

**„Südlich Haid- und Neu-Straße 32-36 bis Rintheimer Straße“,
Karlsruhe – Oststadt**

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10. Oktober bis einschließlich 10. November 2016

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	1
Vermessungsbüro, 31. Oktober 2016.....	1
Planer für das Grundstück Rintheimer Straße 43, 2. November 2016.....	2
Eigentümer des Grundstücks Durmstr., 4. November 2016	3
Anlieger Durmstraße, 8. November 2016.....	5
Anwohnerin Durmstraße, 9. November 2016.....	9
Privatbrauerei Hoepfner GmbH, 10. November 2016	10
Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange	12
Industrie und Handelskammer Karlsruhe, 9. November 2016.....	12
ZJD Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, 11. November 2016.....	12

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
Vermessungsbüro, 31. Oktober 2016	
1. Im WA3 weicht beim Gebäude Tullast- raße 28 die WH max = 13,5 m vom derzeitigen Gebäudebestand (durch das Staffelgeschoß) ab. Da hier langfristig mit keinem Neubau zu rechnen ist, würde bei einer Bebauung von Flst. 28130/1 das Straßenbild sich langfristig sehr uneinheitlich präsentieren. Vor- schlag: Bei den beiden Flurstücken von WA 3 noch GH max = 16,5m einfügen.	Die im Bebauungsplan festgesetzte Wand- höhe bezieht sich in diesem Fall auf die Vollgeschosse. Allseitig zurückgesetzte Staffelgeschosse können diese Höhenbe- grenzung überschreiten. Auf dem zur Rintheimer Straße orientierten Baufenster des Grundstücks Nr. 28130 könnte also ebenfalls ein Gebäude mit einem allseitig zurückgesetztem Staffelgeschoss oberhalb des 4. Geschosses realisiert werden. Auf- grund der festgesetzten Höchstzahl von 4 Vollgeschossen darf dies allerdings nur „drei Viertel der Grundfläche des darunter- liegenden Geschosses“ aufweisen (als „oberstes Geschoss“ gemäß § 2 Abs. 6 S. 3 Nr. 2 LBO). Dies ist augen- scheinlich auch beim angrenzenden Ge-

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
2. Der BBP macht im WA keine Angaben zur Anrechnung der zulässigen Tiefgaragen auf die GRZ. Damit wären die Tiefgaragen auf die versiegelten Flächen anzurechnen und wären somit teilweise nicht realisierbar. Dies kann Anbetracht der Parksituation in der Oststadt (siehe auch Problem Gehwegparken) nicht erwünscht sein. Vorschlag: Zusatz im schriftlichen Teil "Erdüberdeckte Tiefgaragen im WA sind auf die GRZ nicht anzurechnen".	bäude Rintheimer Straße Nr. 45 der Fall. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden mit Blick auf die Situation im Bestand und unter Hinweis auf die schwierige Parkierungssituation vor Ort derart geändert, dass in den Blockrandbereichen des Allgemeinen Wohngebiets die Grundstücke zur Ausbildung ausreichend großer Tiefgaragen zu 80% unterbaut werden dürfen. Dieser Wert entspricht zugleich der in der BauNVO in § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 genannten Kappungsgrenze für sonstige bauliche Anlagen.
