

**Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren „Ecke Durlacher Allee – Tullastraße (ehemaliger VBK Betriebshof)“, Karlsruhe - Oststadt  
hier:  
Beteiligung der der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Stadtplanungsamt mit Vorhabenträger
<b>Bürger, 28. November 2017</b>	
<p>Wie aus den Planunterlagen hervorgeht, ist beabsichtigt, ein teilweise 8 Stockwerke hohes Bürogebäude zu errichten. In der Informationsveranstaltung wurde kommuniziert, dass im Gebäude weit über 1000 Büroarbeitsplätze geplant sind. Auch kleinteilige Nahversorgung. Daraus schließe ich, dass das Vorhaben auf Rendite des Grundstücks ausgelegt ist und nicht auf AVG-betrieblichen Notwendigkeiten beruht.</p> <p><u>1.) Bauhöhe:</u></p> <p>Im weiten Umfeld sind keine Gebäude höher als 5 Stockwerke. Weder der umliegende Oststadt Altbau-Bestand noch der in der Durlacher Allee gegenüberliegende Neubau oder der EnBW Firmensitz. Die Notwendigkeit einer Bebauung über das Niveau des umliegenden Bestandes ist aus meiner Sicht definitiv nicht gegeben. Deswegen bitte ich Sie das Vorhaben so nicht zu genehmigen und auf eine maximale Höhe des KVV Verwaltungsgebäude zu begrenzen. Schon durch diese verringerte Höhe würden wir eine deutliche Abschattung erfahren, welche sich nicht vorteilhaft auf die Wohnqualität auswirken würde.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei der Dimensionierung der baulichen Höhen wurden im Rahmen des Realisierungswettbewerbs, der als Grundlage für das vorliegende Verfahren fungiert, die Höhen der baulichen Anlagen in der angrenzenden sowie weiteren Umgebung berücksichtigt. Durch die Staffelung der Höhen im Geltungsbereich auf fünf bzw. acht Vollgeschosse erfolgt dementsprechend ein städtebaulich abgestimmter Übergang entlang der Durlacher Allee. Hierbei werden die höhere Bebauungsstruktur der EnBW, die zulässigen Höhen im Bebauungsplan „Alter Schlachthof“ sowie die vergleichsweise geringere Höhenentwicklung im Bereich der Tullastraße als Orientierung aufgegriffen. Durch eine auch bei der Früh. Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellte Verschattungsstudie wurde nachgewiesen, dass die Auswirkungen auf die direkt angrenzende Nachbarschaft unerheblich sind und die Wohnqualität nicht erheblich mindert. Daneben entspricht die städtebauliche Dichte dem Standort angemessenen Maßstäben.</p>

