

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gerwigstraße, 3. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt
hier:**

Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung für die Abwägung relevanten Stellungnahmen:

Anmerkung: Dargestellt werden lediglich diejenigen Ausführungen, die sich auf die aktuelle Planung beziehen und für diese relevant sind. Nicht wiedergegeben werden spekulative und polemische Äußerungen

Anregung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit der Vorhabenträgerin
1. MANN Immobilien Objekte Inland GmbH & Co. KG, 24.03.2011, 19.08.2010 und 19.06.2009	
<p>Durch den Wechsel des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der EnBW finden sie ihren bisherigen Vortrag bestätigt, dass außer für die Bedürfnisse der EnBW in diesem Bereich keinerlei allgemeiner Bedarf an der Bereitstellung von (für Dritte mutmaßlich kostenpflichtigem) Parkraum besteht.</p>	<p>Es bleibt erklärtes Ziel, durch das Angebot zusätzlicher Stellplatzflächen - auch wenn diese in erster Linie für die Mitarbeiter der EnBW zur Verfügung stehen werden -, dem zunehmenden Parkdruck in diesem Stadtbereich entgegenzuwirken. Dabei bleibt es der EnBW unbenommen, Stellplätze auch an Dritte zur Deckung deren Bedarfs zu vermieten.</p>
<p><u>Ziel und Zweck des Verfahrens</u> Es soll sich bei der Bebauungsplanänderung um eine im öffentlichen Interesse liegende städtebaulich gerechtfertigte Maßnahme handeln, die die langfristige Gebietsentwicklung unterstützen soll. Angesichts der heute vorhandenen und überwiegend nicht abrisssreifen Bebauung kann eine "langfristige Gebietsentwicklung" eigentlich nur noch auf unserem östlich angrenzenden Areal stattfinden. Es wird also tatsächlich abgehoben auf die "ausstehende Entwicklung des östlich angrenzenden Areals", bei dem es sich ausschließlich um die in unserem Eigentum stehenden Grundstücke handelt. Ebenso wird zum zutreffenden Hinweis des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein (Anlage 2, Seite 2 unten), der Bereich sei im Regionalplan als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel dargestellt, seitens des Stadtplanungsamtes mit dem Hinweis Stellung genommen, das Vorhalten von Stellplätzen könnte auch den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zugute kommen. Wann immer es (abhängig von einem sich konkretisierenden Nutzungsbedarf)</p>	<p>Unabhängig von dem Lärmschutz, der für das östliche Gebiet bereits heute durch das vorgelagerte Parkhaus entsteht, sorgt das Parkhaus dafür, dass die benachbarten Flächen ohne bereits vorhandenen öffentlichen Parkdruck entwickelt werden können. Auch entspricht es leider nicht den Tatsachen, dass Bauprojekte immer auch für ausreichenden Parkraum auf eigenem Grundstück sorgen. Dies betrifft vor allem auch den Stellplatzbedarf, der von Mitarbeitern und nicht nur von Kunden erzeugt wird. Der weitere Bedarf verschiebt sich dann zwangsläufig in den öffentlichen Raum. Hiervon ist das gesamte Stadtgebiet immer wieder betroffen. Insofern stellt das Parkhaus schon heute eine Entlastung dar, die zukünftig auch dem östlichen Gebiet zu Gute kommen wird.</p>

