

Bebauungsplan „Östlich Esslinger Straße zwischen Heidenheimer und Ludwigsburger Straße und Teilbereich Heidenheimer Straße“ in Karlsruhe-Grünwettersbach**Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit**

Fristende: 2. Juni 2021

Bürger*in 1 vom 28. Mai 2021	3
Bürger*in 2 vom 17. Mai 2021	4
Bürger*in 3 vom 17. Mai 2021	5
Bürger*in 4 vom 17. Mai 2021	5
Bürger*in 5 vom 17. Mai 2021	6
Bürger*in 6 vom 17. Mai 2021	7
Bürger*in 7 vom 18. Mai 2021	8
Bürger*in 8 vom 20. Mai 2021	10
Bürger*in 9 vom 13. Mai 2021	13
Bürger*in 10 vom 15. Mai 2021	14
Bürger*in 11 vom 24. Mai 2021	15
Bürger*in 12 vom 23. Mai 2021	16
Bürger*in 13 vom 22. Mai 2021	17
Bürger*in 14 vom 25. Mai 2021	17
Bürger*in 15 vom 25. Mai 2021	18
Bürger*in 16 vom 26. Mai 2021	18
Bürger*in 17 vom 26. Mai 2021	20
Bürger*in 18 vom 26. Mai 2021	20
Bürger*in 19 vom 26. Mai 2021	52
Bürger*in 20 vom 27. Mai 2021	53
Bürger*in 21 vom 27. Mai 2021	54
Bürger*in 22 vom 28. Mai 2021	54
Bürger*in 23 vom 28. Mai 2021	58
Bürger*in 24 vom 28. Mai 2021	60
Bürger*in 25 vom 28. Mai 2021	62
Bürger*in 26 vom 28. Mai 2021	63
Bürger*in 27 vom 29. Mai 2021	64
Bürger*in 28 vom 29. Mai 2021	66
Bürger*in 29 vom 29. Mai 2021	68
Bürger*in 30 vom 30. Mai 2021	69

Bürger*in 31 vom 30. Mai 2021	70
Bürger*in 32 vom 31. Mai 2021	72
Bürger*in 33 vom 31. Mai 2021	72
Bürger*in 34 vom 31. Mai 2021	84
Bürger*in 35 vom 31. Mai 2021	85
Bürger*in 36 vom 1. Juni 2021	85
Bürger*in 37 vom 1. Juni 2021	87
Bürger*in 38 vom 2. Juni 2021	87
Bürger*in 39 vom 2. Juni 2021	88
Bürger*in 40 vom 1. Juni 2021	88
Bürger*in 41 vom 2. Juni 2021	93

Stellungnahme Öffentlichkeit	Anmerkung Stadtplanungsamt
Bürger*in 1 vom 28. Mai 2021	
<p>[...] in Ihrer Zusammenfassung der online-Bürgerbeteiligung gehen Sie nicht auf die Frage der zusätzlichen Verkehrsbelastung der ohnehin zeitweise überlasteten L623 (Schlossbergstraße/Am Wetterbach / Wiesenstraße) ein. Eine zusätzliche Last von über 500 Fahrten für diesen Straßenzug ist eine nicht hinnehmbare zusätzliche Belastung für die Anwohner. Die aus der Zusatzbelastung von 544 Fahrten ermittelten zusätzlichen 42 Fahrzeuge in der Spitzenstunde halte ich anhand meiner Beobachtungen für eine Fehleinschätzung. Insbesondere am Ortseingang gibt es schon jetzt zeitweise kein Durchkommen für Rettungsfahrzeuge.</p>	<p>Es wurde eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die alle genannten Aspekte mit betrachtet hat. Darunter auch die Situationen an den genannten Verkehrsknotenpunkten, künftige Baugebiete in Grünwettersbach und andere Aspekte. Siehe hierzu die Ausführungen zu möglichen Verkehrszunahmen auf Seite 13 und das Fazit der Verkehrsuntersuchung auf Seite 14.</p> <p>Demnach treten im betrachteten Gebiet um die Straßen Zur Ziegelhütte, Heidenheimer Straße, Esslinger Straße, Thüringer Straße und Am Herrenweg nur geringe Verkehrszunahmen in der Größenordnung von zwischen +40 und +240 Kfz/24h auf. Die größten Verkehrszunahmen sind auf der L623 zu verzeichnen. Diese resultieren insbesondere aus den möglichen Entwicklungen in Palmbach, die verkehrlich zwar zum größten Teil Richtung BAB orientiert sein werden, aber zu einem kleineren Teil auch die L623 nutzen werden. Im Vergleich zu den bestehenden Verkehrsmengen auf der L623 von 9.000 bis 10.000 Kfz/24h bewegen sich diese Zunahmen aber in der Größenordnung von lediglich 6-8% und sind von den in der Verkehrsuntersuchung ausgeführten aus Leistungsfähigkeitssicht „kritischen“ Verkehrszunahmen ab ca. 6.000 Kfz/24 noch weit entfernt. Es zeigt sich, dass die Leistungsfähigkeit beider Knotenpunkte auch in der Planung gegeben ist. Die durchschnittlichen Wartezeiten für die Linkseinbiegenden (aus der untergeordneten Richtung einbiegend in die L623) erhöhen sich nur geringfügig (um maximal 3s aus der Straße Zur Ziegelhütte in der nachmittäglichen Spitzenstunde) gegenüber dem Bestand. Insgesamt weisen beide Knotenpunkte auch in den</p>

<p>Auch darauf wurde bisher nicht eingegangen. In Ihrer Zusammenfassung wird bei vielen Fragen auf eine zukünftige Planung verwiesen. Die Formulierungen klingen vage und lassen befürchten, dass die Fragen offenbleiben, bis unveränderliche Tatsachen geschaffen sind. Hier wünsche ich mir eine vorausschauendere Planung</p>	<p>prognostizierten Spitzenstunden gute bis sehr gute Verkehrsqualitäten auf. Die Verkehre sind auch bei erhöhten Verkehrsmengen auf der L623, wie sie beispielsweise bei Umleitungsverkehren im Falle von Störungen auf der BAB 8 immer wieder auftreten, grundsätzlich abwickelbar. Es besteht in der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde ein „Puffer“ in Höhe von ca. 60% auf der L623, bis zu der die Verkehre mit ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden können.</p> <p>Die im Resümee des bisherigen Planungsprozesses angesprochene weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes betrifft die in der Bürger*innenanhörung aufgeführten Stellungnahmen, die mit in die Planung einbezogen werden. Unter anderem durch die weiter erfolgten gutachterlichen Prüfungen und Abstimmungen mit den Fachdienststellen. Um die bauliche Entwicklung optimal zu gestalten, wurden zuerst ein Wettbewerbsverfahren und, daran anschließend, ein Rahmenplan aufgestellt. Alle Erkenntnisse und Mitteilungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit aus diesem Verfahren sind sodann in den Bebauungsplan eingeflossen.</p>
<p>Bürger*in 2 vom 17. Mai 2021</p>	
<p>gleichlautende Mail auch um 23 Uhr gesendet</p> <p>[...] als Elternbeirätin der Kita St Thomas und Mutter von Schülern der Heinz-Barth-Schule in der Esslinger Straße möchte ich gerne wissen, in welchen Straßen der Bauverkehr geleitet wird. Bereits heute ist die Verkehrssituation vor Schule und Kindergarten nicht angemessen geregelt. Jahrelanger zusätzlicher Verkehr von Baustellenfahrzeugen muss zum Schutz der Kinder vermieden werden!</p>	<p>Der Baustellenverkehr, der in der späteren Umsetzungsphase eines Bebauungsplanes entsteht, gehört wegen der zeitlichen Begrenzung dieser Auswirkungen – auch wenn der Zeitraum mehrere Jahre umfasst – grundsätzlich nicht zu den Belangen, die in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.</p> <p>Insbesondere bei Angebotsbebauungsplänen kann lediglich die grundsätzliche Erreichbarkeit des Plangebietes betrachtet werden. Für eine genaue Routenplanung oder zeitliche Taktung des Baustellenverkehrs sind</p>

	<p>wichtige Informationen zum Bauablauf und Baubeginn sowie zu den Bauträger*innen notwendig, die zum Zeitpunkt der Planung noch nicht feststehen. Mögliche Routen und Maßnahmen zur Verkehrssicherung können also erst während der nachfolgenden Ausführungsplanung betrachtet werden. Hier wird ggfls. ein Baustellenkonzept durch das Tiefbauamt erstellt. Straßenverkehrsrechtliche Regelungen werden, sofern sie notwendig sind, durch das Ordnungsamt getroffen.</p>
<p>Bürger*in 3 vom 17. Mai 2021</p>	
<p>Warum findet eine Beschränkung auf zwei bzw. drei Vollgeschosse statt? Hier könnten auch höhere Gebäude zugelassen werden. Mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen zur Autobahn hin könnte ein zusätzlicher Lärmschutz für die bestehenden Wohnhäuser und noch mehr Wohnraum geschaffen werden. Grundsätzlich aber eine gelungene Planung und toll, dass neue Wohnungen in dieser schönen Lage entstehen.</p>	<p>Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Wettbewerbsentwurfes wurden die Gebäudehöhen während des Rahmenplan-prozesses auch aufgrund von Anregungen aus der Bürgerschaft im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung an einigen Stellen verringert. Dadurch wird die als zu massiv empfundene Wirkung der Gebäude aus Sicht des Panoramaweges aufgelockert. Grundsätzlich gehen die Dichtevorgaben aus einer gesamtstädtischen Planung hervor. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden hier erfüllt und es entsteht eine angemessene Ortsrandbebauung, die sich mit ihrem modernen Baustil dennoch gut an den bestehenden Ortsrand andockt.</p>
<p>Bürger*in 4 vom 17. Mai 2021</p>	
<p>Aus unserer Sicht kann das Bebauungskonzept nur abschließend mit einem Verkehrskonzept bewertet werden. Die Verabschiedung des Bebauungsplans sollte nur mit einem vorliegenden Verkehrskonzept erfolgen. Zentrale Bedeutung haben für uns die folgenden Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Wie erfolgt die Anbindung an den ÖPNV 2) Welche Verkehrswege sind für PKW vorgesehen, um Innenstadt, Autobahn und Geschäfte des täglichen Bedarfs zu 	<p>Die verkehrlichen Auswirkungen wurden in einer Verkehrsuntersuchung dargestellt. Diese liegt inzwischen vor.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ÖPNV-Anbindung besteht an die Bushaltestelle in der Wiesenstraße (zwei Buslinien) und die Bushaltestelle vor der Heinz-Barth-Schule (Schulbus) 2. Grundsätzlich sind alle genannten Ziele über die bestehenden Straßen zu erreichen. 3. Jede städtische Schule hat einen Schulwegplan und dieser umfasst den

<p>erreichen 3) Wie wird trotz des aufgrund der neuen Bewohner gestiegenem Verkehrsaufkommens ein sicherer Schulweg und erträglicher Verkehr in den angrenzenden Straßen (z.B. am Herrenweg) gewährleistet.</p> <p>Ergänzend zu einem Verkehrskonzept bevorzugen wir eine kleinteiligere Bebauung als derzeit vorgesehen. Dies hätte auch den Nebeneffekt, dass sich mit der Anzahl der neuen Bewohner auch das Verkehrsaufkommen reduziert und der Ortscharakter erhalten bleibt.</p>	<p>gesamten Einzugsbereich aus dem die Schüler*innen die Schule besuchen. In ihm werden alle für die Sicherung des Schulweges wesentlichen Einzelheiten festgehalten. Der Schulwegplan zeigt den relativ sichersten Weg zur und von der Schule; er kennzeichnet die entsprechenden Gehwege und gibt die Stellen an, wo Schulkinder die Straßen mit Hilfsmitteln wie z. B. Ampeln oder Zebrastreifen überqueren sollen. Er enthält aber auch Warnungen vor besonders gefährlichen Straßenbereichen. Bei Änderungen wie neue Baugebiete oder bei höherem Verkehrsaufkommen ändert sich nichts an der Vorgehensweise, die Empfehlungen bleiben bestehen und erfahren lediglich eine erweiterte Anpassung. Das Einzugsgebiet der Heinz-Barth-Schule besteht aus den Stadtteilen Grünwettersbach und Palmbach. Die Schulwegpläne können auf der Website der Stadt Karlsruhe eingesehen werden.</p> <p>Das Bebauungskonzept orientiert sich an den Vorgaben der gesamtstädtischen Planung und sieht einen differenzierten Wohnungsmix vor, der verschiedene Zielgruppen ansprechen soll. Es resultiert aus einem städtebaulichen Wettbewerb und einem umfassenden Rahmenplanprozess, der in enger Abstimmung mit den Bürger*innen gestaltet wurde. Das Konzept bietet eine für diesen Ort angemessene Bebauungsdichte und schafft neuen Wohnraum, der die Bestandsbebauung sensibel ergänzt.</p>
Bürger*in 5 vom 17. Mai 2021	
<p>Das detaillierte Verkehrsgutachten sollte unverzüglich durchgeführt werden. Die Schätzwerte zum Verkehrsaufkommen, die den Antworten der Verwaltung in der bisherigen Online-Beteiligung zugrunde liegen (Zusammenfassung vom 19.01.20) sind in keiner Weise nachvollziehbar. Das</p>	<p>Eine Verkehrszählung zur Erhebung der Bestandsverkehre wurde bereits durchgeführt, die Ergebnisse wurden in die nun vorliegende Verkehrsuntersuchung eingepflegt. In der Verkehrsuntersuchung sind vielfältige Aspekte zur verkehrlichen</p>

<p>betrifft insbesondere den Mehrverkehr über die Straße Am Berg in Richtung Hohenwettersbach.</p> <p>Die Verkehrsauslastung dieser Straße ist jetzt schon zu hoch, das ließe sich mit einer einfachen Verkehrszählung verifizieren. Hierdurch entstehen auch erhebliche Sicherheitsrisiken, insbesondere für Fußgänger (nur ein Gehweg, wegen der Fahrbahnenenge weichen Autos häufig bei Gegenverkehr auf den Gehweg aus). Eine Mehrbelastung ist schon durch die Eröffnung des NETTO in Hohenwettersbach zu erwarten und noch mehr durch das Neubaugebiet.</p> <p>Die Aussage der Verwaltung auf S. 12 der Zusammenfassung, es gebe „mehrere Wege“ nach Hohenwettersbach, beschönigt die Lage. Es gibt genau 2 Wege, von denen der längere über die Straßen Ziegelhütte/ Am Wetterbach/ Hohenwettersbacher Straße vermutlich kaum genutzt wird (regelmäßige Verkehrspfropfen an der Ziegelhütte und im steilen Abschnitt der Hohenwettersbacher Straße). Die Ablehnung des Ausbaus des bestehenden Wirtschaftswegs entlang der Autobahn durch die Verwaltung ist nicht nachvollziehbar und wird die aktuell schon kritische Verkehrssituation in der Straße Am Berg deutlich verschärfen. Die dünnen und nicht haltbaren Begründungen der Antworten der Verwaltung zum Verkehrsaufkommen Richtung Hohenwettersbach/Durlach würden durch die unverzügliche Durchführung des Verkehrsgutachtens entzaubert werden können.</p>	<p>Situation mit betrachtet worden. Siehe hierzu die Ausführungen zu möglichen Verkehrszunahmen auf Seite 13 und das Fazit der Verkehrsuntersuchung auf Seite 14.</p> <p>Bei einem Ortstermin in Anwesenheit von Anwohnern*innen und Vertretungen von Ordnungs- und Bürgeramt, Tiefbauamt und Stadtplanungsamt im Frühjahr 2022 wurden auf Wunsch der Anwohnenden die örtlichen Begebenheiten in der Straße Am Berg begutachtet und verkehrslenkende Maßnahmen zur Verbesserung der Durchfahrt durch diese Straße besprochen, die inzwischen umgesetzt wurden.</p> <p>Der Markt in Hohenwettersbach ist bereits seit September 2021 eröffnet. Bisher erscheinen die Fahrten von und zu dem Markt unkritisch für die Umgebung abzulaufen.</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung wurde inzwischen fertiggestellt. Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1.</p>
--	--

Bürger*in 6 vom 17. Mai 2021

<p>[...] als Vermieter von Häusern und Wohnungen hier in Wettersbach haben wir immer wieder festgestellt, dass der Bestand an kleineren Wohnungen hier im Ortsteil relativ gering, der Bedarf dafür aber relativ groß ist. Oft handelt es sich bei den Interessenten um Menschen, die aufgrund von Trennung/Scheidung, des Auszugs erwachsener Kinder oder Verkleinerung im Alter eine kleinere Wohnung benötigen und die wegen ihrer Verwurzelung und der Zugehörigkeit zu Vereinen etc. aber sehr gerne hier in Wettersbach bleiben möchten. Ich möchte die Schaffung von kleineren und bezahlbaren Wohnungen und somit auch eine bessere Durchmischung des Wohnungsangebots hier im Ort als Anregung zu ihren Planungen geben.</p>	<p>Die im Bebauungsplan vorgesehene Mischung aus verschiedenen Gebäudetypologien bietet ein flexibles und breitgefächertes Angebot für verschiedene Zielgruppen. Die Grundrissaufteilung der Mehrfamilienhäuser obliegt jedoch letztendlich den Bauwilligen. Nur so kann auch gewährleistet werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch die zukünftigen Anforderungen an den Wohnungsmarkt abdecken.</p>
<p>Bürger*in 7 vom 18. Mai 2021</p>	
<p>[...] die Bebauung ist schlüssig und sicher attraktiv. Aber es gibt noch anderes als die Bebauung. Anbei finden sie untenstehend Bedenken, Belege dazu und Vorschläge. Verkehrsmäßig gibt es kein Konzept das Gebiet seriös anzubinden. Es ist nicht erkennbar, wie ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen in Zukunft geregelt wird. Die Planungen bedienen nur die „Blase“ des Wohngebietes. Somit ist die Planung nur teilweise gelungen. Die Hauptlast bei Zu- und Abfahrt trägt hierbei der Herrenweg und in Verlängerung die Thüringer bzw. Esslinger Straße. Gerade die Belastungen sind am Herrenweg-Thüringer Straße-Esslinger Straße bereits heute massiv durch Bringdienste der Eltern zum Kindergarten, zur Schule und wegen der sportlichen Veranstaltungen beim SCW und ASV Tischtennis auch am Wochenende. Ebenso bei saisonalen Veranstaltungen der Vereine auf dem Mehrzweckplatz hinter der Schule.</p>	<p>Die verkehrstechnische Untersuchung wurde inzwischen fertiggestellt. Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1.</p>

Für die Bauphase ist ein starker Zuwachs des LKW und Baumaschinenverkehr zu erwarten. Ein provisorischer Abfluss dieses Verkehrs wäre hierbei wünschenswert. Ist aber bisher nicht vorgesehen. Das gehört zu einer Baustelleneinrichtung einfach dazu und muss auch eingepreist sein. Ein Vorschlag ist die Nutzung des Wirtschaftsweges parallel zur Autobahn. Der LKW Verkehr wird am Ende der Bauphase durch den Individualverkehr der neuen Anwohner ersetzt. Es ist also eindeutig eine langfristige Lösung zu ermitteln und anzubieten. Eben auch zum Schutz der Kindergarten und Schulkinder im Umfeld des Baugebietes später dann Wohngebietes.

Gar nicht nachvollziehbar sind die berechneten Einwohnerzahlen; die Berechnung besagt 2 Personen/WE. Bei dieser Berechnung hätte man doch sehr einfach mit mehr Sorgfalt realistische Zahlen ermitteln können. Das wird sich nämlich in Zukunft deutlich beim Verkehr widerspiegeln. Meiner Meinung nach sind Zahlen dermaßen konstruiert, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen kleingerechnet werden kann. Bitte hier nachbessern. In einer ersten Annäherung komme ich auf 600 Bewohner mit 450 Fahrzeugen. Das ist ein erheblicher Unterschied zu 350 Bewohner und ca. 260 Fahrzeugen.

Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 2.

Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 4.

Die Zahl der Wohneinheiten und der Einwohner*innen wurde im Rahmenplanprozess anhand von Grundrissbeispielen durch das Büro Schöffler Stadtplaner Architekten ermittelt. Diese Zahl ist plausibel. Die Belegungsdichte, also die Zahl der Einwohner*innen je Wohneinheit ist ein empirischer Wert, mit dem der Nachbarschaftsverband Karlsruhe im Flächennutzungsplan rechnet. Zieht man die Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg heran, bemerkt man, dass die Belegungsdichte auch in sehr ländlichen Regionen lediglich bei ca. 2,3 Einwohner*innen je Wohneinheit liegen. Ein stetiger Belegungsdichterrückgang ist seit vielen Jahren zu beobachten. Da eine konkrete Ausdifferenzierung erst dann gemacht werden kann, wenn das Planungskonzept endgültig ausgearbeitet ist, war es richtig diese statistischen Werte anzusetzen.

