

Anlage 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kolberger Straße 3 - 5“, Karlsruhe - Waldstadt

Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 12. Juli 2021 bis 10. September 2021 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
1. Anwohner Elbinger Straße, 6. September 2021	
Wir sind von der Planung insbesondere durch künftigen Schattenwurf bei Realisierung des umgeplanten Punkthauses C betroffen und haben folgende Einwendungen, die u.E. im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind:	Aus Anlass der eingegangenen Stellungnahmen wurde vom Vorhabenträger eine Schattenwurfstudie erstellt. Die Schattenwurfstudie zeigt, dass die Bebauung der Elbinger Straße nicht in unzulässiger Weise von den geplanten Neubauten verschattet wird.
Mit der im vereinfachten Verfahren beabsichtigten Änderung des derzeit noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 333 „Waldstadt Waldlage, Teil 2 b“ werden Grundzüge der Planung im Sinne § 13 Abs. 1 BBauG berührt. Im bestehenden Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung „Gewerbe“ festgesetzt. Die Planung ändert diese Art in ein „allgemeines Wohngebiet“. Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Änderung der Planung, welche ein „normales“ Bebauungsplan-Änderungsverfahren nach § 8 ff. BauGB erforderlich macht und nicht im vereinfachten Verfahren abgehandelt werden kann.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren und nicht gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.
Um den Gebietscharakter der Waldstadt zu erhalten ist es erforderlich, dass die Stadt Karlsruhe als Planungsträger die bestehenden Teilbebauungspläne der Waldstadt jeweils insgesamt fortschreibt, um einer Fortentwicklung der derzeitigen Wohnbedürfnisse Rechnung zu tragen. Stattdessen werden punktuelle „Fortschreibungen“ im „vereinfachten Verfahren“ auf Betreiben potenzieller Investoren vorgenommen, was städtebaulich bedenklich ist und somit zu einer Verfremdung des Gebietscharakters der Waldstadt führt. Dies ist eine Entwicklung, die die Grundzüge der bestehenden Planung der Waldstadt berührt und damit dem Grundgedanken des Bauplanungsrechts einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht gerecht wird.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im Rahmen ihrer Planungshoheit steht es Gemeinden frei, bestehende Bebauungspläne ganz oder lediglich in Teilbereichen zu ändern. Eine Notwendigkeit, den geltenden Bebauungsplan Nr. 333 in seinem gesamten Geltungsbereich zu ändern, wird nicht gesehen. Änderungen sind dort erforderlich, wo Potentiale der Innenentwicklung gesehen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans zur Innenentwicklung in der Waldstadt - Waldlage von 2015 aufgestellt. Ziel der Planung ist es, neuen Wohnraum zu schaffen und das Wohnumfeld an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Auch soll die räumliche Qualität erhöht werden.

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren kommt in diesem Falle nach geltender Rechtsprechung nicht in Betracht.	Deshalb wird der Bebauungsplan im Regelverfahren – und nicht im vereinfachten Verfahren - aufgestellt.
Auch die während des derzeitigen Änderungsverfahrens vorgenommene Umplanung des Punkthauses C auf Betreiben einer Bürgerinitiative maßgeblich aus der Friedlander Straße nach dem St. Florians-Prinzip erscheint im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sehr bedenklich. Um eine Befriedung mit dieser Initiative zu erreichen, wurde diese Umplanung aus politischen Gründen und nicht rechtrelevant aus städtebaulichen Gründen vorgenommen mit dem Ergebnis, dass die bisherige Besonnung unserer nördlichen Reihenhauszeile von Süden bei Realisierung des „neuen“ Standortes des Punkthauses C künftig erheblich beeinträchtigt wird.	<p>Die Planung entspricht in ihren Grundsätzen dem Rahmenplan von 2015 und sorgt für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung, wie es den Planungszielen der plangebenden Stadt Karlsruhe entspricht.</p> <p>Im Oktober 2021 wurde eine Schattenwurfstudie erstellt, die die Verschattung der Bebauung Elbinger Straße zeigt (angefügt am Ende dieser Synopse). Hierbei darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass auch bestehende Bäume zu einer Verschattung beitragen.</p> <p>Da es zur Beurteilung der Verschattung von Gebäudefassaden keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien gibt, ein Überblick über die Anforderungen der Landesbauordnung (LBO). Die Abstandsflächen der LBO sollen unter anderem grundsätzlich eine ausreichende Besonnung sicherstellen.</p> <p>Die Maßgaben für die Belichtung von Wohnräumen mit Tageslicht sind in der LBO Baden-Württemberg sowie in der DIN 5034-1 / DIN EN 17037 "Tageslicht in Innenräumen" beschrieben.</p> <p>Dabei ist die astronomisch mögliche Besonnung, also ohne Einfluss von Bewölkung und Meteorologie, aber unter Berücksichtigung der Topografie und der Verbauung durch benachbarte Gebäude zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Verlustes an direktem Himmelslicht wird empfohlen, dass dies durch helle Oberflächen im Raum und durch eine helle Fassade der gegenüberliegenden Gebäude vermindert werden kann. Die empfohlenen Werte gelten dabei für Wohnräume; für Arbeitsräume werden keine Anforderungen definiert.</p> <p>Im vorliegenden Fall werden o.g. Kriterien der Besonnung für die Fassaden der bestehenden Gebäude östlich des Plangebietes überprüft. Durch die vereinfachte Darstellung in Kubatur - ohne Kenntnis von Aufenthaltsräumen oder Wohnräumen - wird eine allgemeine Verschattungssituation bezogen auf die jeweiligen Gesamtgebäude vorgenommen. Ergänzend wird eine Betrachtung für den weiteren Jahreszeitverlauf durchgeführt. Die genannten erforderlichen Besonnungszeiten beziehen sich dabei generell auf die astronomisch mögliche Besonnung, d.h. ohne Berücksichtigung</p>

