

Anlage 1 zum Satzungsbeschluss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Wilhelm-Leuschner-Str. 65 bis 73 (Senioren- und Nahversorgungszentrum)“, Karlsruhe-Oberreut

Hier: Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung für die Abwägung relevanten Stellungnahmen

20.08.2008

	TÖB	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
1	Nachbarschaftsverband Karlsruhe Planungsstelle Schreiben vom 29.05.2008	Von Seiten des Nachbarschaftsverbands bestehen keine Bedenken.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
2	Neuapostolische Kirche Süddeutschland Schreiben vom 29.05.2008	Von der Neuapostolischen Kirche Süddeutschland werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Der Planung wird zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Region Süd-West Schreiben vom 04.06.2008	Belange der Deutschen Post werden nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Stadt Karlsruhe Bürgerservice und Sicherheit Straßenverkehrsstelle Schreiben vom 04.06.2008	<p>Das geplante Senioren- und Nahversorgungszentrum ist für den MIV verkehrlich ausreichend erschlossen über die Wilhelm-Leuschner- und Bernhard-Lichtenberg-Straße. Nach der Stellplatzberechnung werden mehr Stellplätze als rechnerisch erforderlich nachgewiesen. Dies wird neben der Berücksichtigung von Fahrradabstellmöglichkeiten begrüßt.</p> <p>Es wird empfohlen, noch einige Stellplätze behindertengerecht herzustellen.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob große LKW's die von der Wilhelm-Leuschner-Straße her zufahren, aufgrund der Fahrbahnverengung in Höhe vom Weiße-Rose-Weg ohne Probleme auf das Gelände ein- und wieder ausfahren können.</p> <p>Aus der Anlage 5 ist ersichtlich, dass auf einigen Stellplätzen in der Wilhelm-Leuschner-Straße „Kurzzeitparken Pflegeheim“ vermerkt ist. Eine Reservierung öffentlicher Stellplätze für eine Einrichtung ist nach der StVO nicht zulässig. Für Kurzparker sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Parkscheinautomaten bewirtschaftete Parkplätze vorhanden. Dieses Angebot ist ausreichend. Alternativ wird empfohlen, Kurzzeitparkplätze auf eigenem Gelände der Einrichtung auszuweisen.</p> <p>Im Bereich des Kaffees ist aufgrund der Breite des Gehwegs keine Aufstellung von Mobiliar möglich.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Empfehlung findet im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Eine Ein- und Ausfahrt ist möglich.</p> <p>Die Anregung wird im Rahmen der späteren Genehmigung berücksichtigt.</p> <p>Die Zulässigkeit der Aufstellung von Mobiliar auf dem Gehweg bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.</p>
5	Stadt Karlsruhe Bauordnungsamt Schreiben vom 05.06.2008	<p>Die Anordnung zur Anlieferung zum SB-Markt gegenüber der Wohnbebauung ist nicht optimal anzusehen.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten liegt dem Bauordnungsamt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Schallschutzgutachten konkret mit der Anlieferungssituation befasst hat und hierbei auch in diesem Punkt die Unbedenklichkeit attestiert.</p> <p>Der Anlieferungsbereich überschneidet sich mit dem Zufahrtbereich der Tiefgarage. Dies halten wir nicht für günstig. Wir gehen davon aus, dass die reibungslose Abwicklung der beiden Verkehre im Überlappungsbereich geprüft und als unbedenklich eingestuft wurde.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anlieferung ist aus schalltechnischer Sicht unbedenklich.</p> <p>Im Anlieferungsbereich und Zufahrtbereich der Tiefgarage kommt es zu Überschneidungsvorgängen. Der Rangiervorgang kann in einem Zuge in den Lieferbereich erfolgen. Dies ist mit Schleppkurven nachgewiesen.</p>

		<p>In Nr. 1.1.2 der textlichen Festsetzung ist festgelegt, dass Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen der Tiefgarage (Tga) zulässig sind. Eine vergleichbare Regelung findet sich auch in Nr. 1.1.3 (Flächen für Nebenanlagen). Im zeichnerischen Teil finden sich keine entsprechenden Flächen für eine Tiefgarage und Nebenanlagen.</p> <p>Sofern nicht beabsichtigt ist solche Flächen zu kennzeichnen, empfehlen wir zur Rechtsklarheit die Regelung „in den festgesetzten Flächen Tiefgaragen/Nebenanlagen“ zu streichen.</p> <p>Im Übrigen bestehen gegen den Planentwurf keine Bedenken.</p>	<p>Die Flächen für die Tiefgarage sind im Planteil enthalten – es fehlt lediglich der Zufahrtsbereich. Dieser wird in der Planzeichnung ergänzt. Flächen für Nebenanlagen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.</p>
