

**Inhaltliche Zusammenfassung weiterer bei der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes „Herrenalber Straße 25-29“ vorgetragener Einwendungen**

(in Fortsetzung der Ziffer II.8 der Vorbemerkungen zur Gemeinderatsvorlage)

Legende:

Der nummerierte Kursivtext gibt den zusammengefassten Inhalt der Einwendungen wieder.

Der eingrückte Text enthält die mit der Stadtplanung abgestimmte Stellungnahme des Vorhabenträgers zur jeweils vorangestellten Einwendung

*1. Die Tiefgarage liege höher als die heute vorhandenen Mietergärten im Heckenweg. Die intensive Bebauung mit acht Häusern lasse den vorhandenen parkartigen Charakter im Plangebiet entfallen.*

Das Gelände des Baufeldes entspricht im Endzustand nach Errichtung der Tiefgarage in etwa der heutigen Höhenlage. Eine Aufschüttung des Areales ist nicht beabsichtigt. Die Mietergärten entlang des Heckenweges werden nur wenige cm tiefer liegen. Beeinträchtigungen der Mietergärten sind insbesondere infolge des Abstandes der Baukörper ausgeschlossen. Bislang bestand keine Parkanlage, sondern erwerbswirtschaftliche gärtnerische und kleingärtnerische Nutzung des Areales.

*2. Es wird darum gebeten, dass der Gestaltungsbeirat sich für die Planung der Stadteingangssituation im Bereich des Bauvorhabens einbringt.*

Die Satzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Karlsruhe sieht vor, dass dieser zu Rate gezogen werden kann, wenn kein konkurrierendes Entwurfsverfahren (Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung, etc.) durchgeführt wurde. Das Selbstverständnis des Gestaltungsbeirates schließt deshalb eine nachträgliche Behandlung des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung, die für dieses Bauvorhaben durchgeführt wurde aus. Im Übrigen war in der Beurteilungskommission der Mehrfachbeauftragung auch ein Mitglied des Gestaltungsbeirates vertreten.

*3. Es fehlten stadtplanerische Überlegungen für das Gebiet von der Battstraße bis zum Schloss Rüppurr für die Bereiche beiderseits der Herrenalber Straße.*

Aktuell besteht keine Veranlassung bauleitplanerisch in die übrigen Bereiche entlang der Herrenalber Straße zwischen Battstraße und Schloss Rüppurr einzugreifen. Es ist auch nicht erkennbar, dass für die bestehenden Gebiete, z.B. wegen fehlender qualifizierter Bebauungspläne, Fehlentwicklungen zu befürchten sind. Eine Ausnahme bildet das Gebiet „Rastatter-, Herrenalber- und Fischerstraße“, für das sich allerdings derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet.

*4. Es sei ferner nicht bedacht, dass diese Art der Bebauung Vorbildcharakter für eine bauliche Entwicklung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Herrenalber Straße zukünftig bilden würde.*

Eine bauliche Entwicklung auf der gegenüberliegenden Seite bedürfte ebenfalls der Schaffung von Planungsrecht. Fragen des städtebaulichen Einfügens wären dann in dem gebotenen Verfahren zu beantworten. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung der letzten verbliebenen Freifläche östlich entlang der Herrenalber Straße zu regeln. Soweit dieser Bebauungsplan Festsetzungen trifft, können diese, müssen jedoch nicht für eine Bebauung anderenorts entlang der Herrenalber Straße zugrunde gelegt werden. Eine Einschränkung der planerischen Möglichkeiten der Stadt ist mit

der Regelung dieses Bebauungsplanes nicht verbunden, auch entsteht hierdurch keinerlei rechtliche Verpflichtung.

**5. Es fehle eine Möglichkeit der Anlage von Nutzgärten, was gartenstadttypisch sei. Demzufolge greife die Gestaltung keine gartenstadtspezifischen Elemente auf und könne deshalb nicht als moderne Interpretation der Gartenstadtidee gesehen werden.**

Die Möglichkeit zur Anlage von Nutzgärten ist bedingt durch die Unterkellerung einer wesentlichen Teilfläche des Baugrundstückes für die Tiefgarage leider so nicht möglich. Demgegenüber schafft die Tiefgarage die Möglichkeit unterirdischer innerer (interner) Erschließung des Grundstückes. Die gartenstadttypische Anlage von Nutzgärten ist wegen der bloßen Schaffung von Wohnungen, statt der Schaffung von Einzelhäusern (ggf. als Reihenhäuser) nicht sinnvoll. Jedoch erhalten die Nutzer der Erdgeschoßwohnungen einen Gartenanteil unterhalb der Balkone zur alleinigen Nutzung zugewiesen.

