<u>Anlage 1</u> Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ernst-Friedrich-, Gritzner-, Kanlzer-, Amalienbad- und Auerstraße - Änderung“, Karlsruhe-Durlach
hier:
Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zusammen mit dem Vorhabenträger zu den Ausführungen im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung/Vorhabenträger
Industrie- und Handelskammer, 13.08.2007	
• Die IHK lehnt den Bebauungsplan ab. Durch die Umwidmung des bisherigen Gewerbegebietes in ein Mischgebiet wird das Angebot an Gewerbeflächen in Karlsruhe weiter eingeschränkt. Nach ihren Beobachtungen besteht gerade auch von kleineren und mittleren Betrieben weiterhin ein sehr großer Bedarf an verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen in Karlsruhe	• Die Frage der Umnutzung des Gewerbegebietes zu einem Mischgebiet wurde bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt politisch durchaus kontrovers, aber ausführlich diskutiert. Planungsausschuss und Ortschaftsrat Durlach haben diese jedoch bereits befürwortet. Im städtebaulichen Kontext ist die Abstufung von Gewerbegebiet über Mischgebiet zu Wohngebiet durchaus sinnvoll. Die mit der neuen Gebietsausweisung Mischgebiet verbundene Bebauung ist für die Stadtentwicklung von Durlach von großer Bedeutung und wird dort sehr positiv aufgenommen.
• Es bestehen außerdem Bedenken, ob eine solche verkehrsexponierte Stelle ein geeigneter Standort für ein Altersheim ist.	• Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um kein „Altersheim“ handelt. Gerade auch ältere Leute sind weniger ruhebedürftig als gemeinhin angenommen. Ihr Wunsch ist es, am Leben teilzunehmen. Insofern ist das Betreute Wohnen im Zentrum von Durlach genau richtig angesiedelt.
• Die IHK hält es auch nicht für ausgeschlossen, dass durch diesen Bebauungsplan die weitere gewerbliche Entwicklung des übrigen Pfaff-Areals beeinträchtigt wird, da in dem neuen Mischgebiet die Wohnnutzung Vorrang haben soll	• Die vorherige direkte Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Wohngebiet war weitaus problematischer. Eine Beeinträchtigung des verbleibenden Gewerbegebietes wird nicht gesehen. Um eine solche zu vermeiden und bereits auf Planungsebene vorzubeugen, wurden Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen in den Wohnungen getroffen.
Zentraler Juristischer Dienst, Immissionsschutzbehörde, 13.08.2007	
• Ein Teil des Gewerbegebietes soll in ein Mischgebiet umgewandelt und somit eine Abstufung zwischen	• Die Problematik der Nachbarschaft Gewerbegebiet/Mischgebiet/Wohngebiet wurde gutachterlich betrachtet. Der

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung/Vorhabenträger
westlicher Wohn- und östlicher Gewerbegebietsnutzung erreicht werden. Dieser Ansatz ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu begrüßen. Allerdings muss der Schallschutz für die Wohnnutzung im Mischgebiet gewährleistet sein. Dies betrifft sowohl die Emissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet als auch die Verkehrslärmemissionen. Die bisherigen Aussagen zum Schallschutz erscheinen hier nicht ausreichend. Es wäre zu prüfen, ob erweiterte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind. Diese sollten konkretisiert und in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.	Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig sind. Vorsorglich und zum Schutz vor Nachteilen sowohl potenzieller gewerblicher Nutzung als auch benachbarter Wohnnutzung im Mischgebiet wurden dennoch passive Vorkehrungen zum Schutz von Schallimmissionen festgesetzt. Diese gehen über das Gutachten hinaus und erscheinen dann aber auch ausreichend. Bei der Ernst-Friedrich-Straße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße mit in der Regel sehr langsamem Verkehr, da hier dicht hintereinander drei Ampelanlagen stehen. Schwerlastverkehr ist in diesem Bereich kaum anzutreffen. Mit erhöhtem Verkehrslärm ist deshalb hier nicht zu rechnen.
Polizeipräsidium Karlsruhe, 07.08.2007	
• Es wird auf die Einhaltung der Garagenverordnung sowie der Empfehlungen der Anlagen des ruhenden Verkehrs hingewiesen	• Der Vorhabenträger versichert, dass bei der Planung die genannten Vorschriften beachtet wurden.
