

**Anlage 1 zur Gemeinderatsvorlage – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Gießbach 30 (Hanne-Landgraf-Haus)“, Karlsruhe-Grötzingen**

Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung für die Abwägung relevanten Stellungnahmen zur Planung (soweit nicht in der Vorbemerkung der Gemeinderatsvorlage enthalten):

Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger
<b>I. 2 Anwohner, Straße „Am Gießbach“, 05.05.2008</b>	
<p><b>1. Erschließung</b> Die Lage und der Zugang zur Küche und zum Keller bleiben weiterhin an der Straße Am Gießbach. Der wesentliche Liefer- und Entsorgungsverkehr wird deshalb auch weiterhin über die Straße Am Gießbach erfolgen.</p> <p>Es ist auch keine Rede davon, dass eine Änderung der Anschrift des Hanne-Landgraf-Hauses vorgesehen ist.</p>	<p>Dass Lieferanten, Krankenwagen, Bestattungsunternehmen etc. nur über die Grezzostraße anfahren dürfen, ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt. Für Besucher lässt sich eine solche Regelung nicht erzwingen. Die Erschließung/Anlieferung erfolgt über den Längsparkierungsstreifen bei der TG-Einfahrt an der Grezzostraße sowie über den in diesem Bereich geplanten Lastenaufzug. Unter Punkt 1 der Begründung steht als zweites Ziel des Vorhabens, dass die Erschließung, außer dem Müll, ausschließlich von der Grezzostraße erfolgt. Die beiden Eingänge Am Gießbach werden zu Notausgängen, der Kücheneingang bleibt zur Müllbehälterbefüllung erhalten.</p> <p>Die Festlegung von Anschriften kann und darf nicht im Bebauungsplan festgelegt werden.</p>
<p><b>2. Stellplätze Tiefgarage</b> Da Tiefgaragen nur schwer angenommen werden und wegen des zu erwartenden zunehmenden Erschließungs- und Besucherverkehrs, ist zu befürchten, dass Straße und Wendepunkt Am Gießbach in Zukunft noch mehr verkehrsbehindernd als Parkraum genutzt werden. Bei den vorgesehenen räumlichen Verhältnissen in der Tiefgarage bleibt das Parken dort besonderen FahrkünstlerInnen vorbehalten.</p>	<p>Die Planung der Tiefgarage entspricht den hierzu erlassenen einschlägigen Vorschriften für Tiefgaragen.</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<p><b>3. Städtebaulicher Kontext</b> Die vorgesehene Planung führt zu einer massiven Blockrandbebauung. Es entsteht ein massiver Gebäudekomplex, der sich städtebaulich nicht in das vorhandene Ortsbild einfügt, sich aber auch nicht als Solitär abhebt. Das wuchtige Gebäude entspricht nicht dem dörflichen Charakter von Grötzingen.</p>	<p>Durch den geplanten Erweiterungsbau, der sich in Höhe und Tiefe an den sich in Nord-/Südrichtung erstreckenden, ein- bis zweigeschossigen Reihenhausketten orientiert, werden keine neuen Dimensionen für das Gebiet geschaffen. Der geplante Neubau fügt sich in die Struktur des Baugebietes ein. Von einer „Blockrandbebauung“ kann hier nicht die Rede sein.</p>
<p><b>4. Geschossigkeit</b> Die Aussage, dass es sich hier nur um ein zweigeschossiges Gebäude handelt, ist falsch. Im September 1989 wurden drei Vollgeschosse genehmigt. Es bestehen deshalb auch Zweifel an der Berechnung der Geschossflächenzahl.</p>	<p>Bei der Berechnung der GFZ wurde der Altbau mit drei Vollgeschossen gewertet. Bei der Beschreibung des Bestandes wurde das Erscheinungsbild mit zwei Geschossen (plus Dach) beschrieben, nicht eine Geschossigkeit nach Landesbauordnung.</p>
<p><b>5. Sichtschutz Müllstandort</b> An der Nordseite des Gebäudes, direkt an der Straße, soll eine zwei Meter hohe Mauer errichtet werden. Eine Anpflanzung ist dort und auch an der Westgrenze des Grundstücks nicht mehr möglich. Dass hier nicht einmal mehr eine Heckenbepflanzung verwirklicht werden kann, zeigt, wie weitgehend das Grundstück bebaut werden soll. Allen anderen Anwohnern wurden Hecken entlang der Grundstücksgrenze zur Auflage gemacht. Eine Ausnahme soll es auch für das Hanne-Landgraf-Haus nicht geben.</p>	<p>Die kritisierte 2 m hohe Mauer befindet sich nur auf einer kurzen Strecke als Sichtschutz zwischen Müllstandort und Straße. Die restliche Fläche zur Straße Am Gießbach wird durch die Pflanzung eines Baumes und einer Hecke geschlossen. Eine Heckenpflanzung zum westlichen Nachbarn ist nicht beabsichtigt, da der Nachbar bereits an der Grenze eine Hecke gepflanzt hat. Ein zwingendes Pflanzgebot gibt es nur aus gestalterischen Gründen an den Übergängen zum öffentlichen Raum, mit einer kleinen Abweichung an der Ostseite, um dort auch weiterhin eine Verbindung von der Grünfläche zum Grezzoplatz hin zu gewährleisten. Auch im Bereich der Grundstücke der Einwender finden sich keine Pflanzgebote für Einfriedigungen zwischen den einzelnen Grundstücken.