

Anlage 1:

Bebauungsplan „Gerwigstraße, 3. Änderung“, Karlsruhe-Oststadt

hier:

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu den Ausführungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Absatz 3 BauGB

Äußerung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung
Patrick Wagner, EnBW, 18.06.2009	
Es besteht ein Einwand gegen die Festlegungen der Nutzung als Sondergebiet. Stattdessen soll Gewerbegebiet festgelegt werden. Zur Begründung wird auf § 11 des Kaufvertrages zwischen der Stadt Karlsruhe und Facilma Grundbesitzmanagement verwiesen, in dem von einer Festlegung als Gewerbegebiet ausgegangen wird.	Eine Ausweisung als Gewerbegebiet ist hier nicht möglich, da wegen der besonderen Lage direkt an den Bahngleisen lediglich ein Parkhaus zugelassen werden soll. Dies kann zwar auch in einem Gewerbegebiet erfolgen, entspricht aber nicht der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes, das vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient. Da die allgemeinen Nutzungen als Gewerbegebiet hier wegen der starken Verlärmung jedoch ausgeschlossen sind, kann ein allgemeines Gewerbegebiet nicht ausgewiesen bleiben. Es bleibt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parken“.
Eigentumsverhältnisse: Sämtliche Flächen befinden sich im städtischen Eigentum.	Dies ist korrekt.
Ver- und Entsorgung: Die Versickerung des Regenwassers wird als problematisch betrachtet.	Grundsätzlich sieht das Wassergesetz für Baden-Württemberg bei Neubauten die Versickerung des Niederschlagswassers vor. Besondere Gründe, warum dies nicht möglich sein soll, werden nicht angeführt.
Bezüglich der Gestaltung wird eine Einschränkung der Festlegungen auf eine Verpflichtung zur Erstellung eines Gestaltungskonzeptes, das mit der Stadt abzustimmen ist, gewünscht.	Eine solche Festlegung wäre im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber im allgemeinen Bebauungsplan möglich. Hierfür fehlt die Rechtsgrundlage. Deshalb sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.
Dächer: Nur Teilbereiche sollen mit extensiver Begrünung angelegt werden. Eine Anhögelung soll nicht vorgeschrieben sein, eine Nutzung der obersten Ebene für eine Fotovoltaik-Anlage soll ermöglicht werden.	Eine Fotovoltaik-Anlage wird ausdrücklich zugelassen. Von der Dachbegrünung kann bei Verwendung der Dachflächen für eine Fotovoltaik-Anlage bis zu 1/3 abgesehen werden. Die Anhögelung ermöglicht eine größere Artenvielfalt im Bewuchs und ist deshalb sinnvoll.

Äußerung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung
Werbeanlagen sollen nicht generell ausgeschlossen werden, sondern definiert zugelassen werden.	Dem wird gefolgt. Es werden die Standards für Gewerbegebiet übernommen.
Fassaden: Die Formulierung der Festsetzung wird als inakzeptabel und nicht zielführend abgelehnt.	Die Festsetzung wurde noch einmal überarbeitet. Wegen der besonderen städtebaulichen Lage wird jedoch an dem Ausschluss bestimmter Materialien festgehalten.
MANN Immobilien, Durlacher Allee 109, Karlsruhe, 19.06.2009	
Bei der Beschreibung des Plangrundstückes ist zu ergänzen, dass das im südlichen Teil vorhandene biotopartige „dichte Gehölz bis Baumhöhe“ zwischenzeitlich durch die Stadt gerodet wurde und Baumbestand sich nur noch an die Böschung des Bahndamms und auf den städtischen Grünzügen längs der Durlacher Allee und der Gerwigstraße befinden. Auf dem gerodeten Bereich hat sich zwischenzeitlich wieder eine Vegetation mit wilden Sträuchern, Gräsern und Blumen entwickelt.	Die Fläche unterliegt der üblichen saisonalen Pflege durch Rückschnitt. Eine Einstufung als Biotop im Sinne des Biotopgesetzes ist nicht gegeben.
Der asphaltierte nördliche Teil des Grundstücks wird schon seit Ende 2007 nicht mehr „in Verbindung mit dem östlich benachbarten Möbelhaus ... als Parkierungs- und Logistikfläche genutzt.“ Der befestigte nördliche Teil des Plangebiets wird derzeit von der EnBW als Parkfläche für die Mitarbeiter genutzt.	Wird korrigiert
Plangebiet und angrenzendes Areal der Firma Mann bilden gemeinsam den Geltungsbereich eines nicht weiterverfolgten Aufstellungsbeschlusses vom Juni 1991 mit dem für das gesamte Areal zwischen Bahnlinie, Gerwigstraße, Weinweg und Durlacher Allee eine Nutzung vorsah, die sich an der damaligen Neubebauung auf dem Gelände der ehemaligen Milchzentrale (heutige Verwaltung der EnBW) orientieren sollte. Dieses Areal wurde im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 als Vorbehaltsgebiet für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen.	Dies ist korrekt
Aus der Darstellung in der Begründung	In der Begründung des Bebauungsplanes