Eine weitere Konkretisierung erfolgte nun im Bebauungsplanverfahren. Der Wohnungsmix wurde im Rahmenplan zugunsten größerer Wohneinheiten reduziert auf insgesamt 160 Wohneinheiten. Den verschiedenen Wohnformen wurden differenzierte Belegungsdichten zu Grunde gelegt. Da in

	<p>größeren Wohneinheiten mehr Menschen leben, ergibt sich für das Plangebiet eine Einwohnerzahl von etwa 406 Einwohner*innen.</p> <p>Der Verkehrsprognose wurden ebenfalls dieser typologiebezogene Umrechnungsschlüssel von Wohneinheiten auf Einwohner*innen zugrunde gelegt. Es wird eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,54 EW / WE angesetzt. Die durchschnittliche Belegungsdichte in Grünwettersbach beträgt gemäß statistischem Jahrbuch 2020 2,13 EW / WE im Bestand. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Werte einen Sicherheitspuffer enthalten. Siehe hierzu S.5 und 6 der verkehrstechnischen Untersuchung.</p>
Bürger*in 8 vom 20. Mai 2021	
<p>[...] Ortsverträglichkeit In Ihrer Zusammenfassung der Onlinebeteiligung vom 19. Januar 2021 wird die „Ortsverträglichkeit“ diskutiert mit dem Ergebnis, dass dies mehr durch das persönliche, nachbarschaftliche Miteinander definiert wird. Dem möchte ich widersprechen. Der dörfliche Charakter von Grünwettersbach zeichnet sich durch das Einfamilienhaus aus. Wie Sie selbst in Ihrem Schwarzplan erkennen können, ist dies die vorwiegende Bauform. Wie man auch erkennen kann, wurde schon in den 70er Jahren der Frevel begangen im damaligen „Neubaugebiet“ (Reutlinger Str. und Esslinger Str.) eine Reihenhaussiedlung zu bauen, die nicht dem typischen Ortsbild entspricht.</p> <p><< Bild Schwarzplan >></p> <p>Des Weiteren hat Grünwettersbach kein „Zentrum“ für ein persönliches, nachbarschaftliches Miteinander. Das Miteinander der Bürger findet in Sport-, Musik-, Gesangs- und sonstigen Vereinen und der Freiwilligen Feuerwehr statt.</p>	<p>Der städtebauliche Charakter von Grünwettersbach steht im ständigen Wandel. Das ehemalige Haufendorf um die Kirche hat sich in ein Straßendorf entlang den Straßen „Am Wettersbach“ und „Wiesenstraße“ gewandelt. Typisch für die Erweiterung von Straßendörfern ist die Entwicklung parallel zur Hauptstraße. Die Erweiterungen passen sich seit jeher an die zu der Zeit vorherrschenden Wohnbedürfnisse an. Der ursprüngliche Charakter war durch schmale giebelständige Häuser geprägt, die von mehreren Generationen bewohnt waren. Große landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude prägten ebenfalls den Charakter. Diese Art der Bebauung wurde damals nicht weiterverfolgt, da sie der Lebenswirklichkeit zum Zeitpunkt der Erweiterungen nicht entsprach. Stattdessen wurden große Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken errichtet, da die Grundstückspreise bezahlbar waren und viele Äcker aufgegeben wurden. Dies entspricht jedoch nicht mehr der heutigen Lebenswirklichkeit, deshalb müssen heutige Erweiterungen ebenfalls darauf</p>

<p>Ein persönliches, nachbarschaftliches Miteinander findet – wie Sie es beschreiben – auch in Neukölln statt und widerspricht dem Miteinander in Grünwettersbach. Ein wie von Ihnen geplantes Wohngebiet passt sicherlich gut in den Citypark in Karlsruhe, aber nicht nach Grünwettersbach, denn hier zeichnet sich das Ortsbild durch die Bauform aus und die Bürger, die diese Bauform wählen.</p>	<p>reagieren und ein gemischtes Wohnraumkonzept anbieten.</p> <p>Die Neuplanung ist ortsverträglich, da sie sich in den direkten Anschlussbereichen an der bestehenden Wohnbebauung orientiert und sich so sanft andockt. Im rückliegenden Bereich findet eine moderate Erhöhung der städtebaulichen Dichte statt. Diese liegt jedoch unter den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete aus § 17 der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Das Bebauungskonzept bietet Begegnungsräume innerhalb der sechs Cluster, schafft aber auch ein Angebot an öffentlichen Freibereichen für alle Bürger *innen von Grünwettersbach. Dazu gehören Spielbereiche sowie Naherholungsbereiche. Diese stehen allen Bürger *innen zur Verfügung und können auch im Alltag außerhalb von Vereinsangeboten genutzt werden.</p>
<p>Zu- und Abfahrtskonzept In Ihrer Zusammenfassung der Onlinebeteiligung vom 19. Januar 2021 werden 3 Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz beschrieben. „An der Ziegelhütte“, „Herrenweg“ und „Ob der Eichhalden“.</p> <p>Ich bin sehr auf Ihr Verkehrsgutachten gespannt und hoffe, dass das Ergebnis nicht sein wird, dass die Klärung dieser Frage nicht Teil des Gutachtens und Planungsverfahrens ist.</p> <p>Realistisch gesehen wird kein Mensch den Anschluss „Ob der Eichhalden“ nutzen. Der Mehrverkehr wird sich hauptsächlich auf den Anschluss „An der Ziegelhütte“ konzentrieren. Dort herrscht heute schon vor der Sparkasse totales Chaos, vor Allem wenn die Gelenkbusse der VBK versuchen in die Hauptstraße einzubiegen. Zu Geschäftszeiten ist die der Sparkasse gegenüberliegende Fahrbahn eigentlich immer zugestellt und ein Ausweichen findet dann ggf über die Hofeinfahrten</p>	<p>Die verkehrstechnische Untersuchung wurde inzwischen fertiggestellt. Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1.</p>

<p>statt.</p> <p>Des Weiteren haben Sie die Straße „Am Berg“ vergessen. Schon heute ist das Verkehrsaufkommen auf der extrem schmalen Straße (und Gehweg) weit über den erträglichen Maßen, von den Geschwindigkeiten ganz zu schweigen. Die Fahrbahn ist 4,3m und schmaler und ich sehe täglich das Befahren des Gehweges, um dem entgegenkommenden Verkehr auszuweichen. In Ihrer Planung rechnen Sie mit 3m breiten Gehwegen und einer 6m breiten Fahrbahn. Die umliegende Straßeninfrastruktur entspricht dem bei weitem nicht.</p> <p>Realistisch betrachtet wird sich der Großteil des Verkehrs nach Hohenwettersbach (Netto Supermarkt im Bau befindlich), Aue und Durlach auf die Straße „Am Berg“ konzentrieren, welche weder die Maße/Kapazitäten noch die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer hat (nach RAS 06). Niemand aus dem geplanten Neubaugebiet „7 Höfe“ wird eine der von Ihnen empfohlenen Anschlüsse an die Hauptstraße nutzen, um dann die ebenfalls schwerlich befahrbare (und ein Umweg) „Hohenwettersbacher Straße“ zu befahren.</p> <p>Wir hatten in den vergangenen Wochen mehrere Einsätze von Polizei, Feuerwehr und Notarzt in der Straße „Am Berg“ und die Einsatzfahrzeuge mussten Rückwärts die Straße „Am Berg“ fahren, da eine Durchfahrt in Richtung Hohenwettersbacher Straße nicht möglich war (dies ist sicherlich in den Einsatzprotokollen nachzulesen).</p> <p>Die Frage: Könnte der Ausbau des bestehenden Wirtschaftswegs Hohenwettersbacher Str./Heidenheimer Str. entlang der Autobahn für Entlastung Richtung Hohenwettersbach und Durlach sorgen, insbesondere für die Straße „Am Berg“?</p> <p>wurde wie folgt beantwortet: „Für die Verbindung zwischen dem neuen Gebiet und Hohenwettersbach gibt es mehrere</p>	<p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 5.</p>
---	--

<p>Fahrtstrecken für den Kfz-Verkehr. Die Straße „Am Berg“ ist tatsächlich die engste und unkomfortabelste Möglichkeit. Da es aber Alternativen gibt, sieht der Bereich Verkehr des Stadtplanungsamtes keine Probleme.“</p> <p>Welche Alternativen/mehrere Fahrstrecken gibt es? Der einzige Weg nach Hohenwettersbach führt unter der A8 durch und dies kann nur von der Hohenwettersbacher Straße aus erreicht werden. Dorthin führt nur die Straße „Am Berg“ und die „Hohenwettersbacher Straße“ und die „Hohenwettersbacher Straße“ von der Hauptstraße aus stellt einen langen Umweg dar und ist auch unkomfortabel zu befahren.</p> <p>Ich fordere Sie auf, innerhalb des Verkehrsgutachtens die Straße „Am Berg“ mit einzubeziehen und diese ggf. in eine von beiden Seiten befahrbaren Sackgasse umzuwandeln, mit elektrischen Pollern auf Höhe der Straße „Am Berg 55“ um die Durchfahrt für Rettungs- und städtische Fahrzeuge zu ermöglichen.</p> <p>Des Weiteren sind meiner Meinung nach der angenommene Mehrverkehr zu gering abgeschätzt.</p>	<p>Der bestehende Wirtschaftsweg steht für einen allgemeinen Straßenausbau nicht zur Verfügung. Eine Entlastung würde darin auch nicht gesehen, abgesehen von unnötiger zusätzlicher Versiegelung. Letztendlich ist mit dem vorhandenen Straßennetz auszukommen um die Versiegelung nicht noch weiter auszudehnen.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung hat aufgezeigt, dass die neuen Erschließungsverkehre über das vorhandene Erschließungssystem abgewickelt werden können. Siehe hierzu auch die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1.</p> <p>Das Ordnungsamt war vor Ort und hat keinen Anlass gesehen eine solche einschränkende Maßnahme umzusetzen. Durch detailliert festgelegte Halteverbotszonen wird der Verkehr flüssiger durch die Straße Am Berg geführt werden.</p>
Bürger*in 9 vom 13. Mai 2021	
<p>Als ehemaliger Grünwettersbacher, der heute noch regelmäßig vor Ort ist, fällt mir die prekäre Verkehrssituation im Bereich Zur Ziegelhütte von der Sparkasse bis zum Friedhof auf. Hier führt insbesondere die große Anzahl parkender Autos bereits heute zu erheblichen Behinderungen. Ich erwarte, dass diese Behinderungen mit dem neuen Wohngebiet noch deutlich zunehmen werden. Deshalb bitte ich darum, durch entsprechende Park- und Halteverbote in diesem Bereich den Verkehrsfluss zu verbessern. Ebenso muss Ausweich-Parkverkehr in die Nebenstraßen, z.B. Im Rodel, Am Berg etc. vermieden werden.</p>	<p>Siehe zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1. Straßenverkehrsrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese sind, sofern notwendig, durch das Ordnungsamt zu treffen. Das Ordnungsamt wurde intensiv in den Planungsprozess eingebunden und sieht auch nach Kontrollen bezüglich der gefahrenen Geschwindigkeiten und der Situation parkender Autos derzeit über die bereits durchgeführten Maßnahmen, Einzeichnung der Parkzonen, Kennzeichnung Parkverbotszonen und Temporeduzierung auf Tempo 30, keinen weiteren Handlungsbedarf. Es sind in</p>

<p>Betroffen bin ich als regelmäßiger Besucher bei meinem pflegebedürftigen Vater, wohnhaft in Grünwettersbach, und als Verkehrsteilnehmer.</p>	<p>Grünwettersbach keine unüblichen bzw. kritische Verkehrsverhältnisse.</p>
<p>Bürger*in 10 vom 15. Mai 2021</p>	
<p>Flugblatt verteilt ab 15.5.2021 [...]</p> <p>1. Baustellenverkehr Im Rahmen der Bürger-Online-Beteiligung wird im „Abschnitt C 1 Verkehrsaufkommen“ angeführt:</p> <p>„Frage: wie soll die Führung des Baustellenverkehrs erfolgen? Die Abwicklung des Baustellenverkehrs sollte hauptsächlich über die Einmündung „Am Herrenweg“ erfolgen, da hier ausreichende Fahrbahnbreiten und Eckausrundungen vorhanden sind. Es ist außerdem davon auszugehen, dass die Bebauung nicht auf einmal erfolgt und sich so das Aufkommen an Baustellenfahrzeugen in Grenzen hält. Das Thema kann erst im Rahmen der Ausbauplanung behandelt werden. Grundsätzlich ist aber Baustellenverkehr von Anwohnern zu dulden.“</p> <p>Muss der jahrelange Schwerlast-Baustellenverkehr im Bereich der Grundschule und der Kindertagesstätte folglich geduldet werden? Die offensichtliche Gefahr für Leib und Leben unserer Schul- Kindergartenkinder wird schlichtweg ignoriert. Dies ist für uns eine unfassbar leichtfertige Sichtweise. Was denken Sie?</p> <p>2. Verkehrszunahme Auch der zukünftige Anliegerverkehr der Neubaugebiete und ggf. weiterer Bauabschnitte soll durch die bereits heute überlasteten Engpässe zusätzlich durchgeschleust werden. Ein Gutachten hierzu soll später erstellt werden – also wenn die Fakten geschaffen sind!!! Macht das Sinn?</p>	<p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 2.</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung wurde inzwischen fertiggestellt. Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1.</p>

<p>Wir können uns nur bedingt mehr Verkehr in unseren Straßen vorstellen und fordern deshalb eine maßvolle Intensität der Bebauung. [...]</p>	
Bürger*in 11 vom 24. Mai 2021	
<p>Ich habe als direkt betroffener Anwohner Esslinger/Ecke Heidenheimer Straße Bedenken gegen den B-Plan aus nachfolgendem Grund: Bei 170 geplanten Wohneinheiten (WE) entfallen lt. Flächenbilanz alleine auf das Stück Heidenheimer Straße mind. $27 + 53 = 80$ WE - das finde ich enorm, für dieses kleine Stück. Das ist eine extreme Verdichtung.</p> <p>Geplant ist eine Tiefgarage nebst Besucherstellplätze. Ich habe enorme Angst u. a. vor dem Verkehrslärm der durch dieses gesamte Baugebiet entstehen wird. 170 WE in ein solches Gebiet Heidenheimer/Esslingerstraße zu drängen, Anwohner, Besucher, Kita-Nutzer, Schulnutzer, Besucher des Altenwohnheims - das ist der Wahnsinn. Das wird die neue Hauptstraße von Grünwettersbach.</p>	<p>Es sind inzwischen nur noch 160 Wohneinheiten. Im Bereich entlang der Heidenheimer Straße sind es 82 WE. Dies entspricht einerseits der Dichtevorgabe des FNP und andererseits einem schonenden Umgang mit dem Boden. Die städtebauliche Dichte unterschreitet die Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete aus § 17 der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Die Planung sieht für jeden Baublock eine eigene Tiefgarage vor, in der alle notwendigen Stellplätze untergebracht werden mit einem Berechnungsschlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung, mindestens 2 pro Wohngebäude. Erfahrungsgemäß verteilen sich die täglichen Zu- und Abfahrten über den Tag. Siehe hierzu die Verkehrsuntersuchung ab Seite 5 Nr. 3 „Verkehrsprognose“. Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens ist die Einwohner*innenzahl, die aus dem überarbeiteten Rahmenplan mit den daraus resultierenden Wohneinheiten je Cluster abgeleitet werden kann: Die Verkehrsprognose wurde dabei für jedes Cluster separat vorgenommen, da die unterschiedliche räumliche Lage auch zu unterschiedlichen Routenwahlverläufen durch das Bestandsgebiet führt. Fazit: Die resultierenden Verkehrsmengen können daher als grundsätzlich wohngebietsverträglich angesehen werden.</p> <p>Es ist unbestritten, dass durch die neuen Bewohner*innen mehr Verkehr entsteht, dadurch entstehen jedoch keine unzumutbaren Verkehrs- und</p>

<p>Für mich geht außerdem bei dieser Planung komplett der dörfliche Charakter von Grünwettersbach unter und ich bin sehr wohl der Meinung, dass das Risiko besteht, dass hier eine Art Ghetto entstehen kann (Stichwort sozialer Wohnungsbau).</p> <p>Ich wehre mich bewusst schon heute hiergegen - denn, ist der Stein erst in den Brunnen gefallen - sprich der B-Plan beschlossen und das bauen abgeschlossen und man bemerkt dann wie so oft in der Vergangenheit - ups die Kritiker hatten doch recht, es ist ein Ghetto, die homogene Struktur des Dorfes hat sich durch den sozialen Wohnungsbau ungut verändert, es ist viel mehr Verkehrsaufkommen wie gedacht... und und und - dann ist es zu spät. Ich bitte Sie nehmen Sie die Bedenken, die wahrlich nicht aus der Luft gegriffen sind ernst und überdenken Sie dieses Projekt.</p> <p>Bebauen ja - da habe ich kein Problem mit aber nicht so verdichtet wie vorliegend angedacht.</p>	<p>Lärmprobleme. Siehe hierzu auch S. 43 der Schalltechnischen Untersuchung.</p> <p>Siehe hierzu auch die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 8.</p> <p>Das Konzept bietet Wohnraum für mehrere Zielgruppen und ergänzt so auch das vorhandene Wohnungsangebot in Grünwettersbach. Ein Trading-Down-Effekt ist durch die Bebauung und deren Bewohner*innen nicht zu erwarten. Ein Anteil von sozial gefördertem Wohnraum an der Gesamtbebauung wäre es städtischer Sicht wünschenswert, wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem ist sozial geförderter Wohnraum ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum für große Teile der Bevölkerung mit geringen bis mittleren Einkommen.</p> <p>Allein aus der Gebäudetypologie des Mehrfamilienhauses ist ebenfalls kein Trading-Down-Effekt abzuleiten. Dieser Gebäudetyp bietet ein breites Spektrum an Wohnformen und Wohnungsgrößen und spricht so alle Zielgruppen an.</p>
Bürger*in 12 vom 23. Mai 2021	
<p>[...]</p> <p>Ich verstehe und befürworte das Bestreben zur Schaffung weiteren Wohnraums in Grünwettersbach. Als Anwohnerin der direkt angrenzenden Bestandbebauung erlebe ich allerdings täglich die Verkehrssituation auf den perspektivischen Zufahrtsstraßen zum geplanten Beugebiet und die mit den örtlichen Gegebenheiten verbundene Engpässe. Sowohl in der Zufahrtstraße Zur Ziegelhütte / Heidenheimer Str. aber auch in die Straße am Herrenweg kommt es in der Praxis häufig zu stauartigen Situationen, so dass ich Bedenken hinsichtlich des erhöhten Verkehrsaufkommens durch das Neubaugebiet habe. Insbesondere, da die direkt angrenzende Bebauung an den</p>	<p>Die verkehrstechnische Untersuchung wurde inzwischen fertiggestellt. Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1</p>

<p>Engstellen eine bauliche Erweiterung zur Verbesserung des Verkehrsflusses nicht möglich macht. Ich halte es daher für dringend nötig, das geplante detaillierte Verkehrsgutachten prioritär durchzuführen um die Ergebnisse in die weiteren Projektplanungen einbeziehen zu können.</p>	
Bürger*in 13 vom 22. Mai 2021	
<p>Dem Vernehmen nach besteht bislang kein Konzept für die Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Dies sei nachgeordnet. Es sind nicht nur die bestehende Verbindungswege zur L623, die aufgrund des Baubestands nicht erweitert werden können, es ist vielmehr diese L623 im Durchfahrtbereich der Gemeinde, die jetzt schon zu bestimmten Zeiten heftig gestaut ist. Da es in Grünwettersbach nur 2 Nord-Südverbindungen gibt, eben die L623 und dann die als Anwohnerstraße konzipierte und als solche schon zu enge Straße Am Berg, ist auch diese Straße heftig betroffen. So wird die Straße als Durchgangsstraße mit unangepaßter Geschwindigkeit befahre. Völlig verrückt wird dort die Situation, wenn es auf der A8 Probleme gibt und dann LKWs und Busse in der Straße Am Berg oder in der Hohenwettersbacher Str. hängen bleiben. Da wird das Pferd von hinten aufgezäumt, wenn das neue Viertel erst gebaut wird und anschließend festgestellt werden muss, daß es kein funktionierendes Verkehrskonzept geben kann. Vor diesem Hintergrund tun sich sich jetzt heftige Konfliktlinien auf. Insgesamt besteht hier bei den Planern erhebliche kognitive Dissonanz.</p>	<p>Die verkehrstechnische Untersuchung wurde inzwischen fertiggestellt. Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1</p> <p>Siehe auch Ausführungen zu Bürger Nr.7 und Bürger Nr. 8.</p>
Bürger*in 14 vom 25. Mai 2021	
<p>Das Abwassersystem in Grünwettersbach ist nicht für ein weiteres Baugebiet ausgelegt. Es ist zu klein. Dieses Thema ist der Stadt bekannt und es gibt weder eine Reaktion noch einen</p>	<p>Das Baugebiet ist bereits teilweise im FNP aufgeführt und wurde bei der Planung des Kanalnetzes mitberücksichtigt. Das Kanalnetz ist nach dem Stand der Technik nachweislich in gutem Zustand und auch</p>