</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<p><b>6. Grünflächen</b> Die Einwender bemängeln die Reduzierung der Grünflächen, die auch durch die Begrünung der Dachterrasse nicht kompensiert werden könne und wodurch den Bewohnern des Heims keine ausreichenden Gartenbereiche mehr zur Verfügung stünden. Es wird kritisiert, dass zahlreiche Bäume, Hecken und Sträucher für den Erweiterungsbau und die Erschließung nicht nur auf dem Grundstück selbst, sondern auch entlang der Grezzostraße gefällt werden müssen.</p>	<p>Die Grezzostraße samt Fußweg, Parkierung und Grünstreifen liegt nicht im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es sind dort auch keine Baumfällungen geplant. Auf dem Grundstück selbst können leider nicht alle entfallenden Bäume durch entsprechende Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden.</p>
<p><b>7. Artenschutz</b> Nicht nur Zauneidechsen, sondern auch streng geschützte Teichfrösche leben im Plangebiet. Es fehlen Ausführungen, wie diese geschützt werden sollen.</p>	<p>Siehe Ziffer II. 12 Bei einer Begehung durch den Umwelt- und Arbeitsschutz wurde keine Population von Teichfröschen festgestellt. Es ist weiterhin auszuschließen, dass sich Teichfrösche im dicht besiedelten Innenbereich auf natürlichem Weg in einem künstlichen Gartenteich ansiedeln – nur in diesem Fall wären sie im Sinne der FFH-Richtlinie Anhang IV schützenswert – vielmehr wäre davon auszugehen, falls sich tatsächlich Frösche in diesem Teich befänden, dass diese von Menschenhand eingesetzt wurden. In diesem Fall böte es sich an, vor Beginn der Baumaßnahme den neuen Teich im Ostteil des Grundstücks herzustellen und die Frösche dorthin umzusiedeln.</p>
<p><b>8. Kleinklima</b> Durch den zusätzlichen Riegel, den der Neubau auf der Westseite des Grundstückes bildet, ist mit einer deutlichen Verschlechterung des Kleinklimas und der Luftzirkulation zu rechnen. Hierdurch werden Nachbarschaft und Bewohner des Seniorenheims beeinträchtigt.  Die Mehrzahl der Bewohner des Erweiterungsbaus würden über der Einfahrt der Tiefgarage wohnen und wären Abgasen und Lärm der Tiefgarage ausgesetzt.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der nach wie vor vorhandenen nord-süd-verlaufenden Licht- und Luftschneisen nicht gegeben. Eine Kompensation des doch relativ geringen Eingriffs ist durch den intensiv begrünten Dachgarten und die Neupflanzungen gegeben.  Lediglich im Bereich der nicht überdeckelten Zufahrt zur Tiefgarage sind 2 der 17 Zimmer betroffen, die allerdings durch eine massive Brüstung von der Zufahrt abgeschirmt sind</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<p><b>9. Grundwasserstand</b> Durch die Absenkung des Grundwasserspiegels während der Bauphase ist mit Schäden an den Nachbargebäuden und der Vegetation zu rechnen. Ein Beweissicherungsverfahren ist deshalb durchzuführen. Ein wasserwirtschaftliches Gutachten wird für erforderlich gehalten.</p>	<p>Ähnlich wie beim Altbau wird nur ca. 2 m tief ins Erdreich eingegriffen und es ist somit nicht mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels zu rechnen.</p> <p>Die Forderung nach einem Beweissicherungsverfahren bzw. nach wasserwirtschaftlichen Gutachten wird vor der Ausführung geprüft.</p>
<p><b>10. Wohnqualität:</b> Die Straße Am Gießbach ist durch Einrichtungen des Gemeinbedarfs bereits stark belastet. Durch die massive Erweiterung des Hanne-Landgraf-Hauses würde sich die Wohnqualität der Nachbarschaft stark verschlechtern. Auch wäre damit ein enormer wirtschaftlicher Verlust für die Grundstücke der Anwohner verbunden (Regressanspruch). Die nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarn sind in den vorliegenden Unterlagen nicht berücksichtigt.</p>	<p>Durch die eher zurückhaltende Erweiterung wird die Wohnqualität der Nachbarn nicht verschlechtert, zumal der Neubau größtenteils auf der Fläche der bestehenden Parkplätze errichtet wird. Die Fachliteratur kennt keine Wertminderung von Immobilien, die von einer gegenüberliegenden und durch eine Straße getrennte giebelständige zweigeschossige Neubebauung verursacht wird, zumal die Planung sämtlichen baurechtlichen Anforderungen entspricht.</p>