Äußerung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>könnte der Eindruck entstehen, dass an dieser Stelle geplante Parkhaus diene einem übergeordneten städtebaulichen Interesse, weil es einen bestehenden Parkraumbedürfnis „mehrerer großer Firmen und Betriebe“ im direkten Umfeld des Plangebietes diene und insbesondere auch der angrenzenden im Eigentum der Firma Mann stehenden Fläche zu dienen bestimmt sei, deren „städtebauliche Weiterentwicklung“ mit der geplanten Bebauung angestoßen werden soll. Nicht erwähnt wird, dass das ehemals städtische Grundstück (mit Ausnahme der städtischen Grünzüge) sich heute im Eigentum der EnBW (oder Tochter) befindet und das Parkhaus den ausschließlichen Zweck hat, Parkraum für die Mitarbeiter von EnBW zu schaffen, insbesondere für einen geplanten Erweiterungsbau (ca. 30.000 m² für 1000 Mitarbeiter) auf dem konzerneigenen Gelände des alten Badenwerks westlich der neuen EnBW - Zentrale und für den die baurechtlich erforderlichen Stellplätze hier bereit gestellt werden sollen.</p>	<p>wurde bewusst auf eine Nennung spezieller Firmen, die in der näheren Umgebung ansässig sind, verzichtet, da mit dem Parkhaus grundsätzlich zusätzlicher Parkraum angeboten werden soll. Wer letztlich Betreiber oder Nutzer des Parkhauses ist legt der Bebauungsplan nicht fest.</p>
<p>Man verkennt nicht, dass diese Kombination für EnBW eine unter Kostengesichtspunkten optimale Lösung darstellt und dass die mit dem geplanten Neubau von EnBW verbundene Sicherung und Erweiterung von Arbeitsplätzen für die Stadt Karlsruhe ein legitimes Abwägungskriterium bei der Entscheidung über eine geplante Baumaßnahme darstellt. Allerdings sei es ein Gebot der ordnungsgemäßen Unterrichtung des Gemeinderates, diese Planabsichten in der Begründung klar offen zu legen und nicht den Eindruck zu erwecken, dass mit dem Vorhaben übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung oder der Nutzen einer Vielzahl von umliegenden Unternehmen verfolgt werde.</p>	<p>Die EnBW ist mit Sicherheit ein potenzieller Nutzer dieses Parkhauses. Trotzdem ist der Bebauungsplan eine Angebotsplanung, die hier eine langfristige Gebietsentwicklung unterstützen soll, ohne zwingend auf EnBW angewiesen zu sein.</p> <p>Allein die Summe der vorhandenen Büro- und Einzelhandelsflächen sowie die ausstehende Entwicklung des östlich angrenzenden Areals erzeugt ein erhebliches Stellplatzvolumen, dem mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen werden soll.</p>
<p>Insbesondere scheint es fraglich, ob für diesen im Interesse eines einzelnen Unternehmens aufgestellten Plan die</p>	<p>Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sind im § 13 a BauGB genau</p>