Planer für das Grundstück Rintheimer Straße 43, 2. November 2016	
Zu Planungsrechtliche Festsetzungen 2.1 (Bauhöhen) im Teilbereich WA 3, Rintheimer Straße 43 (und 45): Ziel des Planungskonzeptes lt. Begründung des B-Plans ist es, durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und der maximal zulässigen Wandhöhe "ein einheitliches Straßenbild und einen nahtlosen Anschluss an die vorhandenen Bestandsbebauung zu gewährleisten" (Begründung Seite 16, unten). Das zurückgesetzte Staffelgeschoss des vorhandenen Gebäudes Rintheimer Straße 45 überschreitet jedoch bei vier Vollgeschossen die festgesetzte Wandhöhe von 13,5 m deutlich. Ist ein solches Staffelgeschoss nun für ein geplantes Gebäude Rintheimer Straße 43 (im Bereich der jetzigen Garagen) ebenfalls zulässig (im Sinne der Begründung), d.h. bezieht sich die Wandhöhe von 13,5 m auf den Hauptbaukörper und nicht auf die Attika des Staffelgeschosses? Ich rege deshalb an, eine Regelung zu Staffelgeschossen in den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des WA 3 auf zu nehmen. Planungsrechtliche Festsetzungen 2.3	Die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe bezieht sich in diesem Fall auf die Vollgeschosse. Allseitig zurückgesetzte Staffelgeschosse können diese Höhenbegrenzung überschreiten. Auf dem zur Rintheimer Straße orientierten Baufenster des Grundstücks Nr. 28130 könnte also ebenfalls ein Gebäude mit einem allseitig zurückgesetztem Staffelgeschoss oberhalb des 4. Geschosses realisiert werden. Aufgrund der festgesetzten Höchstzahl von 4 Vollgeschossen darf dies allerdings nur „drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses“ aufweisen (als „oberstes Geschoss“ gemäß § 2 Abs. 6 S. 3 Nr. 2 LBO). Dies ist augenscheinlich auch beim angrenzenden Gebäude Rintheimer Straße Nr. 45 der Fall. Eine gesonderte Regelung für Staffelgeschosse ist deshalb nicht erforderlich.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
(Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Nebenanlagen): Das obige Baufenster Rintheimer Straße 43 lässt vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss mit ca. 180 qm Wohnfläche in den Regelgeschossen und ca. 130 qm im Dachgeschoss zu. Dies ergibt eine Zahl von 9 WE für die 9 Stellplätze erforderlich wären. Diese sind nur sinnvoll in einer Tiefgarage unterzubringen. Hierfür ist es jedoch zwingend erforderlich, eine Unterbauung des Grundstücks mit Tiefgaragen über das Maß von 0,6 der Grundstücksfläche zu erlauben. Der Gebäudekomplex Rintheimer Straße 45 und Durmstraße verfügt ebenfalls über eine Tiefgarage, die zusammen mit ihrer Zufahrt und den Hauptbaukörpern die Grundstücksfläche zu mehr als 80% in Anspruch nimmt und würde damit den aktuellen BP-Festsetzungen widersprechen. Ich rege deshalb für den Teilbereich WA 3 an, eine Unterbauung mit Tiefgaragen, analog zum Teilgebiet GEe, bis zum Maß von 0,9 zuzulassen. Planungsrechtliche Festsetzungen 3. (Überbaubare Grundstücksfläche): Hier ist die Überschreitung der Baugrenzen geregelt. Für die Bereiche WA und MI ist keine Aussage zu Baulinien getroffen. Das Bestandsgebäude Rintheimer Straße 45 überschreitet mit Loggien und Balkonen die Baulinie um ca. 60 cm. Ich rege deshalb an, für den Bereich WA 3 die Überschreitung der Baulinien um dieses Maß zuzulassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden mit Blick auf die Situation im Bestand und unter Hinweis auf die schwierige Parkierungssituation vor Ort derart geändert, dass in den Blockrandbereichen des Allgemeinen Wohngebiets die Grundstücke zur Ausbildung ausreichend großer Tiefgaragen zu 80% unterbaut werden dürfen. Dieser Wert entspricht zugleich der in der BauNVO in § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 genannten Kappungsgrenze für sonstige bauliche Anlagen. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO lässt ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß zu. Die genannte Überschreitung um ca. 60cm ist als geringfügig einzustufen und somit auch auf dem Grundstück Nr. 28130 zulässig.