**6. In diesem Zusammenhang sei auch die kubische Bauweise der Pultdachbauten zu nennen, die sich nicht in die vorhandene historische Bebauung der Gartenstadt einfüge.**

**7. Es wird die Frage aufgeworfen, warum bei diesem Neubauprojekt Flachdächer erlaubt seien, obwohl alle anderen Gebäude Giebeldächer aufweisen würden.**

Die Dachform ist architektonischer Ausdruck in der andersartiger neuzeitlicher Formensprache. Die denkmalrechtlichen Anforderungen aus der Altbebauung der Gartenstadtbebauung können insoweit nicht übertragen werden. Denn es handelt sich insoweit nicht um die Veränderung eines Einzeldenkmals innerhalb des Bestandes der Altbebauung.

**8. Es wird ferner bemängelt, dass im Gegensatz zum bisherigen Grundsatz in der Gartenstadt, keine der Wohnungen einen Gartenanteil zugewiesen bekommt.**

Dies ist nicht richtig. Die Überlassung einer Teilfläche der Gartenanteile ist durch den Vorhabenträger zu Gunsten der Nutzer der Erdgeschosswohnungen vorgesehen.

**9. Die Anwohner befürchten für die gegenüberliegende Straßenseite wegen der vorhandenen Lärmschutzeinrichtung eine Verschlechterung der Lärmschutzsituation durch Echowirkung. Insgesamt würde die Lärmschutzwand den Schall intensiver abstrahlen, wodurch es lauter werden würde, als diese heute der Fall sei.**

Durch das schalltechnische Gutachten vom 08.03.2010 ist nachgewiesen, dass infolge Reflektion keine nennenswerte (hörbare) Schallpegelerhöhung auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu erwarten ist. Hierzu trägt die teilweise schallabsorbierende Ausführungsart der Wand mit nicht reflektierenden Teilflächen bei.

**10. Gefordert wird eine Untersuchung der Auswirkungen der großflächigen Lärmschutzwand auf die Grundstücke jenseits der Herrenalber Straße.**

Ein entsprechendes Gutachten liegt bereits vor (s. o.)

**11. Es wird vorgetragen, die Heizung der baulichen Anlage sei als Pelletheizung vorgesehen. Wegen der damit verbundenen hohen Feinstaubemissionen wird dies als ungeeignet für besiedelte Räume, wie die Gartenstadt, wegen deren Lage zwischen den Autobahnen und der Herrenalber Straße angesehen.**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten keinerlei Vorgaben zur Art der Sicherstellung des Wärmebedarfs der Anlagen, weil dies aus Rechtsgründen nicht möglich ist. Vorgesehen ist eine Gas- und Pelletheizanlage.

Die Grundlast der Wärmeerzeugung erfolgt durch den Gasbrennwertkessel. Erst bei einer Heizlast über 30 kw erfolgt die Wärmeerzeugung durch den Pelletkessel. Eine UVPG-Pflichtigkeit der Anlage besteht nicht. Hieraus ist ersichtlich, dass unzuträgliche Feinstaubemissionen nicht zu erwarten sind.

**12. Eine ausreichende Durchlüftung wegen der 5,50 m hohen Lärmschutzwand und der riegelartigen Bebauung der einzelnen Baukörper wird bezweifelt.**

Die Bebauung ist deutlich weniger intensiv, als eine Bebauung im Stadtzentrum oder in Altrüppurr. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine unzureichende Luftzirkulation, insbesondere aufgrund des großen Abstandes der Gebäude von ca. 14 Metern.