Anregung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit der Vorhabenträgerin
<p>zu einer Entwicklung dieser Flächen kommen wird, und welcher Art diese Nutzung dann sein wird: Jeder künftige Projektentwickler wird darauf achten, den Stellplatzbedarf seines Projektes innerhalb seines eigenen Areals so zu decken, wie es den Bedürfnissen seiner Nutzer entspricht, sei es durch Tiefgaragen, ebenerdige Parkplätze oder eben ein Parkhaus. Insbesondere dann, wenn entsprechend der Vorgabe des Regionalplans an dieser Stelle großflächiger (nicht zentralrelevanter) Einzelhandel entstehen sollte, wird der Betreiber Wert darauf legen, seinen Besuchern eigenen, kostenlosen Parkraum zur Verfügung stellen zu können und wird seine Kunden nicht auf ein fremdes, benachbartes Parkhaus verweisen wollen.</p> <p>Der künftigen Entwicklung unseres östlich angrenzenden Plangebietes schon heute gegen den Willen des Grundstückseigentümers eine fremdbestimmte Parkmöglichkeit aufzudrängen, ist eine widersinnige Vorgehensweise, die ein öffentliches Interesse an dieser Maßnahme nicht begründen kann.</p>	
<p><u>Einheitliche Entwicklung des Gebiets aus dem Flächennutzungsplan:</u></p> <p>Die Realisierung des Vorhabens behindert die städtebauliche Entwicklung unseres eigenen, an das Plangebiet östlich angrenzenden und mit rd. 25.000 m² in Relation zum Plangebiet von rd. 3.800 m² (ohne städtische Grünstreifen) 6 1/2-mal so großen Grundstückes erheblich und ist deshalb geeignet, den für dieses Areal festgelegten Zielen des Flächennutzungsplanes und des Regionalplanes eher entgegenzuwirken als diese zu fördern.</p> <p>Das Geviert Durlacher Allee/Weinweg/Gerwigstraße/Ostring bzw. Bahnlinie bildet eine räumlich umschlossene, im Übrigen aber von keiner natürlichen Gliederung zerteilte Einheit. Es wäre deshalb richtig, das Gesamtareal von</p>	<p>Eine Behinderung wird nicht gesehen. Zwar müssen nachfolgende Vorhaben die vorhandene Planung berücksichtigen. Jedoch wird die zukünftige Nutzung der bisher unbebauten Flächen des Areals durch das Parkhaus nicht wesentlich erschwert. Die noch unbebauten Flächen können unabhängig vom Parkhaus, das sich seiner Gestalt nach an der bereits vorhandenen Bebauung orientiert, entwickelt werden. Auch eine künftige Bebauung der bisher unbebauten Flächen hätte sich an der weiträumigen Umgebungssituation zu orientieren.</p> <p>Es muss der Stadt in Ihrer Planungshoheit unbenommen sein, einzelne Gebieteile zu entwickeln, gerade wenn der Bedarf es kurzfristig fordert, eine allgemeine Entwicklung aber noch nicht absehbar ist. Eine solche räumliche Einheit zwingt ab-</p>

Anregung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit der Vorhabenträgerin
<p>knapp 29.000 m² einer Gesamtplanung und -nutzung zuzuführen, um es potentiellen Investoren als Einheit anbieten zu können.</p> <p>Uns sind in Karlsruhe keine vergleichbaren, vollständig verkehrs- und medienschlossenen Grundstücke vergleichbarer Größe in vergleichbarer Lagequalität bekannt, welche für die Ansiedlung hochwertiger gewerblicher Zwecke, vorzugsweise eine Büro-, Hotel- oder Einzelhandelsnutzung sofort zur Verfügung stünden.</p>	<p>solut nicht zu einer Entwicklung in einem Zuge. Dafür bestehen keine sachlichen Argumente, insbesondere da der Parkbedarf aktuell akut ist, für die Entwicklung des restlichen Gebiets im Moment aber noch keine Perspektiven bestehen.</p>
<p>Das Herauslösen einer Teilfläche von knapp 4.000 m² aus dem Gesamtareal, nur um darauf eine untergeordnete, dienende Parknutzung für ein außerhalb dieses Areals gelegenes Bürogebäude zu realisieren, zerstört diesen städtebaulichen Zusammenhang ohne Not.</p> <p>"Ohne Not" deshalb, weil der Planbegründung nicht zu entnehmen ist, dass EnBW nicht schon heute über die baurechtlich erforderlichen und konzeptionell sinnvollen Stellplätze für ihre Hauptverwaltung verfügen würde. Das Bedürfnis der EnBW, ihren Mitarbeitern sehr viel mehr Stellplätze anbieten zu können, als es üblichen und baurechtlich normierten Quoten, insbesondere unter Berücksichtigung der ausgezeichneten Erschließung des Standortes durch den öffentlichen Personennahverkehr entsprechen würde, stellt sich insoweit nicht als drängender Bedarf, sondern als "Luxuswunsch" dar, der als solcher nicht illegitim ist, aber sorgfältig mit den dargestellten negativen Konsequenzen des Vorhabens abgewogen werden muss.</p>	<p>Die „Not“ ist in dem Parkdruck in der Oststadt zu sehen, nicht in einem Luxusangebot für EnBW. Auch EnBW kann seine Mitarbeiter nicht zwingen, auf das Auto zu verzichten, sorgen aber nun durch ein eigenes Angebot für eine Lösung des Problems. Dadurch heben sie sich von anderen Unternehmen ab, die nur das absolute Muss der LBO (die keine Höchstzahl, sondern eine Mindestzahl an Stellplätzen verlangt) erfüllt und die Lösung für die tatsächlich weitaus höher liegende Nachfrage nach Stellplätzen der öffentlichen Hand überlässt.</p> <p>Das Parkhaus kommt - selbst wenn dort nur EnBW-Mitarbeiter einen Stellplatz finden - dem gesamten Gebiet zu Gute.</p>
<p>Wir sind der Auffassung, dass eine konkurrierende Bebauung, noch dazu auf einer nach ihrer Lage und ihrer Größe untergeordneten Teilfläche eines Gesamtareals, auf diese künftige Bebauung Rücksicht nehmen muss und sie nicht verhindern oder so erschweren darf, dass die Realisierung der Planfestsetzungen gefährdet wird.</p>	<p>Das geplante Parkhaus muss für die zukünftige Nutzung – in welcher Art auch immer – keine Konkurrenz sein. Vielmehr kann unter gestalterischen Aspekten sicherlich der dann vorhandene Bestand städtebaulich kreativ genutzt werden. Es hätte sich durch die nicht orthogonal zum Grundstück verlaufende Bahnlinie sowieso eine städtebauliche Situation ergeben, die entsprechende gestalterische Reaktionen erfordert hätte. Ein Er-</p>