<p><b>11. Versiegelung</b> Es wird bezweifelt, dass die Versiegelung nur um 10 % zugenommen hat, da der bisherige Parkplatz und die Feuerwehrezufahrten mit wasserdurchlässigem Belag versehen waren. Deshalb wird grundsätzlich die Berechnung der Grundflächenzahl angezweifelt.</p>	<p>Die Berechnung von GRZ/GFZ erfolgte mittels abgegriffener CAD-Maße auf der Grundlage eines amtlichen Katasterplans. Bei der Berechnung der versiegelten Fläche des Bestands wurden die Flächen des Parkplatzes gem. dem „Karlsruher Modell“ nicht als Grünfläche gewertet. Jedoch der Verbindungsweg von der Grezzostraße zur Straße Am Gießbach wurde als versiegelte Fläche gewertet, da er im Geltungsbereich des VEP liegt. Die errechneten Werte unterschreiten die in der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4/GFZ 1,2) angegebenen Höchstwerte.</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<p><b>12. Ver- und Entsorgung</b> Der Standort für die Müllbehälter im Vorgartenbereich ist strikt abzulehnen. Die Vorgärten sind grundsätzlich nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen zu nutzen. Die 2 m hohe Mauer an der Straße ist aus ästhetischen Gründen abzulehnen. Die Fläche für die Müllbehälter erscheint nicht ausreichend dimensioniert.</p>	<p>Momentan befindet sich an der südlichen Seite der Straße am Gießbach kein Vorgartenbereich, sondern der Müllstandort sowie Stellplätze, die zur Erweiterung der Müllanlage und für eine zusätzliche Vorgartenfläche entfallen. Ansonsten ist festgesetzt, dass die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche nicht zulässig ist. Im Durchführungsvertrag ist zusätzlich festgelegt, dass die Sichtschutzmauer zu begrünen ist. Die Dimensionierung der Müllanlage ist mit dem Amt für Abfallwirtschaft abgestimmt.</p>
<p><b>13. Entwässerung</b> Die Entwässerung ist nicht gewährleistet. Die Ausführungen zur Entwässerung in den Hinweisen, wonach die Entwässerungskanäle aus wirtschaftlichen Gründen nur für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag dimensioniert sind, sind rücksichtslos. Der Vorhabenträger habe für ausreichend dimensionierte Entwässerungskanäle zu sorgen.</p>	<p>Hier handelt es sich um eine Verwechslung. Gemeint sind mit den Ausführungen unter den Hinweisen die Entwässerungskanäle der Stadt Karlsruhe, die sich in den öffentlichen Straßen befinden und entsprechend den dortigen Ausführungen dimensioniert sind. Es geht hierbei nicht um Entwässerungskanäle des Vorhabenträgers. Vielmehr richtet sich dieser Hinweis, der in jedem Bebauungsplan erfolgt, an alle Grundstückseigentümer und hier also speziell an den Vorhabenträger, der darauf aufmerksam gemacht wird, sich gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen gegen Überschwemmungen zu schützen, die durch einen Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche verursacht werden könnten. Die Entwässerung des Neubaus selbst ist lt. Aussage des TBA gesichert.</p>
<p><b>14. Nebenanlagen</b> Nebenanlagen sollen nur innerhalb des Baubereiches und des Grenzabstandes genehmigt werden. Dies sei notwendig, da in der Vergangenheit bereits großzügig Ausnahmen von diesen Vorschriften gestattet bzw. geduldet wurden.</p>	<p>Für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind spezielle Flächen ausgewiesen. Sie liegen innerhalb der Baubereiche für Nebenanlagen.</p> <p>Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind genauso wie im bisherigen Bebauungsplan auch außerhalb der Baubereiche und in den Grenzabständen möglich.</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<p><b>15. Dachterrasse</b> Eine Überdachung der Dachterrasse des Erweiterungsbaus soll grundsätzlich untersagt werden, da hierdurch der optische Eindruck eines weiteren Geschosses entstünde. Außerdem wird befürchtet, dass hieraus in kurzer Zeit das ursprünglich vorgesehene Staffelgeschoss entwickelt würde. Es wird deshalb gefordert, die Höhe der zwei Vollgeschosse genau zu definieren und ein weiteres Staffelgeschoss ausdrücklich auszuschließen.</p>	<p>Bei der Überdachung handelt es sich um einen relativ geringen Anteil der gesamten Dachgartenfläche, auf die der Vorhabenträger aus nutzerspezifischen und betrieblichen Gründen nicht verzichten möchte. Aus städtebaulicher Sicht ist die Überdachung vertretbar. Der Bebauungsplan definiert die Wandhöhen für den Erweiterungsbau exakt. Ein weiteres Staffelgeschoss ist damit ausgeschlossen.</p>