**13. Das Vorhaben wird für unnötig eingestuft und stattdessen gefordert, die Gartenstadt e.G. solle vorhandene Wohneinheiten renovieren und sanieren, statt für Neubauvorhaben Geld auszugeben. Es handele sich um ein Prestigeprojekt, bei dem nur die Mieteinnahmen gesehen würden, nicht aber die Ausgaben des Projektes.**

*Die Finanzierbarkeit des Vorhabens wird bezweifelt.*

*Der angeblich vorgesehene Mietpreis mit 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnraumfläche sei zu hoch. Es handele sich nicht um preiswerten Wohnraum.*

*Es wird moniert, dass durch den Neubau eine gartenstadt-untypische zahlungskräftige Bevölkerungsschicht in die Wohnung einziehe, die sich einen Quadratmeterpreis von 8,50 leisten könne. Zudem würde nach Berechnungen die Mieteinnahmen die Kosten nicht decken, weshalb eine Querfinanzierung durch die übrigen Baulichkeiten der Gartenstadt e.G. erforderlich s*

Es handelt sich hier um privatrechtliche Belange im Innenverhältnis der Genossenschaft, die auf das Bebauungsplanverfahren keinen Einfluss haben dürfen.

Ebenso wenig kann bewertet werden, wie der Vorhabenträger das Vorhaben finanziert, so lange keine grundsätzlichen Zweifel an der Finanzierbarkeit bestehen. Dies ist hier aber nicht der Fall.

**14. Das Projekt sei als nicht familienfreundlich einzustufen.**

Die vorgesehenen Wohnungsgrößen gewährleisten auch die Nutzung einer Vielzahl der Wohnungen durch Familien.

**15. Der Bebauungsplan regele nicht, wie und inwieweit eine behindertengerechte Herstellung der Wohnungen verpflichtend sei.**

Bauplanungsrechtlich wäre es in Anwendung von § 9 Abs. 1 Ziffer 8 BauGB lediglich möglich, Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude für Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen errichtet werden dürfen. Das könnten z.B. auch Gebäude sein, in welchen nur Wohnungen für behinderte Menschen errichtet werden dürfen. Es ist jedoch nicht das Ziel der Vorhabenträgerin, die Wohngebäude von vornherein auf solche Personengruppen einzuschränken. Es soll vielmehr nur möglich sein, dass vorwiegend Menschen aus der Altbebauung der Gartenstadtsiedlung, die diesem Personenkreis zuzuordnen sind, dort wohnen und über Aufzüge leichter ihre Wohnungen erreichen können.

In welchen Fällen Barrierefreiheit zwingend herzustellen ist, regelt § 39 der Landesbauordnung (LB0). Danach wird eine dahingehende rechtliche Bindung allerdings erst eintreten, soweit die Vorhabenträgerin in ihrem späteren Bauantrag definiert, welche Wohnungen sie für behinderte Menschen errichten möchte. Im Hinblick darauf, dass die Vorhabenträgerin nach dem Durchführungsvertrag ohnehin verpflichtet sein wird, das Vorhaben entsprechend dem Vorhaben- und

Erschließungsplan herzustellen, sollte im Übrigen die Flexibilität der Vorhabenträgerin nicht eingeschränkt werden.

*16. Es werden die Pläne des Baukörpers kommentiert und darauf verwiesen, dass keine Heizungsanlage bzw. Pelletanlage zu sehen sei. Auf einen angeblichen Widerspruch zwischen der Begründung des VEP S. 13 unter Ziff. 4.5.5, wonach im Keller des Hauses I eine Pelletheizanlage und eine Gasheizung installiert werde, wird verwiesen und angemerkt, dass laut den offengelegten Plänen Haus I nicht unterkellert zu sein scheint, und der Keller im Haus I gerade Platz für die Bewohner von Haus I aufzeige. Eine Erschließung für die Pelletzulieferung sei nicht erkennbar. Demgegenüber müssten die Bewohner von Haus I zu ihren Kellern über eine Treppe und durch das Freie zum Treppenhaus von Haus H einen Fußweg von ca. 30 bis 40 m zurückweisen.*

Nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens wird die Raumaufteilung innerhalb der Gebäude. Über den Vorhabenplan wird indes die Fassadendarstellung und die äußere Gestaltung der Baukörper festgelegt.

Die Pelletzulieferung kann über den privaten Erschließungsweg abgewickelt werden.