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
	von meteorologischen Einflüssen wie z.B. Bewölkung.
2. Anwohner-/ in Elbinger Straße, 26. Juli 2021	
2.1 Diskurs ein Laienschauspiel	
<p>Lieber Gemeinderat,</p> <p>ich bin mir darüber im Klaren, dass meine Worte bei Ihnen auf ebenso wenig Interesse stoßen, wie all die bisherigen Versuche mit Ihnen zu diesem Bauvorhaben in sinnvollen Kontakt zu treten. Sie wollten dieses Projekt bis zum Schluss mit aller Macht durchsetzen. Punkt. Der Diskurs mit den Anwohnern war lediglich ein Laienschauspiel.</p> <p>Beim Auftritt von Herrn Fluhrer in der Waldstadt habe ich tatsächlich noch an eine einvernehmliche Lösung bei diesem Vorhaben geglaubt. Aber da war ich wohl etwas zu blauäugig.</p>	<p>Es fanden viele Abstimmungen statt.</p> <p>Zunächst wurde ein Rahmenplan aufgestellt, bei dem es Beteiligungsmöglichkeiten gab. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren hatte die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.</p>
2.2 Nachverdichtung	
<p>Was sich der Gemeinderat bei der Nachverdichtung der Waldstadt erlaubt, ist für mich nicht in Worte zu fassen.</p>	<p>Das Stadtplanungsamt ist der Auffassung, dass der Charakter der Waldstadt bei Realisierung der Planung erhalten bleibt und der Standort eine Aufwertung erfährt. Aufgrund der Relevanz des Standortes wurde auch der Gestaltungsbeirat beteiligt.</p>
<p>Ganz zu schweigen von den unsäglichen Aussagen unseres wertigen Herrn Oberbürgermeisters, von was er sich nicht beeinflussen lässt und wie toll denn der Diskurs mit den Bürgern in diesem Zusammenhang lief. Aussage für Aussage ein Schlag ins Gesicht der Anwohner in der Waldstadt. Aber Politik scheint leider so zu funktionieren. Schade!</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Rede des Oberbürgermeisters Herrn Dr. Mentrup im Rahmen der Beratungen zum Auslegungsbeschluss gemeint ist:</p> <p><i>„Vielen Dank, auch für diese abschließende Würdigung eines langen Prozesses. Ich möchte nur noch einmal die drei Abschnitte in Erinnerung rufen.</i></p> <p><i>Wir haben zunächst eine sehr partizipativ organisierte Rahmenplanung gemacht, bei der es durchaus auch schon sehr kritische Stimmen gab. Dann ist dieses das erste Projekt, das im Rahmen dieser Rahmenplanung in eine Konkretisierung geht. Wir haben schon bevor die eigentliche Aufstellungsdiskussion durch den Bebauungsplan los geht, eine vorgezogene Bürgerbeteiligung umfangreichster Art gemacht. Jetzt läuft eigentlich erst das formale Verfahren an, in dem es dann</i></p>

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
	<p><i>auch noch eine entsprechende Anhörung gibt. Das heißt, alle Vorwürfe, wir hätten zu spät informiert oder es sei falsch, so zu informieren, wie wir informiert haben, gehen ins Leere. Denn es war eigentlich ein vorbildlicher Prozess einer möglichst frühzeitigen Einbindung.</i></p> <p><i>Auch der Vorwurf, dass diese Diskussion schon mit Planungen begonnen wird, ist auch einer, der – wenn man es anders herum denkt – nicht funktionieren könnte. Man kann in eine solche Bürgerbeteiligung nicht ohne eine Planung einsteigen, an der man die Diskussion dann abarbeiten kann. Denn sonst würde der Eindruck entstehen, in einer Art partizipativem Prozess darf sich jeder das wünschen, was er gerne hätte. Das hat dann mit einer Verantwortung eines Investors auch nichts zu tun. Die müssen wir auch ein Stück weit als Teil des Spiels akzeptieren, und auch dass ein Investor bestimmte Vorstellung hat, wenn er sein eigenes Grundstück entwickeln will. Insofern ist das eben dann dieser mühsame Aushandlungsprozess. Was ist aufzunehmen an Änderungswünschen, was ist nicht aufzunehmen, und wie kann man am Ende einen möglichst breiten Konsens im Entscheidungsgremium erreichen. Das Entscheidungsgremium sind Sie. Wenn es am Ende, wie sich das im Moment abzeichnet, eine einstimmige Zustimmung gibt, dann ist sozusagen dieser Prozess mit dem bestmöglichen Ergebnis zu Ende gegangen. Das sollten sich alle Beteiligten auch noch einmal positiv vor Augen führen, dass es über diese kontroverse Diskussion am Ende zu einem solchen Ergebnis kommt.</i></p> <p><i>Ich möchte auch unterstreichen und bin sehr dankbar, dass wir jetzt keine Diskussion machen zwischen denen, die hier wohnen, und denen, die von außen zuziehen und deswegen Wohnraum brauchen. Sondern Sie wissen es alle selber, Menschen bekommen Kinder, es kommen nachfolgende Generationen. Wir sind auch heute immer noch nicht in der Lage, allen diesen nachfolgenden Generationen den preiswerten und günstigen Wohnraum anzubieten, dass sie überhaupt in der Stadt bleiben können, selbst wenn sie in der Stadt bleiben wollen. Von daher ist es auch schon aus der Bevölkerung heraus ein Interesse, dass wir andere Wohnangebote machen als die, die wir haben. Da ist auch manch älterer Mensch dabei, der einfach in eine barrierefreie Wohnung</i></p>

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
	<i>muss oder der jetzt einfach ein solches Seniorenwohnen-Angebot braucht usw. All das ist in diese Planung mit eingeflossen.“</i>
2.3 Betroffenheit	
Ich bin als direkter Anwohner in der Elbinger Straße xx unmittelbar von diesem Bauvorhaben betroffen.	Kenntnisnahme.
2.4 Gebäudehöhen	
Es ist für mich bis jetzt nicht nachvollziehbar, warum die Gebäude unbedingt so hoch gebaut werden müssen. Ich bin kein genereller Gegner der Nachverdichtung.	Eine ein- bis zweigeschossige Bebauung ist an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar (§ 1a Abs. 2 BauGB). Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs und auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll hier eine höhere Bebauung zugelassen werden.
Dass das gut funktionieren kann, sieht man im Bereich Königsberger Strasse (mit Eiscafe und 3 stöckigen Gebäuden).	Auch im Bebauungsplanverfahren „Königsberger Straße 37“ waren die unmittelbaren Angrenzer nicht mit der geplanten Höhenentwicklung einverstanden.
2.5 Bauvorhaben Elbinger Straße	
Auch wurde mir persönlich ein Antrag auf einen Wohnhausanbau mit Verweis auf den bestehenden Bebauungsplan abgelehnt. Die Einhaltung dieses Plans seitens des Gemeinderates war für dieses Vorhaben aber anscheinend kein Thema.	Die geplante Bebauung wäre im Rahmen des derzeit gültigen Baurechts (Bebauungsplan Nummer 333) nicht zulässig. An der Schaffung von Wohnraum besteht ein öffentliches Interesse. So hat der Planungsausschuss beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Hierbei handelt es sich um ein Verfahren, das sich über einen längeren Zeitraum erstreckt. Es wurden Gutachten erstellt und alle öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt. Der Gemeinderat wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses eine Abwägungsentscheidung treffen.
2.6 Vertrauensverlust	
Bei diesem gesamten Vorgehen verliert man leider das Vertrauen in unsere Politik und den Glauben daran, dass diese Politik FÜR und nicht GEGEN die Bürger gemacht wird.	Kenntnisnahme.
Ich wünsche Ihnen allen, dass ein solches Projekt niemals vor Ihrer eigenen Haustür Wirklichkeit wird, und Sie sich dabei so hilflos und von oben herab behandelt fühlen wie die Anwohner rund um die Kolberger und Königsberger Strasse...	Kenntnisnahme.