<p><b>16. Abweichende Bauweise</b> Die Einwender halten die Festlegung als abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu 60 m für maßlos und fordern, dass eine abweichende Bauweise nicht gestattet wird und Ausnahmen von der Gebäudelänge für eine offene Bauweise nicht gewährt werden. Außerdem seien die bestehenden Baufluchten strikt einzuhalten und vorspringende Bauteile weder an den Giebelseiten noch an der Westfront des Erweiterungsbaus außerhalb der Baugrenze für das Erdgeschoss zu genehmigen.</p>	<p>Die Festsetzung als abweichende Bauweise ermöglicht keine zusätzlichen Bauten über die bestehenden Pläne hinaus. Vielmehr wird die Definition als abweichende Bauweise notwendig, da die gesamte Gebäudelänge durch den Erweiterungsbau und den eingeschossigen Verbindungsbau die bei offener Bauweise zulässige Gesamtlänge von 50 m überschreitet. Die Auskragungen stehen dem nicht entgegen.</p>
<p><b>17. Vorgärten</b> Eine Nutzung als Arbeits-, Abstell- und Lagerfläche ist grundsätzlich auszuschließen. Die Ausweisung der Flächen als Standplätze für Abfallbehälter und die damit verbundene Sichtschutzmauer an der Grundstücksgrenze sind abzulehnen. Der Standplatz für die Müllabfallbehälter soll an anderer Stelle nachgewiesen werden.</p>	<p>Eine ausgesprochene Vorgartenzone wie an der gegenüberliegenden Straßenseite des Gießbachs existiert auf der südlichen Straßenseite nicht. Momentan befinden sich Stellplätze auf der Fläche für die zukünftige Müllanlage. Weiter westlich an der Straße sind in dieser Zone entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan Garagen untergebracht. Durch die natursteinbegleitende Sichtschutzwand wird die Öffentlichkeit vor dem Anblick der Müllanlage geschützt. Eine Verlagerung des Müllstandortes ist aus betriebsinternen Gründen nicht möglich, der bereits vorhandene Müllbereich wird lediglich auf das erforderliche Maß vergrößert.</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<p><b>18. Einfriedungen</b> Widersprüchlich erscheinen den Einwendern die Ausführungen zu den Einfriedungen. Die Festsetzung erlaubt Hecken, während die Planzeichnung Sträucher ausweist. Die Einwender verlangen darüber hinaus zwingend vorgeschriebene Einfriedungen auch nach Osten und Westen.</p>	<p>Hecken bestehen in den überwiegenden Fällen aus der Anpflanzung von Sträuchern in einer Reihe, nur in selteneren Fällen aus Baumpflanzungen. Auch auf den Grundstücken der gegenüberliegenden Straßenseite besteht entgegen der Ausführungen der Einwender zwischen den einzelnen Grundstücken kein Heckenpflanzgebot. An der Ostseite, <b>wo jetzt die Hecke entfällt</b>, war auch nach dem bisherigen Bebauungsplan keine Hecke vorgesehen.</p>
<p><b>19. Antennenanlagen</b> Da in der Straße Am Gießbach Kabelanschlüsse zur Verfügung stehen, sollen Antennenanlagen nicht grundsätzlich gestattet werden. Insbesondere sollen Sendeanlagen wie z. B. Mobilfunkantennen ausdrücklich untersagt werden.</p>	<p>Ein genereller Ausschluss von Antennen kommt nicht in Betracht. Es ist festgesetzt, dass pro Gebäude nur eine Antennenanlage zulässig ist. Dies genügt.</p>
<p><b>20. Behinderung der Buslinie</b> Die geplante Erschließung liegt im Einmündungsbereich der Straße Edelmänner. Hier biegt der Bus der Linie 21 auf die Grezzostraße ab. Behinderungen und Gefährdungen des Auto- und Fahrradverkehrs durch Liefer-, Kranken- und sonstige Transportfahrzeuge, die dann auf der Grezzostraße parken würden, wären unvermeidbar.</p>	<p>Die Erschließung/Anlieferung erfolgt über den Längsparkierungstreifen bei der TG-Einfahrt an der Grezzostraße sowie über den in diesem Bereich geplanten Lastenaufzug. Der Westteil und der Ostteil des Plangebiets sind über einen im Süden verlaufenden, mindestens 1,20 Meter breiten Fußweg verbunden. Die Lieferwagen halten auf dem Längsparkierungstreifen der Grezzostraße sowie auf dem Ausweichstreifen der TG-Einfahrt. Eine Behinderung des Busverkehrs ist dadurch nicht gegeben. Die Verkehrsbetriebe, das Polizeipräsidium und Bürgerservice und Sicherheit, die ebenfalls zum Bebauungsplan angehört wurden, sahen eine solche Gefahr nicht.