Eigentümer des Grundstücks Durmstr., 4. November 2016	
1. Punkt 2.2: Bezugshöhen: Bezugspunkt für die festgelegten Wandhöhen/Firsthöhen im südöstlichen MI soll 116,00 m ü. NHN sein. Dies bedeutet dass dieses Gelände um bis ca. 1,20 m im Ver-	Wie in Kapitel 4.2 „Maß der baulichen Nutzung“ im Abschnitt „Höhe der baulichen Anlagen“ beschrieben, wurde bei der Bemessung der zulässigen Wand- und Ge-

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
gleich zum jetzigen Zustand aufgeschüttet werden kann. Bezugspunkt für die festgelegten Wandhöhen/Firsthöhen im WA soll die OK der Straßenverkehrsfläche an der Grundstücksgrenze sein. Es wird davon ausgegangen dass das gesamte Bebauungsplangebiet eben ist. Auf unserem Grundstück gibt es einen Höhenanstieg von ca. 0,85 m entlang der Erschließungsstraße für das Grundstück Durmstr. 11 (FlSt.-Nr. 28131/1) von der südöstlichen Ecke(angrenzend an die öffentl. Verkehrsfläche Durmstraße = unsere Bezugshöhe) entlang der Längsseite unseres Grundstücks bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Grundstücks. Wir sind nun gezwungen um beide Baufelder unseres Grundstückes gleich und mit TG zu bebauen noch bis ca. 0,50 m Erdboden abzutragen, während auf dem gleich angrenzenden Hoepfnerareal (Mi) um bis ca. 1,20m aufgeschüttet wird. Bei einer solchen Bezugshöhen-Planung sehen wir uns benachteiligt, vor allem in Hinsicht auf die Belichtung unseres Grundstücks. Eine Anpassung der Bezugshöhe an den tatsächlich vorhandenen Geländeverlauf, in unserem Falle an die auf unserem Grundstück befindliche und mit Baulast gesicherten Erschließungsstraße, wäre aus unserer Sicht notwendig	bäudehöhen von einer Geschosshöhe von 3,00 m bei Wohnnutzungen ausgegangen. Dies ermöglicht die Ausbildung zeitgemäßer Lichthöhen in Wohnräumen. Zusätzlich wurde pro Gebäude ein Aufschlag von 1,50 m zur Ausbildung eines Gebäudesockels sowie der Attika veranschlagt. Auf dem Grundstück Nr. 28131/1 wird im planerischen Konzept dementsprechend von einem Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss ausgegangen. Der zugestandene Aufschlag von 1,50 m würde es dementsprechend ermöglichen, den auf dem Grundstück vorhandenen Höhenunterschied von 85 Zentimetern innerhalb der Sockelzone auszugleichen. Eine Notwendigkeit das Gelände abzutragen, wird unter diesen Rahmenbedingungen nicht gesehen. Im Bebauungsplan wird unter Nr. 7 der textlichen Festsetzungen geregelt, dass bei entsprechenden Aufschüttungen zu Nachbargrundstücken eine Böschung mit einem Neigungswinkel von max. 30° auszubilden ist. Unter Berücksichtigung des Abstands der Baugrenze von der Grundstücksgrenze würde ein Höhenunterschied der Grundstücksniveaus von 1,20 m also frühestens in einer Entfernung von 6,00 m vor der Baugrenze entstehen. Eine Einschränkung der Belichtungssituation im Erdgeschoss ist damit nicht zu erwarten. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept geht zudem wie oben beschrieben von der Ausbildung eines Gebäudesockels aus. Gemäß Hinweis des Tiefbauamtes Karlsruhe ist dieser vor Ort auch aus Gründen des Objektschutzes bei Starkregenereignissen zu empfehlen. Dadurch würde das Erdgeschossniveau angehoben und der Höhenunterschied zwischen den erdgeschossigen Wohnräumen zum angrenzenden Grundstück weiter reduziert.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