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
Mit unverständlichen Grüßen	
3. Anwohner in der Friedlander Straße, 12. August 2021	
<p>Unsere Mandanten wohnen in der Friedlanderstraße..., 76139 Karlsruhe, Flurstück</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten geben wir zu der beabsichtigten Planung folgende Stellungnahme ab:</p>	Kenntnisnahme.
<p>I.</p> <p>Unsere Mandanten haben das selbst von ihnen bewohnte Haus in der Friedlanderstraße...vor einigen Jahren erworben, dies in der Erwartung, dass die Nutzung des angrenzenden Flurstückes sich nicht wesentlich ändern würde. Wie die Nutzung bisher war, ist im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Es galten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 333 „Waldstadt Waldlage Teil 2B“ aus dem Jahre 1967, der für den Planbereich ausdrücklich Garagen und eine Tankstelle festsetzte. Obwohl die Tankstelle nicht mehr betrieben wurde, war die Ausgangslage für unsere Mandanten diejenige, dass die von dem Plangrundstück ausgehenden Störungen im Wesentlichen durch eine Stellplatznutzung geprägt und gekennzeichnet war.</p> <p>Durch die vorliegende Planung wird jetzt ein Teil des vorhandenen Bebauungsplanes abgeändert und sozusagen herausgeschnitten. Diese Bebauungsplanänderung muss auf die vorhandene Bebauung und die Belange der im bisherigen Bebauungsplangebiet liegenden Nutzer in angemessenem Umfang Rücksicht zu nehmen. Dieser Ausgangslage wird die vorliegende Planung im Rahmen einer Gesamtabwägung nicht gerecht.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>In der mittelfristigen Flächenplanung einer Gemeinde ergeben sich naturgemäß Veränderungen, indem den dynamischen Planungszielen der Stadt Rechnung getragen wird, sodass ein Anrecht auf den status quo nicht gegeben sein kann. Die vorliegende Planung ist eine Weiterentwicklung des 2015 erarbeiteten Rahmenplans für die Waldstadt in Karlsruhe. Für eine städtebauliche Weiterentwicklung der Waldstadt wurden insbesondere bestehende versiegelte Flächen wie hier Garagenhof und ehemalige Tankstelle ausgewiesen. Eine gerechte Abwägung privater und öffentlicher Belange unter- und gegeneinander erfolgt. Zugunsten des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Planung als städtebaulich verträglich erachtet.</p>
<p>II.</p> <p>Auch wenn die bisher als Nutzung festgelegte gewerbliche Nutzung (Garagen, Tankstelle) in eine Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird und damit der Eindruck entsteht, dass damit den Einfamilienhausbewohnern Friedlanderstraße kein Nachteil entsteht; muss dem zunächst entgegengehalten werden, dass rein faktisch die Umgebungsbebauung für die Bewohner der Friedlanderstraße sich dadurch völlig ändert, dass nunmehr eine deutlich verdichtete Bebauung mit drei massiv ausgestalteten Gebäudekomplexen entsteht, die nicht nur eine Höhe von</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Sowohl Tankstellen und Garagenhöfe, als auch unterschiedlichste Formen des Wohnens können in einem allgemeinen Wohngebiet, wie es im Bebauungsplan festgesetzt wird, zulässig sein. Alle diese Nutzungen entsprechen somit grundsätzlich dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets, wie vom Gesetzgeber vorgesehen. Deshalb entsteht hier durch die Veränderung von einer im WA zulässigen Nutzung zu einer anderen im WA zulässigen Nutzung kein Bruch mit dem Gebietscharakter. Die Gebäudetypologien - Zeilen und Punkthäuser – wurden aus den vorhandenen</p>

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
<p>knapp 25 m erreichen, sondern auch in der Dichte so angelegt sind, dass allenfalls gerade noch die für allgemeine Wohngebiete zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 nicht überschritten wird.</p>	<p>Baustrukturen der Waldstadt abgeleitet. Dasselbe gilt für die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung.</p>
<p>Im Haus A und B sind ca. 50 Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen. Im Haus D ist eine Kindertagesstätte mit 50 Kindern und ein Studentenwohnheim mit ca. 30 Wohnheimplätzen sowie Gemeinschaftsräumen ausgewiesen. Nach den vorliegenden Plänen sind die Wohnheimplätze für Studenten jeweils als Einzimmerwohnungen ausgestaltet.</p> <p>Es kann somit keinem Zweifel unterliegen, dass schon die geplante Baumasse eine völlige Veränderung des Gebietscharakters bewirken wird. Auch wenn die offenbar städteplanerisch gewünschte Nachverdichtung im Vordergrund der planerischen Überlegungen steht, sollte die Massivität der Bauweise so reduziert werden, dass die Verträglichkeit zu der vorhandenen Einfamilienhausbebauung gewährleistet bleibt. Dies gilt insbesondere für das geplante Wohnhochhaus, jedoch auch für die anderen vorgesehenen Gebäude.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Die Planung wurde mit den zuständigen Ämtern und Gremien abgestimmt und mehrfach mit den Bürgern, insbesondere dem Bürgerverein und der Bürgerinitiative besprochen, diskutiert und die unterschiedlichen Standpunkte in einen qualitätvollen städtebaulichen Kompromiss überführt.</p> <p>Insbesondere wurden auch hier die individuellen Anliegen der Nachbarschaft abgewogen und, soweit kompromissfähig, in die Planung aufgenommen. Haus D wurde um ein Geschoss von ursprünglich vier Vollgeschossen plus Dachgeschoss auf drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss reduziert. Die Terrassenflächen im Dachgeschoss wurden reduziert und zwischen den Wohneinheiten abgetrennt, so dass nur noch eine individuelle Nutzung durch die Bewohner möglich sein wird.</p>
<p>Unabhängig davon, ob man nun eine Geschossflächenzahl festsetzt oder nicht, sollte im Endergebnis erreicht werden, dass eine Reduzierung der Ausnutzung stattfindet. Im Ergebnis dürfte eine Überschreitung einer GFZ von 0,9 bezogen auf die vorhandene Umgebungsbebauung nicht mehr verhältnismäßig und sachgerecht sein.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Das zulässige Maß der baulichen Nutzung kann durch Festsetzung im Bebauungsplan auch von den Orientierungswerten des §17(1) BauNVO abweichen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem festgesetzten Gebietstyp und werden in Bezug auf die Umgebung für städtebaulich vertretbar erachtet.</p>
<p>III.</p> <p>Der entscheidende Einwand unserer Mandanten geht jedoch dahin, dass von der unmittelbar angrenzenden Bebauung zum Flurstück unserer Mandanten ein doppeltes Störungspotenzial ausgeht.</p> <p>Es ist eine Kindertagesstätte mit 50 Kindern geplant. Diese ist im Erdgeschoss angesiedelt. Darüber sind 35 Studentenwohnungen vorgesehen.</p> <p>Unsere Mandanten wehren sich nicht gegen die Errichtung der Kindertagesstätte. Diese ist sachgerecht und führt zu keiner nicht hinnehmbaren Beeinträchtigung. Die Mandanten wehren sich je-</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Konsens aller an der Planung Beteiligten war es, eine verträgliche Durchmischung unterschiedlicher Wohnanforderungen zu erreichen und mit sozialen Einrichtungen - Kita und Sozialstation - zu ergänzen. Daher entstehen hier Wohnungen für ältere Menschen, geförderter Wohnungsbau, Eigentumswohnungen sowie Wohnheimplätze für jüngere Menschen in einem Studentenwohnheim. Dass insbesondere jüngere Menschen a priori als Störungspotentiale bezeichnet werden, ist eine planungsrechtlich irrelevante Diskriminierung, weil sich auch Studenten an die gesetzlich geregelten Ruhezeiten in einem Wohngebiet halten müssen. Hierdurch entsteht keine unzumutbare Situation für eine Nachbarschaft, auf die in angemessener</p>