</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<p><b>21. Brandschutz</b> Bereits beim bestehenden Gebäude ist der Schutz der Bewohner im Brandfall nur bedingt gewährleistet, da nur eines der vorhandenen Treppenhäuser direkt ins Freie führt. Der geplante Erweiterungsbau entspricht in seiner vorliegenden Form in keiner Weise den bestehenden Brandschutzvorschriften.</p>	<p>Der vorbeugende Brandschutz des Altbaus wird laufend über Brandverhütungsschauen der Branddirektion überprüft und neuesten Anforderungen angepasst. Die Brandschutzbelange sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Dies wird konkret im Rahmen der Baugenehmigung behandelt und zusammen mit der Branddirektion festgelegt. Bisher ist Folgendes vorgesehen: Erster Fluchtweg über ein notwendiges Treppenhaus, zweiter Fluchtweg über Anleitern der Ostfassade und Westbalkons.</p>
<p><b>22. Lageplan</b> In der Anlage 3 ist die für die Mülllagerung bisher genutzte Fläche viel zu klein dargestellt.</p>	<p>Die Darstellung dieser Fläche im Bestand ist für die Planung unerheblich. Der Lageplan soll lediglich eine Orientierung ermöglichen.</p>
<p><b>23. Stellplatznachweis</b> Die Stellplatzberechnung ist realitätsfremd. Bereits jetzt sind die vorhandenen Parkplätze vollkommen unzureichend und der Wendepplatz und die Straße Am Gießbach werden verbotswidrig zum Parken benutzt.</p>	<p>Obwohl in der Aufzählung der Buslinien ein Fehler unterlaufen ist, sind die Kriterien für den ÖPNV-Bonus korrekt wiedergegeben und der erforderliche Stellplatznachweis ist erbracht.</p>
<p><b>24. Interessenkonflikt</b> Insgesamt halten die Einwender die Interessen der Nachbarn und der Heimbewohner an der Erhaltung der Qualität ihres Wohnumfeldes, des wirtschaftlichen Wertes ihrer Immobilien und des Fortbestandes des dörflichen Charakters von Grötzingen stark vernachlässigt, die Rechte der AWO dafür jedoch überdimensional berücksichtigt.</p>	<p>Siehe Vorlage (Im Übrigen wurde durch Beantwortung der Einzelpunkte diese Zusammenfassung bereits abgehandelt).</p>

Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger
<b>II. Mehrere Anwohner der Straße „Am Gießbach“, 04.05.2008</b>	
<p><b>1. Anzahl Heimplätze</b>  Wegen des bestehenden Überhangs an Pflegeplätzen hätte eine Reduzierung von Plätzen im Hanne-Landgraf-Haus keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungssituation. Der AWO gehe es allein darum, die Kapazität des Heimes zu erhöhen. Die Tatsache, dass die AWO für ihr Vorhaben keine Förderung des Landes erhält, belegt, dass kein öffentliches Interesse an dem Vorhaben besteht. Es geht nicht um den Abbau von Doppelzimmern. Dieser wird nur vorgetäuscht, um die Zustimmung des Gemeinderats für das Vorhaben zu erhalten. Deshalb geht die Begründung dann auch von 114 Heimplätzen aus und nicht von der Reduzierung der Anzahl der bisherigen Pflegeplätze im Altbau.</p>	<p>Aus den dargelegten Gründen können keine Rückschlüsse auf das Vorliegen oder Nichtvorliegen eines öffentlichen Interesses gezogen werden. Siehe im Übrigen die Ausführungen in der Vorlage zur Erforderlichkeit des Vorhabens.</p>
<p><b>2. Brandschutz</b>  Wesentliche Erfordernisse des Brandschutzes sind nicht berücksichtigt. Es werde auf zwingende Anforderungen des Brandschutzes verzichtet. Bei deren Berücksichtigung wäre das Vorhaben aus betriebswirtschaftlicher Sicht wohl nicht zu realisieren.</p>	<p>Die Belange des Brandschutzes sind und werden grundsätzlich überprüft und auf deren Einhaltung streng geachtet. Dies geschieht insbesondere noch einmal im Rahmen der Baugenehmigung. Eine Bauerlaubnis wird ohne die Einhaltung der Brandschutzvorschriften nicht erteilt.</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<p><b>3. Erschließung</b> Die Begründung zum Bebauungsplan gibt als zweites Ziel an, den mit der Ver- und Entsorgung des Heims verbundenen Verkehr bis auf die Müllabfuhr von der Straße Am Gießbach auf die Grezzostraße zu verlegen. Zwar werden von Seiten der Grezzostraße neue Erschließungsanlagen geschaffen, die bisherigen Eingänge sollen jedoch bestehen bleiben. Fahrzeuge können diese bequem anfahren und werden auch in Zukunft dort be- und entladen. Treppen und Fahrstuhl in die Kellerräume sind nur dort vorhanden und geplant. Insgesamt befürchten die Einwender, dass der Verkehr zur Versorgung des Heims und der Besucherverkehr sich weiterhin über die Straße Am Gießbach abwickeln wird.</p>	<p>Dass Lieferanten, Krankenwagen, Bestattungsunternehmen etc. nur über die Grezzostraße anfahren dürfen, ist im Durchführungsvertrag geregelt und vom Vorhabenträger unterschrieben. Für Besucher lässt sich eine solche Regelung nicht erzwingen.</p>