*17. Haus G habe für acht Wohnungen nur sieben Kellerräume ausgewiesen. Die Häuser H, I und B zeigten keine ausgewiesene Kellerunterteilung. Dies lege nahe, dass für Haus H analog zu Haus G ebenfalls nur sieben Kellerräume vorgesehen seien. Unter Haus D seien zwei Kellerräume dunkelgrau gezeichnet, deren Funktion nicht ausgewiesen sei.*

Dies ist richtig. Indes gibt es viele Wohnungen, welche nicht über einen Keller verfügen. Eine Unterkellerung des Hauses I ist bautechnisch nur sehr schwierig lösbar, weshalb hierauf verzichtet werden soll.

Maßgebend für den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen, sowie die Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wie sie insbesondere durch die Anlagen hierzu wiedergegeben werden.

*18. Ferner sei in Anlage 1.3.9 der Visualisierung aus Dezember 2009 keine Treppenhäuser ersichtlich.*

Visualisierungen dienen lediglich der weiteren Veranschaulichung des Vorhabens, dienen jedoch nicht der Vorhabendefinition. Die im Rahmen der Offenlage vorgelegten Visualisierungen entsprechen den Planzeichnungen des Bauantrages.

*19. Es wird moniert, dass an den Bestandsgebäuden der Gartenstadt die Mitglieder keine Veränderungen, auch wenn sie zum Wohle des Hauses oder der Nutzer sind, vornehmen dürfen, jedoch dann eine „futuristische Anlage“ im unmittelbaren Umfeld zugelassen wird. Ein Genossenschaftsmitglied sieht durch die Planung grundlegende Genossenschaftsgedanken verletzt.*

Es handelt sich um einen privatrechtlichen Einwand, welcher im Bauleitplanverfahren keine Berücksichtigung findet.

*20. Es wird der Vorschlag unterbreitet, die in dem Gebäude A vorgesehenen gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen zu reduzieren oder ganz entfallen zu lassen und stattdessen den am Irisweg stehenden Bunker um- bzw. auszubauen. Hierdurch könnte eine vorhandene bauliche Anlage sinnvoll umgenutzt werden. Gleichzeitig würde dies als Beitrag zur Schaffung größeren Freiraums im Plangebiet gelten.*

Das Mehrzweckgebäude soll gerade eine Nutzung an zentralem Ort für die Bewohner der Gartenstadt, insbesondere auch für ältere Menschen möglich machen, weshalb ein Verzicht auf gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen im Gebäude A der Zielsetzung nah erreichbarer Gemeinschaftsflächen zuwiderläuft.

*21. Es wird darauf verwiesen, dass die neuen Mietverträge der Gartenstadt e.G. keine Pflanzung von Nuss-, Kastanien- und Nadelbäumen mehr zulassen würden, obwohl Erkennungszeichen der Gartenstadt die vielen Gärten und teilweise hochkronigen Bäume seien.*

Die Festsetzungen zu Grünflächen und zur Grünordnung verfolgen nicht nur den Zweck der Schaffung von Ausgleichsgrün, sondern sollen auch einer Wiederbesiedelung für sog. Siedlungsfolger dienen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Verwendung ausschließlich heimischer und standortgerechter Pflanzenarten.

*22. Es wird die fehlende Information der Bürgerschaft kritisiert und darauf verwiesen, dass die erste Information auf der Internetseite der Gartenstadt eine perspektivische Animation enthielt, deren Inhalt falsch war.*

Die zusätzliche Information durch die Gartenstadt Karlsruhe e.G. ist nicht Grundlage des Bebauungsplanverfahrens.

*23. Es wird moniert, dass es keine bildliche Darstellung im Bebauungsplanentwurf gibt, der die Größenverhältnisse richtig darstelle (z.B. bildliche Darstellung Blick von Süd nach Nord).*

Sowohl Planzeichnung, als auch die zum Vorhabenteil der Satzung gehörenden Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind vermaßt. Bildliche Darstellungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren üblicherweise als Ansichten, wie sie der Bebauungsplan als Anlagen enthält. Die Visualisierung dient darüber hinaus lediglich der weiteren Veranschaulichung.

*24. Ferner wird beanstandet, dass die Entwürfe der Mehrfachbeauftragung nicht der Öffentlichkeit vorgestellt wurden und demzufolge die Öffentlichkeit nicht mitentscheiden durfte.*

Die Entwürfe der Mehrfachbeauftragung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie dienen lediglich der Vorhabenträgerin für ihre eigene Entscheidungsfindung. Einer Mitentscheidung der Öffentlichkeit ist dies jedenfalls im Bebauungsplanverfahren nicht zugänglich.