6	<p>Stadtwerke Karlsruhe GmbH Schreiben vom 09.06.2008</p>	<p>Stromversorgung: Keine Einwände. Gas- und Wasserversorgung: Keine Einwände.</p> <p>Im Gehweg der Wilhelm-Leuschner-Straße verläuft ein Fernmeldekabel der SWK GmbH. Bei Ausführung von Tiefbauarbeiten ist das Kabel zu sichern.</p> <p>In den angrenzenden öffentlichen Gehwegen befinden sich Einrichtungen der öffentlichen Straßenbeleuchtungen. Sollten Anpassungen erforderlich sein, ist hierzu die öffentliche Straßenbeleuchtung schriftlich zu beauftragen. Die anfallenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu zahlen.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zum organisatorischen Ablauf werden berücksichtigt.</p> <p>Wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p>
7	<p>Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH vom 11.06.2008</p>	<p>Die VBK haben keine Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird um rechtzeitige Benachrichtigung und Abstimmung gebeten, falls die VBK Bushaltestelle in der Bernhard-Lichtenberg-Straße während der Bauzeit in ihrer Nutzung eingeschränkt oder vorübergehend verlegt werden muss.</p>	<p>Planungsrechtlich relevante Anregungen sind nicht enthalten. Der Anregung zum organisatorischen Ablauf wird entsprochen.</p>
8	<p>Evang. Stadtkirchenamt Karlsruhe Schreiben vom 17.06.2008</p>	<p>Nach genauer Durchsicht der zugesandten umfangreichen Unterlagen möchten wir mitteilen, dass von unserer Seite keine Belange negativ tangiert sind und wir diesem Vorhaben auch nicht entgegen stehen. Wir begrüßen es, dass so ein Vorhaben in Oberreut realisiert wird.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p>Landratsamt Karlsruhe Gesundheitsamt Schreiben vom 17.06.2008</p>	<p>Grundsätzlich bestehen aus unserer Sicht gegen den Bebauungsplan keine Einwände.</p> <p>Kritisch anmerken möchten wir jedoch, dass für die zukünftigen Nutzer des Gebäudes mit einer erhöhten Lärmbelastung, vor allem durch nächtlichen Verkehrslärm, zu rechnen ist.</p> <p>Eine weniger sensible Nutzung des durch Verkehrslärm stark belasteten Areals wäre aus unserer Sicht wünschenswert.</p>	<p>Der angenommenen Lärmbelastung wird durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen so Rechnung getragen, dass die vorgesehene Nutzung schalltechnisch unbedenklich ist.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Firma Modus Consult Speyer GmbH erstellt.</p> <p>Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Wohnnutzungen werden nicht eingehalten. Deshalb sieht der Bebauungsplan entsprechend dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen vor (vgl. Ziff. 1.4 der textlichen Festsetzungen).</p>
10	<p>Deutsche Telekom Schreiben vom 17.06.2008</p>	<p>Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollen so früh wie möglich mitgeteilt werden.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.</p>	<p>Planungsrechtlich relevante Anregungen sind nicht enthalten. Den Anregungen zum organisatorischen Ablauf wird entsprochen. Sie finden im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.</p>

11	Stadt Karlsruhe Sozial- und Jugendbehörde Seniorenbüro Schreiben vom 18.06.2008	<p>Für die Betriebsführung des Seniorenzentrums mit 86 Pflegeplätzen und 34 betreuten Seniorenwohnungen wurde zunächst mit der Arbeiterwohlfahrt Karlsruhe-Stadt e. V. und nach deren Absagen mit dem Caritasverband Karlsruhe verhandelt. Eine enge Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Betreiber des Seniorenzentrums bereits bei der Bauplanung ist zentral wichtig angesichts der aktuellen Veränderungen in den Betreuungskonzepten und auf dem Pflegemarkt. Die konzeptionellen und wirtschaftlichen Ziele müssen sich in der Architektur ausdrücken.</p> <p>Nach unserem vorliegenden Kenntnisstand ist der Caritasverband von der Betriebsführung dieses Projektes zurückgetreten. Es ist fraglich, welcher Träger diese Aufgabe in welcher räumlichen Ausgestaltung übernehmen will bzw. ob er dieses Raumkonzept so wie vorliegend führen will.</p> <p>Es wird darum gebeten, das Verfahren vorerst ruhen zu lassen, bis diese Frage der Betriebsträgerschaft geklärt ist.</p>	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind planungsrechtlich nicht relevant. Die Firma Weisenburger steht derzeit in abschließenden Verhandlungen mit einem Träger für das Seniorenzentrum.