Äußerung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>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>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>Das Areal der Firma westlich des Weinweges (über 25.000 m²) ist für eine seiner Größe und prominenten Lage am östlichen Stadteingang entsprechende intensive Bebauung vorgesehen. Die bisher angedachten und verhandelten Nutzungen sind aus unterschiedlichen Gründen nicht zum Tragen gekommen. Andere Nutzungen wurden trotz wirtschaftlich attraktiver Angebote stets abgelehnt, weil sie der Qualität des Grundstücks und den städtebaulichen Interessen der Stadt nicht gerecht werden. Es ist jedoch für die Beurteilung des Bebauungsplanentwurfes weniger relevant, ob die Bebauung des Areals in den nächsten zwei oder zehn Jahren erfolgt. Sie ist Bestandteil der städtischen und regionalen Raumplanung und eine konkurrierende Bebauung muss auf diese künftige Bebauung Rücksicht nehmen und darf sie nicht verhindern oder so erschweren, dass die Realisierung der Planfestsetzungen gefährdet wird. Insoweit entspricht der Planentwurf nicht den Grundzügen der Planung des Flächennutzungsplanes und kann nicht als aus ihm entwickelt angesehen werden, denn sowohl FNP als auch Regionalplan, als auch der Aufstellungsbeschluss von 1991 betrachten das Gesamtareal zutreffend als eine planerische Einheit mit einer einheitlichen Zweckbestimmung, nämlich als Geschäfts- und Verwaltungszentrum und als Ergänzungsstandort. Dies stimmt mit der vorgegebenen Situation des Grundstücks, wie es sich mit der Begrenzung durch die vier Verkehrswege und seiner einheitlichen</p>	<p>Die Gründe, weshalb eine Bebauung des Areals westlich Weinweg bisher nicht realisiert wurde, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es ist richtig, dass es für die Beurteilung des Bebauungsplanentwurfes wenig relevant ist, wann das Areal letztendlich bebaut wird.</p> <p>Durch den Bebauungsplanentwurf wird die zukünftige Bebauung dieses Areals weder verhindert, noch die Realisierung der Planfestsetzungen gefährdet.</p> <p>Das geplante Parkhaus ist als dienende Nutzung für die umliegenden Geschäfts- und Verwaltungseinrichtungen geplant, die diese zwingend vorhalten müssen. Die planerische Einheit wird deshalb weiterhin als gegeben angesehen, damit auch im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung und dem Aufstellungsbeschluss. Wobei die Gültigkeit des Aufstellungsbeschlusses von 1991 grundsätzlich in Frage steht.</p> <p>Die planerische Einheit eines Straßengevierts kann nur gegeben sein, wenn diese durch einen Bebauungsplan entsprechend festgelegt wurde. Grundsätzlich ist immer eine Parzellierung möglich, wie es in dieser konkreten Situation auch der Fall ist, selbst wenn sie dem selben Eigentümer gehören.</p> <p>Inwieweit das Parkhaus die Möglichkeiten eines zukünftigen Bebauungsplanes in unzumutbarer Weise eingeschränkt, ist nicht erkennbar. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan für eine Bebauung des</p>