<p><b>4. Stellplatznachweis</b> Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist schöngerechnet. Nicht berücksichtigt sind die acht Kurzzeitpflegeplätze sowie der Schichtdienst des Pflegepersonals. Sie halten die Kriterien für den ÖPNV-Bonus für nicht erfüllt.</p>	<p>Die Kurzzeitpflegeplätze sind in den 98 Heimplätzen enthalten. Lt. LBO sind Stellplätze für Beschäftigte in der Berechnungsgrundlage eingeschlossen.</p> <p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird endgültig erst im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt. Der Stellplatznachweis als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag dem Bauordnungsamt jedoch vor und blieb unbeanstandet. Danach sind 5 Stellplätze für das gesamte Heim notwendig. Vorgesehen sind jedoch 13 Stellplätze und damit ein Überhang von 8 Stellplätzen. Von einer Verschärfung des Stellplatzproblemes kann deshalb keine Rede sein.</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<p><b>5. Tiefgarage</b> Bei der Tiefgarage handelt es sich zumindest teilweise um eine Fehlkonstruktion. Es wird befürchtet, dass die Tiefgarage von den Besuchern nicht angenommen wird. Sie ist deshalb zur Unterbringung notwendiger Stellplätze nicht geeignet. Schon heute reichen die bestehenden 13 Stellplätze nicht aus. Die Besucher parken deshalb ordnungswidrig auf der Straße. Dies wird sich noch verschlechtern, wenn die ebenerdigen Stellplätze entfallen und die Tiefgarage nicht angenommen wird.</p>	<p>Siehe Ziffer I. 2</p> <p>Die Tiefgarage wird gem. LBO, GaVo sowie nach der EAR 05 in Absprache mit dem Stadtplanungsamt erstellt – Details werden mit dem Baugesuch geklärt.</p>
<p><b>6. Geschossigkeit</b> Der bestehende Bau wurde mit drei Vollgeschossen über eine Befreiung genehmigt. Im vorgelegten Plan wird dies verschleiert und als zweigeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss dargestellt.</p>	<p>Siehe Ziffer I. 4</p>
<p><b>7. GRZ/GFZ</b> Es wird bezweifelt, dass Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl richtig berechnet wurden.</p>	<p>Siehe Ziffer I. 11</p>
<p><b>8. Maßstäblichkeit der Bebauung</b> Bereits das bestehende Gebäude sprengt den städtebaulichen Rahmen. Mit dem neuen Vorhaben wird dies fortgesetzt und in seiner Wirkung erheblich bestärkt. Der neue Plan sieht eine geschlossene Bauweise sowie eine mehrgeschossige Blockrandbebauung vor, die keinerlei Rücksicht auf die bestehende Bebauung für das ganze Baugebiet nimmt. Das Gebäude weicht in seiner Maßstäblichkeit erheblich von der übrigen Bebauung ab. Die Festsetzungen schließen auch eine nachträgliche Aufstockung des Neubaus um ein drittes Geschoss nicht aus.</p>	<p>Darstellung der Geschossigkeit siehe Ziffer I. 4. Da der Neubau über das Baufenster des bisherigen Bebauungsplans hinausgeht, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig. Von einer geschlossenen Blockrandbebauung kann überhaupt nicht die Rede sein, hier handelt es sich um eine offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung auf maximal 60 m (abweichende Bauweise). Durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe ist ein weiteres Staffelgeschoss ausgeschlossen.</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<b>9. Präzedenzfall</b> Durch den Bebauungsplan der AWO könnte ein Präzedenzfall geschaffen werden und auch das angrenzende Grundstück der Neuapostolischen Kirche vergleichbar „nachverdichtet“ werden.	Da für das Grundstück der Neuapostolischen Kirche ebenfalls der bisherige Bebauungsplan Nr. 594 gültig ist, kann eine solche „Nachverdichtung“ ebenfalls nur mit Willen des Gemeinderats durch einen entsprechenden Bebauungsplan ermöglicht werden.