12	Polizeipräsidium Karlsruhe Schreiben vom 18.06.2008	<p>Zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wie aus den textlichen und zeichnerischen Ausführungen zu entnehmen ist, sind die Senkrechtparkstände, sowie die Geh- und Radwege entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße und der Bernhard-Lichtenberg-Straße bereits Bestand.</p> <p>Die Zufahrt zum Kundenparkplatz soll über die Wilhelm-Leuschner-Straße erfolgen. Hierbei wird der Geh- und Radweg gequert. Im Bereich der Zu- und Abfahrt sollte bei der Bepflanzung, bzw. auch im Fall der Installation von Werbeanlagen darauf geachtet werden, dass die erforderlichen Sichtdreiecke auf den Geh- und Radweg, wie auch auf die Wilhelm-Leuschner-Straße freigehalten werden.</p> <p>Ausweislich der Planunterlagen ist unter dem Einkaufsmarkt eine Tiefgarage geplant. Auf der Grundlage der Verordnung des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) dürfte es sich bei der geplanten Tiefgarage um eine Großgarage handeln (Nutzungsfläche ≥ 1.000 m²).</p> <p>Bezüglich der Tiefgaragenausfahrt im Planbereich bitten wir, aufgrund unserer Erkenntnisse im Verkehrsunfallgeschehen, vorbehaltlich der sonstigen Vorschriften der Garagenverordnung (GaVO), speziell bei den Abfahrtsrampen auf die Schnittpunkte zum öffentlichen Verkehrsraum zu achten. Beim Ausfahren aus der Tiefgarage müssen die Sichtfelder auf den davor liegenden Verkehrsraum gewährleistet sein. Im Einzelfall können hier Stützmauern abgeschrägt oder durchbrochen ausgeführt werden.</p> <p>Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets soll die Anlieferung des Verbrauchermarktes über die Bernhard-Lichtenberg-Straße erfolgen. Hier bitten wir um Überprüfung, ob die Schleppkurven im Anlieferungsbereich für Lastzüge ausreichend dimensioniert sind. Da der Anlieferungsbereich offensichtlich überbaut ist, gehen wir davon aus, dass die lichte Höhe hier mindestens 4,50 m beträgt.</p> <p>Hinsichtlich der Rettungswegeproblematik und der Anfahrbarkeit zu den Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge gehen wir davon aus, dass die Berufsfeuerwehr Karlsruhe an dem vorliegenden Anhörungsverfahren beteiligt wird.</p> <p>Abschließend dürfen wir noch auf die Ausführung der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe hinweisen, welche diesem Vorgang beigelegt sind.</p>	<p>Dies trifft so zu.</p> <p>Die Anregung wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Nach der vorgesehenen Nutzfläche der Tiefgarage ist eine Großgarage geplant. Die hieraus resultierenden Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Bei der Ein- und Ausfahrt ist die notwendige Sicht auf den Gehweg möglich, da das Gebäude im Erdgeschossbereich nach Süden um ca. 2,5 m von der Baugrenze abrückt.</p> <p>Eine Prüfung ist erfolgt. Der Anlieferungsbereich für Lastzüge ist ausreichend dimensioniert. Ein Schleppkurvennachweis liegt vor.</p> <p>Die Branddirektion wurde gehört – sie hatte aus brandschutztechnischen Gründen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

13	<p>Stadt Karlsruhe Umwelt- und Arbeitsschutz Schreiben vom 23.06.2008</p>	<p><u>Artenschutz:</u> Über das Gelände liegen dem Umwelt- und Arbeitsschutz keine Erhebungen oder sonstige Erkenntnisse vor. Es sollte deshalb zumindest eine orientierende Übersichtsuntersuchung hinsichtlich naturschutzrelevanter Arten der Amphibien- und Reptilienfauna sowie des Insektenbestandes vorgenommen werden.</p> <p>Wir verweisen zudem auf bauliche Möglichkeiten des Artenschutzes an Gebäuden und die beiliegende Broschüre „Nistquartiere an Gebäuden“ mit der Bitte, sie dem Vorhabenträger zukommen zu lassen.</p> <p><u>Zu A. Begründung:</u></p> <p>3. Bestandsaufnahme Der Standort liegt im Wasserschutzgebiet Kastenwört (Zone III B):</p> <p>4.3.6 Ver- und Entsorgung</p> <p><u>Unbelastetes</u> Niederschlagswasser bitte durch unbedenkliches ersetzen.</p> <p>Das Niederschlagswasser soll in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dies widerspricht dem Hinweis auf S. 14 (Ziff. 3). Eine Versickerung am Standort ist grundsätzlich möglich und sollte auch angestrebt werden.