Äußerung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Verkehrerschließung darstellt, in natürlicher Weise überein. Diesen planerischen Zusammenhang löst der Planentwurf auf und entzieht damit einen wichtigen Grundstücksteil nicht nur dieser festgesetzte Nutzung, sondern führt es einer die Planfestsetzungen behindernden Nutzung zu, die mit den Festsetzungen der übergeordneten Bauleitplanung in keinerlei Zusammenhang mehr stehen. Die spätere Bebauung des Areals wird sich orientieren an dem bestehenden Aufstellungsbeschluss und der Bebauung auf dem Areal von EnBW und Mann Mobilia. Dies würde eine GFZ von 3,0 und einer Bruttogeschossfläche von ca. 75.000 m² ermöglichen. Durch einen so riesigen und dominanten Baukörper wie ein 150 m langes und 23 m hohes Parkhaus mit einer nicht mit der späteren Bebauung abgestimmten Architektur entsteht eine eminente architektonische Vorprägung für die benachbarten Flächen wenn nicht sogar für das gesamte restliche Areal. Es wird nicht möglich sein, hochwertige und anspruchsvolle Baukörper in unmittelbarer Nachbarschaft anzusiedeln, weil sich das Parkhaus ihnen gegenüber immer als Fremdkörper darstellen wird. Während man bei einer einheitlichen Entwicklung des Areals immer zuerst die wertvollen und anspruchsvollen Gebäude gestaltet und funktionale Hilfsgebäude wie ein Parkhaus so anordnet und gestaltet, dass es mit den Hauptgebäuden harmoniert, erlaubt man hier einem funktionalen Nebengebäude auf einer Randfläche die gesamte künftige Entwicklung vorzuprägen und zu dominieren. Dies stellt eine schwerwiegende Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten der Firma an ihrem für den Stadteingang relevanten Grundstück dar.</p>	<p>Areals mit einer derartigen GFZ kann durchaus in angemessener Weise auf vorhandene Situationen reagiert werden, zumal die Erschließungssituation und die Bedingungen für gesundes Arbeiten nicht wesentlich eingeschränkt werden.</p> <p>Es muss der Stadt in Ihrer Planungshoheit unbenommen sein, einzelne Gebietsteile zu entwickeln, gerade wenn der Bedarf es kurzfristig fordert, eine allgemeine Entwicklung aber noch nicht absehbar ist.</p> <p>Die Nachbarschaft von Parkhäusern und Gebäuden mit hochwertigen Nutzungen ist in heutiger Zeit keine Seltenheit. Die meisten innerstädtischen Lagen zeigen, wie solche Nachbarschaften lösbar sind. So zeigt auch die Bebauung entlang der Ludwig-Erhard-Allee, dass die Nachbarschaft von Parkhaus und hochwertigem Bankgebäude problemlos möglich ist.</p> <p>Genau deshalb sollen auch in den Festsetzungen bestimmte Materialien ausgeschlossen werden.</p>
<p>In Anbetracht der hohen Kosten für eine ausgedehnte Tiefgarage hätte sich die</p>	<p>Diese Ausführungen sind nicht bebauungsplanrelevant.</p>

Äußerung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Errichtung eines Parkhauses auf dem Plangebiet auch für die auf der Fläche der Firma Mann anzusiedelnden Betriebe angeboten. Nachdem die Stadt auf das Erwerbsangebot der Firma Mann 2007 nicht eingegangen ist und eine andere wirtschaftliche Entscheidung zu Gunsten von EnBW getroffen hat, hat die Firma Mann EnBW mehrfach angeboten auf dem Plangebiet und dem angrenzenden Grundstück ein gemeinsames, nach endgültiger Fertigstellung doppelt so großes Parkhaus für gemeinsame Zwecke zu errichten durch sich eine wesentlich wirtschaftlichere Errichtung ermöglicht hätte. Leider ist EnBW auf dieses Angebot nicht eingegangen.</p> <p>Einem künftigen Nutzer des Areals bleibt deshalb nur, mit hohem Aufwand eine Tiefgarage oder ein zweites Parkhaus parallel zum erstgeplanten Objekt zu errichten. Wegen der hierfür notwendigen doppelten Abstandsflächen geht damit wertvolles Land verloren.</p>	<p>In dem für dieses Areal aufzustellenden Bebauungsplan können zu diesem Zweck auch geringere Abstandsflächen festgesetzt werden.</p>
<p>Verkehrsbelastung: Die Erschließung soll ausschließlich über die Gerwigstraße erfolgen. Da nach Auffassung des Einwenders die Aufstellfläche im Bereich der Einfahrt zum Parkhaus nur drei Fahrzeuglängen beträgt, rechnet er zu den Stoßzeiten mit erheblichen Behinderungen. Dasselbe gilt für den abfahrenden Verkehr über die Gerwigstraße und die Kreuzung Weinweg/Gerwigstraße.</p>	<p>Aus Sicht der Verkehrsplanung wird das vorhandene Straßennetz als ausreichend leistungsfähig angesehen, so dass mit einer übermäßigen Belastung des Straßenraumes nicht zu rechnen ist. Um die Aufstellfläche für einfahrende Fahrzeuge zu vergrößern, ist die eigentliche Parkhauseinfahrt an der Südseite des Baufeldes vorgesehen, so dass damit der Abstand zur Gerwigstraße von rund 150 m als Aufstellfläche zur Verfügung steht. Bei entsprechenden Stoßzeiten für den Abfahrtsverkehr würde sich der Rückstau innerhalb der Parkhausetagen abbilden.</p>
<p>Umweltbelastung: Die Erwägung, wonach die Zusatzbelastung für die Umgebung marginal sei, da die verkehrsbedingten Emissionsbelastungen auf Grund entfallenden Parksuchverkehrs eher rückläufig sei, ist falsch, da der heutige Parksuchverkehr sich in einiger</p>	<p>Die verkehrsbedingten Emissionsbelastungen können nicht parzellenscharf betrachtet werden, sondern sind im größeren Zusammenhang zu sehen.</p> <p>Inwieweit eine Bebauung des Mann-Areals eine Auswirkung auf das</p>