Anregung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit der Vorhabenträgerin
	<p>schwernis oder eine Behinderung durch das geplante Parkhaus ist auch aufgrund der Grundstücksgröße des Nachbargrundstücks nicht erkennbar und auch nicht wahrscheinlich. Und auch bei einer gemeinsamen Entwicklung des Gebietes muss damit gerechnet werden, dass auf dem bisher städtischen Grundstück ein eigener Baukörper mit eigener Nutzung entsteht, der nicht zwangsläufig Teil eines Gesamtgebäudes wäre.</p>
<p>Wir hatten darauf hingewiesen, dass sowohl der FNP als auch der Regionalplan als auch der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 1991 das Gesamtareal zwischen Weinweg und Bahndamm, Durlacher Allee und Gerwigstraße zutreffend als eine planerische Einheit mit einer einheitlichen Zweckbestimmung, nämlich als Geschäfts- und Verwaltungszentrum und als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel betrachtet. Diesen planerischen Zusammenhang löst der Planentwurf auf und entzieht damit einen wichtigen Grundstücksteil nicht nur dieser festgesetzten Nutzung, sondern führt es einer die Planfestsetzung behindernden Nutzung zu, die mit den Festsetzungen der übergeordneten Bauleitplanung in keinerlei Zusammenhang mehr stehen.</p>	<p>Die gemeinsame Darstellung in FNP, Regionalplan und Aufstellungsbeschluss hat keinerlei Einfluss auf die spätere gemeinsame Entwicklung eines Gebietes. Gerade bei großflächigen Darstellungen ist es durchaus üblich und auch bewährt, das Gebiet für die Entwicklung der Bebauungspläne in einzelne Bausteine aufzuteilen und diese getrennt je nach Bedarf zu entwickeln.</p>
<p>Es wird der Grundsatz außer Betracht gelassen, dass die detaillierte Bebauungsplanung aus der übergeordneten Bauleitplanung, hier dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan, entwickelt werden darf und eine dort vorgesehene einheitliche Nutzung nicht ohne zwingenden Grund aufgelöst werden soll, insbesondere nicht mit Nutzungen, welche dem restlichen Bereich des Areals nicht zu dienen bestimmt und geeignet sind.</p>	<p>Nach unserem Wissen sehen weder FNP noch Regionalplan eine „einheitliche“ Nutzung vor. Vielmehr äußert der Nachbarschaftsverband in seiner Stellungnahme: <i>„Die geplante Festsetzung "Sonderbaugebiet - Parkhaus" im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient unmittelbar der im FNP dargestellten Art der baulichen Nutzung und kann deshalb im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.“</i></p>
<p><u>Verkehrssituation:</u> Die Stadt Karlsruhe darf die von dem Vorhaben ausgehende Verkehrsbelastung nicht nur an der heutigen Situation</p>	<p>Die Verkehrsbelastung im Weinweg und damit auch auf den umgebenden Straßen ist aufgrund des Autobahnanschlusses</p>

