ist, und die Höhenlage durch den Bunker entsteht akustisch eine Bebauung mit einer Fassade in 3 - geschossiger Höhe. Es ist daher mit Sicherheit davon auszugehen, dass einerseits der Lärm, statt sich im jetzt offenen Bereich zu verteilen, durch die Fassade ins Wohngebiet reflektiert und zudem zusätzlich durch die höhere Bebauung weiterer Lärm „eingefangen“ und reflektiert wird. In ähnlicher Weise wird dies durch den Lärm aus der Richtung der Pulverhausstraße und Hardeckstraße erfolgen, sodass sich für keinen der Anwohner ein neutraler akustischer Effekt einstellen wird. Leider muss stattdessen mit einer höheren Lärmbelastung aller Anwohner, auch in etwas entfernten Bereichen gerechnet werden. Zugegeben ist der Bunker ein Fremdkörper im Wohngebiet. Dieser wird jedoch durch die Bebauung nicht kaschiert, sondern aufgrund der Höhe zusätzlich betont, da die Bebauung weithin eine Sichtbarkeit erzeugt, welche den Standort betonen wird. Ich bitte daher eindringlich, die Bauhöhe und die Bauform zum Wohl der Anwohner und nicht zum Wohl des Bauherrn zu prüfen.</p>	<p>Die Verkehrslärmemittenten Pulverhausstraße und Südtangente sind von der geplanten Bebauung 200 bzw. 500 m entfernt. Der Einfluss von Verkehrslärm und damit auch die ggf. von der neu errichteten Bebauung reflektierenden Anteile sind grundsätzlich als gering zu bezeichnen. Dies ergibt sich nicht nur an dem Abstand zu den Verkehrslärmemittenten, sondern vor allem auch durch die dazwischen liegende Bebauung mit entsprechenden Abschirmeffekten. Die Abschirmung durch die bestehenden Gebäude ist dabei auch bei geringerer Gebäudehöhe gegenüber dem geplanten Gebäude gegeben, da die Lärmstehung von Straßenverkehr sich überwiegend in einer Höhe von 0,5 m über Boden befindet und somit bei dem gegebenen Abstand zur geplanten Bebauung in jedem Fall gewährleistet wird. Auch ergibt sich kein beschriebener „Lärmkanal“, da zwischen der Bebauung und der Südtangente/Pulverhausstraße in allen Bereichen eine Abschirmung durch zumindest ein Gebäude vorliegt. Ggf. tatsächlich auftretende Reflexionsanteile von Verkehrslärm liegen nach Einschätzung des Gutachters somit auf jeden Fall in einem nicht nachweisbar geringen Anteil, der auf keinen Fall vom menschlichen Gehör wahrgenommen werden kann.</p>
	<p>Über die gemeinschaftlich mit vielen anderen Nachbarn unterzeichnete Eingabe hinaus möchten wir aus privater Sicht zum</p>	