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
<p>doch massiv dagegen, dass oberhalb der Kindertagesstätte 35 Studentenwohnungen vorgesehen sind. Die Einrichtung dieser Studentenwohnungen führt dazu, dass auch in den Zeiten, in denen üblicherweise die arbeitende Bevölkerung Ruhe und Erholung erwarten darf, also in den Abendstunden und an den Wochenenden dazu, dass mit massiven Lärmbeeinträchtigungen gerechnet werden muss. Ohne dass man den jeweiligen Studierenden einen konkreten Vorwurf machen kann, bestätigt die Erfahrung, dass von 35 Studentenwohnungen, die häufig dann auch mit mehreren Personen belegt sind, massive Störungen entstehen. Es werden Partys und Feste gefeiert. Es wird laute Musik gehört. Dies ist ein völlig anderes Störpotenzial als das von regulären Miet- oder auch Eigentumswohnungen zu Erwartende. Dies ist einfach eine Erfahrungstatsache, die jeder, der selbst studiert hat oder in der Nähe von Studentenwohnheimen wohnt, bestätigen kann. Dieses unvermeidbare Störpotenzial überschreitet die noch hinzunehmende Tolerierungsgrenze ganz erheblich. Es ist hierbei das Zusammenwirken der Nutzungen Kindertagesstätte – Lärmpotential tagsüber – und Studentenwohnheim – Lärmpotential in den Abend- und Nachtstunden und an den Wochenenden – in der Gesamtheit zu sehen.</p>	<p>Weise und Umfang Rücksicht genommen wird. Mit dem Rahmenplan „Waldstadt-Waldlage“ 2015 wurden städtebauliche Ansätze gesucht und herausgearbeitet, die eine sinnvolle und zeitgerechte bauliche Ergänzung des Stadtteiles sein könnten.</p> <p>Einer dieser Ansätze ist die Bebauung des - nur noch wenig für PKW-Stellplätze genutzten - Garagenhofs Kolberger Straße 5. Darüber hinaus wurde das angrenzende ehemalige Tankstellengrundstück Kolberger Straße 3, als ebenfalls für eine bauliche Ergänzung geeigneter Bereich herausgearbeitet.</p> <p>Eine gemeinsame Entwicklung beider Grundstücke bringt bauliche wie infrastrukturelle Vorteile, daher wurden bei der städtebaulichen und planerischen Konzeption beide Bereiche als gesamtheitliche bauliche Einheit betrachtet.</p> <p>Die geplanten Gebäude sind eine Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur in der Waldstadt (die Bebauungspläne basieren auf dem Wettbewerbsentwurf von Prof. Dr.-Ing. Karl Selg, 1956). Die bestehende Bebauung ist charakterisiert durch klare Gebäudetypologien – Zeilen, Punkthäuser und kleinteilige Wohn- und Reihenhäuser. Das städtebauliche Planungskonzept bedient sich dieser Gebäudetypologie in Form von Zeilen und einem Punkthaus. Auch die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Gebäudehöhe entlang der Gebäudezeile Kolberger Straße 12.</p> <p>Das städtebauliche Planungskonzept wurde mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe beraten und als Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte empfohlen.</p> <p>Insgesamt werden auf dem Garagengrundstück, gemäß Planungskonzept, ca. 80 neue Wohnungen unterschiedlicher Größe und Bewohnerstrukturen entstehen. 20 % der neu geplanten Wohnfläche (ca. 12 bis 15 Wohneinheiten) werden als geförderter Wohnraum gemäß den Vorgaben und Förderrichtlinien der Stadt Karlsruhe realisiert werden.</p>
<p>Diese Massierung wird den bestehenden Wohnverhältnissen nicht gerecht. Diese Massierung nimmt auch keine Rücksicht auf die berechtigten Belange der bisherigen Bewohner und Nutzer.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Die Planung entspricht dem bestehenden und zukünftigen Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets WA gemäß § 4 BauNVO.</p>