• Es bestehen Bedenken wegen der Entfernung der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage in der Gritznerstraße von nur 10 m zum Gleisbereich der Straßenbahn. Es bestehe die Gefahr, dass es bei stärkerem Verkehr an der Tiefgarageneinfahrt zu Rückstauungen kommt und hierdurch der Gleisbereich am Bahnübergang blockiert wird.	• Hier wurde die Lage der Zu- und Abfahrt durch die Verkehrsplanung geprüft. Danach sind die hier vorliegenden Vorschriften erfüllt. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage wird darüber hinaus ausschließlich als Rechtsabbieger möglich sein, die Besitzer von Stellplätzen in der Tiefgarage sollen vertraglich dazu verpflichtet werden, in die Tiefgarage nur aus Richtung Gritznerstraße linksabbiegend einzufahren.
• Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage ist es kaum möglich, die Lichtzeichenanlage in der Gritznerstraße einzusehen.	• Auch aus diesem Grund wird es den Ausfahrern aus der Tiefgarage nur erlaubt sein, nach rechts abzubiegen.
• An der Süd-/West-Ecke des Plangebietes bestehen derzeit aufgrund von Zaun- und Buschwerk für Fußgänger schlechte Sichtverhältnisse nach links zur herannahenden Straßenbahn. Es soll gewährleistet sein, dass gerade auch	• Der Vorhabenträger wurde darauf hingewiesen, die notwendigen Sichtfelder bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Im Einzelnen sollte dies vor Ort festgelegt werden. In dieser Hinsicht wurde die Festsetzung zu den Baumpflanzungen flexibler

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung/Vorhabenträger
für Kinder eine ausreichende Sicht nach links gewährleistet ist. Auch im Bereich der Zu- und Abfahrten sollte darauf geachtet werden, dass die erforderlichen Sichtdreiecke freigehalten werden.	gestaltet.
Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, 06.08.2007 und 31.07.2007	
• Durch die kurze Entfernung zwischen Tiefgaragenein/-ausfahrt in der Gritznerstraße und dem bestehenden Bahnübergang kann dessen Zwangsräumung nicht gewährleistet werden. Eine Zustimmung zur Planung ist deshalb nicht möglich.	• Die Verkehrsplanung hat die geplanten Verhältnisse anhand der ihnen vorliegenden Vorschriften und Richtlinien überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass die Tiefgaragenein/-ausfahrt zu keinen Konflikten mit dem Bahnübergang führen wird. Auf Nachfrage konnten auch keine weiteren Vorschriften, die einem solchen Anschluss entgegenstehen, benannt werden. Sollten die Verkehrsbetriebe ihre Bedenken trotzdem aufrechterhalten, so werden diese die dagegenstehenden Vorschriften benennen müssen. In diesem Fall wäre eine Neuplanung notwendig.
• Der geplante Baumstandort Ecke Ernst-Friedrich-Straße/Gritznerstraße darf zu keiner Beeinträchtigung des Bahnbetriebes und zu keiner Sichtbehinderung der Strecke und/oder der Signale führen. Der Baumstandort wird deshalb abgelehnt.	• Auch hier fehlt ein Nachweis, inwiefern der Baumstandort zu Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes führt. Sollte dies tatsächlich nachgewiesen werden, kann aufgrund einer flexiblen Festsetzung im Bebauungsplan darauf reagiert werden.
Landratsamt Karlsruhe, 07.08.2007	
• Gegen das Vorhaben bestehen aus gesundheitlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wegen der besonderen Nutzung – Betreutes Wohnen – wird auf die besondere Rechtslage hinsichtlich der Wasserversorgungsanlagen hingewiesen.	• Der Vorhabenträger wurde über die Vorschriften informiert.
Stadtwerke Karlsruhe, 06.08.2007	
• Es wird auf die umfangreiche Fernmeldetrasse im Gehwegbereich der Gritznerstraße hingewiesen. Hierauf ist bei Baumaßnahmen, die den öffentlichen Bereich tangieren, besonders zu achten.	• Der Vorhabenträger wurde von dieser Tatsache in Kenntnis gesetzt.