<b>10. Auswirkungen auf Nachbarbebauung</b> Die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Ortsbild und die Umweltauswirkungen werden nicht behandelt. Auch sind wegen des hohen Grundwasserstandes negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung nicht auszuschließen.	Siehe Ziffer I. 9, I. 24, III. 3 sowie Vorlage
<b>11. Kleinklima</b> Durch die massive Überbauung des Grundstücks ist zu erwarten, dass die Wärmeabstrahlung zunimmt und die Durchlüftung gestört wird. Diese Auswirkungen auf das Kleinklima bleiben unerwähnt. Der Umfang der versiegelten Flächen ist größer als im Bebauungsplan angegeben.	Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas ist nicht gegeben, da nach wie vor die Nord-Süd verlaufenden Licht- und Luftschneisen vorhanden sind und die Neubebauung einen verhältnismäßig harmlosen Eingriff darstellt, der durch den intensiv begrünten Dachgarten und verschiedene Neupflanzungen kompensiert wird. Siehe Ziffer I. 11

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<p><b>12. Artenschutz</b></p> <p>Der Bau einer neuen Trockenmauer, auf der stark überschatteten östlichen Grundstücksfläche ist nicht geeignet, der Zauneidechse das Überleben zu ermöglichen. Ohne ein Fachgutachten, das sich mit den Voraussetzungen für eine Befreiung befasst, ist eine sachgerechte Abwägung für den Gemeinderat nicht möglich.</p>	<p>Der Umwelt- und Arbeitsschutz führt hierzu aus:</p> <p>Die Zauneidechse scheint über weite Teile des Karlsruher Siedlungsgebiets verbreitet, gemessen an ihren Lebensraumsansprüchen kommt sie auch im Plangebiet vor. Man kann davon ausgehen, dass der Bestand im Karlsruher Raum in keiner Weise gefährdet ist. Zuverlässige Bestandszahlen von Eidechsen zu erhalten, ist ohne einen gewaltigen, unverhältnismäßigen Aufwand zu betreiben, nicht möglich. Darüberhinaus macht es keinen Sinn, solange man die betroffene Teilpopulation nicht in Bezug setzen kann zur gesamten (Karlsruher) Population. Diese quantitativ zu erfassen, würde jeden Rahmen sprengen. Die quantitative Erfassung der Teilpopulation des Plangebiets wird deshalb keine verwertbare Aussage liefern über den Einfluss der Planung auf die Gesamtpopulation der Zauneidechse im Karlsruher Raum. Aber um diese Frage geht es, wenn beurteilt werden soll, ob die Planung einen erheblichen Eingriff in den Bestand darstellt oder ein Ausgleich bzw. Ersatz festgesetzt werden soll. Wir halten es deshalb für angemessen, von vornherein davon auszugehen, dass die Zauneidechse im Bereich Hanne-Landgraf-Haus vorkommt – mit niedriger Siedlungsdichte. Wir empfehlen deshalb, sich auf diese erfahrungsbasierenden Einschätzungen zu stützen und als Ersatz für den durch die Bebauung verlorengehenden Lebensraum im Bereich des neu anzulegenden Teichs eine Trockenmauer als Ersatzhabitat zu errichten. Die Trockenmauer wurde entsprechend festgesetzt – eine sachgerechte Abwägung durch den Gemeinderat ist somit möglich. Siehe Ziffer I. 7.</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<p><b>13. Entwässerung</b> Die Auslegung der Entwässerungskanäle im Baugebiet lässt eine weitere Verdichtung nicht zu. Bei starken Regenfällen werde Regenwasser vom AWO-Grundstück auf die Straße Am Gießbach fließen. Nach den Erläuterungen zum Plan (Hinweise) sollten die Grundstückseigentümer dagegen selbst Vorkehrungen treffen. Dies sei eine Unverschämtheit.</p>	<p>Hier handelt es sich um einen Verständnisfehler. Es geht hier um die Dimensionierung der städtischen Entwässerungskanäle (siehe Ziffer I. 13).</p>