2. Punkt 2.3 u. 6 : überbaubare Fläche / GRZ: Im WA 1 wird eine GRZ von 0,4 angegeben. Erweiterbar lt. BauNVO auf 0,6 (GRZ II) für Nebenanlagen, TG, Wege etc. Wir haben auf unserem Grundstück eine Zufahrtsstraße zum Grundstück 28131/1 (Durmstr.11), die durch eine Baulast gesichert ist. Durch diese Zufahrtsstraße (= versiegelte Fläche) wird unsere GRZ um ca. 110 m² erhöht, genau ungefähr die Fläche mit der wir dann über der zulässigen GRZ von 0,6 liegen würden. Natürlich müssen wir die Zufahrtsstraße erhalten, und haben auch die sonstige Versiegelung bis auf das notwendigste reduziert. Für solche Fälle sollte im Bebauungsplan eine Ausnahme geregelt sein. 3. Punkt 7: Aufschüttungen Aufschüttungen im Bereich des GE u. MI sind bis 116.20mNHN möglich. Die mögliche Tiefgaragenfläche des Hoepfnerareals grenzt zu einem großen Teil direkt an unsere Grundstücksgrenze. Wenn dieses Gelände nun mehr als 1,20 m über unserem Gelände (= EG-Niveau) liegt und die Tiefgarage direkt bis an die Grenze reicht, dann sitzen unsere zukünftigen EG-Eigentümer gefühlt im Souterrain auch wenn die TG zur Grenze mit 30° angeböscht werden muss. Wir sehen hier ein Belichtungs- und Niederschlagswasserproblem. Weshalb auch unsere Bezugshöhe angepasst werden sollte. (siehe Punkt 1 oben)	Städtebauliches Ziel ist es im Inneren des Allgemeinen Wohngebietes die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Der im Bebauungsplan festgesetzte Wert entspricht der Obergrenze des in Allgemeinen Wohngebieten gemäß BauNVO zulässigen Überbauungsanteils. Für das im städtebaulichen Konzept vorgesehene Nutzungsmaß einer 3-geschossigen Bebauung zzgl. oberem Staffelgeschoss kann der festgesetzte Wert bei einer teilweisen Anordnung der Tiefgaragenstellplätze unterhalb der Baukörper trotz Hinzurechnung der gemeinsamen Zufahrtstraße eingehalten werden. Sollte es bei der konkret angesprochenen Vorhabenplanung dennoch zu Überschreitungen kommen, sind diese im Rahmen der Genehmigung im Einzelfall zu beurteilen. Hierfür sieht der § 19 Abs. 4 S. 2, HS. 3 bzw. S. 4 BauNVO entsprechend geringfügige Überschreitungs- bzw. weitere Ausnahmemöglichkeiten vor. Siehe hierzu Ausführungen oben. Darüber hinaus verpflichtet § 1 des Nachbarrechtsgesetz (NRG BW) den Eigentümer, das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser so abzuleiten, dass der angrenzende Nachbar dadurch nicht belästigt wird.
Anlieger Durmstraße, 8. November 2016	
1. Grundsätzliche Fragen: Bei der Sichtung des Entwurfs des Bebau-	Das Bebauungskonzept im Bereich des

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
ungsplans fällt auf, dass keine üblichen Standards für innerstädtische Bebauung angesetzt wurden. Typischerweise kennen innerstädtische Wohnviertel eine geschlossene, mehrstöckige Bebauung entlang von Baulinien, die parallel und entlang der Verkehrsstraßen angeordnet sind. Dadurch entstehen üblicherweise beruhigte Innenstadtbereiche bzw. Innenhöfe, d.h. Flächen zur Nutzung als Gärten, Spielplätze, etc. Der vorliegende Entwurf weicht stark davon ab. Während im Süden des Geltungsbereichs eine Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen komplett von der Bebauung ausgeschlossen wurde, obwohl diese Fläche an die Rintheimer Straße angrenzt und somit bestens geeignet ist für eine innerstädtische Bebauung, ist im Norden des Geltungsbereichs mehrstöckige Bebauung vorgesehen, die weit nach Süden ins Innere des Geltungsbereiches ragt. Der dortige Baumbestand wird geopfert. Auch wird der Innenbereich mit ca. 15 Ein- und Mehrfamilienhäusern verbaut als ob man sich nicht im Zentrum der Großstadt Karlsruhe, sondern in einem Wohnviertel eines Vorortes von Karlsruhe wie Graben-Neudorf oder Stutensee-Blankenloch befände. Im Vergleich zur geschlossenen mehrstöckigen Bebauung entlang der Verkehrswege wird mir dieser Variante wohl deutlich weniger Wohnraum geschaffen. Hier stellen sich grundsätzliche Fragen an den vorgelegten Entwurf in vielerlei Hinsicht. Wir beantragen die Prüfung einer Variante des Bebauungsplans mit Blockrandbebauung entlang der Rintheimer Straße und entsprechend deutlich reduzierter Bebauung im Innenbereich, der aus den Straßen Haid-und-Neu-Straße, Tullastraße und Rintheimer Straße gebildet wird.	Mischgebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes ist Ergebnis einer qualifizierten städtebaulichen Mehrfachbeauftragung, die Ende des Jahres 2013 vom Grundstückseigentümer in enger Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe durchgeführt wurde. Nachdem das Areal nicht mehr als Erweiterungsfläche für den angrenzenden Brauereibetrieb benötigt wird, war es hier Ziel, in angemessener baulicher Dichte neuen und in Karlsruhe dringend benötigten innenstadtnahen Wohn- und Arbeitsraum zu generieren. Zugleich sollte ein adäquater Übergang zur östlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung geschaffen werden. Der Gewinnerentwurf stellt dafür anerkanntermaßen die optimale bauliche Lösung dar und wurde vom Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe in seiner Sitzung am 16.04.2014 als Grundlage für die Ausarbeitung eines entsprechenden Bebauungsplans beschlossen. Die neu geplanten Einfamilienhäuser setzen die bereits in weiten Teilen vorhandene kleinteilige Baustruktur im Blockinnenbereich nach gleichen baulichen Prinzipien fort. Auf diese Weise ist es zukünftig möglich, die wenigen dort noch vorhandenen Gewerbestrukturen schritt- und grundstücksweise durch eine standortgerechte Form der Wohnbebauung zu ersetzen. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte städtebauliche Entwicklung wurde vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe im Rahmen des Auslegungsbeschlusses zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Herbst 2016 nochmals bestätigt. Von einer erneuten Prüfung der städtebaulichen Grundkonzeption wird somit abgesehen.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
2. Fehlerhafte Planungsgrundlagen: Der Bebauungsplan zeigt zu unserem Anwesen Durmstraße 26 nicht den tatsächlichen Bestand und setzt somit auf falsche Planungsunterlagen auf. Auf dem Anwesen Durmstraße 26 wurde gem. Baubescheid 02101173/029 vom 16.07.2002 ein Anbau angebracht, der zeichnerische nicht dargestellt ist. Aufgrund der engen (geplanten) Bebauung und aufgrund des sehr schwierigen Zugangs zum Anwesen Durmstraße 26 ist eine korrekte Planungsgrundlage jedoch erforderlich und relevant. Wir beantragen eine nochmalige Überprüfung der Bebauungsplanung auf Basis der tatsächlichen Bebauung.	Der bezeichnete Anbau ist bislang noch nicht in das Kataster der Stadt Karlsruhe aufgenommen worden. Im Bebauungsplan wird der Anbau als Hinweis ergänzt und das Baufenster entsprechend ausgeweitet. Im Sinne der Gleichbehandlung wird auch das Baufenster des zweiten auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes in gleicher Weise ausgeweitet. Die beiden auf dem Grundstück Nr. 2187 befindlichen Gebäude werden heute über das Grundstück Nr. 27924 von der Tullstraße aus erschlossen. Zu diesem Zweck wurde bereits im Jahr 1978 ein Übergangs- und Überfahrtsrecht in das Grundbuch eingetragen. Um diesen Sachverhalt auch auf der Ebene des Bebauungsplans zu dokumentieren, wird der Bereich nachrichtlich als eine „mit einem Geh und Fahrrecht belegte Fläche“ eingetragen. Ebenfalls wird das im Grundbuch eingetragene Überfahrtsrecht auf dem Grundstück Nr. 2185 zugunsten der Eigentümer der Flurstücke Nr. 2185/1, 2187 und 28132 nachrichtlich übernommen. In diesem Zusammenhang erfolgt weiterhin eine geringfügige Verschiebung der beiden südlichen Baufenster auf den Grundstücken Nummer 2181 und 2185 nach Norden. Die damit in Zusammenhang stehende mit einem Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Eigentümer zu belastende Fläche wird dementsprechend neu angeordnet.