Anregung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit der Vorhabenträgerin
<p>messen, sondern vorausschauend auch vor einer künftigen, den planerischen Festsetzungen entsprechenden intensiven Nutzung des Hauptareals mit 25.000 m² mit entsprechendem zusätzlichen Parkraumbedarf unseres angrenzenden Areals die Augen nicht verschließen, welche zu sehr erheblichen Belastungen der vorhandenen Verkehrssituation, insbesondere im Raum Gerwigstraße führen wird.</p>	<p>KA Nord sehr stark zurückgegangen. Durch zukünftige Nutzungen auf dem betroffenen Grundstück kann daher zunächst keine Überlastung des angrenzenden Straßennetzes einhergehen, sondern allenfalls eine teilweise Kompensation der freigewordenen Kapazitäten.</p> <p>Durch das Parkhaus wird ja auch kein Mehr an Verkehr geschaffen, sondern der bisherige Parksuchverkehr direkt kanalisiert, die Straßen also eher entlastet.</p>
<p>Durch das Parkhaus als solches und den dadurch generierten zu- und abfließenden Verkehr werden Verkehrsströme auf die Gerwigstraße und im abfließenden Verkehr auf den Weinweg gelenkt werden, welche nur durch dieses Parkhaus verursacht sind. Würde EnBW das für seine Mitarbeiter und Besucher notwendige Parkhaus auf eigenem Grund (beispielsweise dem Gelände des alten Badenwerks) schaffen, so würde sich dieser Verkehr über Durlacher Allee und Ostring abwickeln und die Gerwigstraße nicht belasten.</p> <p>Richtig ist, dass die Gerwigstraße derzeit insbesondere in West-Ost-Richtung nur selten ausgelastet ist. Anders verhält es sich zu Stoßzeiten mit dem Weinweg zwischen Gerwigstraße und Durlacher Allee, der durch den von der Eilmorgenbruchstraße kommenden Verkehr bereits gut ausgelastet ist.</p>	<p>Zufließender Verkehr wird auf die dazu ausreichend belastbaren Straßen, Ostring und Gerwigstraße, induziert.</p> <p>Abfließender Verkehr belastet die Gerwigstraße Richtung Karlsruhe-Nord bzw. über den Weinweg Richtung Karlsruhe-Durlach. Der abfließende Verkehr Richtung Westen umfährt das Gebiet über Gerwigstraße - Weinweg und Durlacher Allee und kann sich dann über den Ostringanschluss verzweigen. Diese Verkehrsbewegungen werden durch die "freien", bedarfsgeschalteten Rechtsabbieger an den Knoten Gerwigstraße/Weinweg und Weinweg/Durlacher Allee begünstigt.</p> <p>Ein Standort auf dem ehemaligen Badenwerkgelände würde natürlich auch die Gerwigstraße belasten. In die Durlacher Allee kann über die Straße „Am Badenwerk“ lediglich stadteinwärts eingebogen werden.</p>
<p>Relevant wird dieser Verkehr aber, wie bereits früher ausgeführt, sobald unser Areal zweckentsprechend bebaut wird und eine der dargestellten baulichen Nutzung entsprechende Anzahl von Parkplätzen geschaffen wurden, wodurch leicht tausend weitere Parkplätze entstehen können.</p>	<p>Gemessen an der Kapazität der umgebenden Straßen wäre auch der zusätzliche Verkehr zum östlichen Nachbargrundstück ohne größere zusätzliche Behinderungen abzubilden. Allerdings ist zum derzeitigen Zeitpunkt sowohl die Menge als auch die zeitliche Verteilung des dort zu erwartenden Verkehrs unklar.</p>
<p>Die Bebauungsplanung darf nicht nur den heutigen Zustand, sondern muss auch die vorgesehene künftige Bebauung im Auge haben und dafür sorgen, dass die vorhandenen Straßenquerschnitte auch künftige, vorhersehbare Belastungen noch aufnehmen können, Während die auf unserem Grundstock künftig entste-</p>	<p>Derzeit vorhersehbare Belastungen können aufgenommen werden (s. o.).</p> <p>Das geplante Parkhaus hat einen eindeutigen Bezug zum Gesamtareal. Städtebaulich ist nicht nur die einzelne Parzelle zu betrachten, sondern wie oben selbst ausgeführt der Gesamtbereich.</p>