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
<p>Unsere Mandanten sind daher mit diesem massiven Doppelstörpotenzial nicht einverstanden, wobei, um dies nochmals zu betonen, keine Einwendungen gegen die Kindertagesstätte erhoben werden.</p>	
<p>IV.</p> <p>Bei der Abwägung der beiderseitigen Belange kann und sollte nicht nur den wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers entsprochen werden. Es sollten vielmehr auch die berechtigten Belange der bisherigen Bewohner und Nutzer in das Kalkül einbezogen werden. Die Quadratmetermietpreise für Studentenwohnungen liegt deutlich über den erzielbaren ortsüblichen Mietpreisen sonstiger Wohnungen. Das reine Profitinteresse des Vorhabenträgers kann und darf jedoch nicht den Ausschlag geben für die Billigung einer solchen Planung. Dem Vorhabenträger ist es vielmehr zuzumuten, die Wohnungen auch im Hause D so zu planen, dass nicht 35 Einzimmerwohnungen für Studenten vorgesehen werden, sondern das Leben in regulären Miet- oder Eigentumswohnungen mit den üblichen größeren Grundrissen vorgesehen wird. Damit wird auch der Wohnnachfrage von Karlsruhe entsprochen, ohne ausschließlich auf die Profitinteressen des Vorhabenträgers abzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme / Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Nur weil die Mieten/qm auf dem Markt für kleinere (studentische) Apartments teilweise höher ausfallen können, heißt das nicht, dass mit der Planung wirtschaftlichen Interessen der Vorzug gegeben wurde, da solche Preise auch den Bedarf widerspiegeln. Planungsziel der Stadt ist eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt für möglichst viele Bevölkerungsgruppen, weshalb in Karlsruhe auch Studentenwohnungen entstehen können müssen. Durch die Erhöhung des Angebots können die Preise sinken.</p>
<p>Darüber hinaus ist auch zu bedenken, weshalb der Sozialbereich völlig beim Haus D aus dem Fokus genommen wird. Wenn in den anderen Bereichen eine Quote von bis zu 20% für geförderten Wohnraum vorgesehen ist, muss man sich die Frage stellen, weshalb gerade der Bereich des Hauses D hier vollkommen ausgenommen wird. Diese naheliegende Überlegung sollten bei der Beschlussfassung einbezogen und berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Für die Gebäudezeile (Haus D) auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück Kolberger Straße 3 ist eine Kindertagesstätte für ca. 50 Kinder und ein Studentenwohnheim mit ca. 35 Wohnheimplätzen, sowie Gemeinschaftsräumen/-küchen vorgesehen.</p> <p>Die Kindertagesstätte ist mit den Haupträumen im Erdgeschoss und einigen Nebenflächen im 1. Obergeschoss untergebracht. Die erforderlichen Raumgrößen und ihre funktionalen Zusammenhänge machen in Teilbereichen, eine tiefere Erdgeschossfläche erforderlich. Die Außenspielflächen grenzen an - außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegene - Waldflächen an und nehmen die private Waldfläche partiell in Anspruch.</p>
<p>V.</p> <p>Bedenken bestehen auch gegen das vorgesehene Entlüftungskonzept der Tiefgarage. Die Tiefgarage wird zum Grundstück unserer Mandantin</p>	<p>Der Anregung wurde bereits entsprochen:</p>

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
<p>hin entlüftet. Es sollte bereits im Bebauungsplan dafür Sorge getragen werden, dass die Immissionen der Tiefgarage, insbesondere die CO₂ – Emissionen nicht einseitig zur Friedlanderstraße hin ausgerichtet werden.</p>	<p>Die Entlüftung der Tiefgarage erfolgt nicht einseitig zur Friedländerstraße und hat grundsätzlich einen angemessenen Abstand von > 8 m zur Grundstücksgrenze.</p>
<p>VI.</p> <p>Unsere Mandanten haben die Diskussionen um das zustande kommen des planerischen Konzeptes mitverfolgt. Jeder Bebauungsplan stellt im Endergebnis einen Kompromiss dar. Dieser Kompromiss darf jedoch nicht hinsichtlich der Art der Nutzung, so wie oben beschrieben, einseitig zu Lasten unserer Mandanten gehen.</p> <p>Unsere Mandanten würden es begrüßen, wenn auch mit dem Vorhabensträger hinsichtlich des Kerneinwandes der obigen Stellungnahme ein Kompromiss zustande gebracht werden würde. Es wäre erfreulich, wenn der Vorhabensträger die Chance nutzen würde, um hier eine sinnvolle Lösung zur Vermeidung eines ansonsten drohenden Normenkontrollverfahrens zu finden.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Unter einem Kompromiss versteht man, dass sich die Parteien solange aufeinander zubewegen, bis alle das Ergebnis mittragen. Der Gesetzgeber hat aber der Gemeinde / dem Gemeinderat aus gutem Grund die Planungshoheit gegeben, bei deren Ausübung zwar alle zur Kenntnis gelangten Aspekte in die Abwägung einzustellen sind, das Ergebnis aber nicht von allen Beteiligten mitgetragen werden muss, da sich manchmal die legitimen Planungsziele der plangebenden Gemeinde (z.B. Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum) nicht mit privaten Partikularinteressen („aber nicht in meiner Nachbarschaft“) in Einklang bringen lassen. Solange eine Gemeinde der Öffentlichkeit ausreichende Möglichkeiten einräumt, ihre Interessen vorzutragen, diese in eine fach- und sachgerechte Abwägung einstellt und sich aus gutem Grund entscheidet, den Anregungen nicht zu folgen, kann der Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren bestehen.</p>
<p>VII.</p> <p>Abschließend ist der Hinweis erlaubt, dass völlige Unklarheit besteht, innerhalb welcher Frist die Einwendungen nun vorzutragen sind. Nach der Veröffentlichung in der Stadtzeitung vom 02.07.2021 läuft die Auslegungsfrist vom 12.07.2021 bis zum 13.08.2021.</p> <p>Nach der Veröffentlichung vom 23.07.2021 läuft die Auslegungsfrist vom 12.07.2021 bis zum 10.09.2021.</p> <p>Welche Frist soll hier eigentlich gelten?</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 12. Juli 2021 bis 10. September 2021 durchgehend öffentlich aus. Die zunächst nur bis zum 13. August 2021 angedachte Offenlage wurde mit der zweiten Bekanntmachung entsprechend verlängert, da umweltbezogenen Informationen ergänzt wurden.</p> <p>Die betreffenden Informationen sind der zweiten Bekanntmachung zu entnehmen.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben wurden hierbei beachtet. Letztlich hatte die Öffentlichkeit dadurch einen sehr langen Zeitraum zur Einsichtnahme und auch zur Stellungnahme.</p>
<p>4. Anwohner/- in Kolberger Straße vom 26. Juli 2021</p>	
<p>4.1 Einbeziehung der Bürger</p>	
<p>Hier wird nicht im Sinne der Bürger entschieden. Keiner wird gefragt oder gehört.</p>	<p>Es fand ein umfassender Beteiligungsprozess statt.</p>