</p> <p>Wir regen folgenden Hinweis auf die Nutzung erneuerbarer Energieträger an: Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes werden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie und Erdwärme empfohlen. (Anmerkung: Durch die überwiegende Nutzung als Wohngebäude sind ohnehin die Anforderungen des EwärmG BW einschlägig).</p> <p>4.6.2 Verkehrslärm im Plangebiet</p> <p>Es wird „im Rahmen der Abwägung“ ein Orientierungswert von 50 dB(A) in der Nacht nach der DIN 18005 zugrunde gelegt und damit eine Überschreitung um bis zu 5 dB(A) vorgenommen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Seniorenpflegeheim wäre aus unserer Sicht allerdings ein Orientierungswert von 45 dB(A) anzustreben. Bei Baukörpern, die dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen sind, wären entsprechend für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</p>	<p>Eine naturschutzfachliche Übersichtsbegehung zur vorhandenen Grünfläche wurde am 31.07.08 durchgeführt. Hierbei hat sich ergeben, dass hinsichtlich naturschutzrechtlich relevanter Arten keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu befürchten ist. Das Thema „Artenschutz“ wird in der Begründung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde auf die Broschüre „Nistquartiere an Gebäuden“ des NABU hingewiesen. Unter Punkt 10 der „Hinweise“ erfolgt ein entsprechender Vermerk.</p> <p>Ziff. 3.2 der Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen.</p> <p>Soweit möglich und zumutbar ist eine Versickerung vorgesehen. Ziff. 4.3.6 der Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird unter Ziff. 11 in die „Hinweise“ aufgenommen.</p> <p>Die Untersuchung des schalltechnischen Gutachtens haben ergeben, dass die Geräuschbelastungen durch die zu beurteilende Anlage die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einhalten und keine relevante Zunahme der Geräuschbelastung durch Verkehrslärm entsteht. Die schalltechnischen Orientierungswerte „Verkehrslärm“ haben keine bindende Wirkung. Sie sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. In der Rechtsprechung wird davon ausgegangen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden kann. Die Berechnung der Geräuschimmissionen der maßgeblichen Straßenabschnitte der Wilhelm-Leuschner-Straße, Bernhard-Lichtenberg-Straße und L 605 hat folgende Emissionspegel ergeben: Wilhelm-Leuschner-Straße bis 58,8 dB(A) tags und 50,2 dB(A) nachts; Bernhard-Lichtenberg-Straße bis 49,9 dB(A) tags und 41,1 dB(A) nachts; L 605 bis 70,1 dB(A) tags und 62,7 dB(A) nachts. Hinsichtlich des Schienenverkehrs wurde</p>
----	---	---	--

		<p><u>Zu B. Hinweise</u></p> <p>3. Regenwasserversickerung <u>Unbelastetes</u> Niederschlagswasser bitte durch <u>unbedenkliches</u> ersetzen.</p> <p><u>Zu C. Festsetzungen</u></p> <p>1.4 Flächen für besondere Anlagen Siehe vorherige Anmerkung. Aus unserer Sicht sollte ein Orientierungswert von 45 dB(A) angestrebt werden.</p>	<p>ein Emissionspegel von 51,2 dB(A) am Tag und 46,6 dB(A) in der Nacht ermittelt, wobei für die Streckenabschnitte in den Gleisbögen ein Radienzuschlag von 8 dB(A) hinzuzuaddieren ist. Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen, wie der Aufstellung eines Bebauungsplans, ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 i. V. m. dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vom Mai 1987“ die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Für einwirkende Verkehrsgeräusche nennt die DIN 18005 bei Zugrundelegung eines Mischgebiets einen Orientierungswert von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch den vorhandenen Straßen- und Schienenverkehr ist eine Überschreitung des Orientierungswertes unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen gemäß dem schalltechnischen Gutachten der Firma Modus Consult Speyer GmbH zur Realisierung des Vorhabens hinnehmbar.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Nach der DIN 18005 wird ein Orientierungswert Nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 50 dB(A), wie er auch für Mischgebiete gilt, zugrundegelegt.</p>