Anregung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit der Vorhabenträgerin
<p>henden Parkplätze notwendigerweise und sachlich berechtigterweise dort entstehen, weil sie den dortigen Grundstücksnutzern zuzuordnen sind, gilt dies nicht für das geplante Parkhaus, welches keinen Bezug zu diesem Areal hat und auch an anderer "verursachungsgerechter" Stelle entstehen könnte und müsste.</p>	
<p>Dass die Beeinträchtigung der künftigen Bebauung eine reale Gefahr darstellt, zeigt bereits die Bemerkung der Stadtplanung in einer früheren Stellungnahme, wonach die Auswirkungen einer künftigen Bebauung unseres Areals "bei der Schaffung des entsprechenden Planungsrechtes zu untersuchen" seien. Inwieweit eine Bebauung des Mann-Areals eine Auswirkung auf das öffentliche Verkehrsnetz habe, sei im Rahmen des notwendigen Bebauungsplanverfahrens zu klären. Dies bedeutet, dass möglicherweise eine Bebauung unseres Areals, welche der Größe des Grundstücks und dem Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Aufstellungsbeschluss von 1991 und der Umgebungsbebauung (EnBW/MANN MOBILIA) entsprechen würde, mit den notwendigen Parkplätzen nicht in vollem Umfang realisiert werden könnte, weil die benötigten Verkehrsreserven bereits durch das Parkhaus "verbraucht" sind, das an dieser Stelle nur deshalb errichtet wird, um dem Nutznießer die Mehrkosten einer Realisierung auf dem eigenen Grundstück zu ersparen.</p>	<p>Die Schlussfolgerung aus der Stellungnahme der Stadtplanung ist falsch. Die Betrachtung muss selbstverständlich im Rahmen des dafür notwendigen Bebauungsplanes erfolgen, weil erst dann die möglichen Belastungen aus der dann geklärten Nutzung klar benannt werden können. Es besteht jedoch kein Zweifel daran, dass die notwendigen Kapazitäten vorhanden sind (s. o.).</p> <p>Durch die im Rahmen des Parkhauses zu schaffenden Parkplätze werden derzeit im Umfeld (Messplatz, Gerwigstraße) Anmietungen substituiert, d. h. der zugehörige Verkehr ist großteils schon vorhanden. Das Parkhaus an sich erzeugt keinen Mehr-Verkehr, sondern minimiert Parksuchverkehr und entlastet somit das Straßensystem.</p>
<p><u>Bauliche Gestaltung:</u> Die Realisierung des Vorhabens behindert die städtebauliche Entwicklung des angrenzenden Areals durch weitere Lockerungen der planerischen Vorgaben zur baulichen Gestaltung.</p>	<p>Die aus stadtgestalterischen Gründen richtige Lage des geplanten Parkhauses am Bahndamm wurde durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe eindeutig bestätigt.</p>
<p>Es wird dargestellt, dass die von dem dominanten Baukörper des vorgesehenen Parkhauses ausgehende architektonische Vorprägung auch auf die Nachbarflächen wirken und dort keine freie, von diesem Parkhaus unbeeinflusste Gestaltung mehr möglich sein wird, dass also ein funktionales Hilfsgebäude einen un-</p>	<p>Der Baukörper des geplanten Parkhauses mag zum jetzigen Zeitpunkt dominant auf die nahezu brache Fläche wirken, die Fassadengestaltung ist jedoch darauf bedacht, dieses Erscheinungsbild aufzulösen. Er signalisiert auch den aktuellen Stadteingang und wird bei einer vorgesehenen Bebauung auf dem östlichen</p>

Anregung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit der Vorhabenträgerin
<p>gerechtfertigten Einfluss auf die bauliche Gestaltung der Hauptgebäude auf dem 6 ½-mal so großen Nachbarareal zu nehmen geeignet ist. Wir beanstanden also den mit diesem Bebauungsplan notwendigerweise verbundenen städteplanerischen Effekt, dass der kleinste Teil das gesamte Areal dominiert. Dafür gibt es keine Notwendigkeit und keine Rechtfertigung.</p>	<p>Nachbargrundstück mit annähernd gleicher Höhe nach deren Realisierung nicht mehr in der Form wahrnehmbar sein. Die Nachbarschaft von Parkhäusern und Gebäuden mit hochwertigen Nutzungen ist in heutiger Zeit keine Seltenheit und auch die Bebauung entlang der Ludwig-Erhard-Allee zeigt, dass die Nachbarschaft von Parkhaus und hochwertigem Bankgebäude problemlos möglich ist.</p>
<p>Das gewählte Beispiel verschweigt, dass das angesprochene Parkhaus seit 2002 integraler Bestandteil eines Büro- und Geschäftshauses am Mendelssohnplatz mit dem Scheck-In-Center war, lange bevor absehbar war, wer auf dem Nachbargrundstück was errichten würde. Im Übrigen ist der Citypark und sind noch mehr die angesprochenen innerstädtischen Lagen durch eine Aufgliederung in mehr oder weniger kleine Parzellen geprägt, auf denen unterschiedliche Eigentümer individuelle Nutzungskonzepte realisieren. Insoweit unterscheidet sich diese Situation grundlegend von dem Geviert am Weinweg, welches zu rd. 87 % in unserem Eigentum steht und einer einheitlichen Gestaltung zugeführt werden kann und soll, und dass generell das gesamte Areal heute noch unbebaut ist und sich deshalb die in der Stadt wie auch im Citypark nicht mehr gegebene Chance bietet, ein einheitliches architektonisches Konzept zu verwirklichen. Diese Chance gibt der Bebauungsplan ohne Not auf.</p>	<p>Das vorhandene Parkhaus am Mendelssohnplatz hat in Folge weder behindert noch verhindert, dass sich in der Nachbarschaft und gegenüber hochwertige Nutzungen etablieren konnten.</p> <p>Aufgrund der Grundstücksgröße wird es allenfalls in Randbereichen zum Nachbargrundstück zu einer Reaktion kommen können bzw. müssen, die kreativ genutzt keinerlei Nachteile für die Bebauung auf dem Grundstück ergibt.</p> <p>Selbst bei einer einheitlichen Bebauung des östlichen Nachbargrundstücks wird sich diese wohl architektonisch und höchstwahrscheinlich auch aus Gründen der Nach- und Untervermietbarkeit gliedern und nicht als Solitär auf dem Grundstück stehen. Zumindest muss eine zukünftige Planung auch hier eine Parzellierung von vorneherein mit einkalkulieren.</p>
<p>Nahe der nord-östlichen Ecke des Plangebietes ragt die auf dem Nachbargrundstück Flur 6560 errichtete Lagerhalle mit ihrem Gebäudekörper knapp 1 Meter und mit ihrem Vordach weitere 6 Meter in das städtische Grundstück 6553. Die Errichtung des Gebäudes einschließlich des Vordaches an der heutigen Stelle wurde durch die Stadt Karlsruhe in Kenntnis der Grundstückssituation genehmigt. Es handelt sich also um einen genehmigten Überbau, der Bestandsschutz genießt. Die überbaute Fläche steht deshalb für das Planvorhaben nicht zur Verfügung und die erforderlichen Grenzab-</p>	<p>Die Rechtslage ist bekannt und wird entsprechend beachtet.</p> <p>Es wird ein Abstand von mehr als 5,00 m eingehalten, um etwaige Brandschutzanforderungen nicht zu tangieren. Auch die bauordnungsrechtlich maßgeblichen Abstandsflächen sind eingehalten.</p>