<p>Haselweg 18  23.08.2013</p>	<p>aktuell im Stadtplanungsamt ausliegenden Planentwurf einige Aspekte noch ergänzen:</p> <p>1.) Wir sind - wie in den Eingaben zum vor Jahresfrist veröffentlichten Vorentwurf - nicht mit der rückversetzten Lage der geplanten Häuser einverstanden, da diese unsere Privatsphäre in nicht zumutbarer Weise beeinträchtigt. Vom geplanten Balkon und aus den Fenstern des Obergeschosses der geplanten Häuser wäre sowohl unser gesamter Garten und Terrassenbereich hinter unserem Haus, als auch die hinteren Dachgaubenfenster im OG von oben her einsehbar. Eine solche Situation der Beeinträchtigung würde den Wohn- und auch den Marktwert unseres Hauses deutlich verringern.</p> <p>Dass auf diese Weise eine zu hohe straßenseitige Fassade vermieden wird, ist aus unserer Sicht nachrangig. Die straßenseitige Abstufung kann auch schon mit deutlich geringerem Abrücken aus der Baulinie erreicht werden. Auch ist der etwas höhere planerische und konstruktive Aufwand kein legitimer Grund, auf eine versetzte Stellung der Doppelhaushälften zu verzichten, bei der nur die mittleren Haushälften weit nach hinten auf dem Bunker verschoben würden, welche dann aber ausreichend großen Abstand zu den Anrainergrundstücken hätten. Wir fordern die Planersteller daher hiermit erneut auf,</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Doppelhäuser mit einem Versatz zwischen ihren Haushälften zu planen, • die übergroßen Gauben, die eine durchgehend senkrechte Südostfassade über zwei Stockwerke hinweg erzeugen, zu verkleinern und • auf zusätzliche Balkone an der Südostfassade zu verzichten, da schon die Dachterrasse des Bunkers mit 3m Höhe eine Balkonsituation darstellt. <p>2.) Die Geräusentwicklung der großen Lüftungseinlässe der Bunker-Lüftungsanlage, die unserem Haus zugewandt liegen, ist weiterhin unangenehm und störend. Eine Verlegung der Lüftungsauslässe in Richtung Bolzplatz bzw. effektivere Geräuschkämmungsmaßnahmen sind unserer Meinung nach notwendig und sollten im Zuge der Baumaßnahmen vom Vorhabenträger mit eingeplant werden.</p> <p>3) Unter Punkt B 3 (Niederschlagswasser) im VbB ist unter an-</p>	<p>Die geltenden Gesetze schützen Nachbarn vor Verletzung ihrer Privatsphäre, z.B. durch die Vorschriften der LBO oder durch das Nachbarschaftsrecht. Die Planung hält die gesetzlichen Vorgaben ein, unzumutbare Beeinträchtigungen sind bei der Realisierung der Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Zugunsten eines hochwertigen Straßenraumes mit ruhigen Raumkanten ist aus stadtplanerischer Sicht das einheitliche Abrücken der geplanten Gebäude von der straßenseitigen Bunkerfassade einer weiteren Auflösung der Raumkante durch versetzte Doppelhaushälften vorzuziehen. Das geplante Maß des einheitlichen Versatzes folgt der Logik des bestehenden Bunkers und ist nachvollziehbar. Nachbarliche Belange werden hierdurch nicht verletzt</p> <p>Die Lüftungsauslässe bestehen seit 1984. Sie stehen in keiner Verbindung zur Neubebauung und erfahren somit keine Nutzungsintensivierung. Sie werden nach wie vor ca. 3x die Woche für 2 Stunden außerhalb der Ruhezeiten benutzt und werden auch in Zukunft keine unzumutbare Belästigung darstellen.</p> <p>Grundsätzlich war angedacht, die bestehenden Zisternen auf</p>
---	--	---