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
	<p>Neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 25. April 2018 in der Aula des Otto-Hahn-Gymnasiums wurde das Vorhaben noch in der Jahreshauptversammlung des BV am 8. April 2019 vorgestellt – Herr Bürgermeister Fluhrer war anwesend.</p> <p>Anschließend gab es weitere Gespräche. Tatsächlich wurde die Planung umfassend geändert, um den vorgetragenen Wünschen weitestgehend Rechnung zu tragen.</p> <p>Der erste Runde Tisch fand am 23. Mai 2019 statt. Wesentliches Ergebnis war der Verzicht auf den Nahversorger. Im Rahmen des 2. Runden Tisches am 4. Juli 2019 konnte man sich auf einige Änderungen verständigen, wie zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Rochade“ des achtgeschossigen Punkthauses vom Tankstellengrundstück auf die Nordost-Ecke des Garagenhofs mit sozial orientierten Nutzungen im Erdgeschoss und Platzgestaltung (Akzeptanz der 8-Geschossigkeit). - Reduzierung der Gebäudezeile auf dem Tankstellengrundstück um ein Geschoss (vier Geschosse an der Kolberger Straße und drei Geschosse Richtung Westen). Unter dieser Voraussetzung ist die Konzeption für das städtische Grundstück mehrheitlich akzeptabel. - Punkthaus (Haus C) wurde um 2 m nach Süden verschoben. - Die beiden Gebäudezeilen (Häuser A und B) wurden um 2 m gekürzt, die Staffelgeschosse beider Gebäude gegenüber drei Seiten abgerückt. - Kürzung des Gebäudes D (im Süden). - Unterbringung aller Stellplätze in der Tiefgarage, Herstellung von Stellplätzen über den Bedarf des Bauvorhabens hinaus.
4.2 Vorhandene Bäume	
<p>Nach den trockenen Sommern mussten hier so viele Bäume gefällt werden und jetzt noch mehr wenn dieses Projekt realisiert wird. Die Waldstadt wird systematisch zerstört.</p>	<p>Für die Planung entfallen vier gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume und zwei geschützte Baumreihen bzw. Baumgruppen. Es handelt sich dabei um drei mehrstämmige Flügelnüsse (<i>Pterocaria fraxinifolia</i>) auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Kolberger Straße, sowie um eine</p>

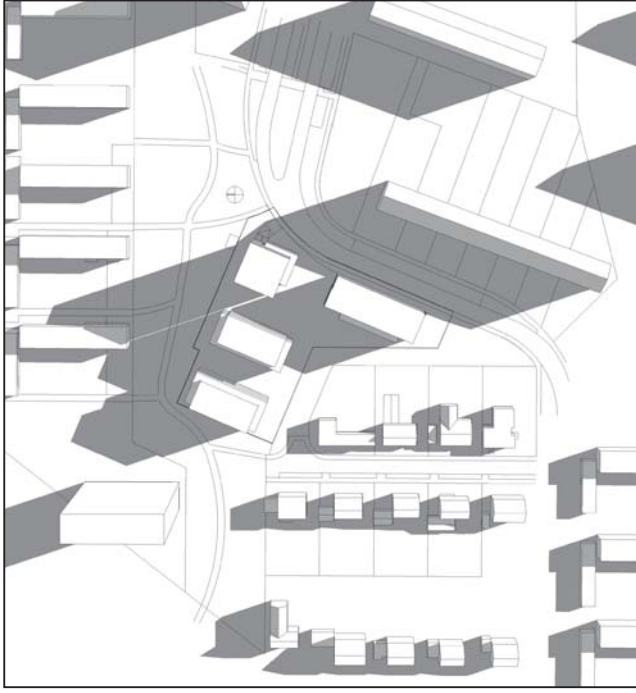
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
	<p>Douglasie (<i>Pseudotsuga menziesii</i>) auf dem Randstreifen zwischen dem Garagenhof und der ehemaligen Tankstelle. Auf diesem Randstreifen stockt außerdem eine geschützte Baumgruppe aus Hainbuchen (<i>Carpinus betulus</i>) und Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>). Eine geschützte Baumreihe mehrheitlich aus Robinien (<i>Robinia pseudoacacia</i>) befindet sich entlang der Kolberger Straße vor der ehemaligen Tankstelle.</p> <p>Weitere Bäume entfallen im Bereich von Baufeld D. Diese gehören zu der Waldfläche westlich der ehemaligen Tankstelle, die aufgrund von Dürreschäden im Jahr 2019 bereits stark ausgelichtet wurde.</p> <p>Des Weiteren entfällt durch die Planung vereinzelter junger Gehölzaufwuchs in den Randbereiches des Garagenhofes sowie auf dem Gelände der Tankstelle.</p> <p>Die Neuversiegelung ist jedoch künftig geringer als jetzt im Bestand.</p> <p>Mit der Grünplanung auf dem Grundstück erfolgen weitere Verbesserungen:</p> <p>Der Entfall der Bäume soll durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Neupflanzungen auf der Tiefgarage (mit entsprechenden Bodenaufbau) sowie im Bereich der Außenfläche der Kindertagesstätte und entlang der Kolberger Straße kompensiert werden. Die geplanten Neupflanzungen und andere Ausgleichsmaßnahmen erfolgten in Abstimmung mit Gartenbauamt, Umwelt- und Arbeitsschutz und der Unteren Forstbehörde.</p>
4.3 Gemietete Garage	
<p>Wir sind auch Mieter einer Garage. Wo sollen wir dann unser Auto abstellen es ist jetzt schon kein Platz, außerdem handelt es sich um einen Oldtimer der nicht auf der Straße stehen kann.</p>	<p>Die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wurden gutachterlich untersucht. Siehe schalltechnische Untersuchung sowie Verkehrsgutachten von Koehler & Leutwein GmbH & Co.KG.</p> <p>Verkehrsuntersuchung von Köhler & Leutwein (Januar 2020) kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>Für das Bauvorhaben Kolberger Straße 3 – 5 in Karlsruhe wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die Parkraumauslastung aktuell auf mittlerem Niveau liegt. Die zusätzlichen Verkehre, welche durch das Projekt Kolberger Straße erzeugt werden, werden für die Parkraumauslastung als nicht</i></p>

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
	<p><i>problematisch angesehen. Die geplante Tiefgarage deckt den Bedarf an Stellplätzen für die neuen Wohngebäude.</i></p> <p><i>Die Ermittlung des neu induzierten Verkehrs umfasste die Bereiche Bewohner, Besucher, Angestellte und Plätze in den sozialen Einrichtungen sowie Lieferverkehr. Die Verkehrserzeugung von gerundet 140 Fahrzeugen/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr wurden für die Berechnung der Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall verwendet.</i></p>
<p>Denken sie doch mal an die Leute die jetzt schon hier wohnen. Es ist alles perfekt so wie es ist. Wir werden gehen wenn hier gebaut wird.</p>	<p>Das Stadtplanungsamt ist der Auffassung, dass der Charakter der Waldstadt bei Realisierung der Planung erhalten bleibt und der Standort eine Aufwertung erfährt. Aufgrund der Relevanz des Standortes wurde auch der Gestaltungsbeirat beteiligt.</p> <p>Auch die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle hat Beschwerden aus der Nachbarschaft nach sich gezogen.</p>
<p>5. Anwohner/- in Elbiger Straße, 27. August 2021</p>	
<p>5.1 Betroffenheit</p>	
<p>Als betroffener Eigentümer des Reihenendhauses „Elbiger Straße xx, 76139 Karlsruhe, Flurstück 71091“ direkt gegenüber der Planbereich-Nordseite/Haus C hier meine Stellungnahme:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Der ursprünglich ins Netz gestellte Planungsentwurf enthielt ein Luftbild, auf dem die Reihenhauszeilen der Elbinger Straße und damit auch deren Nähe zum Planungsbereich ersichtlich war (s. Anlage-Luftbild).</p>	<p>Gemeint war ein überholter Planungsstand auf der Seite des Bürgervereins Waldstadt e.V..</p>
<p>5.2 Reihenhauszeilen Elbinger Straße - Übersichtslageplan</p>	
<p>Auf dem Übersichtslageplan (Plan 01) des jetzt öffentlich ausgelegten, überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurfs sind zwar die umliegenden, vorhandenen Gebäude im Osten, Süden und Westen, aber leider nicht die auf der Nordseite des Planungsbereichs befindlichen Reihenhauszeilen „Elbinger Straße“ ersichtlich.</p>	<p>Die Bebauung Elbinger Straße ist im Übersichtslageplan des VEP nicht abgebildet. Dennoch wurde auch die nördlich des Plangebiets liegende Bebauung in die Überlegungen einbezogen.</p>
<p>5.3 „Rochade“ Haus C und D</p>	
<p>Durch die bei der Überarbeitung der Planung vollzogene Rochade zwischen den Häusern C und D befindet sich jetzt das 8-stöckige und mit</p>	<p>Tatsächlich wurde die Planung umfassend geändert, um den vorgetragenen Wünschen weitest-</p>