Anregung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit der Vorhabenträgerin
<p>stände werden gegenüber dem Bestandsgebäude einzuhalten sein, was wir im Baugenehmigungsverfahren beobachten werden.</p>	
<p><u>Fassade:</u> Da eine vollständig geschlossene Fassade nicht vorgeschrieben ist, eine offene Fassade also zulässig wäre, wird befürchtet, dass von dem Parkhaus eine erhebliche Blendwirkung für die Grundstücksnachbarn ausgeht. Hinzu kommt eine hohe Belastung durch dann nicht mehr gedämpfte Fahrgeräusche und durch die Abgase, welche dann durch die Wandöffnungen abgeführt statt angesaugt und an geeigneter Stelle am Bahndamm ausgeblasen werden. Es sollten deshalb Regelungen getroffen werden, welche eine solche Beeinträchtigung ihres Grundstücks vermeiden.</p>	<p>Die Fassade wird zu mehr als einem Drittel offen ausgeführt, auch um kein negatives Raumgefühl – Unsicherheit durch fehlenden Außenbezug - im Parkhaus zu erzeugen. Bezüglich des Lärms wirkt das geplante Parkhaus abschirmend gegenüber der Bahntrasse und auch gegenüber Teilen des Verkehrslärms. Vor diesem Hintergrund fallen die Fahrbewegungen innerhalb des Parkhauses nicht ins Gewicht. Beeinträchtigungen durch Licht oder Luftbelastungen sind im Rahmen der Nachbarschaftsanhörung im Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p>
<p><u>Werbeanlagen:</u> Die bisherigen Festsetzungen lassen Werbung im Übermaß zu. Wir regen an, Werbeanlagen auf die Eigenwerbung des Parkhauses, also die notwendigen Hinweise in Form eines Parkhaussignets, gegebenenfalls eines Namens und der notwendigen Hinweise auf Öffnungszeiten etc. zu beschränken und Produktwerbung sowie allgemeine Firmenwerbung nicht zuzulassen.</p>	<p>Die Werbung für das Parkhaus ist stark eingeschränkt. Zulässig sind nur noch zwei Firmenschilder am Gebäude und eine erdgeschossige Werbeanlage auf dem Grundstück zur Kennzeichnung der Zufahrt zum Gebäude. Eine weitere Einschränkung ist im Hinblick auf die Umgebung und die Gebietsart insbesondere in dem durch die unzähligen Flaggen und Kennzeichnungen des großen Möbelhauses geprägten Umfeld nicht verhältnismäßig.</p>
<p><u>Verfahren:</u> Es scheint fraglich, ob für diesen im Interesse eines einzelnen Unternehmens aufgestellten Plan die Privilegien des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Anspruch genommen werden dürfen, welche unter anderem den Verzicht auf eine Umweltprüfung und eine reduzierte Beteiligung der Öffentlichkeit erlaubt.</p>	<p>Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sind im § 13 a BauGB genau geregelt und stehen in keinem Zusammenhang damit, in welchem Interesse das Verfahren durchgeführt wird. Auch vorhabenbezogene Bebauungspläne werden überwiegend im beschleunigten Verfahren abgewickelt, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.</p>
<p>2. IHK, 24.03.2011</p>	
<p>Die IHK Karlsruhe kann den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich mittragen, weil er der Standortsicherung</p>	<p>Gespräche wurden mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke geführt. Das benachbarte Gebiet soll ebenfalls entwickelt</p>