<p>Vorschlag zur Behebung.</p>	<p>unter Berücksichtigung des Baugebiets ausreichend dimensioniert. Durch regelmäßige Kanalinspektionen und Reinigungen wird ein ordnungsgemäßer Betrieb sichergestellt. Trotzdem ist ein Kanalnetz nur für eine bestimmte, regelwerksabhängige Jährlichkeit des Niederschlages dimensioniert. Dabei gehört ein Einstau des Kanals zu den normalen Betriebszuständen. Anschlussnehmer müssen sich mit Rückstauklappen oder Hebeeinrichtungen vor Rückstau schützen. In Bezug auf Starkregen müssen private Maßnahmen des Objektschutzes getroffen werden, wenn private Flächen gefährdet sind.</p>
<p>Bürger*in 15 vom 25. Mai 2021</p>	
<p>Durch das neue Wohngebiet wird der Verkehr zunehmen. Bereits jetzt ist es schon eine Herausforderung zur Hauptstraße zu gelangen. Alleine in meiner Straße hat jeder Anwohner mind. 2 Fahrzeuge im Einsatz.</p>	<p>Die verkehrstechnische Untersuchung wurde inzwischen fertiggestellt. Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1</p>
<p>Bürger*in 16 vom 26. Mai 2021</p>	
<p>Die Zurechnung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit (falls noch aktuell) könnte zu knapp ausfallen, da zum Abstellen der Fahrzeuge sehr oft der öffentliche Parkraum (z.B. Strassenrand) genutzt wird und weniger die zur Wohneinheit gehörigen Standplätze oder Garagen, falls sich diese weiter entfernt vom Hauseingang befinden. Ausserdem hat ein Haushalt mit zwei Erwachsenen üblicherweise auch zwei Autos. Zudem werden Garagen u.U. auch fremd genutzt. Da sich an dieses Bebauungsgebiet ausgedehnte Sportanlagen und eine Gaststätte anschließen, deren Besucher ebenfalls hauptsächlich mit PKWs ankommen, könnte auf Dauer ein Parkraummangel entstehen. (Siehe auch als Beispiel die Bebauung im Bereich "Bergacker" in Grünwettersbach: der Friedhofparkplatz ist seitdem permanent mindestens zur Hälfte</p>	<p>Der hier festgesetzte Mindeststellplatzschlüssel liegt nun bei 1 Stellplatz pro Wohneinheit und mindestens 2 Stellplätze pro Wohngebäude. Alle privaten notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen. Dadurch ist mit einem tatsächlichen Stellplatzschlüssel von ca. 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit zu rechnen. Die Bauwilligen können diesen auf freiwilliger Basis überschreiten. Damit wird dem Verkehrsverhalten in Grünwettersbach Rechnung getragen. Laut dem statistischen Jahrbuch 2021 der Stadt Karlsruhe waren 2020 in Grünwettersbach 2.526 Personenkraftwagen zugelassen. Nicht enthalten sind Dienstfahrzeuge, die am Firmensitz zugelassen sind. Diese Anzahl an Personenkraftwagen verteilte sich auf 1.924 Wohnungen (Stand 31. Dezember 2020). Daraus ergibt sich ein statistischer</p>

durch Fahrzeuge von Nichtfriedhofbesuchern belegt.)

Stellplatzschlüssel von etwa 1,3 benötigten Stellplätzen je Wohnung. Gründe hierfür können in der Topografie und der vergleichsweise schlechten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr liegen. Dies trifft auch auf das Plangebiet an der Esslinger Straße und der Heidenheimer Straße zu, weshalb davon auszugehen ist, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen in der Regel mit mehr als einem Auto ausgestattet sein müssen, um die für ihre tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Aus diesem Grund ist Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten.

Die genauere Betrachtung der Daten zu den gemeldeten Pkw zeigt, dass sich der statistische Stellplatzschlüssel in Grünwettersbach für Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit bei etwa 1,9 Stellplätzen je Wohneinheit bewegt, während er sich bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit bei etwa 1,1 bewegt.

Im Straßenraum sollen lediglich Besucherstellplätze angeboten werden. Hierbei ist ein öffentlicher Stellplatz je drei Wohnungen vorgesehen. Somit wird sichergestellt, dass auch ausreichend Grünflächen und Bäume im Straßenraum untergebracht werden können. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im privaten Bereich wird erreicht, dass keine zusätzlichen Stellplätze im öffentlichen Raum benötigt werden.

Die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Landesbauordnung (LBO) wird für Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit erhöht, um den örtlichen Gegebenheiten aus den genannten verkehrlichen und städtebaulichen Gründen Rechnung zu tragen. Es wird ein höherer Bedarf an privaten Stellplätzen vor allem bei den Zielgruppen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern gesehen, weshalb die

	<p>Erhöhung nicht für Gebäude mit mehr als einer Wohneinheit gilt.</p> <p>Die Sportvereine und die Gaststätte an der Balingen Straße haben auf Ihren Anlagen ebenso eine ausreichende Anzahl von Besucher*innenstellplätzen angelegt.</p>
Bürger*in 17 vom 26. Mai 2021	
<p>[...]</p> <p>Die dargelegte Bebauung im Plangebiet führt zu einer Versiegelung des Geländes und damit zu verstärkten Entsorgungsproblemen. Schon jetzt kann das Gelände bei Starkregen das anfallende Regenwasser nicht aufnehmen, die Versickerung im nichtversiegelten Gelände des Plangebiets funktioniert nicht. Sichtbar wird dies an der angeschwemmten feinsandigen Erde im Bereich der Cannstatter Straße. Es handelt sich hier also mitnichten um "unbedenkliche(s) Niederschlagswasser" (Wettersbacher Anzeiger, 6.5.21, S. 3), sondern um Wassermengen, die größer sind als das Versickerungspotenzial des Geländes. Hinzu kommt, dass der Regenwasserabfluss durch das Abwassersystem, das vom Wendeplatz der Cannstatter Straße ausgeht, bei Starkregen nicht ausreichend funktioniert. Regenwasser staut zurück. Das Rohrsystem ist wohl nicht entsprechend dimensioniert. Alles dies hat zur Folge, dass bei Starkregen nicht allein unser Keller unter Wasser steht. Es ist zu befürchten, dass die Versiegelung durch die geplanten Baumaßnahmen das Problem verstärkt. Die vom Stadtplanungsamt angedachte "Versickerung" und der Abfluss über das "vorhandene Leitungsnetz" (Wettersbacher Anzeiger, S.3) ist unrealistisches Denken.</p>	<p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 14.</p> <p>Durch die festgesetzten Gründächer und die am Gebiet angelegten Grünmulden wird das anfallende Regenwasser teilweise verdunstet oder verzögert eingeleitet.</p>
Bürger*in 18 vom 26. Mai 2021	
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 1:04 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Kurz zum Hintergrund des Projekts: Im FNP ist das Teilgebiet der Esslinger Strasse</p>	<p>Für Verwaltung und Behörden stellt der Flächennutzungsplan (FNP) ein verbindliches Planungsinstrument dar, das für die konkrete Bodennutzung vorbereitend den Rahmen setzt. Aus den</p>

<p>bereits seit vielen Jahren als potentielle Wohnbaufläche vorgesehen. Die Fläche an der Heidenheimer Straße ist nun in der aktuell laufenden Neuauflage des FNP neu hinzugekommen.“</p> <p>Meine Fragestellungen zur Rechtsgültigkeit des FNP2010 (insbesondere 12. Änderung Regionalplan) und somit des FNP2030 mit der Einbindung „Heidenheimer Straße / ASV-Sportplatz“:</p> <p>1.Wahrung des Rechtsanspruchs zur Einsichtnahme gegenüber der Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt / NVK in Personalunion) und heute gleichzeitig mein persönlicher Einspruch / Klageerhebung wegen augenscheinlichen Abwägungs- und Verfahrensfehlern.</p> <p>2.Inhaltlich: „Steckbrief „KA-W-324 ASV-Sportplatz“ im geplanten FNP2030 (veranlasst durch den NVK Karlsruhe) und nachfolgend in der 12. Änderung im Regionalplan 2003. Ebenda vor allem im „Umweltbericht“ Seite 36 [tatsächl. Seite 39 von 57]: „Beurteilung Gebiet 12: Karlsruhe - Sportplatz ASV Grünwettersbach (2,0 ha)“ mit „beachtliche Mängel des Abwägungsprozesses“ und nicht Prior nachgewiesenen „Vorrang Wohnungsbau gegenüber dem Freiraumschutz eingeräumt“. (Öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger Baden-Württemberg am 02.10.2020).</p> <p>3.Ich verweise auf die dort dokumentierten "beachtlichen Mängel des Abwägungsprozesses" in zugrunde gelegten Beschlussvorlagen und den Diskussionen in den kommunalen Gremien Ortschaftsrat, Planungsausschuss und Gemeinderat speziell und absichtsvoll unter Außerachtlassen bei diesem Gebiet von</p>	<p>Darstellungen des FNP ergeben sich keine unmittelbaren Rechte und Pflichten für Bürger*innen - diese Regelungen trifft erst der aus dem FNP abgeleitete Bebauungsplan. Persönlicher Einspruch / Klageerhebung einzelner gegen den FNP ist daher nicht möglich.</p> <p>Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b BauGB. Mit dem gewählten Verfahren können Kommunen zusätzliche Wohnbaugebiete im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich im Außenbereich ausweisen – auch wenn die Nutzung von den Darstellungen des FNP abweicht. Voraussetzung ist, dass die Grundfläche unter 10.000 m² liegt und, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist beides gewährleistet. Somit steht die mögliche Darstellung der Fläche „KA-W-324 ASV-Sportplatz“ im geplanten FNP 2030 in keinem Zusammenhang zur Genehmigungsfähigkeit dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die Gremien, die das Verfahren der Fortschreibung des FNP aus dem Blickwinkel der Stadt Karlsruhe begleitet haben, sind die Ortschaftsräte, der Planungsausschuss, der Gemeinderat der Stadt und die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe.</p>
---	--

<p>„Auswirkungen auf Schutzgut Wasserhaushalt“ und „Kaltluftlieferung“, „Verlust von Biotopstrukturen“, „Reduzierung der Erholungsfunktion“, sonstigen „Umweltauswirkungen“, „Bereitstellung Angebot für Erholungssuchende“ und „Betroffenheit Regionaler Freiraumstruktur“.</p> <p>4. Deshalb meine Bitte, dass Sie mir alle offizielle Beschlussvorlagen und dazu Protokolle & Mitschriften der Redebeiträge der Wettersbacher OR-Sitzungen, des GR-Planungsausschusses und des Gemeinderats selbst, welche mit dem Thema im Weitesten Sinne befasst waren, als Link oder in Papierform als Dokumentation zukommen lassen.</p> <p>5. Ich befürchte, dass diese kritischen Einzelbeurteilungen von Umweltschutz-Behörden und Umweltschutz-Verbänden nicht angemessen in den Gremien vorgestellt und hinreichenden (unabhängigen) Prüfungen bei Einhaltung von publizierten Umweltzielen - nicht zuletzt der eigenen als Stadt Karlsruhe - unterzogen worden sind.</p>	<p>Vorlagen und Protokolle der Beschlüsse, die öffentlich beraten wurden, sind im Internet frei einsehbar.</p> <p>Die auf Ebene FNP durchgeführten Prüfungen und Untersuchungen reichen für die Beurteilung vollkommen aus. Vertiefende Untersuchungen sind erst auf der Ebene der Bauleitplanung vorgesehen und machen auch nur dort Sinn. Im Juni 2021 wurde der im Dezember 2020 von der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe beschlossene Flächennutzungsplan 2030 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt. In Zuge dessen wurden die gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und somit auch die Abwägung der Schutzgüter von der Genehmigungsbehörde geprüft. „Beachtliche Mängel“ im Abwägungsprozess wurden von der Genehmigungsbehörde nicht beanstandet.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 1:18 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum in Karlsruhe, aber auch in Grünwettersbach, sollen nun diese beiden Flächen am Nordöstlichen Ortsrand entwickelt werden.“</p> <p>Meine Fragestellungen zur Gültigkeit und zu Ihrer eigentlichen Motivation, auch zur</p>	

wiederholten aber irreführenden Argumentation einer „hohen Nachfrage nach Wohnraum, speziell in Grünwettersbach“:

1.) Vor dem Start solch größeren Projekten, welche derart viele Kosten schon in der frühen Entwicklungs- und Planungsphase verursachen, dabei wesentliche Kapazitäten im Stadtplanungsamt binden und vor allem so wesentlich in Dorfstruktur und Landschaft eingreifen, sollte ein wichtiger Schritt offen und transparent für alle gemacht werden:

Es fehlt mir eine methodische Bedarfsanalyse im Vorfeld zu so einem neuen Wohnbaugebiet von einem unabhängigen Fachbüro erstellt. So sieht es doch eher nach Hinterzimmer-Beschlüssen aus, wenn wirklich zum frühesten Zeitpunkt irgendeiner ersten Beschlussfassung kein Dokument einer umfassenden Bedarfsanalyse vorgelegt werden könnte. Denn erst darin würde für jeden transparent ersichtlich sein, auf welcher Grundlage und nach welcher Motivation die Protagonisten gewillt sind, so ein Projekt zu starten.

Was aber könnten bitte die tatsächlichen Überlegungen gewesen sein, wenn man das immer wiederholte - aber trotz alledem falsche - Argument einer generellen „hohen Nachfrage nach Wohnraum speziell in Grünwettersbach“ weg liese? Erlauben Sie einfach mal ein Gedankenmodell: Es gäbe keine derartige Nachfrage, hier in Grünwettersbach. ;-)

2.) Ich befürchte, dass dann nur noch eines der zwei mögliche Motive der als Projektstreiber handelnden Personen identifiziert werden könnten:

- Erstens, die freiwerdende Flächen mit dem ASV-Sportplatz und die angrenzende Fläche bis zum Friedhof sollen (wegen Fusion und geplanten Umzug) möglichst gewinnbringend an die stadteigene

Die Bedarfsnachweise für Wohnbebauung werden in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) geführt. Dabei wird gemäß den regionalplanerischen Vorgaben, der Wohnbauflächenbedarf anhand von Prognosen, abzüglich der vorhandenen Potentialflächen errechnet. Die daraus resultierenden Bedarfsflächen werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Somit wurde bereits eine Bedarfsanalyse im Vorfeld des Bebauungsplanes durchgeführt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Inzwischen ist das gesamte Stadtgebiet von Karlsruhe durch Verordnung der Landesregierung vom 19. Juli 2022 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB, in welchem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, bestimmt.

Alle Fragen zu den heutigen und zukünftigen Eigentumsverhältnissen werden im Rahmen des noch durchzuführenden Bodenordnungsverfahrens durch das

Volkswohnung veräußert werden? Offen ist dabei, ob das ASV-Gelände nicht schon der Stadt gehört und nur durch Erbpacht dem Verein als Nutzer zur Verfügung steht. Wenn doch ASV-Eigentum dann wiewohl ein Veräußern zum unmittelbaren Nutzen für den Verein? oder sind tatsächlich noch ein paar wohlwissenden Grundstückseigentümer rund um den Sportverein beteiligt?

Die offene Frage ist also: Wie sind die Eigentumsverhältnisse dort oder zu welchem Zeitpunkt gab es die letzten Wechsel oder Zukäufe? Ich denke die Grundstücke rund um den ASV sind nunmehr jetzt mehrheitlich privat, insgesamt sind nur 10% (!!) lt. Steckbrief KA-W-324 bereits Stadteigentum.

- Dazu: brauche es überhaupt diese Art „Dreingabe“ dieser ganzen Grundstücke in KA-W-324 zum Start des neuen ASV-Sportplatzes eigentlich gar nicht, weil der neue Sportplatz oben beim SCW „sowieso schon längst genehmigt und in trockenen Tüchern sei“. Vor allem auch weil die dem ASV angrenzenden Flächen als Privateigentum somit für solchermaßen Tauschgeschäft mit der Gemeinde nicht zu Verfügung stünden. Das Resultat dieser Überlegung: Das ganze Teilgebiet KA-W-324 „Heidenheimer Str.“ kann somit für solch eine Art Gegengeschäft mit der Stadt (wie sonst bei anderen Vereinsfusionen gang und gäbe) dann doch eher keine ausschlaggebende Rolle spielen?

- Oder Zweitens und das mag der Hauptgrund sein, benötigen die Projekttreiber im Rathaus Wettersbach und unter den beteiligten Ortschaftsräten das angedachte Neubaugebiet „Essl./Heidh Straße“ lediglich als „Verlängerung“ einer zukünftigen aber offenbar ansonsten total unrentablen Nahwärme-Versorgung im Ortskern und somit um das augenscheinlich ins Stocken geratene 2015er-Sanierungsgebiet von Alt-Grünwettersbach

Liegenschaftsamt mit den Grundstückseigentümer*innen erörtert und abgestimmt werden. Die Einleitung der Umlegung fand voraussichtlich im November 2022 statt, erste Gespräche mit den Eigentümer*innen zur Einleitung des Umlegungsverfahrens fanden ebenfalls im November 2022 statt. Eine Veränderung der Eigentümer*innenstruktur oder gar der späteren Akteur*innen ist noch nicht bekannt.

Das Neubaugebiet wird unabhängig von Sanierungsüberlegungen in Alt-Grünwettersbach an die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen und steht in keinem Zusammenhang mit einem vormals angedachten Nahwärmekonzept von Alt-Grünwettersbach. Dies schon im Hinblick auf die gänzlich unterschiedlichen Anforderungen, die für die Versorgung

<p>überhaupt noch weiter entwickeln zu können?</p> <ul style="list-style-type: none"> •Aber auch das wäre ein falscher Ansatz. Denn diese Sanierung müsste sich mit der großen finanziellen Unterstützung von Stadt und Land - und des kostspieligen monatlichen KEK-Mandats - schon längst selbst tragen. Ansonsten doch wieder nur Subventionen eingestrichen oder in den Sand gesetzt? Frage: Was kostet uns die KEK- "Betreuung" eigentlich monatlich, bitte um Bekanntgabe der Zahlen. <p>3.) Kommen wir zu einer Bedarfsanalyse Teil 1, wir bitten um Einblick in eine grundlegenden Dokumentation: Bitte benennen Sie explizit (analog wie bei einem möglichen Leerstandskataster der Stadt Karlsruhe) wie viele und welche Wohnungen und Häuser derzeit ausgewiesen in Grünwettersbach und Palmbach leer stehen. Diese erbetenen Zahlen zum Leerstand sollten die aktuelle Wohnsituation sichtbar machen. [Quelle kanews; Zitat aus Artikel dtd. 14.01.2020 6:08: „Eine aktuelle Übersicht über solche Wohnungen fehlt, die letzte Erhebung <für ganz Karlsruhe> stammt aus dem Jahr 2011. Damals wurden nach Angaben der Stadt 3.542 Wohnungen als leerstehend eingestuft“.]</p> <p>Wir denken, dass es auch in Grünwettersbach Leerstand gibt, bitte weisen Sie dazu explizit mögliche Schwerpunkte oder Konzentrierung der Leerstände aus. Es gilt leerstehende Wohnungen zu identifizieren und dem Wohnungsmarkt zugänglich zu machen.</p> <p>4.) Kommen wir zu einer Bedarfsanalyse Teil 2, wir bitten um Einblick in eine weitere grundlegenden Dokumentation: Bitte benennen Sie bitte explizit anhand des bestehenden Baulandkatasters der Stadt Karlsruhe wie viele und welche Grundstücke in Grünwettersbach und Palmbach derzeit zur Verfügung stehen zu</p>	<p>von Altgebäuden und bei Neubauten bestehen.</p> <p>Die Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur gGmbH (KEK) ist eine neutrale und gemeinnützige Organisation, die die effiziente Nutzung von Energie und den Einsatz erneuerbarer Energien im Stadtkreis Karlsruhe fördert. Alles Wissenswerte über die KEK siehe auf deren homepage</p> <p>Über private Wohnungen, die leerstehen, hat die Stadt keine Informationen</p> <p>Infos zum Baulandkataster sind der Homepage der Stadt Karlsruhe zu entnehmen.</p>
--	---

einer Bebauung. Das Baulandkataster enthält freie Baulandflächen im Stadtkreis Karlsruhe, sortiert nach vier Kategorien, die die Arten der möglichen baulichen Nutzung widerspiegeln.

Wir denken also, dass es darüber hinaus - auch ohne die beiden Teilgebiete entlang der Esslinger KA-W011 und Heidenheimer Straße KA-W-324 - hinlänglich freie Bauplätze in Wettersbach gibt und vor allen Dingen schon verabschiedete Baugebiete und weiteres Bauerwartungsland.