Äußerung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Entfernung von der Stelle befindet, wo in Zukunft geparkt werden soll. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Gerwigstraße werde noch gesteigert werden, sobald das Areal der Firma Mann zweckentsprechend bebaut wird. Je nach der späteren Nutzung wäre hier mit weiteren 1.000 Stellplätzen zu rechnen. Dies sei eine wesentliche Beeinträchtigung für eine spätere Entwicklung des Areals, weil durch ein Parkhaus, das einem an ganz anderer Stelle gelegenen Wirtschaftsunternehmen dient, der dort vermiedene Verkehr, in diese Region verlagert wird und dort die vorhandenen Straßenquerschnitte und Rückstauzonen „verbraucht“ werden. Von einem insgesamt ca. 30000 m² Areal geht eine Verkehrsbelastung aus, wie sie sonst ein doppelt so großes Grundstück verursachen könnte, wobei der Eigentümer von nur 10 bis 15% dieses Gesamtareals die Hälfte hiervon für sich beansprucht.</p> <p>Die beabsichtigte Nutzung bedeute auch eine Beeinträchtigung der Gestaltungsfreiheit in der sinnvollen Anordnung von Ein- und Ausfahrten, da schon aus Gründen der Verkehrssicherheit diese Ein- und Ausfahrten eine gewisse Distanz voneinander einhalten müssen, was dann ggf. nicht mehr mit einer sinnvollen Anordnung der Baukörper zu vereinbaren sei.</p>	<p>öffentliche Verkehrsnetz hat, ist im Rahmen des hierzu notwendigen Bebauungsplanverfahrens zu klären.</p> <p>Dass das Parkhaus einem an ganz anderer Stelle gelegenen Wirtschaftsunternehmen dient, ist schon dadurch ausgeschlossen, dass dieses, um ihm zu dienen, fußläufig erreichbar sein muss.</p> <p>Die Verkehrsbelastung im Weinweg ist aufgrund des Autobahnanschlusses KA Nord von 24.500 Kfz/14h (1999) auf 16.500 Kfz/14h 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>Wie weit die tatsächlichen Abstände zwischen benachbarten Ein- und Ausfahrten eingehalten werden müssen, ist zum einen abhängig von der Summe der zur Verfügung stehenden Stellplätze und zum anderen abhängig von deren Frequentierung. Diese Fragen sind bei der Schaffung des entsprechenden Planungsrechtes zu untersuchen.</p>
<p>Grenzabstand: Die Planzeichnung stimmt hinsichtlich der Abstandsflächen nicht mit der Begründung überein. Die Firma Mann widerspricht den festgelegten Abstandsflächen, da sie darin eine schwerwiegende Beeinträchtigung ihrer Nutzungsmöglichkeiten sieht. Die Feststellung, dass von dieser Festlegung keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen zu erwarten seien, sei unzutreffend.</p>	<p>Die Abstandsflächen werden nach den Festlegungen der neuen LBO zu berechnen sein. Eine Abweichung von den Vorschriften der LBO ist nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Fassade: Die Firma Mann befürchtet,</p>	<p>Die Festsetzungen zur Fassadenstruktur</p>

Äußerung zur Planung	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>dass von Parkhäusern mit einer offenen Fassadenstruktur eine erhebliche Blendwirkung für die Grundstücksnachbarn ausgeht. Hinzu komme 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>wurden inzwischen überarbeitet.</p> <p>Beeinträchtigungen durch Lärm oder Luftbelastungen sind im Rahmen der Nachbarschaftsanhörung im Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p>