	<p>derem vermerkt: „<i>Es ist zu beachten, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nur außerhalb der Wurzelbereiche von Bäumen erfolgen darf. Leitungsführungen durch Wurzelbereiche sind zu vermeiden</i>“ Im Planentwurf vom Juli 2012 war die Position der geplanten Zisterne und der angeschlossenen Versickerungsmulde noch in den Planzeichnungen eingezeichnet, und zwar in offenbar unzulässiger Weise im Wurzelbereich der nördlicheren der beiden großen Roteichen zwischen Bunker und Bolzplatz. Da an der Südostecke des Bunkers lt. Plan noch eine Birke als Ersatz für die an der Straße entfernte neu gepflanzt werden soll, fragen wir uns, wo trotz der zitierten Einschränkungen dann noch die am Südostrand des Baugrundstücks geplante Zisterne plus Versickerungsmulde platziert werden sollen. Im aktuellen Plan ist diese nämlich nicht mehr eingezeichnet. Da die Roteiche vom Gartenbauamt schon seit einiger Zeit als beobachtungswürdig eingestuft wurde, muss unserer Ansicht nach jede mögliche Gefährdung dieses schutzwürdigen Baumes vermieden werden.</p> <p>4.) Auf S.14 des Planentwurfs ist in einer Grafik der Geltungsbereich des VEP ausgewiesen. Die Bereiche des stadt-eigenen Flurstücks 22998 sind seitlich des Bunkers und des Bolzplatzes im Bestand bislang als städtische Grünfläche (Grasstreifen) angelegt. Unmittelbar längs des Bunkers und in Fortsetzung dieser Linie direkt entlang der Ballfangzäune des Bolzplatzes sind alte Asphalt- oder Betonplatten vorhanden, die vielfach bereits von Grasdecke überwachsen sind. Auf der Planzeichnung auf S. 14 sind nun Grasflächen entlang des Bunkergrundstückes, daneben allerdings neue, bisher nicht vorhandene, 2,5 m breite Gehwege unmittelbar an den Nachbargrundstücken 22999, 22999/1 und 22997/1 entlang führend, eingezeichnet. Mit dieser Neuanlage, sollte sie in dieser Form fest eingeplant sein, sind wir nicht einverstanden. Erstens halten wir die Anlage als gelegentlich gemähter Grasstreifen für völlig ausreichend, den Bolzplatznutzern oder Spaziergängern den Weg zum Bolzplatz und zwischen Siedlerstraße und Haselweg zu ermöglichen. Weitere Weganlagen sind hier überflüssig und würden unnötige Kosten verursachen, die aus unserer Sicht zum Beispiel lieber in den konsequenten Erhalt der Bolzplatzgrasdecke investiert werden sollten. Zweitens würde diese Neugestaltung, wenn tatsächlich fest eingeplant, ja offenbar aus Anlass und im</p>	<p>dem Grundstück zu reaktivieren und zu ertüchtigen. Deshalb wurden diese in der ursprünglichen Planung verzeichnet. Da sich aber herausstellte, dass Ausführungsdetails (Leitungsführung und Versickerungsflächen für den Überlauf) erst noch präzisiert werden müssen, hat man von diesbezüglichen Festsetzungen abgesehen. Eine mögliche zukünftige Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit den schon einbezogenen Behörden und selbstverständlich gemäß den geltenden Vorschriften. Die Baumpflege erfolgt nach wie vor in konstruktiver Abstimmung mit dem Gartenbauamt. Der Bebauungsplan gibt die Zielsetzung vor, Näheres ist im Genehmigungsverfahren zu klären.</p> <p>Die Betonplatten sind Teil der vorhandenen befestigten Erschließung. Da die begehbare Oberfläche der im Erdreich verstärkten Bunkerwandkonstruktion Teil dieses Erschließungssystems war, funktionierte die Erschließung vom Haselweg nur, solange auch der Bunker und das Bunkergrundstück öffentlich waren. Da dies nicht mehr der Fall ist, setzt der Bebauungsplan auf städtischen Grundstücken Gehwege fest, die notwendig sind, um die Erreichbarkeit des Bolzplatzes und die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes zu sichern. Zeitpunkt und Art der Ausführung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Auch die Pflege der Gehwege wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt.</p>
--	--	---

	<p>Zuge oder in Folge der geplanten Bunkerumnutzung durchgeführt. Es ist für uns daher abwegig, dass die neuen Gehwege dann, statt direkt am Bunkergrundstück und weiterführend in der Mitte einer mit Gras bewachsenen städtischen Freifläche, direkt an den unbeteiligten Anrainergrundstücken entlang führen sollten. Insbesondere wären wir nicht einverstanden, sollten sich aus dieser geplanten Lage befestigter Wege direkt an unserem Grundstück winterliche Schneeräum- oder Streupflichten ergeben, die bisher nicht gegeben waren.</p>	

Karlsruhe, den 22.01.2014
GERHARDT.stadtplaner.architekten

Karlsruhe, den 22.01.2014
STADT KARLSRUHE
Stadtplanungsamt