Somit muss das angedachte Neubaugebiet „Essl/Heidh Straße“ mit den bekannten Restriktionen in den Steckbriefen des FNP2030 aus dem begonnenen Planungsprozess heraus genommen werden, damit andere sinnvollere B-Pläne bearbeitet und wieder weiter entwickelt werden können.

5.) Dann bereits verabschiedete & geplante Flächen: Benennen Sie bitte alle weiteren Gebiete von Wettersbach, die schon heute zur Bebauung geplant sind, z.B. als bereits untersuchte, verabschiedete Baugebiete ausgewiesen sind bzw. als Bauerwartungsland-Flächen mit schon genehmigten Steckbriefen (FNP2030) vorliegen.

Sehen Sie alleine die schon jetzt im neuen FNP2030 genehmigten Steckbriefe für Grünwettersbach und Palmbach:

- KA-W024 (Thüringer),
- KA-FfG-424 (Thüringer Fläche für Gemeinbedarf),
- KA-FfG-423 (Nördl. C.-Benz-Schule),
- KA-W-128 (Waldbr. Str),
- KA-W-121 (Ob Gärten),
- KA-W-035 (Neufeld),
- KA-M-131 (Unt. Kohlplatte) und
- KA-G-226 (Unt. Kohlplatte Gewerbe).

Dies insbesondere wenn man die Bedarfe für neue Flächen für Gemeinbedarf (FfG) und die Bedarfe an weiteren

Die Anregungen aus dem FNP-Gebietspass sind vollumfänglich in die Planung eingeflossen. Die Herangehensweise, welches Plangebiet als nächstes umzusetzen ist, wurde mit dem Ortschaftsrat abgestimmt.

Die geplante flächenhafte Entwicklung von Wettersbach ist dem FNP 2030 zu entnehmen.

<p>Gewerbeflächen in Wettersbach nochmals in den gewählten Anordnungen oder Größen überdenkt, z.B. entsprechend gegeneinander ausgleicht oder reduziert.</p> <p>6.) Denn es ist allgemein bekannt, aktuell gibt es alleine im Neubaugebiet "Ob den Gärten 1" in Palmbach noch 16 freie Bauplätze (06.2016 / 17 frei), so dringend wird hier in Wettersbach Wohnraum benötigt. Das Neubaugebiet "Ob den Gärten 2 / Neufeld" könnte bei tatsächlichem Bedarf zeitnah realisiert werden. Ein altes ausgewiesenes Baugebiet im Bereich "Wingertgasse" ist auch überhaupt noch nicht fertig bebaut.</p> <p>7.) Denn es ist zudem allgemein bekannt, tatsächlich gibt es in Wettersbach dreiundsechzig (63!) Leerstände (Häuser und vor allem Wohnungen, Stand vor ca. 6 Monaten), relativ unregelmäßig verteilt und nicht nur mit Schwerpunkten an der Hauptstraße / Talstraße in Palmbach, auch im Ortskern von Grünwettersbach gibt es Leerstand.</p>	<p>Freie Bauplätze, die im Eigentum der Stadt stehen können jederzeit beim Liegenschaftsamt angefragt werden.</p> <p>Die Baugrundstücke im Gebiet Ob den Gärten 1 sind in Privatbesitz. Für das Neubaugebiet Ob den Gärten 2 müßte erst noch ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand würden dabei unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwendungen und Kosten entstehen. Dies betrifft auch die Bebauung die aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse schwierig umzusetzen wäre. Daher wurde nach Abstimmung im Ortschaftsrat dieses Projekt zurückgestellt und der Bebauungsplan an der Esslinger- und Heidenheimer Straße vorgezogen. Im Bereich der Wingertgasse liegt ein einfacher Bebauungsplan vor für rund 10 Einfamilienhausgrundstücke. Hier sind infolge großer Höhenunterschiede enorme Anforderungen an die Ver- und Entsorgung. Seitens der Grundstückseigentümer*innen sind Wasserdruckerhöhungsanlagen und Stützmauern zu bauen. Bisher gab es auch keinen Konsens seitens der Eigentümer*innen über die weitere Vorgehensweise bezüglich der Bodenordnung.</p> <p>Über private leerstehende Häuser und Wohnungen hat die Stadt keine Informationen.</p>
--	---

<p>8.) Denn es ist ebenfalls allgemein bekannt, die tatsächlichen Einwohnerzahlen in Grünwettersbach sind von 2014 (4257) bis 2018 (4087) um 170 (!!) Personen gesunken. Wie ist die aktuelle Tendenz in 2020 und 2021? Trotzdem wird behauptet, man müsse unbedingt an der Autobahn A8 ein neues Wohngebiet schaffen. Was sagt die Studie „Stadtentwicklung zur Bevölkerungsprognose Karlsruhe 2035“ (Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 50, Stand: Oktober 2016)? Denn da wird in Kap. 3.4 „KLEINRÄUMIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BIS 2035 IN DEN KARLSRUHER STADTTEILEN“ tatsächlich nur von Durlach, Hohenwettersbach, Neureut, Rüppurr, Waldstadt, Nordweststadt gesprochen (s. Seite 35 von 52). Was gibt es an weiteren Dokumenten zum Trend hier bei uns in Grünwettersbach?</p>	<p>Inzwischen ist das gesamte Stadtgebiet von Karlsruhe durch Verordnung der Landesregierung vom 19. Juli 2022 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB, in welchem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, bestimmt. Daher ist es unerlässlich in jedem Stadtteil die Flächenpotentiale für eine mögliche Bebauung auszuschöpfen.</p>
<p>9.) Wer sagt jetzt noch, dass hier oben bei uns in Grünwettersbach so dringend neue Wohnbauflächen benötigt werden? Ich bitte um Übermittlung einer umfassenden, neutral aufgesetzten Bedarfsanalyse (im Sinne eines neutralen Fachbüros), Ihre werte Stellungnahme als Ortsverwaltung dazu und weitere zweckdienliche Dokumente wie die einem möglichen Leerstandskataster vergleichbar, dem offiziellen Baulandkataster oder auch neueste Einwohnerzahlen & Prognosen.</p> <p>Denn Vorrang vor einer „Nachverdichtung“ entlang der „Essl./Heidenh. Str.“ hätten doch freie Bauplätze!</p>	<p>Siehe Antworten zu obenstehenden Ziffern.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 1:33 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„... denn es gibt viele Anforderungen an das Gebiet. Und im ersten Schritt des städtebaulichen Wettbewerbs ging es zunächst einmal darum, sich städtebaulich anzunähern und eine angemessene Dichte und Körnung für diesen Ortsrand zu finden.“</p>	

<p>Meine Fragestellungen zur angemessenen Dichte und Körnung: Wie können Sie behaupten, dass diese hier zum zweiten Mal vorgestellten mehrgeschossigen hohen Baukörper und massigen Wohnblöcke in der Form von Klötzen und derartigen Massierung angemessen seien? „So sieht es aus, wenn sich Investorenarchitektur am Rande ... [von Grünwettersbach] durchsetzt. Ein massiver Baukörper - höher, breiter, einfallloser. Manch einer mag auch an eine JVA denken.“ [Q: Stadtbild D. OV Karlsruhe.]</p>	<p>Es wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, in dem sich der beste städtebauliche Entwurf durchgesetzt hat. Die Qualitäten des Entwurfes liegen vor allem darin, dass gemischte Typologien eine gemeinsame Nachbarschaft innerhalb eines Clusters bilden. Es gibt dort Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser, welche durch unterschiedliche Gebäudeabmessungen ein abwechslungsreiches Bild bieten. Dadurch wird vermieden, dass sich so etwas wie eine „Investorenarchitektur“ entwickeln kann. Diese zeichnet sich in der Regel durch monotone Strukturen in Körnung, Typologie und Fassadengestaltung aus. Der Bebauungsplan bietet den baurechtlichen Rahmen, in dem sich die Architekt*innen bei der Umsetzung bewegen können. Aus diesem Grund ergibt es keinen Sinn bereits im Wettbewerb einzelne Fassaden zu gestalten. Weshalb in den 3D Visualisierungen eine vereinfachte Darstellung gewählt wurde, die bei der Umsetzung durch die verschiedenen Fassadengestaltungen belebt werden soll.</p>
<p>Wo doch in solch einer exponierten Ortsrandlage mit Erholungsgebiet und seit neuestem auch touristisch beworbener Teil des „Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord“ landschafts- und städteplanerisch vernünftiger und state-of-the-art für die Bauten eher abnehmende Dimensionen verpflichtend sind und adäquat mit der Feldlage und Grünflächenzone entsprechend korrespondierend reduzierter auslaufen sollten.</p>	<p>Das stark durchgrünte Gebiet bietet mit seiner moderaten Verdichtung und seinen durchmischten Nachbarschaften einen neuen Ortsrand von Grünwettersbach. Die Entwicklung dieses Gebietes steht nicht im Widerspruch zum „Naturpark Schwarzwald Mitte / Nord“. Der Naturpark wendet sich im Bereich „Bauen“ lediglich an die Raumordnung. Der vorliegende Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung angepasst.</p>
<p>Q: zum Stichwort „Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord“ Regierungspräsidentin Sylvia M. Felder unterzeichnete am 7. Januar 2021 diese bemerkenswerte Karlsruher Gebietserweiterung von „Durlacher Gemarkung und Höhenstadtteilen“ mit der Einbindung in den schützenswerten „Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord“.</p>	<p>Für das Gebiet wird u. a. eine durchgehende Dachbegrünung festgesetzt. Die neu geschaffenen öffentlichen und privaten Grünflächen</p>
<p>Hiermit wird wieder die Diskrepanz von Naturpark & Erholung im Nahbereich und dem bewusstem massiven Flächenfraß mit unverhältnismäßiger Blockbebauung deutlich. Wie ist Ihre wertige Einschätzung zu dieser Diskrepanz?</p>	
<p>Stattdessen sollten auch unsere Grünflächen und Naherholungszonen in den Bergdörfern dem neuen Projekt "Stadtgrün wertschätzen II" zugeordnet</p>	

<p>werden. Eigentlich ein prima Projekt in Karlsruhe zur Verstetigung und Transfer auf städtische Quartiersebene, denn Städtische Grünflächen sind nicht nur wichtig als Erholungsort für Menschen! Sie haben darüber hinaus viel zu bieten: Sie tragen zur Kühlung während Hitzewellen bei und puffern Überflutungen bei Starkregen ab – damit helfen sie, die Folgen des Klimawandels in Städten zu lindern. Ausgehend vom Status quo können damit Szenarien unter anderem zur Erhöhung (oder auch Verminderung) der Zahl der Straßenbäume und des Anteils von Grünflächen an der gesamten Stadtfläche gespiegelt werden. Die Auswirkungen der Szenarien werden in Bezug auf die unterschiedlichen urbanen Ökosystemleistungen quantifiziert und ökonomisch bewertet.</p> <p>Q: zum Stichwort "Stadtgrün wertschätzen II" in Karlsruhe: https://www.ioew.de/projekt/stadtgruen_wertschaetzen_ii Ich bitte vordringlich darum, unsere betroffenen ortsnahen Grünflächen und Erholungszonen in das Projekt "Stadtgrün wertschätzen II" zu deren Schutzwürdigkeit aufzunehmen.</p> <p>Zur näheren Darstellung der Unstimmigkeit sich „städtebaulich anzunähern“: Wir bitten vom Stadtplanungsamt deshalb mindestens sieben neue und aussagkräftigere Schnittzeichnungen von den jeweiligen „am engsten“ zum Bestand angeordneten geplanten Wohnblocks der sieben Höfe, d.h. vom Bestand im Verlauf bis inklusive unbedingt übers ganze Baugebiet. Diese neuen Schnitte der angedachten Wohnbebauung im Vergleich zur bestehenden echten kleinteiligen EFH-Bebauung werden dann hoffentlich besser darstellen, wie es um die evidenten Höhen- und Profilunterschiede (tatsächliche Maßstäbe, Höhen und Abstände im Höhenprofil) gestellt ist. Mit dem vorgestellten Konzept von solch übergroßen</p>	<p>bieten einen Erholungsort für die Bewohner*innen. Der Umgang mit dem Regenwasser wird im Bebauungsplan ebenfalls mitgedacht und die notwendigen Anlagen durch das Tiefbauamt entsprechend dimensioniert. Alle bestehenden Grundstücksverhältnisse mit ihrem Bewuchs und die geplanten Maßnahmen wurden im naturschutzfachlichen Beitrag erfasst und bewertet. Durch umfangreiche Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, wird ein vollständiger Ausgleich erreicht werden. Zudem werden einige Maßnahmen bereits vor Baubeginn umgesetzt sein. Das ganze Verfahren zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch ein Monitoring über mehrere Jahre hinweg durch Fachleute begleitet werden. Dadurch wird die Qualitätssicherung der festgesetzten Maßnahmen gewährleistet werden.</p> <p>Die Querschnitte wurden erstellt und sind der Begründung als Anlage 3a und 3b beigelegt.</p>
--	---

<p>kubischen Wohnblöcken ist auch von einer vergleichbaren Körnung und Kleinteiligkeit im Vergleich zu den Einfamilienhäusern schon gar nicht zu sprechen (wie bereits dieser Gegensatz auch schon beim Grundriss / Schwarzplan in der vorherigen 1sten Präsentation augenscheinlich wurde).</p>	
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 2:03 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Es soll außerdem ein durchmischtes Wohngebiet sein, das bezahlbaren Wohnraum bietet, Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, Platz für alternative Wohnformen, eine Pflege-wohngemeinschaft sowie eine fünfgruppige Kindertagesstätte.“ [Ende 2:19]</p> <p>Meine Fragestellungen zur aufgeführten Wohnnutzung „durchmischtes Wohngebiet“ und erlaubten Nutzungsart bei Anwendung des § 13b BauGB: Sie führen hier in der Einführung lapidar an, dass ein durchmischtes Wohngebiet geplant wird. Das wird typischerweise mit „WA“ oder unbestimmt mit „W“ gekennzeichnet. Das würde aber Gewerbe und Betriebe mit allen anderweitigen Nutzungen Tor und Tür öffnen.</p> <p>Tatsächlich gründet aber der B-Plan nach § 13b eigens auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Diese beziehen sich nur auf Wohnungen im Sinne eines frei gewählten Aufenthalts mit eigener Haushaltsführung. Kein Mischgebiet im B-Plan nach § 13b!</p> <p>Daher sind hier auch Heime aller Art [sowie auch Freizeitwohnungen] ausgeschlossen. Da auch nur Wohnnutzungen und keine gewerblichen oder sozialen Nutzungen zulässig sind, ist im angedachten B-Plan sodann „Reines Wohngebiet“ (WR) festzusetzen und dann schnellstmöglich in der Revision auch im FNP2030 so darzustellen. Die Bauform bleibt im § 13b beliebig, vom frei stehenden Einfamilienhaus bis zum</p>	<p>Eine Durchmischung findet hier nicht speziell im Sinne von unterschiedlichen Nutzungen statt, sondern durch unterschiedliche Wohnraumangebote und Gebäudetypologien. So findet eine soziale Durchmischung statt, ebenso wie eine demografische Durchmischung und eine Durchmischung der Eigentumsverhältnisse (Wohnen in Miete und Eigentum)</p> <p>Im Bebauungsplan wird zulässigerweise ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim ist dies in Bebauungsplänen nach § 13b Baugesetzbuch zulässig, sofern die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch sind unter anderem auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen. Ein reines Wohngebiet wäre hier nicht der passende Baugebietstyp. Die zulässigen Nutzungen sollen auch die Möglichkeit bieten, das Angebot an kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen</p>

<p>Geschosswohnungsbau, auch Eigentums- und Belegungsrechte (eigengenutzt, vermietet, Sozialbindung).</p> <p>Baugebietstypen sind generell frühzeitig im FNP und präziser in deren Nutzung darzustellen, vor allem mit Unterscheidungen zwischen „WA“ Allgemeines Wohngebiet oder „WR“ Reines Wohngebiet. "W" Wohnbaufläche ist dazu zu unpräzise. Aktuell steht aber im FNP-Gebietsspass Teilgebiet KA-W-011 Esslinger die Nutzungsart „W“, wie auch im FNP-Gebietsspass Teilgebiet KA-W-324 Sportplatz ASV die Nutzungsart „W“. Auch im Vorentwurf FNP 2030 (siehe Gelände-Karte) steht leider nur das „W“.</p> <p>Dafür wird jetzt explizit seit Aufnahme der Planungskonkurrenz in der Spezifikation immer „WA Allgemeines Wohngebiet“ beschrieben. So definieren Sie gerade auch in dieser zweiten Präsentation hier wieder das „durchmischte Wohngebiet“. Damit wären aber neben dem „Wohnen dienen“ explizit auch darüber hinausgehende Nutzungen, die der Versorgung (wie laute Schallemitenten z.B. Block-Heizkraftwerken, Pump- oder Verteilstationen eines Nahwärmenetzes), gewerbliche Betriebe (Pflegeheime & Kitas) und somit natürlich auch „sonstigem Gewerbe dienen“, zugelassen.</p> <p>Sie öffnen im angedachten Wohngebiet hiermit leider auch Raum für mögliche unbegrenzte Ansiedelungen von Läden, Büros, Handwerksbetrieb oder gar Fabriken und anderen Dienstleisterfirmen. Dies ist doch augenscheinlich eine Diskrepanz, steht zum jetzigen Zeitpunkt als Unklarheit oder Irreführung im Raum. Werden Sie nicht doch schnellstmöglich Reine Wohnnutzung „WR“ definieren, für eine unbedingt erforderliche eingeschränkte Nutzungsart.</p>	<p>Zwecken, die einen Mehrwert über das Plangebiet hinaus entfalten unterzubringen. Aus diesem Grund kann das reine Wohngebiet hier keinen gleichwertigen Zusatznutzen für Wettersbach bringen, wie ein allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 2 Nr.1 Baugesetzbuch und § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung können die für die Bebauung vorgesehene Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden. Üblicherweise werden Wohnbauflächen erst im Bebauungsplan als Baugebiete nach § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt.</p>
--	---

<p>Spricht diese Ihre bisherige Vorgehensweise und Definition nicht weiterhin gegen die Anwendung des § 13b? Ich bitte hier nochmals um Ihre Überprüfung und Stellungnahme zur Anwendung des § 13b.</p>	
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 9:46 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Für das für das Bebauungsplan-Verfahren zu erstellende Verkehrsgutachten wurden in der Rahmenplanung notwendige Vorarbeiten geleistet, wie z.B. die Konkretisierung des Wohnungsmixes.“ [Ende 10:00]</p> <p>Meine Fragestellungen zu immer noch ausstehenden Verkehrsgutachten:</p> <p>Dass bis zum jetzigen Zeitpunkt immer noch keine (unabhängig erstellte) Verkehrsgutachten [in Plural!] erstellt und zur Diskussion gestellt wurden, sollte alle Parteien und Anwohner aufrütteln!</p> <p>Es wäre längst angebracht und bei logischer Herangehensweise doch eine der grundlegendsten Startvoraussetzungen überhaupt gewesen, solch eine Betrachtungsweise parallel aus der ersten Idee heraus zuallererst zu entwickeln. Denn die in dieser Präsentation erwähnten neuen Eckdaten waren doch in der Größenordnung und in den Rahmenvorgaben der „Siedlungsdichte“, bis auf jetzt ganz geringfügige Anpassungen seit Anbeginn an allen Protagonisten und Fachämtern bekannt!</p> <p>Siehe dazu auch Folie und Text hier in dieser zweiten Präsentation in Abschnitt „7. Städtebauliche Zahlen“, beginnend mit Minute 23:01 von insges. 29:59 Minuten: Es sind geringfügig weniger jetzt neu 160 Wohneinheiten (WE) anstelle ursprünglicher Vorgabe von 170 WE, bzw. Wettbewerbszahl in Höhe von 160 WE. Und im Folgenden wird ab Minute 24:12 nochmals explizit bestätigt: „... werden die Vorgaben zur Wohndichte aus dem FNP für</p>	<p>Es wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl eine Schalltechnische Untersuchung als auch eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt,</p>