14	Stadt Karlsruhe Zentraler Juristischer Dienst Naturschutzbehör de Schreiben vom 26.06.2008	<p>Die vorgelegte Planung begegnet unseres Erachtens keinen grundsätzlichen Bedenken. Von Seiten des Naturschutzbeauftragten wurden keine Einwände geltend gemacht.</p> <p>Wir verweisen jedoch auf die Stellungnahme von Umwelt und Arbeitsschutz vom 23.06.2008 und bitten darum, den Vorhabenträger mit der empfohlenen Untersuchung zu beauftragen und uns sowie Umwelt- und Arbeitsschutz über die Ergebnisse in Kenntnis zu setzen. Wir behalten uns vor, uns auf der Grundlage der hierdurch gewonnenen Erkenntnisse ergänzend zu äußern.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angeregte Untersuchung wurde am 31.07.08 durchgeführt. Hierbei hat sich ergeben, dass es hinsichtlich naturschutzrelevanter Arten nicht zu Konflikten kommen wird.</p>
15	BUND Schreiben vom 27.06.2008	<p>In den Unterlagen fehlen Aussagen, dass den Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG entsprochen wird und keine besonders oder streng geschützten Arten beeinträchtigt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist beispielsweise das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse aufgrund potentieller Habitateignung nicht auszuschließen. Es ist daher zwingend erforderlich, durch entsprechende Untersuchung festzustellen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen diesem Vorhaben nicht entgegenstehen. Das beschleunigte Verfahren entbindet grundsätzlich nicht von der Pflicht, weiterhin alle Umwelt- und Naturschutzbelange zu berücksichtigen. Die Bestimmungen des Artenschutzes sind weiterhin gültig.</p>	<p>Es liegen keine Erkenntnisse dazu vor, dass den Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG nicht entsprochen wird und besonders oder streng geschützte Arten beeinträchtigt würden. Richtig ist, dass das beschleunigte Verfahren grundsätzlich nicht von der Pflicht, weiterhin alle Umwelt- und Naturschutzbelange zu berücksichtigen, entbindet. Eine naturschutzfachliche Übersichtsbegehung zur vorhandenen Grünfläche wurde am 31.07.08 durchgeführt. Hierbei hat sich ergeben, dass hinsichtlich naturschutzrechtlich relevanter Arten keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu befürchten ist.</p>

		<p>Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (0,95 statt maximal 0,8) ist nicht zuletzt aus stadtklimatologischer Sicht strikt abzulehnen. Durch die Reduzierung der geplanten Stellplätze auf ein vernünftiges Maß ist die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 sicherlich problemlos einzuhalten.</p> <p>Wie in Anlage 12 dargelegt, ist ein Nachweis nach VwV Stellplätze für insgesamt 85 Stellplätze erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht jedoch 151 Stellplätze vor. Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird damit um fast 80 % überschritten. Insbesondere aufgrund der hohen Anbindungsqualität des ÖPNV und der fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für zahlreiche Bewohner von Oberreut und Bulach ist dies nicht nachvollziehbar. Nicht zuletzt aufgrund massiv steigender Benzinpreise ist bereits für die nahe Zukunft von einem spürbaren Rückgang des Individualverkehrs auszugehen. Auch vor diesem Hintergrund ist eine Stellplatzzahl, die über die notwendigen Stellplätze nach VwV hinausgeht, strikt abzulehnen. Hierdurch kann auch die Festsetzung 2.6 (Bodenversiegelung auf das unabdingbare Maß beschränken) verwirklicht werden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße 65 bis 73“, Karlsruhe-Oberreut“ ist unseres Erachtens in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig. Wir fordern die aufgezeigten Mängel im Hinblick auf die Anforderungen des Artenschutzes nachzuarbeiten und die Anzahl der Stellplätze zumindest auf die nach VwV Stellplätze nachzuweisenden 85 Stellplätze zu reduzieren.</p>	<p>Es ist richtig, dass die für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,8 überschritten wird. Die GRZ beträgt 0,95. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Grundfläche für die überplanten Gebäude deutlich unter einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 zurück bleibt und die Überschreitung der GRZ aus den geplanten oberirdischen Stellplätzen resultiert. Insoweit ist aber zu berücksichtigen, dass die Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material angelegt werden und der oberirdische Parkplatz mit Pflanzbeeten und Bäumen begrünt wird. Schließlich ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass die Flachdächer der Gebäude begrünt werden. Die Überschreitung der GRZ ist begründet (siehe Ziff. 4.2.1 der Begründung).</p> <p>Es ist eine grundsätzliche Entscheidung des Vorhabenträgers ob er Stellplätze über die in der VwV erforderlichen Anzahl hinaus herstellen will.</p> <p>Eine Reduzierung der Zahl der Stellplätze ist nicht vorgesehen.</p>
16	<p>Bürgerverein Oberreut Schreiben vom 29.06.2008</p>	<p>Etwas verwundert sind wir, dass die Einwände, die im Planungsausschuss am 27.02.2008 vorgebracht wurden, keine Berücksichtigung fanden.</p> <p>Die LKW-Laderampe des SB-Marktes an der Bernhard-Lichtenberg-Straße hat wieder die Lage der von der Firma Weisenburger früher vorgelegten Konzepte – nämlich parallel zur B.-L.-Str.; dies bedeutet beim Rückwärtsfahren mit zwei Richtungsänderungen einen schwierigen Rangiervorgang der LKW's mit Hänger (L=18 m).</p> <p>Die Wandhöhen wurden entgegen der bisherigen Aussagen nicht reduziert und belaufen sich nach wie vor auf 18,15 m.</p> <p>Ziff. 4.2.1 A. S. 6: Die nach § 17 BauNVO vorgeschriebene Höchstzahl der Grundflächenzahl von 0,8 wird um 0,15 überschritten; die Grundflächenzahl, d. h. das Verhältnis der nach Planung überbauten Fläche zur Fläche des Baugrundstücks beträgt 0,95; Begründung VEP: „...die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ werden „nicht beeinträchtigt“.</p>	<p>Die Einwände des Planungsausschusses sind unter Nr. 28 dieser Synopse abgehandelt.</p> <p>Der Rangiervorgang ist so vorgesehen und durchführbar.</p> <p>Die Wandhöhe wurde dem benachbarten Badenia-Gebäude angepasst.</p> <p>s. o.</p>

	<p>Sonstige Belange stehen einer Überschreitung ebenfalls nicht entgegen.“.</p> <p>Problem: Beeinträchtigung der Besonnung des 3-geschossigen Wohngebäudes an der B.-L.-Str. der Volkswohnung GmbH durch die Bebauung des NVSZ direkt auf der Grundstücksgrenze und nicht – wie sonst gefordert – Bebauung mit 2,50 m Abstand zur Grenze.</p> <p>Ziff. 4.3.6 A. S. 8: „Das Dachflächenwasser der neuen Gebäudes sowie das Oberflächenwasser befestigter Flächen der neu anzulegenden Außenanlage wird der Kanalisation zugeführt.“ dann B. Hinweise, S. 14: Regenwasser „ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist und es die Bodenverhältnisse zulassen dezentral auf dem jeweiligen Grundstück – oder eventuell auch mit zentralen Anlagen – über Mulden zur Versickerung zu bringen“.</p> <p>Problem: Durch die anfallenden Grundwasserspiegel muss es Ziel sein das saubere Oberflächenwasser zur Versickerung nicht in die Kanalisation (Überlastung) zu bringen. Die oben aufgeführten Formulierungen machen deutlich, dass hier der einfachere und kostengünstigere Weg der Einleitung in die Kanalisation festgeschrieben werden soll.</p> <p>Ziff. 4.3.6 A. S. 9: Für den Müll der betr. WE an der B.-L.-Str. stehen zwei Müllräume mit je zwei Containern á 1.100 L zur Verfügung; eine Trennung nach den 3 Müllarten ist nicht erkennbar und aus räumlichen Gründen nicht möglich.</p> <p>Für den Müll des Pflegeheims mit ca. 90 Betten stehen nur 6 Container á 1.100 L und 4 kleine Tonnen zur Verfügung: für den Bedarf eines Pflegeheimes mit 90 Betten ist dies zu wenig (Windeln etc.). Der Müllraum befindet sich an der Südseite (Aufheizung = Geruch) und ist direkt neben der Speiseanlieferung angeordnet. Problem: Müllraum zu klein, Anordnung an Südseite direkt neben der Speiseanlieferung (Geruch / Hygiene).</p> <p>Ziff. 4.4 A. S. 9: Die Bebauung „orientiert sich mit zwei längsgerichteten Baukörpern auf den Grundstücksgrenzen an der“. „Sie bilden mit der bestehenden , analog orientierten Bebauung neue Straßenräume“.</p> <p>Problem: Durch die Bebauung auf der Grundstücksgrenze und der besonderen Wandhöhe von 18,15 m bilden sich statt Straßenräumen eher Straßenschluchten.