<p><b>14. Abstellfläche für Müll</b> Die Anordnung der Stellfläche für die Müllgroßbehälter kann nicht hingenommen werden. Durch den Sichtschutz (2,00 m hohe Mauer) lassen sich die Behälter nicht mehr zur Leerung auf die Straße fahren, da die Rampe zum Haupteingang weit in die Stellfläche hineinragt. Auch ist diese Fläche viel zu klein. Es ist abzusehen, dass wegen dem fehlenden Platzes die Müllbehälter an der Straße aufgestellt werden.</p>	<p>Siehe Ziffer I.5 und I. 12 Nach wie vor ist geplant, die Kompaktierung auf dem Grundstück vorzunehmen, ggf. unter Rückbau störender Rampenteile. Die Forderung nach einer Verlagerung des Müllplatzes ist aus betriebsinternen Gründen nicht realisierbar. Darüberhinaus bleibt der geplante Müllplatz im wesentlichen auf der jetzigen Müllfläche.</p>
<p><b>15. Hecke</b> Verlangt wird nicht wie im bestehenden Bebauungsplan eine Buchenhecke, sondern nur die Pflanzung von Sträuchern. Eine Schutzvorkehrung zugunsten der Nachbarn wird hier nur vorgetäuscht.</p>	<p>Das Altenheim hat nur einen direkten Nachbarn – die Neuapostolische Kirche. Diese hat an der gemeinsamen Grenze zum Vorhabenträger bereits eine Hecke gepflanzt. Zur Abschirmung zu den Nachbarn in der Straße Am Gießbach werden in der Nordwestecke zusätzliche Sträucher gepflanzt, die der bestehende Bebauungsplan ebenfalls nicht vorsieht.</p>
<p><b>16. Belange der Anwohner</b> Die Belange der Anwohner werden nicht berücksichtigt. Durch die massive Bebauung werden die Bewohner der nördlich angrenzenden Grundstücke „eingemauert“. Die Folgen der massiven Verdichtung werden auf die Nachbarn abgewälzt.</p>	<p>Siehe Ziffer 1.3</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
<p><b>17. Antennenanlagen</b>                      Es wird bemängelt, dass je Gebäude eine Antennenanlage zulässig sein soll. Die AWO könnte sowohl auf dem Alt- als auch auf dem Neubau ohne behördliche Genehmigung eine Richtfunkantenne anbringen, wie dies auf dem alten Wohnheim in der Eisenbahnstraße geschehen ist.</p>	<p>Siehe Ziffer I. 19</p>
<p><b>III. Bürger, Durlacher Straße, 28.04.2008</b></p>	
<p><b>1. Bevorteilung eines Eigentümers</b>                      Für solche Fälle – in denen nur ein einziger Hauseigentümer bevorteilt wird, wie es hier gedacht ist – hat der Gesetzgeber das vereinfachte Verfahren bestimmt nicht vorgesehen.</p>	<p>Die §§ 12 und 13 a BauGB lassen dies ausdrücklich zu – darüber hinaus sind VEP's für nur einen Grundeigner die Regel.</p>
<p><b>2. Heimqualität</b>                      Die Anlage ist bereits heute mit 96 Pflegeplätzen überstrapaziert. Es ist unzumutbar, den Heimbewohnern jetzt auch noch das letzte bisschen Grün zu rauben.</p>	<p>Es trifft zu, dass einige Sträucher und Bäume sowie die Teichanlage durch den Erweiterungsbau entfallen werden. Diese Eingriffe gelten aber als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB). Dennoch sind folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensive Gartengestaltung mit Anlage eines neuen Teiches.</li> <li>• Intensive Flachdachbegrünung (Dachgarten).</li> <li>• Pflanzen von Sträuchern und Bäumen.</li> </ul>
<p><b>3. Ortsbild</b>                      Durch die Erweiterung kommt es zu einer Verschandelung des mühsam aufgebauten schönen Ortsbildes. Es wird ein Verstoß gegen § 13 Eingliederungsvertrages gesehen, wonach die Stadt bei der weiteren Entwicklung auf den „dörflichen Charakter“ von Grötzingen und dessen Erholungsfunktionen Rücksicht zu nehmen hat.</p>	<p>Siehe Ziffer I. 3                      Das Gebiet wird durch 1,5- bis 2-geschossige Wohnhäuser, den Altbau des Pflegeheims sowie die Neupostolische Kirche geprägt. Der Neubau orientiert sich in Proportion, Höhe und Tiefe an den in Nord-Süd ausgerichteten 1- bis 2-geschossigen Reihenhausketten und fügt sich somit in die Struktur des Baugebiets ein und nimmt auf den „dörflichen Charakter“ Rücksicht.</p>