<p>das Gebiet insgesamt weiter erfüllt.“ [Ende 24:20]</p> <p>Es ist daher vor jedem weiteren nächsten Schritt im lfd. Verfahren vordringlich, dass diese grundsätzliche Betrachtungsweisen in Form von unabhängig extern erstellten Gutachten nachgereicht werden und somit in einer breiteren öffentlichen Diskussion präsentiert werden. Denn es kann nicht angehen, dass wichtige erforderliche Basis-Gutachten (Verkehr, Lärm, Erfordernis & Bedarfe überhaupt etc.) in der Betrachtung & Beantwortung erst auf „Sankt-Nimmerleins-Tag“ geschoben werden. Das ist unseriös.</p>	<p>die alle genannten Aspekte mit betrachtet hat. Darunter auch die heutige Situation und die Situation mit weiteren, künftigen Baugebiete in Grünwettersbach. Deren Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Siehe hierzu die Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 4. Planungskonzept.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 10:00 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Für die Esslinger Straße wurde aufgrund der technischen Anforderungen der Versorgungs-Leitungen ausgehend von der Bordsteinkante des westlichen Gehwegs ein Gesamtquerschnitt von insgesamt 11 Metern festgelegt. Das bedeutet gegenüber dem Wettbewerbsentwurf eine Verbreiterung um ca. 1 Meter. Der Regelquerschnitt der Straße gliedert sich weiterhin in die Fahrbahn, einen Parkierungsstreifen mit Baumpflanzungen und einen beidseitigen Gehweg.“ [Ende 10:31]</p> <p>Meine Fragestellungen zu „erforderlichen Straßenverbreiterung Esslinger Straße“:</p> <p>Solch neu angedeuteten Verbreiterungen machen den Kohl auch nicht fett! Ich denke dieser bewusste Effekt des einen Meter "Verbreiterung" in der Esslinger Straße, um die erste neue Häuserfront mit den 2 bis 3 Geschossen etwas weiter nach hinten zu schieben, wird wirkungslos verpuffen und nicht wirklich die abstruse Situation verbessern: Tagtäglich türmten sich unmittelbar vor den Augen der bestehenden EFH im Bestand nun solche geplante Wohnklotz Bauten. Eine Herleitung wegen vermeintlicher Versorgungsleitungen ist nicht</p>	<p>Ziel war, die bestehende Straßenraumaufteilung der Esslinger Straße beizubehalten. Gleichzeitig kam die Anregung eine durchgehende Baumreihe auf der Seite der Neubebauung zu ermöglichen. Dabei müssen die notwendigen Abstände zu den bestehenden Leitungen in der Esslinger Straße eingehalten und für die Entwicklung der Bäume die entsprechende Grünfläche zur Verfügung gestellt werden. Das ging einher mit dem Verbreitern des geplanten Baumstreifens von 2 m auf 3 m. Die Verbreiterung um 1 m war nur in Richtung Neubebauung möglich. Die Straße wird dabei weder verändert noch</p>

<p>nachvollziehbar und deutet eher auf zusätzliche Kosten für Erschließungen und erhöhte Infrastrukturkosten hin. Bitte erklären Sie diese Ihre Herleitung und Begründung im Detail.</p> <p>Bitte erklären Sie die vorliegende Situation und die Kosten für eine Verbesserung oder den Ausbau einer bereits bestehenden Straße. Es wurde im Vorfeld und öffentlichen Diskussionen immer von den beiden Straßen schon heute als „halbseitig erschlossenen Strassen“ gesprochen und diese als „Arrondierung“ ja nur noch (mit Kostenvorteilen) auf der anderen zweiten Seite erschlossen werden müssten. Aber die hier beschriebenen „Verbreiterungen“ deuten doch eher das krasse Gegenteil an und es lässt vermuten, dass zusätzliche und wiederholte, abschnittsweise langwierige Baumaßnahmen und mehrmaliges Aufreißen der Straßenzüge - möglicherweise bis hin zu bestehenden zentralen Stellen des Ortskerns mit den zuführenden Straßen - erforderlich werden.</p> <p>Dazu beziffern Sie die errechneten oder geschätzten Erschließungskosten und die Zeiten für Ausfall/Umschluss, welche für den sukzessiven Ausbau in und entlang den beiden Teilgebieten „Essl. & Heidenh. Straße“ und auch deren Anschluss an mindestens folgenden Punkten fällig werden: öffentliche Trinkwasserversorgung, öffentliche Kanalisationssystem, Stromnetz, Gasversorgung, Kabelfernsehnetz, Telefonnetz, örtliche Wege- und Verkehrsnetz (Straßen-, Bürgersteigerstellung, eventuell Kosten für die geänderte Straßenbeleuchtung. Wie wirkt sich das auf den jeweiligen Verteilerschlüssel für die Erschließungskosten aus und welche Kosten werden separat als Sonderkosten auf die Ortsverwaltung Wettersbach im Rahmen des B-Plan zukommen?</p>	<p>neu ausgebaut, die Leitungen können liegen bleiben.</p> <p>Leitungsverlegungen werden in Karlsruhe so koordiniert, dass ein mehrmaliges Aufreißen der Straßen nicht stattfindet. Zudem soll die bestehende Fahrbahndecke saniert werden. Gleiches gilt für die Heidenheimer Straße mit drei Anschlussstellen.</p> <p>Da hier ein gemeinschaftliches Bauen sowohl der Tiefgaragen und der Hausanschlüsse angestrebt ist, wird es hier einen geordneten, gemeinschaftlichen Erschließungsverlauf je Cluster geben. Anschlusskosten seitens der Stadtwerke und Telekom unterliegen deren Haushaltseinplanungen. Eine überschlägige Kostenermittlung wurde unter Ziffer 11 der Begründung aufgenommen. Die detaillierten Erschließungskosten werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens ermittelt und mit den zukünftigen Eigentümergemeinschaften abgestimmt werden.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 10:32 von insgesamt 29:59 Minuten:</p>	

<p>„Auch der Regelquerschnitt der Heidenheimer Straße wurde gegenüber dem Wettbewerbsentwurf verbreitert. Aufgrund der Senkrechtparker ist hier eine Fahrbahnbreite von 6 Meter vorgesehen. Wie in der Esslinger Straße sind beidseitige Gehwege vorgesehen.“ [Ende 10:51]</p> <p>Meine Fragestellungen zu „erforderlichen Straßenverbreiterung Heidenheimer Straße“:</p> <p>Warum fällt in der Esslinger Straße die Verbreiterung auf nur neu 11 Meter im Vergleich zur Heidenheimer Straße mit neu 13,50 Meter dermaßen verdächtig geringer aus? Weshalb ist hier der Effekt anders, trotz vergleichbaren erforderlichen Rangierplatzes zum Einparken bei Senkrechtparkern und eigentlich identischer Anforderungen beim Ein- und Ausfahren in den Tiefgaragen? Beide Male in der gleichen Notwendigkeit „Platz zum Einrangieren“, aber warum dennoch so deutlich verschieden in der gewählten Breite?</p>	<p>In der Heidenheimer Straße gibt es eine Senkrechtparkierung. Daher muss hier eine Straßenbreite von 6,0 m vorherrschen. In der Esslinger Straße gibt es nur eine Längsparkierung. Hier reichen 5 m aus. Die TG-Zufahrten und Grundstückszufahrten in der Esslinger Straße liegen zurückversetzt zur Grundstücksgrenze, sodass die erforderlichen 6,0 m + ebenerdige Aufstellfläche für ein Pkw mit dem geringeren Querschnitt eingehalten werden, um ein- und auszuparken..</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 10:55 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Im Kapitel „Städtebauliche Struktur“ werden die Veränderungen in der Lage und Größe der Baukörper gegenüber dem Wettbewerbsentwurf dargestellt. Durch die Darstellung als Schwarzplan werden die durch Hauptgebäude überdeckten Flächen deutlich erkennbar und damit nachvollziehbar, wie sich die Bebauung hinsichtlich ihrer Größe, Länge und Breite in das Ortsbild einfügt.“ [Ende 11:23]</p> <p>Meine Fragestellungen zu Freiraumqualität, mangelhaftes Einfügen in das Ortsbild und Darstellung im Schwarzplan, siehe auch meine vorherige Stellungnahmen zu Zitaten der Präsentation in Minute 1:33:</p> <p>Wie können Sie hier wiederholt behaupten, dass diese vorgestellten mehrgeschossigen hohen Baukörper und massigen</p>	<p>Das städtebauliche Konzept weist eine auch im Hinblick auf dörfliche Strukturen angemessene städtebauliche Dichte auf. Dabei wurde vor allem in den Übergangsbereichen darauf geachtet, dass der bestehenden Bebauung kleinteilige Strukturen gegenübergestellt sind. Zudem wurden Bezüge zum Freiraum aufrechterhalten. Das Einfügen in das</p>

<p>Wohnblöcke in der Form von Klötzen und derartigen Massierung sich adäquat in das Ortsbild einfügen?</p> <p>Bebauungspläne unterliegen grundsätzlich dem "Verbesserungsgebot" - das B-Plan-Gebiet soll gegenüber dem vorherigen Zustand in einen besseren, funktionsfähigen, nachhaltigen Zustand versetzt werden. Auch für den Bebauungsplan nach § 13b gilt im Prinzip genauso das Verbesserungsgebot.</p> <p>Nur was erleben die Anlieger? „Bauen auf der grünen Wiese - Jetzt Flächenfraß stoppen!“ Statt Ausblick in die Landschaft und ortsnahe Naherholung wird ein Baugebiet im Schnellverfahren unkritisch von einzelnen Protagonisten vorangetrieben. Statt Vertrauen in die langfristige Planung einer Gemeinde, nun die Planungswillkür der Ortsverwaltung und des Ortschaftsrates. Kurz: statt Verbesserung nur eine subjektiv erfahrene Verschlechterung, denn ein B-Plan nach § 13b interessiert Freiraumqualität wenig! Wie beschreiben Sie die Diskrepanz zwischen den Zielen des Projektes mit Flächenfrass und den Zielen und Werten der Stadt Karlsruhe mit Naherholung und Freiraumqualität?</p>	<p>Ortsbild bedeutet nicht, das Bestehende zu kopieren. Das bestehende Wohn- und Freiraumangebot wird unter Wahrung eines sensiblen Umgangs mit der Bestandsbebauung durch ein zeitgemäßes Baukonzept ergänzt. Siehe Hierzu auch die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 8.</p> <p>Ein allgemeines „Verbesserungsgebot“ existiert nicht. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Mit dieser zentralen Planungsleitlinie soll erreicht werden, dass bei der Bauleitplanung keine städtebaulich bedenklichen Spannungen auftreten und vorhandene Nutzungskonflikte in Gemengelage durch situationsgeprägte Planung nach Möglichkeit entschärft werden. Diesen Grundsätzen wird die vorliegende Planung mit ihren differenzierten Festsetzungen, die auch der Konfliktvorsorge dienen, gerecht.</p> <p>Die Stadt Karlsruhe setzt den § 13b Baugesetzbuch verantwortungsvoll ein. Dem Bebauungsplan geht eine gesamtstädtische Planung voraus. Des Weiteren wurden ein umfassender Beteiligungsprozess, ein Wettbewerbsverfahren und ein Rahmenplanprozess vorgeschaltet. Es wird ein bereits erschlossenes Gebiet überplant. Dadurch kann die Flächeninanspruchnahme durch neue Erschließungsflächen minimiert werden. Durch eine angemessene städtebauliche Dichte erfolgt ein verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden. Das Thema Freiraumqualität wurde im städtebaulichen Konzept stets mitbetrachtet. Es entstehen viele öffentliche Spiel- und Erholungsflächen.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 11:25 von insgesamt 29:59 Minuten:</p>	

„Im Vergleich des Schwarzplans des Wettbewerbsbeitrags mit dem aus der Rahmenplanung erkennt man, dass keine wesentlichen Änderungen an der Grundstruktur des Entwurfs vorgenommen wurden. Lediglich im Bereich der Sportplatzfläche gibt es eine sichtbare Überarbeitung der Baukörperanordnung. Das Grundthema der baulich gefassten Höfe bleibt dabei bestehen.“ [Ende 11:51]

(Fortsetzung mit gleichem Thema“ und neue Grafik „1 Neuordnung Cluster am Sportplatz ab Minute 11:55:)

„In diesem Lageplan sind die Orte markiert, an denen die städtebauliche Struktur verändert wurde. Im Bereich des Sportplatzes „1“ wurde die Anordnung so angepasst, dass eine abschnittsweise Umsetzung besser als beim Entwurf des Wettbewerbsbeitrags möglich ist. In diesem Zuge wurde vor allem die Organisation der Tiefgaragen Ebene angepasst.“ [Ende 12:20]

Meine Fragestellungen zur abschnittsweise Bebauung im Cluster auf dem ASV Sportplatz (siehe auch meine nachfolgende Fragestellung zu Zitat Minute 12:56):

Bitte geben Sie eine echte, rational sinnvolle Begründung zu dieser Neuausrichtung und Abänderung der Baukörperanordnungen an, denn solch eine Änderung in Richtung & Dimension hat nun wirklich nichts mit einem möglichen angedachten Bauabschnitt zu tun. Am ehesten sind da schon im Vorfeld Wünsche von Bauherren/Bauträger und Investorengruppen abzuleiten? Wie lässt sich das bei möglichen kommunalen Unternehmen, Trägern und Gesellschaften öffentlichen Rechts vertreten, mit Menschen als Lärmschutz?

Durch die Anordnung einer zweiten Tiefgarageneinfahrt wurde die grundsätzliche Möglichkeit geschaffen, dieses Cluster in zwei Abschnitten zu realisieren, mit zwei getrennten Tiefgaragen. Bei diesem Cluster handelt es sich um das größte Cluster des Bebauungsplanes. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die späteren Akteure zu dieser Zeit noch nicht bekannt sind, ist es sinnvoll diese flexible Herangehensweise zu wählen.

Der geänderte Baukörper im Norden, soll die Lärmsituation für die nachfolgende Bebauung zusätzlich verbessern. Passive Schallschutzmaßnahmen und eine

	<p>Bebauung sind gängige Planungspraxis und können dennoch qualitätvollen Wohnraum für Bewohner*innen bieten.</p> <p>Die Einleitung der Umlegung fand im November 2022 statt, erste Gespräche mit den Eigentümer*innen zur Einleitung des Umlegungsverfahrens fanden ebenfalls im November 2022 statt. Eine Veränderung der Eigentümer*innenstruktur oder gar der späteren Akteure*innen ist noch nicht bekannt.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 12:35 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Im Bereich des südlichsten Clusters an der Esslinger Straße „3“ wurde der Anteil der Mehrfamilienhäuser zum Panoramaweg hin reduziert und durch Reihenhäuser ersetzt, die zum Panoramaweg insgesamt ein abwechslungsreicheres Bild entstehen lassen.“ [Ende 12:56]</p> <p>Meine Fragestellungen zum Ersetzen der bisherigen MFH durch Reihenhäuser (siehe auch meine nachfolgende Fragestellung zu Zitat Minute 13:36):</p> <p>Bitte geben Sie eine echte, rational sinnvolle Begründung zu dieser eigentlich vordergründig optisch wirkungsvollen Abänderung an. Denn genau dort an der Lage „3“ ist der genannte Panoramaweg tatsächlich am weitesten entfernt und somit diese Änderung ohne hinreichenden Effekt. Der Panoramaweg wird ansonsten tatsächlich von näheren Sektoren des angedachten Baugebiets mit den bekannten negativen Einschränkungen tangiert, wobei dieser sonnenbeschienene Höhenweg bisher immer von vielen Wetterbachern und Gästen gerne wahrgenommen. Die vorgebrachten Gründe mögen deshalb augenscheinlich damit nichts mit dem Panoramaweg zu tun haben. Am ehesten sind da schon im Vorfeld Wünsche von Bauherren/Bauträger</p>	<p>Für eine abwechslungsreiche Bebauung ist es notwendig mehrere Gebäudetypologien anzubieten. Dabei kommt es auf den Gesamteindruck an und nicht auf einzelne Gebäude, deshalb ist es auch nebensächlich, ob die Gebäude näher am Panoramaweg stehen oder weiter entfernt sind.</p> <p>Die Einleitung der Umlegung fand im November 2022 statt, erste Gespräche mit den Eigentümer*innen zur Einleitung des Umlegungsverfahrens fanden ebenfalls im November 2022 statt. Eine Veränderung der Eigentümer*innenstruktur oder gar der späteren Akteure*innen ist noch nicht bekannt.</p>

<p>und Investorengruppen abzuleiten? Bitte um Aufklärung des Sachverhalts.</p>	
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 12:56 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Hier als Lupe im Vergleich das Cluster am Sportplatz aus dem Wettbewerbsbeitrag und daneben die Rahmenplanung. Neben Reihenhäusern soll hier auch ein Angebot für alternative Wohnformen wie z.B. Baugruppen ermöglicht werden, die um einen zentralen gemeinschaftlichen Freiraum angeordnet sind. Die große Tiefgarage aus dem Wettbewerbsentwurf wurde zweigeteilt, so dass das Cluster abschnittsweise realisiert werden kann. Rot markiert sind die beiden Zufahrten zu den Tiefgaragen.“ [Ende 13:32]</p> <p>Meine Fragestellungen zur Abänderung der Baukörperanordnungen und gewählten Größen am nördlichen Rand im Cluster auf dem ASV Sportplatz:</p> <p>Auffallend ist, dass diese beiden letzten (am nördlichsten Eck) neugestalteten Wohnblöcke in unmittelbarer nächster Nähe zur Autobahn beide Male in Querausrichtung deutlich vergrößert und im Ganzen neu orientiert wurden. Damit sind am ehesten die möglichen neuen Einwohner dort in den zwei Gebäuden nun als Schallschutz Wand für den ganzen Hof auf dem ehemaligen ASV Sportplatz vorgesehen? Aber wer will da schon wohnen? Dieser übergroße Schalltrichter des Autobahn Aufstiegs vom Dreieck herauf und dazu diese Zahnlücke in der Lärmschutz Wand (bei der kleinen Unterführung Richtung Hohenwettersbach) als praktische zusätzliche eigenständige Lärmquelle...</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht einen geschlossenen Baukörper im Norden von Cluster 2, dadurch kann sich die Lärmsituation für die nachfolgende Bebauung zusätzlich verbessern. Der Bebauungsplan schreibt eine Ausnutzung des gesamten Baufensters an dieser Stelle jedoch nicht vor. Passive Schallschutzmaßnahmen und eine Bebauung sind gängige Planungspraxis und können dennoch qualitätvollen Wohnraum für Bewohner*innen bieten.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 13:36 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„In dieser Lupe des südlichsten Clusters an der Esslinger Straße erkennt man die Reduzierung der Mehrfamilienhäuser</p>	

<p>zugunsten der kleinteiligeren Reihenhaustypen, die zum Panoramaweg ein vielseitigeres Erscheinungsbild des geplanten Quartiers schaffen.“ [Ende 13:54]</p> <p>Meine Fragestellungen zum Reduzieren der bisherigen MFH zugunsten der kleinteiligeren Reihenhaustypen (siehe auch meine vorherige Fragestellung zu Zitat Minute 13:36):</p> <p>Bitte begründen Sie diese Vorgehensweise mit belastbaren Details, was deren Kleinteiligkeit am Ende zur mehrgeschossigen Schule hin und in Richtung Panoramaweg bewirken sollen.</p>	<p>Für eine abwechslungsreiche Bebauung ist es notwendig, mehrere Gebäudetypologien anzubieten. Dabei kommt es auf den Gesamteindruck an und nicht auf einzelne Gebäude, deshalb ist es auch nebensächlich, ob die Gebäude näher am Panoramaweg stehen oder weiter entfernt sind. Siehe hierzu die der Begründung als Anlagen 3a und 3b beigefügten Schnitte, die den harmonischen Verlauf der Gebäudeabwicklung zwischen Alt- und Neubebauung verdeutlichen.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 13:55 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Nun folgen die Änderungen und Überlegungen zu den Themen Höhenentwicklung und Ortsbild. In dieser Grafik aus dem Wettbewerb wird die Höhenentwicklung der Gebäude im gesamten Plangebiet sichtbar. [Neue Folie ab Minute 14:13] Bei der Erstellung des Rahmenplans wurden bei den hier markierten Gebäuden die Flächen der obersten Geschosse reduziert. Dadurch entsteht eine kleinteiligere Wirkung der Baukörper zum Panoramaweg und zum Landschaftsraum im Norden. [Neue Folie ab Minute 14:34] In dieser Grafik sind die Gebäude nach Abschluss der Rahmenplanung mit den reduzierten Obergeschossen dargestellt. Außerdem wurde verdeutlicht bei welchen Teilen der Bebauung es sich um Doppelhäuser oder Reihenhäuser handelt.“ [Ende 14:48]</p> <p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 14:50 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„In den beiden folgenden Folien sind die wesentlichen Veränderungen im Bereich der obersten Geschosse der Bebauung dargestellt. Hier zunächst im Bereich der vier südlichen Cluster entlang der Esslinger</p>	