*25. Die Planzeichnung weise 78 Wohnungen statt 76 auf, die Anzahl der Kellerräumlichkeiten sei nicht ermittelbar. Im Plan und in der Anlage 1.7 seien 113 Tiefgaragenstellplätze genannt, während der Text des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Ziff. 3.5.1 von 115 Tiefgaragenstellplätzen ausgehe.*

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes zeigt keine Festlegung der Anzahl der Wohnungen. Ein Widerspruch zu den schriftlichen Festsetzungen besteht deshalb nicht. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes regelt auch die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze nicht. Hierfür maßgebend sind die Festlegungen im Vorhabenteil des Bebauungsplanes. Dort sind in der Anlage 1.5 und 1.7 113 Stellplätze im Tiefgaragenbereich nachgewiesen incl. 6 Behindertenstellplätze. Die Tiefgarage fasst insgesamt 115 Tiefgaragenstellplätze. Werden hiervon jedoch 6 Stellplätze als Behindertenstellplätze ausgewiesen, können lediglich noch 113 Stellplätze aufgrund des höheren Platzbedarfes dieser Behindertenstellplätze entstehen.

*26. In Anlage 1.3.7 seien die Heckenweggebäude 28, 26 ca. 2,00 m zu hoch eingezeichnet.*

Die als Anlage 1.3.7 zum VEP vorgelegte Ansicht ist unmaßstäblich, weshalb eine Gebäudehöhe der Heckenweggebäude Nr. 28 und 26 nicht klar definiert wird, was auch nicht Aufgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

**27. *Es wird kritisiert, dass das Schallschutzgutachten nicht online als pdf einzusehen war.***

Die Bebauungspläne im Internet stellen ein ergänzendes zusätzliches Angebot für die Öffentlichkeit dar. Da Gutachten in ihrem Ausmaß oft - besonders auch in diesem Fall - die Datenkapazitäten des Internetauftritts übersteigen, werden Gutachten im Internet generell nicht eingestellt. Ihre allgemeinverständliche Zusammenfassung ist jedoch in der Begründung dargestellt.

Es besteht jedoch jederzeit die Möglichkeit diese Gutachten beim Stadtplanungsamt einzusehen.

**28. *Die vereinfachte Darstellung der Gebäudeumrisse im Planteil mit einer Wandhöhe von 6,20 m verschleierte die tatsächliche Wandhöhe von bis zu 9,54 m und gegenüber dem Niveau des angrenzenden Gehweges der Herrenalber Straße von sogar bis zu 10,26 m. Es wird moniert, dass die Überdachung, Aufzugstürme und Treppenanlage in den schematischen Zeichnungen nicht mit den entsprechenden Wandhöhen dargestellt worden sind.***

Aus den maßstäblich beigefügten Schnitten lässt sich die Bauhöhe der Gebäude entnehmen. Im Zusammenhang mit diesen Darstellungen und den Festsetzungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes lässt sich die zulässige Art der Bebauung eindeutig entnehmen.

**29. *Gefordert wird ferner eine Zurücknahme der Höhenlage der Gebäude C bis I. Es wird angeregt, die Bezugshöhe EFH Oberkante Fertigfußboden niveaugleich mit der Oberkante Gehweg Herrenalber Straße festzusetzen.***

Eine Zurücknahme der Höhenlage der Gebäude C bis I ist wegen des Geländeverlaufes weder erforderlich noch angezeigt. Alle Gebäude gründen auf der Tiefgarage, sodass eine Verringerung der Höhenlage Einfluss auch auf den Tiefgaragenbaukörper hätte mit entsprechenden Kosten. Solches wird durch die planerische Festsetzung vermieden.

**30. *Es wird vorgetragen, dass die offengelegten Visualisierungen eine geschönte Darstellung der zukünftig entstehenden Bausubstanz darstellen würden.***

Die Visualisierungen dienen der weiteren Erläuterung neben den Planzeichnungen, um insbesondere Bürgern, welche ungeübt im Lesen von Plänen sind, den zukünftigen Baubestand näher aufzuzeigen. Aus den Anlagen zum VEP ist jedoch die genaue Vermaßung bei allen Schnitten und Ansichten zu entnehmen. Es ist deshalb falsch, dass die Visualisierung eine geschönte Darstellung beinhaltet.