<p>des an der Durlacher Allee ansässigen Großunternehmens dienen kann. Da es aber nicht ausgeschlossen ist, dass durch den Bau dieses Parkhauses und das damit zu erwartende Verkehrsaufkommen die Entwicklung des sich im Osten anschließenden Areals beeinträchtigt wird, sollte vor einer Verabschiedung des Bebauungsplans versucht werden, ein Einvernehmen zwischen den Eigentümern dieses Areals und dem Vorhabenträger herbeizuführen. Die geplanten Gespräche über eine städtebauliche Rahmenplanung der Durlacher Allee könnten dafür genutzt werden. Wir verweisen im Übrigen auf unsere Stellungnahme vom 23. März 2009.</p> <p>Die IHK würde es begrüßen, wenn es im Zuge dieser Planung in Absprache mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke zu einer aktuellen Überplanung dieser Flächen käme. Der isolierte Bau eines Parkhauses könnte die sinnvolle zukünftige Nutzung dieser Flächen zumindest beeinträchtigen.</p>	<p>werden. Dies kann jedoch im Zusammenhang mit der nun aktuell vorgesehenen Planungswerkstatt noch einige Jahre in Anspruch nehmen.</p> <p>Da das Parkhaus einen aktuellen Bedarf decken soll, kann mit dem vorliegenden Bebauungsplan so lange nicht gewartet werden.</p> <p>Inwiefern die Nutzung des Areals durch den Bebauungsplan für das Parkhaus beeinträchtigt wird, ist aus Sicht der Stadtverwaltung nicht ersichtlich. Eine Abschirmung zur lärmintensiven Bahntrasse könnte sich im Gegenteil positiv auf die angrenzenden Grundstücke auswirken.</p>
--	--

3. Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK), 17.02.2011

<p>Wie unter Ziffer 2.1 der Begründung zutreffend ausgeführt, stellt der FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Geschäfts- und Verwaltungszentrum dar. Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Parkhaus für den westlich anschließenden Bürokomplex ermöglicht werden, der sich im Bereich einer Sonderbaufläche für Dienstleistung, Verwaltung und Forschung befindet. Die geplante Festsetzung "Sonderbaugelände - Parkhaus" im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient somit unmittelbar der im FNP dargestellten Art der baulichen Nutzung und kann deshalb im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die im zweiten Absatz erwähnte Umnutzung einer Grünfläche bezieht sich auf den bestehenden Bebauungsplan und sollte, um Missverständnissen vorzubeugen, nach Ziffer 2.2 verschoben werden.</p>	<p>Die Gefahr eines Missverständnisses wird als gering betrachtet, insbesondere da der vorhergehende Satz die Darstellung im Flächennutzungsplan beschreibt. Sie steht in keinem Verhältnis zu der Notwendigkeit, wegen dieser kleinen Änderung</p>

	das gesamte Planwerk mit neuen Fassungsdaten auf jedem einzelnen Plan erstellen zu lassen und die notwendigen Unterschriften sämtlicher Beteiligten erneut einzuholen. Von einer Änderung wird deshalb abgesehen.
4. Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2, 28.02.2011, 11.03.2009	
Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 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. 25 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchHG)	Die Ausführungen sind bei den Hinweisen zum Bebauungsplan mit aufgenommen.
5. Stadtwerke Karlsruhe, 25.03.2009	
Im Bereich der Gerwigstraße und parallel zur westlichen Begrenzung des Baufeldes verlaufen Fernmeldetrassen der Stadtwerke Karlsruhe GmbH (SWK). Auf diese Trassen ist beim Bau zu achten. Ebenso auf ein im Bereich der südlichen Grenze des Baufeldes östlich neben der geplanten Ein-Ausfahrt verlaufendes Differentialschutzkabel der SWK.	Die Leitungen sind als Leitungsrechte im Bebauungsplan aufgenommen.
In der Durlacher Allee ist eine Fernwärme-Infrastruktur vorhanden. Sowohl die Fernwärmeleitung als auch der Schacht sind vor Beschädigung zu schützen. Im südlichen Bereich ist ein Baum als zu erhaltend gekennzeichnet, zwei weitere nicht eindeutig gekennzeichnet. Ein Abstand von 2,5 m zur bestehenden Fernwärmeleitung ist einzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungstrassen werden in die Planungen für das Gebäude übernommen. Bei den Bäumen im Süden handelt es sich durchweg um bereits vorhandene, erhaltenswerte Bäume.
6. Anwaltskanzlei Stockmeier, 21.03.2011, 12.08. 2010 und 24.08.2010 für Fa. H.B.I. Blumen-Import GmbH	
Es besteht eine Überschneidung der betreffenden Fläche mit der durch die Fa. H.B.I. Blumen-Import GmbH genutzten Betriebsfläche. Insoweit wird um Überprüfung gebeten.	Es ergibt sich lediglich eine Überschneidung der Fläche des Vordachs, welches auf das städtische Grundstück herüberragt. Dieses wird nicht überbaut und nicht unterfahren. Die notwendigen Abstandsflächen hierzu sind eingehalten.
Weiter ist während der sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden Baupha-	Dies ist im Rahmen der Bauausführung zu regeln. Dabei sind entsprechende Maß-