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
<p>25 m höchste Gebäude des Planungsbereiches direkt gegenüber meiner Immobilie. Durch diesen Umstand wird die freie Sicht von meiner Immobilie aus erheblich beeinträchtigt und zudem der Wert der Immobilie gemindert.</p>	<p>gehend Rechnung zu tragen. Wesentliches Ergebnis war der Verzicht auf den Nahversorger. Im Rahmen des 2. Runden Tisches am 4. Juli 2019 konnte man sich beispielsweise auf einige Änderungen verständigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Rochade“ des achtgeschossigen Punkthauses vom Tankstellengrundstück auf die Nordost-Ecke des Garagenhofs mit sozial orientierten Nutzungen im Erdgeschoss und Platzgestaltung (Akzeptanz der 8-Geschossigkeit). - Reduzierung der Gebäudezeile auf dem Tankstellengrundstück um ein Geschoss (vier Geschosse an der Kolberger Straße und drei Geschosse Richtung Westen). Unter dieser Voraussetzung wurde die Konzeption für das städtische Grundstück mehrheitlich akzeptiert. - Punkthaus (Haus C) wurde um 2 m nach Süden verschoben. - Die beiden Gebäudezeilen (Häuser A und B) wurden um 2 m gekürzt, die Staffelgeschosse beider Gebäude gegenüber drei Seiten abgerückt. - Kürzung des Gebäudes D (im Süden). - Unterbringung aller Stellplätze in der Tiefgarage, Herstellung von Stellplätzen über den Bedarf des Bauvorhabens hinaus. <p>Aufgrund der Stellungnahme des Bürgervereins im Rahmen der Trägerbeteiligung (16. April 2020) wurde darüber hinaus noch die Anordnung der Fahrradstellplätze geändert. Auch wurde die Terrasse im Staffelgeschoss des Hauses D zugunsten einer Begründung reduziert, Abtrennungen zwischen den Zimmern verhindern ein Querlaufen.</p>
5.4 Gebäudehöhe Haus C	
<p>Ich beantrage daher, die Gebäudehöhe des Hauses C der der Häuser A und B anzugleichen oder wenigstens um 2 Stockwerke zu reduzieren.</p> <p>Nach meiner Meinung passen Punkt-Hochhäuser ohnehin nicht in das Wohngebiet „Waldstadt“, wie man an den 3 Exemplaren in der Theodor-Heuss-Allee anschaulich ersehen kann.</p>	<p>Es entspricht den Planungszielen der Stadt Karlsruhe, in Ausübung der kommunalen Planungshoheit in vertretbarem Umfang Flächenpotentiale durch Nachverdichtung zu heben und die herrschende Wohnungsnot durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu lindern. Eine weitere Reduktion der Ausnutzung der endlichen Flächen im Stadtgebiet wäre nicht zu vertreten. Dass dadurch zwangsläufig neue Häuser neben bestehenden Häusern in deren „Ausblicksbereich“ entstehen, ist unumgänglich. Die öffentlichen Belange neuen Wohnraum zu schaffen und vorhandene Nachverdichtungspotenziale zu nutzen werden höher gewichtet, als die Bewahrung des Be-</p>

Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadtplanungsamt
	stands. Nach den umfangreichen oben aufgezählten Bemühungen um eine konsensfähige Lösung werden die verbleibenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft abwägend für hinnehmbar erachtet.