3. Abstandsflächen: Aufgrund nicht vorhandener Bemaßung ist uns nicht ersichtlich, ob und wie gesetzliche Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen und zu Gebäuden eingehalten werden. Hierüber sollte bei Festlegung von Baulinien Auskunft und Nachweis gegeben werden. Insbesondere vor dem Hintergrund falscher Planungsgrundlagen (siehe Punkt 2).	Die Baufenster in Plangebiet wurden so angeordnet, dass sie im Einklang mit den Abstandsflächenregelungen des § 5 LBO stehen. Unabhängig davon werden die Abstandsflächenflächenregelungen im Rahmen der Genehmigung nochmals im konkreten Planungsfall geprüft. Eine Einhaltung ist damit immer gegeben.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
4. Zugänglichkeit und Brandschutz: Die Anwesen Durmstraße 26 und 28 sind im Bedarfs- und Notfall, z.B. Feuer oder bauliche Maßnahmen am Gebäude, bereits heute schlecht zugänglich. Beide Anwesen können heute aber über die Flurstücke 2184 oder 2185 erreicht werden. Während für die Zugänglichkeit zu den „Hoepfner-Grundstücken“ mittels neu angeordneter Wegerechte über die Flurnummern 2180, 2184 und 2181 zusätzlich ermöglicht wird, verschlechtert die vorgelegte Planung den Zugang bzw. die Zufahrt zu den Anwesen Durmstraße 26 und 28 erheblich. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Bebauungsplanung nicht vorhandene Neubauten ermöglicht zu Lasten des Bestandes. Stattdessen sollte eine zukunftsgerichtete Bebauungsplanung doch das Ziel verfolgen, Defizite im Bestand – hier die schlechte Zugänglichkeit und Zufahrt zu den Anwesen Durmstraße 26 und 28 – zu beheben anstelle sie zu verschlechtern. Wir bitten um Vorlage der brandschutzrechtlichen Prüfung durch die Feuerwehr. Wir beantragen eine Abänderung der Bebauungsplanung mit dem Ziel der Verbesserung oder zumindest des Erhalts der Zugänglichkeit der Anwesen Durmstraße 26 und 28 z.B. über die Flurstücke Nr. 2184 und 2185. 5. Bauvorbescheid Nr. 1294-06-02 vom 16.Juni 2006 Die Stadt Karlsruhe hat in einem Bauvorbescheid Nr. 1294-06-02 vom 16.06.2006 die Zustimmung zur Erhöhung des Anwesens Durmstraße 26 erteilt. Die Option auf Erweiterung der Wohnflächen war für uns ein relevanter Aspekt beim Ankauf des Anwesens im Jahre 2010. Dieselbe Behörde (!) legt die max. Wand- und Gebäudehöhen nun deutlich niedriger	Ein Ortstermin mit der Branddirektion der Stadt Karlsruhe am 10.01.2017 hat gezeigt, dass in der Bestandsituation keine Bedenken bzgl. des Brandschutzes bestehen. Die Gebäude verfügen nur über 2 Geschosse (plus ggf. möglichem Dachausbau) werden deshalb im Brandfalle nicht direkt angefahren sondern von Hand angeleitet. Eine zusätzliche Zugänglichkeit über die Grundstücke Nr. 2184 und 2185 war weder bisher erforderlich noch würde sie zukünftig, nach Realisierung aller mit dem Bebauungsplan eröffneten baulichen Optionen, erforderlich sein. Eingedenk der Tatsache, dass die beiden Gebäude auf dem Grundstück Nr. 2187 über eine Zufahrt von der Tullastraße (s.o.) als planungsrechtlich erschlossen gelten, für das südliche Gebäude des Einwenders eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit von der Durmstraße aus (über den WEG-eigenen Erschließungsweg auf dem Grundstück Nr. 28132 und das o.g. Überfahrtsrecht auf den Grundstück Nr.2185) besteht und die bestehende Erschließungssituation von einer möglichen Realisierung der Planung nicht beeinflusst wird, besteht auf der Ebene des Bebauungsplans grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Gemäß § 57 LBO gilt ein Bauvorbescheid für die Dauer von 3 Jahren. Da in diesem Zeitraum kein Bauantrag eingereicht wurde, ist der Bauvorbescheid erloschen. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wurde wie oben beschrieben ein städte-

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
