

**Anlage 1 zum Satzungsbeschluss – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Wiesenacker 29 (Seniorenzentrum Wettersbach)“, Karlsruhe-Grünwettersbach**

**Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung für die Abwägung relevanten Stellungnahmen:**

Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger
<b>Anwohner 1, „Straße „Am Wiesenacker“, 21.10.2007</b>	
<p>1. Der Anlieger spricht sich gegen die Zufahrt und die Parkplätze des Seniorenzentrums aus. Er schlägt vor, die <b>Parkplätze und Zufahrtsstraße</b> von der Südseite, die Zufahrt von der Kreisstraße vorzusehen.</p> <p>Die komplette Versorgung des Seniorenzentrums muss über die enge Straße „Am Wiesenacker“ erfolgen. Diese Straße verfügt über keinen Gehweg und hat als zusätzliches Nadelöhr eine kleine, denkmalgeschützte Brücke. Für ein Wohngebiet mit überwiegendem PKW-Verkehr ist dies ausreichend. Der durch ein solches Seniorenzentrum zu erwartende LKW-Verkehr stellt aber eine große Einschränkung in die Wohnbedürfnisse der Anwohner dar, sowohl durch die verkehrstechnischen Auswirkungen als auch durch die hohe Lärmbelästigung.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass zum Be- und Entladen geparkte LKWs den Durchgangsverkehr blockieren und damit auch die Notfallversorgung beeinträchtigen.</p>	<p>Die Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Wiesenacker“ ist sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll, da eine neue Straße eine zusätzliche Flächenversiegelung darstellt und hohe Mehrkosten bedeutet.</p> <p>Verkehrstechnisch ist eine neue Einmündung im Süden schwierig. Für das Seniorenzentrum hingegen ist nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Anbindung des Zentrums an den Ort ist ein wichtiges Ziel der Planung. Das Zentrum soll sich zum Ort hin öffnen. Dies wird mit dem Konzept „Dorfplatz“ als neuer Eingangsplatz aufgegriffen.</p> <p>Das Befahren des „Dorfplatzes“ ist zeitlich für das Be- und Entladen befristet und der Platz wird dann sofort wieder verlassen. Nach Aussage des Betreibers, der Heimstiftung Karlsruhe, werden hier Fahrzeuge in geringer Größe und Beladung zum Einsatz kommen (in der Regel unter 7,5 t). Der überwiegende Verkehr des Be- und Entladens erfolgt mit normalen Pkw (Kombi-/Kastenwagen):</p> <p>Die Parkieranlage ist direkt hinter der Straßeneinmündung bereits vor der Brücke angeordnet, um möglichst wenig Verkehr in das Gebiet zu bringen und die zurückliegende Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen.</p>
<p>2. Die Planung verstößt gegen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach „... die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozialer stabiler Strukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der</p>	<p>Die Planung widerspricht nicht diesen gesetzlichen Vorgaben, sondern erfüllt sie. Hier werden die Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerung erfüllt und entsprechende Strukturen auch für Grünwettersbach geschaffen.</p>

Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger
Bevölkerung ...“ zu berücksichtigen sind.	
3. Die in § 3 BauGB geforderte „frühzeitige <b>Einbindung der Öffentlichkeit</b> “ war bisher nicht gewährleistet. Dies wird insbesondere dadurch dokumentiert, dass die bereits vorgetragenen Anregungen auf Ablehnung gestoßen sind und die Planung nicht beeinflusst haben.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 29.11.2006 als Bürgerversammlung in der Carl-Benz-Schule in Wettersbach statt. Die von der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen sind nicht zwingend bei der Planung zu berücksichtigen, sondern fließen in die Überlegungen und Beratungen zur Planung mit ein. Letztendlich steht es dem Gemeinderat zu, über das Vorgebrachte zu entscheiden.
4. Durch die enormen Beeinträchtigungen ist ein <b>Wertverlust</b> für die Grundstückseigentümer nicht auszuschließen.	Dies ist rein spekulativ und wäre in Abwägung gegen das hohe allgemeine Interesse an einem solchen Seniorenzentrum hinzunehmen.
5. Die <b>Stellplätze</b> sind nicht ausreichend. Nach LBO ist ein Stellplatz pro Wohneinheit notwendig. Dies ist hier längst nicht erreicht.	Bei Wohnformen wie dem „Betreuten Wohnen“ wird aufgrund der damit verbundenen Erfahrungen und zur Unterstützung dieser neuen Bau- und Wohnform auch in der Genehmigungspraxis des Bauordnungsamts, mit dem dieser Stellplatznachweis abgestimmt ist, von dem üblichen Stellplatzschlüssel abgewichen. In der Praxis zeigt sich, dass auch bei diesem Schlüssel die Stellplätze längst nicht alle genutzt werden.
<b>Anwohner 2, Straße „Am Wiesenacker“, 14.11.2007</b>	
1. Die Straße „Am Wiesenacker“ ist heute schon eine Engpassstelle und außerdem eine kinderfreundliche, verkehrsberuhigte Zone. Deshalb wäre es sinnvoller, den Stichweg von der Landstraße L 623 auszubauen und das Seniorenheim darüber zu versorgen. Vorteile: 1. Der verkehrsberuhigte, familienfreundliche Bereich könnte beibehalten werden. 2. Der Verkehr auf der L 623 könnte z. B. über einen Kreisels beruhigt werden. 3. Die Notfallversorgung des	S. hierzu Stellungnahme zu Anwohner 1, Ziffer 1.

Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger
<p>Wiesenackers bliebe gewährleistet, da Lieferverkehr die enge Straße nicht blockiert.</p> <p>4. Den Anwohnern des Wiesenackers bliebe die Belastung des Lieferverkehrs erspart.</p>	
<b>Anwohner 3, Straße „Am Wiesenacker“, 15.11.2007</b>	
<p>1. Die Notwendigkeit ortsnaher Pflege- und Wohnbetreuung ist unbestritten. Mit dem <b>Angebot an gehobenem betreuten Wohnen</b> geht dieses an der von Stadt und Ortschaftsrat benannten Zielgruppe vorbei. Dies beweist auch der nur schleppende Verkauf der betreuten Eigentumswohnungen.</p>	<p>Dies ist nicht richtig. Nach Angaben des Vorhabenträgers sind für den Fall des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat bereits ca. die Hälfte der Wohnungen reserviert.</p>
<p>2. Die vom Baugesetzbuch vorgeschriebene <b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> hat nur rudimentär stattgefunden. Für einen Bebauungsplan dieser Größenordnung wäre eine Bürgerversammlung notwendig gewesen, wie sie in der Kernstadt üblich ist. Eine Vorstellung ausschließlich im Ortschaftsrat reicht nicht aus.</p>	<p>Im Gegensatz zur Auffassung des Anliegers fand eine Beteiligung der Öffentlichkeit ordnungsgemäß nach BauGB am 29.11.2007 in der Carl-Benz-Schule in Wettersbach in Form einer Bürgerversammlung statt.</p>
<p>3. Der Festplatz Grünwettersbach ist als Standort für ein Seniorenzentrum nur unter der Voraussetzung geeignet, dass der Bauträger ein Bündel von begleitenden Maßnahmen finanziert. Die im Plan genannten Auflagen wie z. B. Bau einer Trockenmauer oder Dachbegrünung haben Alibi-Charakter und sind bei weitem nicht ausreichend. Eine förmliche <b>Umweltverträglichkeitsprüfung</b> fehlt vollständig.</p>	<p>Im Gegensatz zur Auffassung des Anliegers wurde eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, die sich im gesetzlich vorgeschriebenen Umweltbericht (Bestandteil der Begründung) niederschlägt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechen den örtlichen Erfordernissen und sind mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist ausgeglichen.</p>
<p>4. In der Straße „Am Wiesenacker“ wohnen derzeit ca. 15 Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter, die den <b>verkehrsberuhigten Bereich</b> nutzen. Die Zufahrt zum Seniorenzentrum darf deshalb nicht über den Wiesenacker führen. Als Zufahrt bietet sich die vorhandene südliche Festplatzeinfahrt an.</p>	<p>s. auch Stellungnahme zu Anlieger 1.</p> <p>Der verkehrsberuhigte Bereich soll als solcher erhalten bleiben und kann von den Kindern weiterhin genutzt werden.</p>
<p>5. Der <b>Spielplatz</b> am Nordrand des Plangebietes darf nicht ersatzlos</p>	<p>Bedingt durch das Bauvorhaben wird der nördliche Kinderspielplatz „Am</p>

Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger
<p>überbaut werden. Er ist sehr stark besucht und erst vor kurzem umfangreich erneuert worden. In diesem Zusammenhang wünscht der Anlieger auch zu wissen, aufgrund welcher Rechtsgrundlage der Spielplatz bereits jetzt, noch vor Rechtskraft des Bebauungsplans, rückgebaut wurde.</p>	<p>Wiesenacker“ aufgelöst. Da dieser Spielplatz für Kinder von 2 bis 6 Jahren ausgerichtet ist, hat das Gartenbauamt beim südlichen Spielplatz kleinere Veränderungen vorgenommen. Die Wellenrutsche, Laufrad und Doppelschaukel bleiben erhalten. Die Tischtennisplatte und das Balancierseil werden am neuen Standort wieder eingebaut. Auf den dadurch gewonnen Flächen wird vom Gartenbauamt eine Kleinkinderkombination mit Sandelmöglichkeit errichtet. Für den Rückbau eines Spielplatzes ist weder eine Baugenehmigung noch das Vorliegen eines Bebauungsplans notwendig.</p>
<p><u>Vorab zu den nachfolgenden Einwendungen zu naturschutzrechtlichen Belangen:</u>  <i>Der BUND, der Planungen immer sehr genau auf ihre Umweltverträglichkeit hin betrachtet, hatte zu diesem Bebauungsplan ausgeführt: „Es sind keine erheblichen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes betroffen. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen (Verlängerung der Trockenmauer als Lebensraum für die Zauneidechse) führt zu einer Verbesserung. Da bisher schon weithin genutzte Flächen überbaut werden, ist es günstiger, das Bauvorhaben an dieser Stelle zu realisieren, als u. U. freie Flächen dafür zu bebauen. Es werden also von Seiten der Naturschutzverbände als Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Maßnahme erhoben.“</i></p>	
<p>6. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dokumentiert eine <b>Bodenversiegelung</b> von derzeit noch 35 % und Nachbebauung von 50 %. Deshalb sind Retentionsflächen für Niederschlagswasser verbindlich in die Lagepläne einzuzeichnen.</p>	<p>Das Niederschlagswasser soll im gesamten Baugebiet in Retentionsflächen abgeleitet und dann in den vorhandenen Wettersbach verzögert eingeleitet werden. Die genaue Lage der Retentionsflächen wird im Rahmen des Bauantrags geregelt.</p>
<p>7. Die Überbauung des Festplatzes zerstört eine große <b>Luftaustauschfläche</b> und verkürzt die Grünzäsur zwischen den Ortsteilen Palmbach und Grünwettersbach. Folglich wird die lokale Jahresmitteltemperatur messbar ansteigen und so zu gesundheitlichen Belastungen führen. Der Bauträger muss dafür Ausgleichszahlungen an die Stadt leisten.</p>	<p>In diesem Zusammenhang reklamieren weder der BUND und die anderen Naturschutzverbände noch die anderen Fachbehörden einen Prüfungsbedarf für das Schutzgut Klima. Selbst wenn die Vermutung zutreffen würde, dass sich in Folge der Baumaßnahmen die <b>lokale</b> mittlere Jahrestemperatur <b>messbar</b> erhöhen sollte, ist mit gesundheitlichen Belastungen in Folge der eventuell zwar messbaren, aber sehr geringen Erhöhung nicht zu rechnen.</p>
<p>8. Die <b>Wiese</b> ist als Exklave des benachbarten FFH-Gebietes zu sehen. Sie ist Lebensraum von Distelfinken,</p>	<p>Die genannte Wiese ist weder Teil noch Exklave eines FFH-Gebietes. Laut Einschätzung des zuständigen</p>

Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung	Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger
<p>Wiesenbläulingen, verschiedenen Heuschreckenarten, Blindschleichen und Zauneidechsen, die alle unter Schutz und hochgradig gefährdet sind. Ausreichend Parkplätze mit wasserdurchlässigem Belag sind bereits an der südlichen Zufahrt zum Festplatz vorhanden. Der geplante Parkplatz am Wiesenacker kann deshalb ersatzlos entfallen.</p>	<p>Fachamts ist hier lediglich die Zauneidechse von besonderer Bedeutung. Sie wurde bereits bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Der geplante Parkplatz wird zum Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze benötigt; naturschutzrechtliche Gründe stehen dem nicht im Wege (siehe auch Ziffer 11).</p>
<p>9. Die <b>Pappelreihe</b> ist Sommerquartier und Kinderstube einer kleinen Fledermauskolonie (vermutlich der streng geschützten Art Abendsegler). Während der Bauzeit sind die Pappeln auf Kosten des Bauträgers von jeglicher Beschädigung und vor Bodenverdichtung vor Baumaschinen zu schützen.</p>	<p>Die Pappelreihe ist im Bebauungsplan als zu erhalten dargestellt. Sie wird während der Bauzeit nach besten Möglichkeiten geschützt.</p>
<p>10. Der <b>Wetterbach</b> mit seinen Böschungen ist trotz Sohlenpanzerung Lebensraum zahlreicher Grasfrösche, Teichfrösche und Erdkröten. Die Bebauung und der Rad- und Fußweg müssen deshalb einen Schutzstreifen von mindestens zwei Meter Breite zum Bach einhalten. Der Bauträger muss als Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung den Wetterbach naturnah gestalten: Sohlenpanzerung entfernen, Entkanalisierung nach dem Beispiel der Alb in der Kernstadt.</p>	<p>Für die Planung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und mit der Stadt abgestimmt. Dabei werden als Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen für Natur und Landschaft insbesondere Dachbegrünung, Pflanzung mittel- bis großkroniger Laubbäume, Ergänzung der Habitatstruktur für die Zauneidechse sowie versickerungsfähige Stellplätze und Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist damit vollständig ausgeglichen. Die Bebauung bleibt auch in jedem Fall mehr als zwei Meter vom Wetterbach zurück.</p>
<p>11. Die Berechnung der erforderlichen <b>Stellplatzzahl</b> gemäß VwV-Stellplätze ist fehlerhaft. Die Parkplätze für externe Besucher des öffentlichen Cafés und für Angestellte des Seniorenzentrums sind nicht berücksichtigt. Der vorgesehene Platz ist zu klein. Deshalb und wegen der Nähe zum Betreuten Wohnen und zum Schutz der Wiese muss der geplante Parkplatz am Wiesenacker entfallen. Ausreichend viele Stellplätze sind am Südrand des Festplatzes bereits vorhanden.</p>	<p>Die Berechnung der Stellplätze ist korrekt und mit dem Bauordnungsamt abgestimmt. Die Parkieranlage ist direkt hinter der Straßeneinmündung bereits vor der Brücke angeordnet, um möglichst wenig Verkehr in das Gebiet zu bringen und die zurückliegende Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen. Der Parkplatz am Südrand des Festgeländes wird zum großen Teil zur Realisierung des Fuß- und Radweges zwischen Palmbach und Wettersbach benötigt. Die restlichen Flächen sollen als zusätzliches</p>

<b>Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung zusammen mit dem Vorhabenträger</b>
	öffentliches Parkplatzangebot bereitgehalten werden.