</p> <p>„Die Dachfläche des SB-Marktes wird als begrünte Dachterrasse für die betr. WE und eine Wohngruppe des Seniorenheimes genutzt. Problem: Die Nutzung des Dachgartens ist durch die Lage an der Wetterseite (Süd-West) und die beidseitig im Abstand von 16 m aufgehenden 13 m hohen Wandflächen durch die bauliche Windverstärkung (Düse) nur bei absolut windstillem Wetter nutzbar.</p> <p>Ziff. 4.6.1 A. S. 10 – Gewerbelärm des Verbrauchermarktes: Die Tatsache des Vorhandenseins einer LKW-Laderampe wird im Textteil des VEP nirgends erwähnt; zumal der LKW, bedingt durch die Anordnung der Rampe (siehe 1.) im Rückwärtsfahren eine</p>	<p>Die Grenzabstände werden eingehalten. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Besonnung des Wohngebäudes ist nicht zu befürchten. Näheres siehe hierzu in der Vorbemerkung der Gemeinderatsvorlage. Die Blockrandbebauung ist städtebaulich gewünscht und mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt.</p> <p>Der Vorhabenträger verfolgt das Ziel, Oberflächenwasser, soweit möglich und vertretbar, zur Versickerung zu bringen. Ziff. 4.3.6 der Begründung wurde entsprechend konkretisiert.</p> <p>Die Müllräume werden sämtlich im Gebäude untergebracht. Die notwendigen Müllmengen wurden berechnet.</p> <p>Wird im Rahmen der Bauausführung geklärt.</p> <p>Die Größe des Müllraums sowie evtl. hygienische Bedenken werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.</p> <p>Die Blockrandbebauung in der geplanten Form ist städtebaulich gewünscht. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhe des Badenia-Gebäudes.</p> <p>Der Dachgarten wird so gestaltet, dass ein Windschutz gegeben ist.</p> <p>Aus dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten der Modus Consult folgt, dass die entstehenden Geräusche aus schalltechnischer</p>
--	---	---

		<p>Rechts- und eine Linkskurve fahren muss; dadurch wird ein erheblicher Zeitaufwand erforderlich bis der LKW in die Rampe eingefahren ist (ständiges akustisches Signal und Abgase). Durch die Nichterwähnung der LKW-Rampe werden im VEP auch keine Auflagen gemacht bezüglich :</p> <ul style="list-style-type: none"> - der vorgeschriebenen Einhausung, - akustischer Maßnahmen innerhalb der Laderampe, z. B. Anordnung von Akustikplatten an der Decke, - geräuscharm schließendes Tor, welches beim Be- und Entladen zu schließen ist und dass für - Anlieferungen ausschließlich die Laderampe zu verwenden ist. <p>Weiterhin sind die Anlieferzeiten zu regeln, d. h. dass nicht um 4 Uhr morgens schon oder um 22.00 Uhr abends noch angeliefert wird.</p> <p>Weiterhin ist festzustellen, dass während des Rangiervorganges des LKW die Tiefgaragenausfahrt blockiert ist.</p> <p>Ziff. 6. A. S. 11: Mit dem Neubau wird eine moderne Pflegeeinrichtung geschaffen. Problem: Die bauliche und konzeptionelle Entwicklung von Pflegeheimen ist schon lange weg vom „Krankenhaustyp“ wie dies der vorliegende Plan darstellt (Mittelflur); weiterhin weist der Plan 2/3 reine Südzimmer und 1/3 reine Nordzimmer auf. – auch diese Tatsache kann nicht als modern, sondern als rückschrittlich bezeichnet werden.</p> <p>Ziff. 2.1.1 C. S. 19: Wandhöhe: „Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Hinterkante des erschließenden öffentlichen Gehwegs“ (ermöglicht die Stellung der Wände auf die Grundstücksgrenze!) 1.) „bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder 2.) bis zum oberen Abschluss der Wand“ (entweder oder !!! - „bis zum oberen Abschluss der Wand“ herausnehmen, sonst gibt es zwei Definitionen der Wandhöhen). 1.) ist die übliche Definition und auch im B-Plan Feldlage III so festgehalten: Wandhöhe: „bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut“.</p>	<p>Sicht unbedenklich sind. Die LKW-Laderampe ist vollständig eingehaust. Dies ist aus der Anlage 5 ersichtlich. Der notwendige Rangiervorgang findet im eingehausten Bereich statt. Erforderliche Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Ziff. 4.3.1 der Begründung wird entsprechend konkretisiert.</p> <p>Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu regeln.</p> <p>Es ist richtig, dass es im Anliefer- und Zufahrtsbereich der Tiefgarage zu Überschneidungsvorgängen kommen kann. Der Rangiervorgang mit LKW kann in einem Zug in den Lieferbereich erfolgen. Dies ist mit Schleppkurven nachgewiesen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die konzeptionelle Entwicklung des Pflegeheims ist Angelegenheit des Vorhabenträgers in Abstimmung mit dem Betreiber.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Hinterkante des erschließenden öffentlichen Gehwegs bis zum oberen Abschluss der Wand.</p>