fest im Bebauungsplan und damit im Widerspruch zum bereits erteilten Bescheid aus dem Jahre 2006. Dadurch reduziert sich der Wert unseres Anwesens deutlich. Wir beantragen die Festlegung der max. Wand- und Gebäudehöhen im Einklang mit der Zustimmung der Stadt Karlsruhe aus dem Jahre 2006. Wir beantragen eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Blick auf dann notwendige größere Abstandsflächen zwischen den Gebäuden bei Wand- und Gebäudehöhen gem. Bauvorbescheid Nr. 1294-06-02 am 16.06.2006. 6. Kenntnis der Gegebenheiten vor Ort In den teils fernmündlichen Gesprächen mit dem Planer und dem Stadtplanungsamt entstand der Eindruck, dass sich die beiden an der Planung beteiligten Stellen keinen Eindruck vor Ort von der Situation der Anwesen Durmstraße 26 und 28 verschafft haben. Stattdessen wurde allein auf vorgelagerte Stellen (Katasteramt etc.) verwiesen, die (falsche) Planunterlagen zur Verfügung gestellt haben. Wir beantragen aus diesem Grund einen Vor-Ort-Termin.	bauliches Gesamtkonzept für den Geltungsbereich mit dem Ziel der schrittweisen Abstufung der Gebäudehöhen von der großkubaturigen Brauerei im Westen zu den kleinteiligen Einfamilienhäusern im östlichen Blockinnenbereich entwickelt. Die daraus hervorgehenden Wandhöhenbegrenzungen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Mit einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m ist für die beiden Gebäude auf dem Grundstück Nr. 2187 weiterhin ein Ausbau des Dachgeschosses möglich. Eine solche Ausnutzung würde sich zukünftig auch nahtlos in die bestehende und neu geplante bauliche Umgebung einfügen. Ein Ortstermin mit den Eigentümern, Vertreterinnen und Vertretern des Stadtplanungsamtes, der Branddirektion und des beauftragten Planungsbüros ist am 10.01.2017 erfolgt. Dabei wurde festgestellt, dass der im Jahr 2002 getätigte Anbau bisher noch nicht in den Katasterplan der Stadt Karlsruhe aufgenommen und dies auch nicht im Rahmen der mehrfach durchgeführten Begehung vor Ort festgestellt wurde. Zur Berichtigung wird der Anbau wie oben beschrieben als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen und das Baufenster entsprechend ausgeweitet.
Anwohnerin Durmstraße, 9. November 2016	
Sie schließen sich vollständig den der Nachbarn (s. vorherige) an. Ergänzend führen sie aus, dass die in Punkt 5 angesprochene Bauhöhe konsequenterweise auch für ihr Haus gelten muss, wenn diese beim Nachbarn gegenüber den aktuellen Plänen an den Bauvorbescheid angepasst wird.	s. vorherige Stellungnahme Eine Anpassung der Bauhöhe erfolgte nicht. Die Option für einen wie oben beschriebenen Dachausbau besteht auch für das Nachbargebäude.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
dem betreffenden Bereich einen entsprechenden Hinweis Zufahrt LKW-tauglich in den zeichnerischen Teil/Plan mit aufzunehmen. 3. Immissionsschutz – Textfestsetzungen Ziffer 9.1 Die Textfestsetzung Ziffer 9.1 ist nicht bzw. nur extrem schwer zu verstehen und zudem missverständlich. Sie würde in dieser Form dem Bestimmtheitserfordernis nicht entsprechen und wäre unwirksam. Die dort aufgeführte Tabelle mit den zweifachen Nachtwertangaben ohne Klammer und in der Klammer ist irreführend. Der Durchschnittsanwender kann aus dem Text heraus in Verbindung mit den im Anhang 2 beigefügten Isophonenkarten nicht klar ersehen, welches der hier maßgebliche Grenzwert ist, der eingehalten werden muss. Eine solche Festsetzung können allenfalls Schallgutachter und Immissionsschutzrecht bewanderte Personen zutreffend interpretieren. Nach dem Verständnis des Unterzeichners ist der in Bezug auf den Brauereibetrieb maßgebliche Wert derjenige, der in der Klammer angegeben ist. Deshalb sollte auch nur dieser Wert angegeben werden, also zu MD/MI der maßgebliche Nachtwert mit 45 dB(A) und zu GE mit 50dB(A). Nicht nachvollziehbar ist des Weiteren, dass bzw. warum in dieser Tabelle auch die Werte für allgemeine Wohngebiete mit aufgeführt sind. Aus Anhang 2 in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil ist ersichtlich, dass das im Plangebiet vorgesehene WA-Gebiet von dieser Ausschlussfestsetzung nicht betroffen ist.	fern erwünscht, muss dies auf dem privatrechtlichen Wege zwischen der Hoepfner Bräu Friedrich Hoepfner Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG und der Privatbrauerei Hoepfner GmbH erfolgen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um Missverständnisse zu vermeiden, werden in der Festsetzung lediglich noch die im konkreten Fall maßgeblichen Werte aufgeführt.