<b>Stellungnahme Öffentlichkeit</b>	<b>Stellungnahme Stadtplanungsamt mit Vorhabenträger</b>
<p><u>2.) Denkmalschutz / Außenbild:</u></p> <p>Sowohl Karlsruher als auch Besucher erfreuen sich stadteinwärts an dem schönen Jugendstil Ensemble der Tullastraße. Vom Osten gesehen ist es ein Stück Karlsruher Identität welches hinter den kommerziellen Fassaden versteckt werden würde.</p> <p><u>3.) Naturschutz/Klima:</u></p> <p>Durch die Bebauung, insbesondere eine 8-stöckige, wird die Belüftung/ Klima des Altbestandes verändert. In unserem Innenhof leben viele Fledermäuse und Mauersegler. Auch hinsichtlich Feinstaub ist wegen behindertem Luftaustausch von einer Verschlechterung auszugehen. Wieso wird ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt?</p> <p><u>4.) Parkplatz:</u></p> <p>Von weit über 1000 Menschen werden nicht wenige mit dem Auto zur Arbeit kommen. Ich bin bei der EnBW AG beschäftigt und weiß deswegen, dass es zu wenige Parkplätze in dem umgebenden</p>	<p>Bereits im Bestand sind im Geltungsbereich bauliche Anlagen in Form von Gewerbehallen vorhanden. Durch die Nachnutzung im Innenbereich wird vermieden, dass Flächen des bislang unbebauten Außenbereichs versiegelt werden. Die Auswirkungen auf die Sichtachsen werden als geringfügig eingeschätzt. Das Ensemble an der Tullastraße ist weiterhin sichtbar, die geplante Entwicklung wurde an die gründerzeitliche Bauflucht angepasst.</p> <p>In Bezug auf den Natur- und Artenschutz werden durch den Bebauungsplan keine Verbotstatbestände ausgelöst.</p> <p>Die geplante Bebauung erhöht zwar die Luftbelastung, insbesondere im Zuge der Durlacher Alle geringfügig, die die Grenzwerte der 39 BImSchV werden deutlich unterschritten. Klimatisch wird sich an der bestehenden Situation kaum etwas ändern. Aus klimatisch-lufthygienischer Sicht gibt es keine Einwände gegen das Projekt.</p> <p>Der Bebauungsplan kann gem. § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Gesetzestexte wurden ordnungsgemäß berücksichtigt. Auch hierbei werden die Belange der Umwelt betrachtet, entsprechende Gutachten (Artenschutz, Klima, Schall) wurden erstellt. Verzichtet wird nur auf eine formale Umweltprüfung, die für Bebauungspläne größeren Umfangs und im Außenbereich vorgeschrieben ist.</p> <p>Wegen des hervorragenden ÖPNV-Anschlusses ist die Zahl der Stellplätze in den Tiefgaragen auf ein voraussichtliches Mindestmaß beschränkt. Dies hängt natürlich auch von der Art der Nutzungen ab,</p>

<b>Stellungnahme Öffentlichkeit</b>	<b>Stellungnahme Stadtplanungsamt mit Vorhabenträger</b>
<p>Areal gibt. Für uns Anwohner ist es jetzt schon schwer Parkplätze zu finden. Wie soll das zukünftig mit der zu erwartenden großen Menge zusätzlicher Fahrzeuge funktionieren?</p> <p><u>5.) Wertverlust:</u></p> <p>Aufgrund der wie oben ausgeführt zu erwartenden Verringerung der Wohnqualität wird sich dies auf den Gebäudewert meines Eigentums negativ auswirken. Bisher hatten wir 'freie Sicht' auf den Messplatz und zumindest bis zum EnBW Firmensitz. Insbesondere morgens können wir uns noch an der Stadtrandlage erfreuen und die Morgensonne genießen. Durch das geplante Vorhaben würden viele Karlsruher Anwohner Lebensqualität verlieren.</p>	<p>die dort letztendlich vertreten sein werden. Neben den Stellplätzen innerhalb des Betriebshofes gibt es einen weiteren Parkplatz auf dem Nachbargrundstück (nördlich Gerwigstraße), auf dem noch einmal 125 Stellplätze für die Mitarbeiter zur Verfügung stehen. Es besteht für die Mitarbeiter keine Notwendigkeit, im öffentlichen Raum zu parken. Dass dies aus Bequemlichkeit trotzdem geschieht, kann natürlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird mit 1200 bis 1300 neuen Mitarbeitern gerechnet. Für die Mitarbeiter der VBK sind auf jeden Fall ausreichend Stellplätze auch auf dem Nachbargrundstück vorhanden. Diese werden den von der VBK genutzten Gebäudeanteilen zugerechnet. Die Stellplätze in der Tiefgarage sollen vor allem für Fremdmieten zur Verfügung stehen. Dabei wird natürlich zu Grunde gelegt, dass ein Großteil der Mitarbeiter auch mit ÖPNV und Fahrrad zur Arbeit kommt</p> <p>Wie dargelegt wird die Wohnqualität nicht bzw. nicht erheblich gemindert. Ein Wertverlust kann somit ausgeschlossen werden.</p>