17	Stadt Karlsruhe Branddirektion Schreiben vom 30.06.2008	Gegen die Erstellung des Bauvorhabens auf dem o.g. Grundstück bestehen vom brandschutztechnischen Standpunkt aus keine Bedenken.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
18	Stadt Karlsruhe Stabsstelle für Projektcontrolling Schreiben vom 02.07.2008	Die SPC hat keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
19	Stadt Karlsruhe Zentraler Juristischer Dienst Immissionsschutz behörde	In der Begründung zum Bebauungsplan ist erwähnt, dass ein schalltechnisches Gutachten zum Vorhaben erstellt wurde, das den Unterlagen jedoch nicht beigelegt war. Dieses Gutachten zeigt, dass von außen hohe Geräuschbelastungen auf das Plangebiet einwirken und zusätzlich noch Belastungen durch den Zu- und Abgangsverkehr des Verbrauchermarktes zu erwarten sind. Dem	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen – das Gutachten lag dem Stadtplanungsamt zur öffentlichen Auslegung vor.

	Schreiben vom 02.07.2008	<p>wird dadurch Rechnung getragen, dass bei stärker belasteten Fassaden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Dies ist, obwohl aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug zu geben wäre, immissionsschutzrechtlich nicht zu beanstanden.</p> <p>Offen bleibt aus unserer Sicht allein die Frage, ob die prognostizierte Lärmzusatzbelastung durch das Einkaufszentrum und die damit verbundenen Auswirkungen auf die bereits bestehende Bebauung auch den Anlieferverkehr und die Abladevorgänge beim Einkaufszentrum mit umfasst.</p>	Anlieferverkehr und Abladevorgänge beim Einkaufszentrum sind im Rahmen der prognostizierten Lärmzusatzbelastung durch das Einkaufszentrum im schalltechnischen Gutachten mit erfasst.
20	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe Schreiben vom 03.07.2008	<p>Wir begrüßen die integrierte Ansiedlung des Senioren- und Nahversorgungszentrums in Karlsruhe-Oberreut.</p> <p>Wir empfehlen, die Gesamtverkaufsfläche sowie zulässige Sortimente in die verbindlichen Festsetzungen aufzunehmen. Dadurch wird der Bebauungsplan für zukünftige Weiterentwicklungen hinreichend bestimmt.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine bauplanerische Regelung der zulässigen Sortimente wird nicht für erforderlich gehalten.</p>
21	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 25/Denkmalwesen Schreiben vom 10.07.2008	<p>Gegenüber dem oben genannten Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzliche Bedenken.</p> <p>Belange der Bau und Kunstdenkmalspflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p>Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird unter Hinweis zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
22	Anwohner aus der Friedrich-Weick-Straße Schreiben vom 27.06.2008	<p>Die Erholungsfläche im Seniorenzentrum auf dem Dach des Einkaufszentrums sei unzumutbar. Es käme zu Störungen durch Autolärm vom Parkplatz, den Einkaufswagen sowie durch die trichterförmige Bebauung entstehende Winde.</p> <p>Das Planungskonzept der Firma Hief sehe einen separaten Seniorenbereich vor und sei deshalb besser. Zudem sei der Erholungsbereich ebenerdig im Grünen. Auch die Nahversorgung sei im Konzept der Firma Hief besser geplant.</p> <p>Zudem werde durch das Vorhaben die Bauhöhe und die Baugrenze überschritten.</p>	<p>Die Erholungsfläche ist entgegen der vorgetragenen Bedenken angemessen nutzbar.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung ist städtebaulich tragfähig.</p> <p>Die Höhe der Gebäude und die Baugrenze sind abgestimmt und städtebaulich gewollt. Eine Bauhöhenüberschreitung findet nicht statt.</p>