<p>Straße, wo die obersten Geschosse an mehreren Stellen insbesondere zum Panoramaweg hin eingerückt wurden.“ [Ende 15:12]</p> <p>Meine Fragestellungen zu „eingerückten obersten Geschosse“ entlang der Essl.: Warum wird hier mehrfach vermerkt, dass diese Änderungen vor allem (ja fast ausschließlich) jetzt nur in Richtung der Feldlage und des Panoramaweges neugestaltet wurden? Das ergibt den Eindruck „Außen hui nach Innen pfui“. Denn solchermaßen Korrekturen sind in Richtung und eigentlicher Innenausrichtung zum Bestand hin jetzt nicht gemacht worden. Bitte erklären Sie diesen Misstand und Missverhältnis.</p>	<p>Die Bebauung zum Bestand hin wurde bereits von Beginn an niedriger geplant. Eine weitere Reduzierung würde zu sehr kleinen Wohnungsgrundrissen der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser führen. Diese sollen jedoch Wohnraum für Familien bieten und benötigen deshalb dementsprechende Wohnfläche.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 15:13 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Bei den im Plan eingetragenen Geschosszahlen steht für die römische Ziffer für die Anzahl der Vollgeschosse, das Pluszeichen steht für ein mögliches zusätzliches Staffelgeschoss, das aber kein Vollgeschoss sein darf. Die Ergänzung „SP“ bedeutet, dass es sich um ein Gebäude in Split-Level-Bauweise handelt. [Neue Folie ab Minute 15:37] Zur Veranschaulichung eines solchen Split-Level-Gebäudes hier ein Schnitt durch ein Cluster.“ [Ende 15:43]</p> <p>Meine Fragestellungen zu Staffelgeschoss, Split-Level-Bauweise etc.:</p> <p>Begrifflichkeiten wie "Split-Level", "Staffelgeschosse" und "eingerückte Flachdächer" sind leider reine Schlagworte um auf die schon vielfach und öfters geäußerten großen, berechtigten Bedenken aus der Bevölkerung zu mit kleinen Optik-Tricks reagieren zu können und offensichtliche bauliche Massierungen schön zu reden. Relevant sind solche Maßnahmen aber nur wenn man tatsächlich direkt oder nahe kurz davorsteht. Das ist wohl wie bei „Jim Knopf“ mit dem Scheinriesen und diese</p>	

<p>Effekthascherei wird komplett wirkungslos wenn man etwas Abstand hat (halt nur im umgekehrten Sinne wie von Michael Ende 1960 ersonnen, bei uns hier: nah mit Effekt / etwas ferner ganz ohne Effekt).</p> <p>Ansonsten sind die Eindrücke der tatsächlich absoluten Höhen entscheidend für die Größenverhältnisse und Dimensionen im Vergleich zur Nachbarschaft und im Landschaftsraum. Deshalb ist auch hier an dieser Stelle sei die Notwendigkeit wiederholt, dass nur ganze, durchgehende Schnittzeichnungen die tatsächlichen Dimensionen und Größenverhältnisse zeigen und dies für den ganzen Verlauf quer eines jeden der sieben Clusters (siehe auch meine Stellungnahme zu Zitat Minute 1:33).</p> <p>Darüber hinaus meine Bitte um Aufstellen sonst auch üblicher Vorortaufbauten mittels 1:1-Holzrahmen oder -gestellen zur Demonstration der tatsächlichen Höhen, Dimensionen und Wirkungen auf das zerstörte Ortsbild oder im ruinierten Landschaftsbild. Das ist ein notwendiger Schritt und als mögliche - ja m.E.n. erforderliche - vertrauensbildende Maßnahme zu sehen.</p>	<p>Querschnitte wurden erstellt. Siehe Begründung Anlage 3a und 3b. Daraus ist ablesbar, dass sich das Verhältnis zwischen Gebäudehöhe der Neubebauung und Abstand zur Bestandsbebauung nicht wesentlich von dem Verhältnis der Bestandsbebauungen untereinander unterscheidet. Es ist nicht davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Aus kostensparnisgründen wurde daher auf das Aufstellen von Phantomgerüsten verzichtet.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 16:00 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Bei den beiden Clustern an der Heidenheimer Straße wurden die obersten Geschosse der meisten zum Landschaftsraum hin orientierten MFH nun auch zum Landschaftsraum hin eingedrückt. Besonders stark wurde das oberste Geschoss des an den Friedhof angrenzenden Gebäudes zurückgenommen [Ende 16:19]</p> <p>Gleiche Fragestellung zu einge(d)rückten obersten Geschosse“ entlang der Heidenh. [wie vorher in Minute 14:50]:</p>	<p>Zu den erstellten Querschnitten, siehe oben. In Cluster 1 sind gegenüber des Bestandes Doppelhäuser vorgesehen. Anhaltspunkte für eine „erdrückende Blockbauweise“ gibt es nicht.</p>

<p>Warum wird auch hier diese jetzige Änderung in Richtung Feldlage und hier speziell noch zum Friedhof hin gemacht, wo doch die Einwohner im Bestand der Heidenheimer Straße förmlich erdrückt werden von dieser Blockbauweise? Warum wurde die Erweiterungsfläche zum Friedhof weggenommen und wie erklären Sie die fehlenden Abstände zum Gebot der Friedhofsruhe.</p>	<p>Zur Friedhofsmauer hin besteht nun ein um 5 m vergrößerter Abstand von 10,50 m an der engsten Stelle und von 16,20 m an der breitesten Stelle. Zwischen Friedhofsmauer und Neubauten wird eine Ausgleichsfläche angelegt, die nicht für die allgemeine Benutzung zur Verfügung stehen wird. Aus städtebaulicher Sicht wird davon ausgegangen, dass die dort geplante Baumreihe durch ihre grüne Kulisse, in welcher bereits heute schon einige Bäume stehen, die späteren Wohngebäude in der Wahrnehmung von der Seite des Friedhofes aus zurücktreten lassen und mit der Grünfläche zusammen ein Respektabstand zu den weiter entfernt liegenden Grabfeldern eingehalten wird.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 16:45 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Bei der Rahmenplanung wurde auch geprüft, in wie weit das städtebauliche Grundkonzept der Wohnhöfe mit anderen Ortsbild-Prägenden Dachformen kombiniert werden sollte. Der Wettbewerbsentwurf sieht für die Dachflächen im Plangebiet begrünte Flachdächer vor. Neben den positiven klimatischen Auswirkungen und der besseren Nutzbarkeit der oberen Geschosse, stärkt eine einheitliche Dachform innerhalb des Clusters den gestalterischen Zusammenhalt und damit indirekt auch die nachbarschaftliche Verbindung innerhalb des Clusters. [Ende 17.21] Der Bezug zur bestehenden Bebauung wird über die Maßstäblichkeit der angrenzenden Baukörper hergestellt. In der dargestellten Variante sind die zum Bestand orientierten kleinteiligeren Split-Level-Häuser mit einheitlich ausgebildeten Satteldächern pro Cluster dargestellt. [Ende 17.42] Bei qualitativ hochwertiger Umsetzung kann auch in der dargestellten Variante vermieden werden, dass die Cluster gestalterisch in zwei Hälften zerfallen. Allerdings kann aufgrund der vielen PrivateigentümerInnen höchstwahrscheinlich nicht davon</p>	

ausgegangen werden, dass ein Cluster aus einer Hand entwickelt wird. [Ende 18:04]
Dies kann wiederum bei der Umsetzung des Bebauungsplans dazu führen, dass der gewünschte gestalterische Zusammenhang innerhalb eines Clusters nicht erreicht werden kann. Aus diesem Grund wird die durchgängige Verwendung von begrünten Flachdächern favorisiert. [Ende 18:23]

Meine Fragestellungen zu begrünten Flachdächern:

Zum Erreichen der Klimaziele kommunalen in Karlsruhe und der neuen Landesregierung von Baden-Württemberg sollen Dächern von Neubauten wie den hier beschriebenen zukünftig mit PVA-Anlagen oder zur solarthermischen Nutzung zum Stromgewinnen ausgerüstet werden, zugleich aber auch als hier favorisierte und propagierte Flachdächer wohl begrünt werden. Erklären sie bitte das Dilemma "ökologisch und ästhetisch" am Beispiel des von Ihnen favorisierten Flachdachs. Wie erklären sie die propagierten Umweltschutz-Ziele der Stadt Karlsruhe in Ihrem Beharren und bei der Verwendung von Flachdächern in diesem angedachten B-Plan? Die Technische Universität Wien hat doch längst in einer Studie nachgewiesen, dass ein ausgebautes Steildach im Vergleich zu einem Flachdach weniger CO₂-Emissionen in Bezug auf Produktion und Gebäudebetrieb verursacht. Denn darüber hinaus müssen die PVA- oder auch die Solar-Anlagen auf den Flachdächern entsprechend der erforderlichen Ausrichtung zur Sonne stehen, d.h. natürlich in einer deutlichen Schräge von mind. 30 Grad Winkel. Somit werden 2- bis 4-stöckige Flachdach Wohnblöcke nochmals mindestens ein halbes - wenn nicht gar gleich ein ganzes - Stockwerk höher in der Dimension und Wirkung als wie von Ihnen in den bisherigen Angaben und Darstellungen mit „nur Gebäude-/Haushöhen“ angegeben. Sind Flachdächer mit PVA oder Solar überhaupt in der gewünschten

Die Nutzung von Flachdächern zur Gewinnung von Solarenergie schließt die Dachbegrünung nicht aus. Das Aufständern von Solaranlagen ist eine gängige Vorgehensweise zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie. Wenn Solaranlagen aufgeständert werden, sind sie im Resultat dennoch bedeutend niedriger als ein zusätzliches Satteldach, das die gleiche Neigung hat, wie die aufgeständerten Anlagen. Zudem können die Solaranlagen auf Flachdächern optimal ausgerichtet werden, wohingegen ein Satteldach im vorliegenden Fall nur in einer Richtung ausgerichtet werden kann.

Bei kombiniertem Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung (wie im Plangebiet vorgesehen) verbessern Gründächer außerdem den Wirkungsgrad von Sonnenkollektoren, da die Leistungsfähigkeit von Silizium-Solarzellen bei zunehmender Dacherwärmung abnimmt.

Auf Gründächern werden in der Regel deutlich kühlere Temperaturen als auf unbegrünten Dächern gemessen. Außerdem sind die Dachflächen durch Höhenunterschiede der Gebäude untereinander vielfach einsehbar, sodass schließlich auch stadtgestalterische Gründe für eine Dachbegrünung sprechen.

Einen weiteren wichtigen Vorteil von begrünten Dächern stellt die Regenrückhaltefunktion dar. Die angesprochene Studie der TU Wien, mit Unterstützung durch die Initiative Pro Steildach, ist eine Lebenszyklusanalyse basierend auf einer Einfamilienhaus-Fallstudie und behandelt einen typisierenden Vergleich von zwei Dachformen. Dabei wird eine bestimmte Bauweise gewählt, die nicht der des

<p>Kombination zu begrünen? Werden die Sonnenkollektoren einfach grün angestrichen? Entlang den Autobahnen sieht man immer mittlerweile öfters, dass diese Art von Panels noch mal höher auf Aufbauten mit Stelzen draufgebaut werden, damit drunter Gras oder niedriger "begrünt" werden kann. Und mit diesen Aufständungen in Sägezahnmustern werden die schon jetzt zu hohen Blockbauten (nochmals zum beschriebenen Effekt zur Höhe & Schräge der Panels) um mindestens einen halben oder bei größeren Maßen der Panels zum erwünschten rentablerem Flächenbedarf gar um ein ganzes Stockwerk höher in der Wirkung der neuen Häuserfronten?</p>	<p>begrüntes Flachdach entspricht. Die Ergebnisse können deshalb nicht grundlegend auf das vorliegende Baugebiet übertragen werden. Deshalb überwiegen die oben genannten Vorteile des begrüntes Flachdaches.</p> <p>Die Solarmodule sollten aufgrund der Karlsruher Pflanzmischung für die Dachbegrünung etwa 40 cm aufgeständert werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Attika. Diese liegt höher als die Dachfläche auf der die Solarmodule aufgebracht werden. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragenen Gebäudehöhen dürfen mit Solaranlagen und betriebsbedingten technischen Aufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschritten werden, sofern diese mindestens um das Maß ihrer tatsächlichen Höhe von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Dadurch wird gewährleistet, dass die Anlagen vom angrenzenden Straßenraum nicht wahrgenommen werden.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 23:39 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Nun möchte ich Ihnen den Vorentwurf des Bebauungsplans vorstellen. Die Ergebnisse der Rahmenplanung und des Beteiligungsprozesses stellen die Grundlage für den Bebauungsplan dar. Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen, der ist hier schwarz eingestrichelt. Zunächst fällt auf, dass sich die Abgrenzung des Plangebiets gegenüber dem Aufstellungsbeschluss nach Osten hin leicht verändert hat. Der neue Umgriff bezieht jetzt auch Artenschutz relevante Ausgleichsflächen in das Verfahren ein, unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentums Verhältnisse.“ [Ende 25:14]</p> <p>Meine Fragestellungen zu neuem Umgriff</p>	

<p>mit neuen Umrissen: Was das für uns inhaltlich bedeutet, oder ob das für den Artenschutz oder befürchtetem Artenschwund tatsächlich relevant ist, kann nur eine erforderliche Vorort Begehung von Fachleuten erhellen. Wichtig ist für mich aber die Bedeutung und Relevanz der "bestehenden Eigentums Verhältnisse". Da wird einmal ein Eigentümer augenscheinlich ausgespart und dafür ein anderes größeres Dreieck oberhalb des Kindergarten fast bis direkt zur Autobahn jetzt mit inkludiert und somit wahrscheinlich andere Eigentümer rein genommen. Das sieht aus wie eine Planung NICHT nach irgendwelchen Grundsätzen, sondern offensichtlich danach wem welche Grundstücke gehören. Das ist schon sehr verdächtig! Erklären Sie bitte detailliert Ihr diese zitierten Passage und die wirklich nicht eingängigen Erklärungen zum virtuos Herum Schnippeln im Vorfeld der Verfahren.</p> <p>Als große Ausparung erkenne ich die schöne Pferdekoppel. Dann nebenan dieser extrem schmale ausgesparte Streifen ist wohl eine eingezäunte Wildnis. Was sind die Gründe für so ein virtuos Herumschnippeln in der frühen Phase des Verfahrens denn nun wirklich?</p> <p>Was bedeutet dieser "3m breite" Artenschutz? Dürfen damit die Fledermäuse oder andere schützenswerte Arten nur längs entlang, wie sind Nutzen oder Auswirkungen solch schmaler und eigentlich unsinnigen Flächenauswahl einzuschätzen?</p>	<p>Die Grundstücke für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wurden inzwischen nach Abstimmung verschiedener Fachämter und der Artenschutzgutachterin ausgewählt. Dabei geht es vor allem darum, ob die Grundstücke in geeigneter Weise für die bedrohten Arten aufgewertet und die erforderlichen Maßnahmen auf diesen umgesetzt werden können. Die Grundsätze, die für die Entscheidung der Ausgleichsgrundstücke ausschlaggebend waren, sind dem nun final vorliegenden naturschutzfachlichen Beitrag zu entnehmen. Wichtig ist auch, dass die Grundstücke zur Verfügung stehen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Stadt umgesetzt. Deshalb muss der Zugriff auf die Flächen für den Eingriffszeitraum sichergestellt werden. Dies wird dadurch gewährleistet, dass die Ausgleichsflächen, die nicht in das Bodenordnungsverfahren miteinbezogen werden, in städtischer Hand liegen. Siehe hierzu auch die Planzeichnung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes mit den endgültig ausgewählten Ausgleichsgrundstücken.</p> <p>Es gibt auch notwendige Ausgleichsmaßnahmen, die auf schmalen Grundstücken umgesetzt werden können. Wie z.B. das Anlegen von krautreichen Säumen. Siehe hierzu auch den naturschutzfachlichen Beitrag.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 25:15 von insgesamt 29:59 Minuten: „Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden ein Artenschutzgutachten, eine Verkehrsuntersuchung und eine Energiegutachten erstellt, beziehungsweise noch fertig gestellt. Außerdem werden Sie</p>	

als Bürgerinnen und Bürger sowie die Träger Öffentlicher Belange wie z.B: Umweltverbände und Fachämtern nochmals angehört. Die Ergebnisse dieser Gutachten und Stellungnahmen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. [Ende 25:38]

Meine Fragestellungen zu fehlenden Gutachten im lfd. Verfahren oder dem vorgeschaltet:

Wie zuvor zu Zitaten ab Minute 9:46 bereits ausgeführt, ist es völlig unverständlich, dass diese genannten wichtige Gutachten nicht zum Zeitpunkt einer ersten Ideenfindung und somit allen ersten Schritten und Beschlussvorlagen vorgeschaltet werden, sondern erst deutlich zu spät im laufenden Verfahren „nachrangig“ Verwendung und Eingang finden. Es muss trotz Anwendung des § 13b auch auf ein Umweltprüfungsgutachten und bei der unmittelbar nahen Bundesautobahn auf ein Lärm- und Schallgutachten (mit Messung der tatsächliche Lärmbelastungen und allen Aspekten und Modellierung der örtlichen Gegebenheiten, anstelle nur rechnerischer Ansätze) bestanden werden. Es gelten vor allem keine Ausreden, dass speziell beim Verkehrsgutachten bestimmte Rahmendaten erst mit Fortschritten im Verfahren festgelegt werden, die Eckwerte von 170 WE und Anzahl Einwohner sind von Anbeginn praktisch unverändert.

Wie beurteilen Sie die schon jetzt bestehenden Straßen-Engpässe im Ortskern und zuführenden Straßenzügen und das durch angedachte B-Planung erzeugte neues Verkehrsaufkommen. Schon jetzt gibt es gefährliche Situationen hervorgerufen durch Engpässe bei dem bisherigen Verkehrsaufkommen (vor der Schule, vor der SpaKa zu Stosszeiten wenn städtische Busse in die Hauptstraße

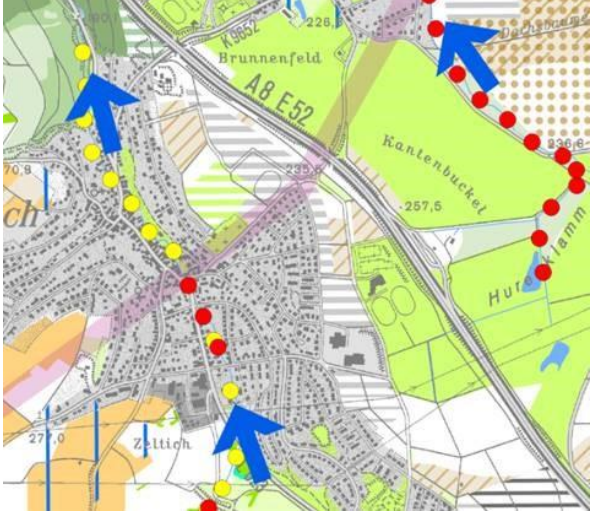
Die genannten Unterlagen liegen nun vor und werden dem Gemeinderat zum Auslegungsbeschluss vorgelegt. Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden alle Planunterlagen 1 Monat öffentlich ausgelegt und auch im Internet bereitgestellt werden.

Inzwischen sind nur noch 160 Wohneinheiten geplant. Mit der weiteren Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes lagen die konkreten Planungsdaten vor, um die erforderlichen Gutachten erstellen zu lassen.

Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1.