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange	
Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtplanung
Industrie und Handelskammer Karlsruhe, 9. November 2016	
Nach der ersten Prüfung der uns überlassenen Unterlagen sehen wir in der quartiersbezogenen Entwicklung der „Südlich der Haid-und-Neu-Straße“ ein interessantes städtebauliches Projekt. Hierzu haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Grundsätzlich möchten wir auf die Problematik der begrenzten Gewerbeflächenverfügbarkeit in Karlsruhe für unsere Mitgliedsunternehmen hinweisen und bitten deren Interessen bei Umwidmungen von Gewerbe- in Wohnnutzung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme Ziel des Bebauungsplans ist es u.a., das heute im östlichen Teil des Geltungsbereichs bereits faktisch vorhandene Wohngebiet – das nach bisherigem Planungsrecht als Gewerbegebiet ausgewiesen war – auch baurechtlich als solches abzusichern. Der übrige, einer neuen baulichen Entwicklung zugängliche Teil des Geltungsbereichs wird im Bebauungsplanentwurf als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie als Mischgebiet festgesetzt. In beiden Teilbereichen (zusammen über 60% der Gesamtfläche) sind gewerbliche Nutzungen auch zukünftig zulässig. Es erfolgt lediglich eine Abstufung hinsichtlich ihres Störpotenzials vom Brauereibetrieb im Westen zur bereits vorhandenen Wohnbebauung im Osten.
ZJD Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, 11. November 2016	
Die Anmerkung aus der Stellungnahme vom 7. Oktober 2015 wurde zum größten Teil berücksichtigt und damit ausgeräumt. Auf folgende Aspekte sei noch hingewiesen: Wegen der im Schallgutachten der Fichtner W&T GmbH von 2015 festgestellten Immissionsrichtwert-Überschreitungen an der bestehenden Wohnbebauung hat die Privatbrauerei Hoepfner GmbH Lärmminierungsmaßnahmen durch die dauerhafte Drosselung von Kälteanlagen getroffen. Dieser geänderte schallreduzierte Betrieb, der den einschlägigen immissionsschutz-	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange	
Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtplanung
rechtlichen Vorschriften entspricht, liegt der aktuellen schalltechnischen Untersuchung (Stand April 2016) zugrunde. Das Gutachten bestätigt auch dass hinsichtlich der gewerblichen Schallquellen die maximal zulässige betriebliche Auslastung betrachtet wurde. Trotz der getroffenen Schallschutzmaßnahmen der Brauerei liegen die Beurteilungspegel Gewerbelärm an drei Immissionsorten im geplanten Mischgebiet nachts über den Immissionsrichtwerten. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht für Schlafräume, sondern für alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 Anwendung finden, sollte sich der Ausschluss öffentlicher Fenster in Ziffer 9.1 der Festsetzungen auf alle schutzbedürftigen Räume erstrecken. In Ziffer 2.2 des Umweltbeitrags sollte der teils überholte Text zum Gewerbelärm noch an die letzten Entwicklungen angepasst werden.	Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt, so dass sich der Ausschluss öffentlicher Fenster auch auf „sonstige Aufenthaltsräume“ erstreckt. Da die Überschreitungen allerdings lediglich in der Nachtzeit und nur im Einzelfall unter ganz bestimmtem Produktionsbedingungen auftreten, erfolgt der Ausschluss lediglich für den Fall, dass an dieser Stelle Wohnnutzungen angeordnet werden. Der Text wurde im Umweltbericht entsprechend den Aussagen im Gutachten und im Bebauungsplan angepasst.