<p>se die Beeinträchtigung durch Schmutz, Staub und Lärm zu befürchten mit der Folge, dass die Kunden ausbleiben und der Umsatz zurückgeht.</p> <p>Auch besteht das Risiko dass eine reibungslose Anlieferung und ein ungestörter Verkauf nicht stattfinden können, auch diese Tatsache wird letztlich den Umsatz meiner Mandantin beeinträchtigen.</p>	<p>nahmen zum Schutz des Nachbargrundstücks zu treffen. Für die Bauarbeiten werden lediglich die eigenen Flächen benutzt bzw. falls erforderlich hinzugemietet.</p> <p>Es kann auf jeden Fall kein generelles Bauverbot für das Nachbargrundstück geben, um eine eventuelle Beeinträchtigung auszuschließen.</p> <p>Aufgrund des Abstandes zu den Eingängen werden etwaige Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten auf die Anlieferung auf dem Nachbargrundstück als nicht relevant angesehen.</p>
<p>Darüber hinaus bestehen erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Tatsache, dass das auf der konkreten Fläche zu errichtende Parkhaus 21 Meter hoch werden soll; es ist davon auszugehen, dass der Betrieb dadurch auf Dauer nicht unerheblich beeinträchtigt wird.</p>	<p>Inwiefern der Betrieb durch die Höhe des Parkhauses beeinträchtigt werden soll, wird nicht dargestellt.</p> <p>Die zulässige Wandhöhe entwickelt sich wie unter „A. 4. Planungskonzept“ beschrieben aus den Bestandsgebäuden – Möbelhaus östlich am Weinweg und Konzernsitz der EnBW. Die daraus notwendige Abstandsfläche gemäß LBO berücksichtigt die nachbarschaftlichen Belange in ausreichendem Maße und wird eingehalten.</p>
7. Zentraler Juristischer Dienst – Immissionsschutzbehörde, 23.03.2011	
<p>Abweichend von der bisherigen Planung ist nunmehr vorgesehen, in dem Sondergebiet für Parken zusätzlich ein sog. Fuhrparkmanagement mit einer selbst genutzten Waschbahn, Fahrzeugpflegeplätzen und zwei zugeordneten Arbeitsräumen unterzubringen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden daher um Anforderungen an den passiven Schallschutz ergänzt. Ausgehend von der Richtigkeit des Schallschutzgutachtens bestehen gegen die modifizierte Planung keine Bedenken.</p>	<p>Von der Richtigkeit des Schallschutzgutachtens wird ausgegangen.</p>
8. DB Mobility Networks Logistics, 17.03.2011	
<p>Seitens der DB AG bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken gegen die oben genannte Planung.</p>	
<p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm,</p>	<p>Dies wird zu Kenntnis genommen.</p>

<p>Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p>	
9. CDU-Fraktion, 23.03.2011	
<p>Die CDU erhielt Anfragen einiger Anwohner, die befürchten, dass das Gebäude ein Resonanzkörper für den Schall des angrenzenden Bahnverkehrs werden könnte und dadurch die Lärmbelastung verstärkt würde.</p>	<p>Es erfolgt eine Reduktion des Schalls des Bahnverkehrs über eine Absorption an den Oberflächen der Fassade und den Innenoberflächen des Parkhauses sowie eine Reflektion allenfalls in Richtung des EnBW-Konzernsitzes</p> <p>Die offenen massiven Strukturen des Parkhauses können nicht als Resonanzkörper fungieren und wirken daher dämpfend.</p> <p>Die Eigenfrequenz eines Baukörpers wie der des Parkhauses liegt in einem anderen Frequenzbereich als die Emissionen aus Bahn bzw. Verkehr und ist daher nicht messbar anregbar.</p>