<p>abzweigen wollen, bei Einkaufsmöglichkeiten, zu Feierabendverkehr / Rushhour).</p>	
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 22:58 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Zum Abschluss kommen nun die aktualisierten Städtebaulichen Kennwerte. Zunächst die Flächenbilanz. Aufgrund gegenüber des Wettbewerbsbeitrag geänderten Geltungsbereich der Rahmenplanung, der auch Verkehrsflächen der Essl. und der Heidenh. Straße umfasst, sowie aufgrund des geänderten Anteils an öffentlicher Grünfläche haben sich die Werte gegenüber der Flächenbilanz von der des Wettbewerbsbeitrags verändert.“</p> <p>Meine Fragestellungen zur Flächenbilanz (Folie S. 34):</p> <p>1.) Zum besseren Verständnis für alle Beteiligten (Protagonisten, Ortschaftsräte, Grünwettersbacher Einwohner und vor allen Dingen den betroffenen Eigentümern) bitte ich um Ihre werte Erklärung, wieviel [in %] von den eingebrachten Werten [z.B. derzeit ausgewiesen 105,- € pro qm] an eigenen Grundstücksflächen fließen in den „Topf“ der Öffentlichen Flächen und werden somit dem Eigentümer nicht mehr zur Verfügung stehen? Sie weisen bei 100% Planungsfläche schon jetzt praktisch die Hälfte (47%) für die geplante Nutzung für Öff. Erschließungsfläche und Öff. Grünfläche aus.</p> <p>Wie groß ist der tatsächliche Wertverlust? Welche Abstriche [in %] müssen einzelne Eigentümer wegen solcher Erfordernisse im Rahmen des Verfahrens eingehen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie z.B. bei Definitionen von Streuobstwiesen, • Ausgleichsflächen innerhalb des B-Plans, • Straßen und Wege, Spielplätze & Hofareale, • Infrastruktur und Erfordernisse für Beleuchtung, Entsorgung- / Wasser- / Kommunikation- / Stromversorgungs- und 	<p>Diese Fragen werden mit den heutigen Eigentümern im Rahmen des Umlegungsverfahrens (Bodenordnung) geklärt. Die Einleitung des Verfahrens fand im November 2022 statt.</p>

<p>Verteiler-Anlagen, • sonstige Zufahrtwege und TG-Einfahrten, Flächen und sonstige Abstellflächen, • Wasserwege- und Kanalführungen bis zu Retentionsflächen für Sickerteiche, Bepflanzungen, Grünstreifen und Wiesen • oder weitere erforderliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen?</p> <p>Wann werden die eigentlichen Verwendungen festgelegt, dies müsste doch jetzt im Vorfeld schon im Detail aufgegliedert zur Grundlage von Entscheidungen zur Verfügung stehen? Wir bitten um Einsichtnahme und Veröffentlichung dieser Zahlen respektive der Wertverluste (inkl. der Kostenabzüge im Rahmen der Erschließung), aufgeschlüsselt wie oben beispielhaft aufgeführt.</p> <p>2.) Welche Teilflächen in Ihrer Flächenbilanz (unter Berücksichtigung der „neuen Umrise“) sind davon bereits im NVK-Programms „Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung Abiotischer Aspekte des Naturhaushaltes“ berücksichtigt? • z.B. unter dem Aspekt „N3“ (rote Punktlinie) der Sicherung, Aufwertung und Entwicklung von Fließ- und Stillgewässern: „N3 - Maßnahmen zur Entwicklung bislang natur-ferner oder verdolter Gewässerabschnitte“ Wie ist Ihre Position zu diesem NVK-Programm innerhalb des Stadtplanungsamtes? Welche Flächen und Fakten sind Bestandteil des aktuellen angedachten B-Plan Projektes?</p>	<p>Hier werden Aspekte des sogenannten Landschaftsplans, ein Beiplan zum FNP, zitiert. Grundsätzlich gilt für die Stadt Karlsruhe und somit auch für das Stadtplanungsamt, dass die generellen Ziele des FNP in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes wurden alle Umweltbelange ausführlich erhoben, bewertet und im Rahmen des naturschutzfachlichen Beitrages Maßnahmen zum Ausgleich aufgestellt, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Siehe hierzu die Begründung mit Flächenbilanz und die dazu formulierten Festsetzungen.</p>
---	---

	 <p>Ausschnitt aus Landschaftsplan: die Maßnahmen N2 und N3 (Aufwertung Gewässer..., rote/gelbe Punkte) sind nicht im direkten Umfeld des Plangebiets, sondern nur am Wettersbach.</p>
<p>Text-Zitat Video Präsentation von Minute 23:30 von insgesamt 29:59 Minuten:</p> <p>„Aufgrund der stärkeren Nachfrage nach familieneigneten Wohnungen wurde der Anteil der größeren Wohnungen im Gebiet erhöht. Insgesamt sind nun über die Hälfte aller Wohneinheiten familientauglich, also Vierzimmer-Wohnungen, Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser. Ein weiteres Viertel sind Dreizimmer-Wohnungen. Aufgrund der Änderungen im Wohnungsmix und den Änderungen in der Baustruktur und Höhenentwicklung hat sich die Zahl der Wohn-einheiten auf 160 reduziert. Da in den größeren Wohneinheiten auch mehr Einwohner bilanziert werden, [ab Minute 24:12 wird bestätigt:] werden die Vorgaben zur Wohndichte aus dem FNP für das Gebiet insgesamt weiter erfüllt.“ [Ende 24:20]</p> <p>Meine Fragestellungen zu Erfüllen der Vorgaben (u.a. wie Wohndichte): Wie werden Sie sicherstellen, dass gemachte Vorgaben auch wirklich in nachgeschalteten Verfahrensschritten eingehalten werden?</p> <p>Ich habe große Sorge, wenn man die</p>	<p>Die Sicherung von familiengerechten Wohnformen erfolgt durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksgrößen, die sich aus der Umlegung entwickeln. Es ist nicht vorgesehen im Bebauungsplan Einfluss auf die Grundrissgestaltung der Mehrfamilienhäuser zu nehmen.</p>

<p>Berichterstattung z.B. in den BNN liest (siehe Artikel Redaktionsmitglied Ekart Kinkel, DO 22. April 2021, Ausgabe Nr. 92, Seite 24) mit den Überschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Verein fordert bessere Bürgerbeteiligung“ und • „Bei der Nachverdichtung in der Waldstadt fühlen sich die Anwohner von der Verwaltung nicht ernst genommen.“ <p>oder wenn sogar schon ein Bürgerverein attestieren und Beteiligungs-Riten hinterfragen muss, solchermaßen betroffene „Waldstadt-Bürger“ erfahren müssen (siehe Grußwort im Heft des Bürgervereins Waldstadt der Ausgabe 3. Mai 2021), dass zugesagte Vereinbarungen durch das Stadtplanungsamt offensichtlich nicht eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Von Seiten der Stadtverwaltung erhält man manchmal den Eindruck, wir Bürgerinnen und Bürger sind eher ein Störfaktor als ein bestimmendes Element.“ • „Vereinbarte Punkte werden nicht mehr eingehalten.“ • „Und was hören wir vom Baubürgermeister? Das seien unwichtige Details und Kleinigkeiten. So sollte eine Verwaltungsspitze nicht mit Ergebnissen eines Beteiligungsprozesses (!) umgehen.“ • „Das ist keine Bürgerbeteiligung, sondern eine Farce und Ruhigstellung“ <p>Wie stehen Sie zu den Planungen, den Grundlagen und deren Sinnhaftigkeit bei uns in Grüwetersbach?</p>	<p>Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine umfassende Bürger*innenbeteiligung mit vier Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt.</p> <p>Der bisher durchgeführte Planungsprozess mit Wettbewerb, Rahmenplan und Bebauungsplanverfahren erfolgte stets unter großer Beteiligung der Bürgerschaft. So waren vier Bürger*innen aus Grünwetersbach Teilnehmende im Auswahlverfahren des Wettbewerbes beteiligt. Anregungen zur Höhenentwicklung, baulichen Gestaltung und Begrünung wurden in die Planung aufgenommen. Die Einhaltung der Dichtevorgaben des FNP mussten dabei berücksichtigt werden.</p> <p>Das ist eine allgemeine Frage und betrifft nicht speziell diesen Bebauungsplan.</p>
Bürger*in 19 vom 26. Mai 2021	
<p>Ich habe in keinsten Weise das Gefühl, dass auch nur im Geringsten auf die unmittelbaren Anwohner gehört oder Rücksicht genommen wird. Es wird nur unter dem Deckmantel des Wohnungsmangels eine halbgare Lösung erbrütet.</p> <p>Die Zufahrt in die Heidenheimer Str. ist aktuell schon sehr beengt und überlastet, zudem nimmt kein Mensch auf die 30km/h-Begrenzung Rücksicht. Zusätzlicher Verkehr wird hier nicht helfen.</p>	<p>Das Konzept nimmt durch eine reduzierte Bebauung zur Bestandsbebauung hin Rücksicht. Sichtachsen und Grünverbindungen werden durch das Baugebiet erhalten.</p> <p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1.</p>

<p>Die Parkplatzsituation ist dementsprechend, wenn für die zusätzlichen Wohnungen, so wie geplant unzureichend Parkplätze geschaffen werden, wird es ganz blöd.</p> <p>Der Wegfall der aktuellen Grünbepflanzung ist jedem der den Weg als Spaziergänger und Anwohner (und dies sind SEHR viele) nutzt ein Stich ins Herz.</p> <p>Eine Fläche derart in unmittelbarer Nähe zur A8 zu bebauen, ist einfach nur dumm! Die Beschwerden der zukünftigen Bewohner über eine zu laute Autobahn, kann man jetzt schon erwarten. Hier helfen auch der Lärmschutz und der Flüsterasphalt nicht.</p> <p>Es hätte deutlich bessere Stellen gegeben (z.B. Palmbach Ortsausgang in Richtung L609)</p> <p>Zudem passen mehrgeschossige Gebäude in dieser geballten Menge absolut nicht in dieses Viertel.</p>	<p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger 7.und Bürger 16.</p> <p>Die bestehende Streuobstwiese wird ortsnah ausgeglichen. Die Grünflächen werden in großen Teilen erhalten und durch neue öffentliche Grünflächen ergänzt. Die Bebauung nimmt zudem Acker- und Sportplatzflächen in Anspruch. Das stark durchgrünte Quartier geht sehr behutsam mit den Flächen um und bietet auch spazierenden Menschen durch viele Grünschnitten weiterhin einen schönen Blick ins Tal.</p> <p>Es wurden, unter Berücksichtigung der geltenden Regelwerke, Anforderungen der Luftschalldämmung für die Aufenthaltsräume und Außenbauteile in den maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche und Schallschutzklassen für Fenster festgesetzt. Siehe hierzu auch die schalltechnische Untersuchung.</p> <p>Alternativen wurden im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes geprüft.</p> <p>Siehe hierzu auch die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 8.</p> <p>Das bestehende Wohnraumangebot wird durch die Mehrfamilienhäuser ergänzt und bietet somit ein Wohnraumangebot für mehrere Zielgruppen.</p>
Bürger*in 20 vom 27. Mai 2021	
<p>ZUFAHRTSVERKEHR</p> <p>Als Anwohner der Straße "Am Berg" ist es schon befremdend, dass die Einwendungen der Bürger wegen des verstärkten Verkehrsaufkommens des o.g. Baugebietes als nicht relevant abgewiesen werden. Schon heute ist die Straße "Am Berg", die nur 4,30 m breit ist und nur auf einer Seite</p>	<p>Die verkehrstechnische Untersuchung wurde inzwischen fertiggestellt. Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1 und 5.</p>

<p>einen schmalen Gehweg besitzt, wegen des Durchgangsverkehrs Palmbach-Karlsruhe und Palmbach-Karlsruhe-Durlach stark frequentiert. Bei Ausweichverkehr kommt es praktisch täglich zu gefährlichen Situationen auf dem Gehweg. Da zu erwarten ist, dass der zusätzliche Verkehr aus dem geplanten Baugebiet sich überwiegend Richtung Karlsruhe abspielt und sich den kürzesten Weg sucht, wird sich in unserer Straße das Verkehrsaufkommen erheblich verstärken und sich die Gefahrensituationen durch Ausweichverkehr und nicht angepasster Geschwindigkeit erhöhen. Eine weitere Zunahme des Verkehrs durch unsere Straße ist durch den im Bau befindlichen Nettomarkt in Hohenwettersbach zu erwarten.</p> <p>Besonders für die Bewohner der gehweglosen Straßenseite ist es wegen der teilweise schlechten Einsichtnahme äußerst gefährlich, das Grundstück zu Fuß oder mit dem Auto zu verlassen.</p> <p>Ein gewisser Entlastungseffekt würde sich über den Wirtschaftsweg entlang der Autobahn zwischen der Autobahnunterführung Heidenheimer Straße und Autobahnunterführung Hohenwettersbacher Straße ergeben..</p>	
Bürger*in 21 vom 27. Mai 2021	
<p>Die Anzahl von 160 Wohnungen ist zu viel. Der Verkehr wird unerträglich zunehmen. 100 Wohneinheiten wäre akzeptabel.</p>	<p>Gemäß den Dichte-Vorgaben des FNP sind mindestens 160 WE auf der Plangebietsfläche unterzubringen. Dies entspricht der Dichtekategorie C. Diese Dichtekategorie erhalten im Nachbarschaftsverband Karlsruhe diejenigen Gebiete, die eher ländlich geprägt sind und über keine Bahnanbindung verfügen. Dadurch wird sichergestellt, dass auch diese Flächen effizient genutzt werden.</p>
Bürger*in 22 vom 28. Mai 2021	
<p>[...] ich möchte zum Bebauungsplan auf zwei Arten Stellung nehmen. Erstens emotional, zweitens sachlich.</p>	

Emotional: Die Wiesenflächen rund um die Heidenheimer-/ Esslingerstrasse sind seit Jahrzehnten ein NAHerholungsort für Generationen von Menschen. Grüne Wiesen und bestellte Felder sind ein herrliches Bild wenn man mit dem Hund spazieren geht, Fahrrad fährt, mit seinen Kindern das erste Mal Inlinerfahren/Fahrradfahren übt. Kurz gesagt: Es ist für alle ein willkommener Ort der Erholung.

Diese Gegend zu bebauen (ja, sogar zu verschandeln) kann doch nicht im Interesse einer Gemeinde sein. Es kann doch nicht das Interesse einer Stadt sein, dass Anwohner zur Erholung mit dem Auto in den Wald fahren müssen. In Zeiten, in denen ein grün geprägter Stadtrat Parkplätze reduzieren, ÖPNV fördern und allgemein den KFZ Verkehr reduzieren will, kann es doch nicht sein, dass wir Bürger im DORF mit dem Auto zum Erholen fahren müssen.

Sachlich betrachtet:

Es gibt aus meiner Sicht noch viele Fragen, die von der Stadt noch keineswegs hinreichlich beantwortet wurden.

1. Wo parken die Besucher des Gasthofs Tannweg / Zuschauer des SCW in Zukunft. Bereits jetzt sind Parkplätze rar, wenn gleichzeitig mehrere Veranstaltungen sind.
2. Wohin mit dem Verkehr, der durch den Zuzug vieler Bürger entstehen würde? Nahezu jeder Haushalt hat heute 2 Fahrzeuge. Ich gehe also von 400-600 Fahrzeugen aus, die zukünftig zusätzlich die Straßen frequentieren werden.

In Zeiten, in denen unser Ort bereits jetzt regelmäßig als Umgehungsstrecke für die A8 genutzt wird, ist es zu Stoßzeiten eine Herausforderung auf die Hauptstraße einbiegen zu können. Teilweise muss man mehrere Minuten warten, bis man einfahren kann. Wie wird das, wenn die neuen Bürger ebenfalls über den Flaschenhals "Zur Ziegelhütte" auf die Hauptstraße fahren wollen. Wie soll das

Eine wesentliche Verschlechterung der Naherholungsfunktion ist nicht zu befürchten, da die angesprochenen Aktivitäten auf Wegen wie dem Panoramaweg weiterhin stattfinden können. Das Baugebiet nimmt keine dieser Wege in Anspruch. Das Baugebiet befindet sich zudem in einer Entfernung von 50 bis 120 Metern vom Panoramaweg. Dazwischen liegen auch weiterhin Felder und Wiesen. Eine Verschlechterung tritt durch die Bebauung nicht in dem befürchteten Umfang ein, denn im Plangebiet ermöglichen öffentliche Wege und Grünflächen das Erleben einer bebauten und dennoch intensiv begrünten Umgebung mit Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baum- und Strauchanpflanzungen usw. Die Weiterführung der Wege, die das Plangebiet queren, ist gewährleistet

Bezüglich Verkehrsaufkommen siehe Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1.

Es sind 85 Stellplätze für die Sportanlage und die Gaststätte veranlagt worden. Diese sind auch vorhanden. Zukünftig wird es noch einen weiteren Parkplatz auf dem Gelände der neuen Sportanlage geben. Wenn der Sportplatz des ASV Grünwettersbach, an der jetzigen Stelle im Plangebiet verbleiben sollte, entstehen dafür keine neuen Wohneinheiten in Cluster 2. Die Parkierung findet dann, wie im Bestand auch, auf den Senkrechtparkplätzen an der Heidenheimer Straße statt.

Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1.

<p>funktionieren? Haben Sie sich jemals über die aktuelle Verkehrssituation ein Bild gemacht? Gibt es verlässliche Zahlen, wie viele Fahrzeuge unseren Ort bereits heute passieren und gibt es verlässliche Zahlen, wie lange teilweise die Wartezeiten an den Zufahrtstraßen ist?</p> <p>3. Ortsbild: Grünwettersbach ist ein Dorf und es soll auch so bleiben. D.h. der dörfliche Charakter darf nicht zerstört werden. Ich kann nur appellieren, dass das was geplant ist, nicht umgesetzt wird. Schon mit dem Neubaugebiet "Fünzig Morgen" in Hohenwettersbach hat die Stadt komplett versagt. Dieses Neubaugebiet ist ein Schandfleck für den gesamten Ort und damit auch für das Ortsbild.</p> <p>4. Argument bezahlbares Wohnen: Wie lautet IHRE Definition von bezahlbarem Wohnen? Meine Definition ist jedenfalls nicht, dass für ein durchschnittliches Einfamilienhaus in Grünwettersbach Preise zwischen 600.000 und 950.000 € aufgerufen werden. EINFAMILIENHAUS!!! Ich wünsche mir eine Definition, wie sie bezahlbaren Wohnraum definieren. Bereits jetzt ist jedoch klar, dass "bezahlbarer" Wohnraum an der Esslinger Straße nur für Gutverdiener möglich sein wird.</p> <p>5. Generell Wohnraum: Ich höre immer wieder Argumente, dass es keinen Wohnraum gibt. Kann eine Stadt nicht einfach mal den Wohnraum beschränken, in dem man die Wohnflächen nicht weiter</p>	<p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 8.</p> <p>So schaffen Kommunen bezahlbaren Wohnraum: -Bauland aktivieren. Dreh- und Angelpunkt ist hierbei, dass es der Kommune gelingt, selbst als Grundstücksbesitzerin zu fungieren und die Grundstücke zu entsprechend günstigeren Konditionen als auf dem freien Markt anzubieten. -Vorkaufs- und Erbbaurechte einräumen. -Private Anbieter einbinden, hier durch das Höfe-Konzept als gemeinschaftliches Bauprojekt. Der Bund stellt zudem insgesamt fünf Milliarden Euro von 2018 bis 2021 für die soziale Wohnraumförderung bereit. Gemein-sam mit den Mitteln von Ländern und Kommunen können damit mehr als 100.000 Sozialwohnungen geschaffen werden. Das hilft dabei, das Angebot zu vergrößern und bezahlbare Mieten zu sichern.</p> <p>Bedingt durch das natürliche Bevölkerungswachstum, Zuwanderungen aus dem Bundesgebiet sowie dem Ausland ist die Wohnungsnachfrage nicht nur in Baden-Württemberg, sondern auch in</p>
---	--

<p>ausweitet? Reichen 300.000 Einwohner in dieser Stadt noch nicht? Müssen es immer mehr sein. Wohin führt das?</p>	<p>Karlsruhe in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Insgesamt leben immer mehr Menschen in Städten aufgrund der dort besseren Versorgung und Angeboten. Karlsruhe hat zudem eine hohe Attraktivität für junge Zuwandernde aufgrund des Wirtschaftsstandortes mit guter Entwicklung für Arbeitsplätze, Ausbildung, Studium usw. und für Rückkehrer aus dem Umland. Dieser Trend hält an. Daher stetiger Bedarf nach Wohnraum auch in den nächsten Jahren. Das langsame Anwachsen der Bevölkerung ist verträglich für eine Stadt dieser Größenordnung. Das Infrastrukturnetz ist gut ausgebaut, ebenso die sonstigen Angebote, die ein Oberzentrum anbietet.</p>
<p>6. Bebauung von tierischem Lebensraum: Bei meinen Spaziergängen sehe ich immer wieder interessante Tiere. So leben z.B. mehrere Hermeline auf den Äckern. Das Tolle am Hermelin ist, dass sich die Fellfarbe im Winter verändert und der Hermelin komplett weiß ist. Wer so etwas noch nie gesehen hat, ist herzlich eingeladen, dort oben spazieren zu gehen. Neben den zahlreichen Schlangen und Blindschleichen finden auch Rehe, Füchse und andere Tiere dort eine Heimat. Greifvögel wie Bussard und Milan finden dort ihre Nahrung. Am Ende des Sportplatzes haben viele Greifvögel ihre Horste in den Bäumen. Wollen Sie diese wirklich vertreiben? Durch den Bau des Golfplatzes auf der anderen Autobahnseite wurden bereits dort die Tiere vertrieben. Dies führte dazu, dass die Dachse unter der Autobahn hindurch auf die andere Seite kamen und sich dort ansiedelten. Die Folgen daraus können am Sportplatz des SCW gesehen werden. Fragen Sie mal beim betroffenen Sportverein nach, welche Kosten das verursacht hat. Ich frage Sie nochmal: Wollen Sie tatsächlich sämtlichen Tieren den</p>	<p>Die Tier- und Pflanzenwelt des Bebauungsplangebietes wurde 2018 artenschutzrechtlich und naturschutzfachlich durch ein Fachbüro untersucht und bewertet. Greifvogelhorste wurden im Zuge der Erhebungen innerhalb des Baugebietes nicht gesichtet. Die Nahrungsflächen, Streuobstbestände sowie Eidechsenhabitate werden außerhalb des Baugebiets gemäß der Naturschutzbestimmungen ersetzt - hierfür werden zahlreiche Ausgleichsflächen aufgewertet und dann dauerhaft gepflegt, die dann nicht nur den streng geschützten Arten wie z.B. der Zauneidechse dienen, sondern auch anderen Arten, wie Vögel, andere Reptilien, Säugetiere (auch dem Hermelin, der naturschutzrechtlich nicht geschützt ist, sondern dem Jagdrecht unterliegt) zu Gute kommen und neuen Lebensraum bieten.</p>