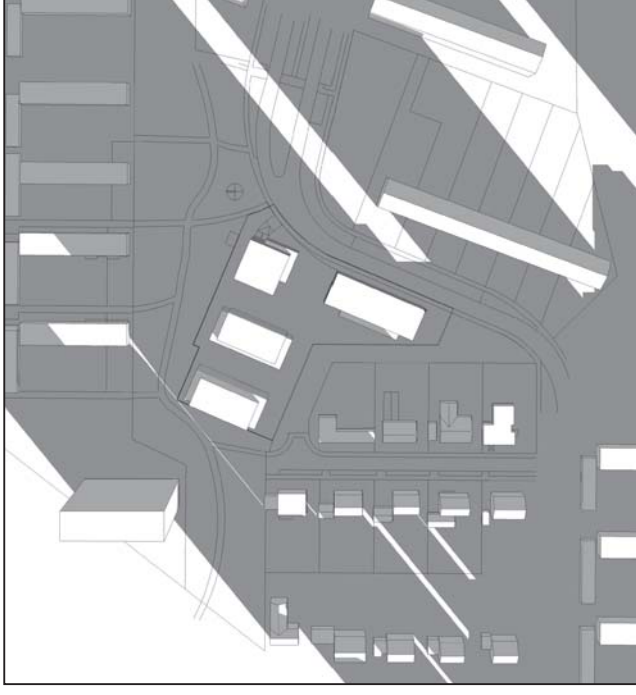
17. Januar



11.00Uhr



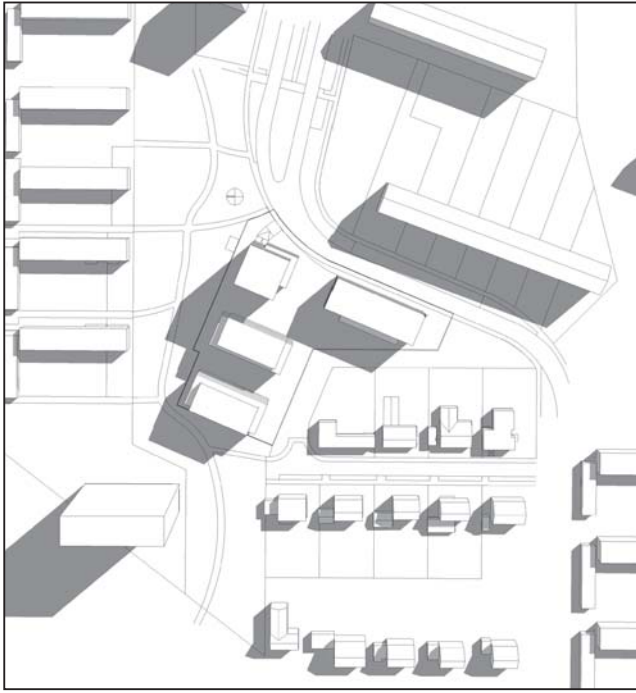
13.00Uhr



16.00 Uhr

04.10.2021

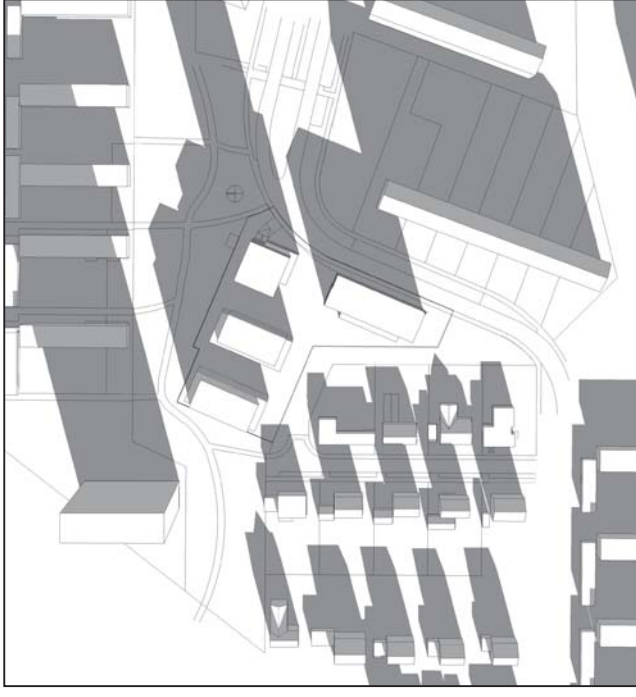
21. März



10.00Uhr



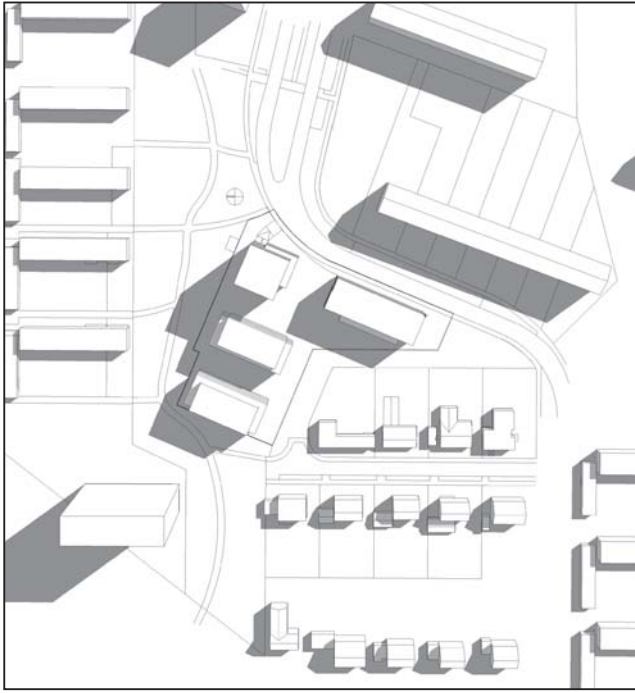
13.00Uhr



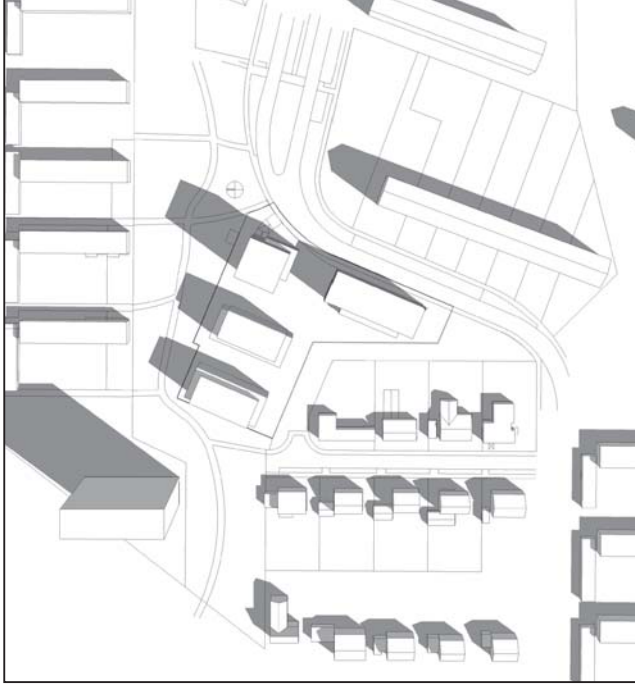
17.00Uhr

04.10.2021

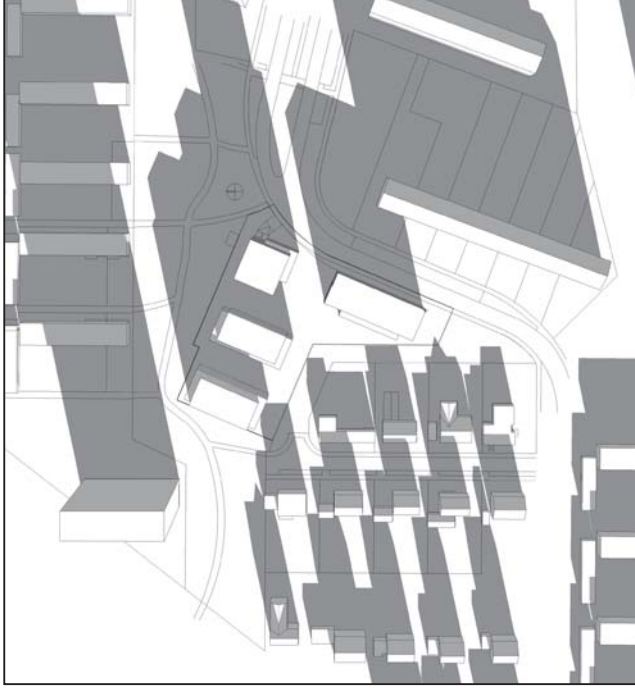
23. September



10.00Uhr



14.00Uhr



17.00Uhr

04.10.2021