<p>Lebensraum nehmen?</p> <p>7. Verkehr in einer möglichen Bauphase: Wohin mit dem vielen, vielen Baustellenfahrzeugen in einer möglichen Bauphase? Ich habe gehört, es gäbe Ideen, diese über den Feldweg in Richtung Pl zu lenken. Geht's noch? Soll noch mehr Naherholungsgebiet auf lange Zeit zerstört werden?</p> <p>Also wohin mit dem Verkehr? Weder der Herrenweg, noch die Ludwigsburger oder Reutlinger Straße sind hierfür geeignet. Es sollte selbstredend sein, dass sich ein Vorbeifahren am Kindergarten und Grundschule verbietet.</p> <p>Bleibt nur noch die Heidenheimer Straße. Diese hat im untersten Bereich ein Nadelöhr und eignet sich ebenfalls nicht. Im Bereich der Ziegelhütte müsste ein Halteverbot eingerichtet werden, damit die Fahrzeuge abbiegen können. Damit nimmt man dem Einzelhandel, den Banken und den Gaststätten in diesem Bereich wiederum die Parkmöglichkeiten. Ist das in Ihrem Interesse? Wollen Sie tatsächlich den Betreibern diese Einschränkung zumuten?</p> <p>Zu guter Letzt kann ich als Anwohner in der Ludwigsburger Straße nur dringend davon abraten, diese Gegend zu verschandeln. Denken Sie bitte nochmal darüber nach!!! Machen Sie sich doch mal bitte selbst ein Bild vor Ort. Und damit meine ich nicht abends um 21 Uhr, sondern während des Tages. Lassen Sie sich von den Einwohnern zeigen, wo die Probleme liegen und was Sie mit einem Neubaugebiet bewirken würden.</p>	<p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1 und 4.</p>
Bürger*in 23 vom 28. Mai 2021	
<p>Wird den späteren Investoren die Größe der Wohneinheiten (neue Anzahl an 4-Zimmer-Wohnungen) verbindlich vorgeschrieben?</p>	<p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 6.</p>
<p>Das Thema Umsiedelung von Zauneidechsen ist viel komplexer und vor allem in seiner Wirksamkeit höchst umstritten. Wie ist der Betroffenheitsgrad für Reptilien und Höhlenbrüter eingestuft?</p>	<p>Es wird geschätzt, dass die Population der Zauneidechse mit rund. 200 Tieren betroffen ist. Für Vögel besitzen die Streuobstwiesen, Gehölzflächen mit angrenzenden Säumen sowie Gärten eine hohe Bedeutung als Brutplatz.</p>

	<p>Insbesondere der Streuobstbestand an der Esslinger Straße mit dem großen Angebot an Höhlenbäumen sowie der extensiven Nutzung und der damit verbundenen Bedeutung als Nahrungsfläche besitzt eine hohe Bedeutung für Kohl- und Blaumeisen, den Star, den Haussperling sowie potenziell auch für den streng geschützten und stark gefährdeten Wendehals.</p>
<p>Laut Stadtplanungsamt soll eine neue, ca. 1,5 ha große Streuobstwiese "entwickelt" werden. Diese vorgezogene Maßnahme muss gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, genauso wie die Umsiedlung von Reptilien und Höhlenbrütern, abgeschlossen und vollständig wirksam sein, wenn die Erschließung des Baugebietes beginnt. Wie viel Zeit haben Sie für den Umsiedlungsprozess eingeplant? Wo soll die Streuobstwiese hin "entwickelt" werden?</p>	<p>Der 0,6 ha große Streuobstwiesenbestand im Plangebiet wird zu 150% ersetzt (bzw. werden schon vorhandene lückige Bestände gefüllt, oder überwucherte alte Bestände wieder freigestellt) um rund 1ha neue Streuobstwiesen zu entwickeln. Die dabei verloren gehenden Höhlen werden durch zahlreiche Höhlennistkästen (für Höhlenbrüter und Fledermäuse) ersetzt. Es ist vorgesehen die Wiesen mit einer zweijährigen Vorlaufzeit anzulegen. Eine gesetzliche Verpflichtung gibt es hierzu jedoch nicht (Der Ersatz ist in „einer angemessenen Frist“ umzusetzen). Die Maßnahmen zur Umsiedlung der Eidechsen müssen vor Baubeginn abgeschlossen und wirksam sein. Die Ersatznistkästen für die Höhlenbrüter werden ebenfalls mit Vorlauf zu Beginn der Baumfällungen aufgehängt. Auch für diese Maßnahmen sind 2 Jahre Vorlaufzeit eingeplant.</p>
<p>Die CEF-Flächen, die unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien und Höhlenbrüter angelegt werden, müssen die gleiche Ausdehnung und Qualität für die zu schützende Art ausweisen, wie das bisherige Fortpflanzungs- oder Ruhegebiet. Die bis dato ausgewiesenen CEF-Flächen sind zu klein und teilweise in ihrer Struktur ungeeignet. Wo sollen noch weitere CEF-Flächen ausgewiesen werden?</p>	<p>Inzwischen liegt der finale Naturschutzfachliche Beitrag vor. Aus diesem gehen die Ausgleichsflächen und im Detail die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen hervor. Diese wurden in den Bebauungsplan übernommen.</p>
<p>Bitte geben Sie Lage und Größe des Untersuchungsgebietes an, in dem der Relevanzcheck für das artenschutzbezogene Untersuchungsprogramm durchgeführt wird.</p>	<p>Die Prüfung ergab, dass der Suchradius noch ausgeweitet werden muss (bis max. 4 km) um die benötigte Ausgleichsfläche bereitstellen zu können.</p>

<p>[...] im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligungen – Vor Ort und digital – wurden von den Bewohnern Grünwettersbachs viele Bedenken gegenüber dem geplanten Bebauungsgebiet „Esslinger und Heidenheimer Straße“ eingebracht. Es handelt sich dabei um ernstzunehmende Fakten, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Infrastruktur des Bergdorfes ist für ein so großes Baugebiet nicht ausgelegt. Dies betrifft zu enge Straßen für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie eine fehlende Aufdimensionierung der Kanalisation. • Das Baugebiet passt architektonisch überhaupt nicht zu den Bestandsgebäuden. <p>Diese Schwerpunktthemen wurden von Architektenbüro und Stadtplanungsamt nicht aufgenommen, um Lösungen zu erarbeiten. Stattdessen wurden ein paar optisch kosmetische Zugeständnisse gemacht, die die Ernsthaftigkeit, mit der sich die Bewohner von Grünwettersbach in die Online-Beteiligung einbringen, nicht widerspiegeln und auch nicht würdigen.</p>	<p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1 und 14.</p> <p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 8.</p>
Bürger*in 24 vom 28. Mai 2021	
<p>Bitte legen Sie die Berechnung der in der Online-Präsentation vom 12. Mai 2021 vorgestellten Zahlen der Flächenbilanz, Folie 34, offen, da diese nicht nachvollziehbar sind.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wurde inzwischen die Flächenbilanz eingearbeitet.</p>
<p>Bitte legen Sie dar, in welcher Form sich die Zahl 8.523 qm = Summe der überbauten Grundfläche im überarbeiteten Rahmenplan inkl. Vorentwurf Bebauungsplan geändert hat. Die Zahl wird nicht mehr erwähnt.</p>	<p>Die genannte Zahl bezieht sich auf die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Diese beträgt laut Bebauungsplan nun 9.751 m². Siehe hierzu auch in der Begründung zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplan begrenzt damit die Versiegelung durch die Hauptanlagen indem für jeden Baublock eine GRZ festgesetzt wird. Diese stellt eine Obergrenze dar und umfasst neben der Hauptanlage auch alle unmittelbar damit</p>

	<p>verbundenen Gebäudeteile, wie z.B. Terrassen und Balkone. Die Erhöhung hängt mit einem größeren Spielraum bei der geplanten Kindertagesstätte und den Flächen für Terrassen und Balkone zusammen. Für die geplante Kindertagesstätte wird es ein konkurrierendes Verfahren geben.</p>
<p>Sie titulieren die geplante Ortsrandbebauung von Grünwettersbach als Innenentwicklung. Bitte erläutern Sie, warum die Außenrandbebauung eines Bergdorfes, die nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, als Innenentwicklung tituliert wird.</p>	<p>Hier lag ein begriffliches Missverständnis vor, es handelt sich um die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Dies wurde jedoch zumindest auf dem Deckblatt der Bekanntmachung richtig dargestellt.</p>
<p>Warum müssen laut Stadtplanungsamt die Werbeanlagen im geplanten Baugebiet geregelt werden? Der § 13b BauGB erlaubt nur die Wohnnutzung als reines Wohngebiet. Ergo sind keine Werbeanlagen notwendig.</p>	<p>Der § 13b BauGB erlaubt auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, sofern die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die örtlichen Bauvorschriften regeln gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen in Bezug auf die im WA allein zulässigen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen. Dadurch soll die Gestaltungsqualität des Gebietes hochgehalten werden</p>
<p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde die Flächenverteilung konkretisiert. Bitte geben Sie uns die Größe der überbauten Fläche im Vorentwurf des Bebauungsplanes inklusive Tiefgaragen und Pflegewege in qm an.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wurde inzwischen die Flächenbilanz eingearbeitet.</p>
<p>Ladesäulen Warum sparen Sie an Ladesäulen für Elektrofahrzeuge. Der Fraktionsvorsitzende der CDU Pfannkuch und der Ortsvorsteher Frank werben für ein CO2-neutrales Grünwettersbach. Die Planung Verkehr ist hier ein wesentlicher Teil. Und doch planen Sie bei über 300 Stellplätzen lediglich 4 Ladestellplätze.</p>	<p>Im Plangebiet sind unterirdische Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Das GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) schreibt vor, dass Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, dafür zu sorgen hat, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird. Eine öffentliche Ladeinfrastruktur ist aus</p>

	<p>folgenden Gründen nicht vorgesehen: Schnellladesäulen sind nur dort vorgesehen, wo auch die Möglichkeiten zum Aufenthalt über den Ladezeitraum besteht. Dies ist in Wohngebieten regelmäßig nicht der Fall. Schnellladesäulen führen zu einem häufigen, zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr, besonders hier in der Nähe der Autobahn. Schnellladesäulen sollen aufgrund ihrer Immissionen einen Abstand von etwa 30 m zu Wohnbebauung einhalten, dies ist hier nicht gegeben. Das langsame Laden soll in Wohngebieten auf den privaten Flächen stattfinden. Hier zum Beispiel in den Tiefgaragen. Dies entspricht den Standards der Stadt Karlsruhe bei der Suche neuer Standorte für Ladesäulen.</p>
Bürger*in 25 vom 28. Mai 2021	
<p>Bei einigen Gebäuden wurden die obersten Geschosse reduziert. „Dadurch entsteht eine kleinteiligere Wirkung der Baukörper zum Panoramaweg und zum Landschaftsraum im Norden.“ Wäre es nicht wichtiger, dass eine optisch angepasste Wirkung zu den bestehenden Häusern und Anwohnern gegeben wird? Damit die Anwohner nicht jeden Tag bergaufwärts auf überdimensionierte Nachbarhäuser blicken müssen?</p>	<p>Die Bebauung zum Bestand hin wurde bereits von Beginn an niedriger geplant. Eine weitere Reduzierung würde zu sehr kleinen Wohnungsgrundrissen der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser führen. Diese sollen jedoch Wohnraum für Familien bieten und benötigen deshalb dementsprechende Wohnfläche.</p>
<p>Welche Priorität gilt nun? Alle Dächer dauerhaft zu begrünen oder soweit als möglich mit Photovoltaik zu belegen? Beides zusammen ist nicht effektiv umsetzbar, auch wenn es behauptet wird.</p>	<p>Extensive Dachbegrünung kann man sehr gut mit Anlagen zur solarenergetischen Nutzung kombinieren. Hier ergeben sich sogar gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.</p>
<p>Das Stadtplanungsamt gibt vor, dass die Dachflächen soweit möglich mit Photovoltaik zu belegen sind. Was nutzen „eingerückte Obergeschosse“, die optisch die Wucht der Vierstöckigkeit abfangen sollen, wenn darauf eine Photovoltaikanlage gebaut wird? Diese</p>	<p>Die Solarmodule sollten aufgrund der Karlsruher Pflanzmischung für die Dachbegrünung etwa 40 cm aufgeständert werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Attika. Diese liegt höher als die Dachfläche auf der die Solarmodule</p>

<p>Anlagen benötigen einen Aufstellwinkel von 30 Grad und müssen sinnigerweise nach Süden ausgerichtet werden. Daraus ergibt sich ein wildes Sägezahnmuster auf allen Dächern der Wohnblöcke. Außerdem benötigt Photovoltaik auf Flachdächern inkl. Der Aufständigung einen Mindestabstand zueinander, damit sie sich gegenseitig nicht die Sonne wegnehmen. Inwieweit lässt die Platzierung auf den eingerückten, reduzierten Dächern noch eine effiziente Nutzung zu?</p>	<p>aufgebracht werden. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragenen Gebäudehöhen dürfen mit Solaranlagen und betriebsbedingten technischen Aufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschritten werden, sofern diese mindestens um das Maß ihrer tatsächlichen Höhe von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Dadurch wird gewährleistet, dass die Anlagen vom angrenzenden Straßenraum nicht wahrgenommen werden. Eine reine Südausrichtung ist nicht notwendig. Eine Ost- / Westausrichtung und gewisse Zwischenstufen sind ebenfalls leistungsfähig.</p>
<p>Die Gebäude direkt am Friedhof sollen ein stark eingerücktes Geschoss erhalten. Dies ändert nichts an der Tatsache, dass in unmittelbarer Nähe zum Friedhof eine mehrstöckige Wohnanlage geplant wird und in ca. 20 Meter Abstand zu den Gräbern Spiel- und Freizeitflächen für Kinder ausgerufen werden. Warum wird hier die Friedhofsruhe nicht respektiert?</p>	<p>Zur Friedhofsmauer hin besteht nun ein um 5 m vergrößerter Abstand von 10,50 m an der engsten Stelle und von 16,20 m an der breitesten Stelle. Zwischen Friedhofsmauer und Neubauten wird eine Ausgleichsfläche angelegt, die nicht für die allgemeine Benutzung zur Verfügung stehen wird. Aus städtebaulicher Sicht wird davon ausgegangen, dass die dort geplante Baumreihe durch ihre grüne Kulisse, in welcher bereits heute schon einige Bäume stehen, die späteren Wohngebäude in der Wahrnehmung von der Seite des Friedhofes aus zurücktreten lassen und mit der Grünfläche zusammen einen Respektabstand zu den weiter entfernt liegenden Grabfeldern eingehalten wird.</p>
<p>Mit welcher Gebäudehöhe muss bei einem vierstöckigen Gebäude mit Flachdach, einer Mindest-Substrathöhe und aufgeständerten Photovoltaik-Panels im 30-Grad-Aufstellwinkeln gerechnet werden?</p>	<p>Es sind keine vierstöckigen Gebäude vorgesehen. Bei den Gebäuden mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss darf die Gebäudehöhe von 9,5 m um 3 m für das Staffelgeschoss und um 1,0 m für die technischen Aufbauten überschritten werden. Somit beträgt die Maximalhöhe 13,50 m über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.</p>
<p>Bürger*in 26 vom 28. Mai 2021</p>	
<p>Wer wird die Gebäude erstellen? Ich gehe nicht davon aus, dass das Projekt von Privatpersonen umgesetzt bzw. finanziert</p>	<p>Alle Fragen zu den heutigen und zukünftigen Eigentumsverhältnissen werden im Rahmen des noch</p>

<p>wird. Ich habe ein Grundstück an der Esslinger Strasse. An dieser Stelle ist Grünfläche vorgesehen. Wenn ich aber keine Grünfläche auf meinem Grundstück will, sondern lieber bauen möchte, was dann? Bekomme ich eine Ersatzfläche, wenn ja, siehe meinen vorigen Punkt. Wenn ich gar nichts an der Esslinger Strasse mit meinem Grundstück machen möchte, werde ich dann zwangsenteignet? Wie könnte ein finanzieller Ausgleich aussehen? Was geschieht mit den nicht zu erschließenden Grünflächen in Richtung Autobahn? Bleiben die im Eigentum der bisherigen Eigentümer, werden sie umgelegt, können sie bewirtschaftet werden? Wann werden die Eigentümer an den Planungen direkt beteiligt? Bisher habe ich alle Informationen aus der Presse, online oder sonstigen Veranstaltungen, noch nie wurde ich direkt von der Stadt angesprochen.</p>	<p>durchzuführenden Bodenordnungsverfahrens durch das Liegenschaftsamt mit den Grundstückseigentümer*innen erörtert und abgestimmt werden. Die Einleitung der Umlegung fand im November 2022 statt, erste Gespräche mit den Eigentümer*innen zur Einleitung des Umlegungsverfahrens fanden ebenfalls im November 2022 statt.</p>
<p>Bürger*in 27 vom 29. Mai 2021</p>	
<p>Baugebiet ostseitige Esslinger Straße; hier: Regelung des Baustellenverkehrs für einen sicheren Schul- und KiTaweg, Umgang mit zu erwartender Lärm- und Schmutzbelästigung</p> <p>[...] verfolgen wir die Planung und Entwicklung des Neubaugebietes in der Esslinger Straße in Grünwettersbach mit großem Interesse. Die Ausweisung neuer Wohnquartiere ist für Karlsruhe als wachsende Stadt eine notwendige und sinnvolle Aufgabe. Durch die Bebauung der Ostseite der Esslinger Straße erhalten zudem viele junge Familien die Möglichkeit, in den schönen Stadtteil Wettersbach zu ziehen. Unser Fokus bzw. unsere Bedenken beziehen sich auf die Verkehrsführung des Baustellenverkehrs und auf die daraus resultierenden Gefahren für die KiTa- und Schulkinder.</p>	<p>Siehe zum Baustellenverkehr Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 2.</p> <p>Siehe zum Schulweg Anmerkungen zu Bürger*in 4.</p>

Sicherlich ist Ihnen bekannt, dass derzeit 62 Kinder und 217 Schüler die beiden Einrichtungen [Anm.: Heinz-Barth-Schule und Kindertagesstätte St. Thomas] besuchen.

Es ist uns ein großes Anliegen, dass diese Kinder einen sicheren Schul- und KiTaweg haben.

Bereits unter den aktuellen Bedingungen ist diese Sicherheit nicht vollumfänglich gewährleistet, was durch den zu erwartenden Baustellenverkehr über viele Jahre hinweg noch deutlich kritischer wird. Darüber hinaus haben wir Bedenken hinsichtlich der Lärm- und Staubentwicklung und -Belastung, die eine Baustelle in dieser Größenordnung inklusive der geplanten Wegführung für Baustellenfahrzeuge entlang der KiTa und der Schule nach sich ziehen wird. Das zeigen die Erfahrungen jahrelanger Umbaumaßnahmen etwa beim Umbau der Kita, bei der Erneuerung des Schulhofes oder bei der Brandschutzertüchtigung des Gesamtgebäudes Esslinger Straße 2. In Summe haben die aufgezählten Umbaumaßnahmen insgesamt nahezu 10 Jahre in Anspruch genommen – insofern ist der Beurteilungszeitraum durchaus aussagekräftig.

Die Qualität von Bildung und Erziehung der Wettersbacher Kinder darf in der Bauzeit durch die Baustelle keine Einschränkung erfahren. Das schwächt auch den Schul- und Kitastandort Wettersbach auf Jahre hinaus.

Die langjährige Erfahrung zeigt, dass die geäußerten Bedenken durch Transparenz, engmaschige Kommunikation und Abstimmung der handelnden Ebenen berücksichtigt werden können, ohne den Baufortschritt zu behindern.

Wir haben die Erwartungshaltung, dass diese Bedenken von Ihnen bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden.

Gerne sind wir bereit, gemeinsam mit Ihnen Lösungen zu erarbeiten, deren oberstes Ziel die Sicherheit der Kinder und ein geregelter Schul- und KiTa-Betrieb ist.

Bürger*in 28 vom 29. Mai 2021

[...]

1. Müllkonzept

Wie kann es sein, dass in einem so "durchdachten" und für die Zukunft "ideal" gestalteten Neubaugebiet die Müllcontainer so platziert werden sollen, dass die Nachbarn direkte Aussicht darauf haben? Bei der Anzahl der geplanten Wohneinheiten kann man jetzt schon davon ausgehen, wie oft und zu jeder Zeit die Entsorgungen des individuellen Haushaltsmüll stattfinden wird. Leider ist bekannt, dass auf Sauberkeit und Hygiene wenig Rücksicht genommen wird! Eventuell auch daneben liegender Müll jeglicher Art-Geruchsbelästigung- die "Nager" werden sich freuen. Wir in der Heidenheimer Strasse haben schon einige Jahre mit Flaschen und Kleiderentsorgung sowie Vereinssammelcontainer für Altpapier z.Teil auf ärgerliche Weise das Nachsehen und erwarten, dass die kommende Umstruktuirung ein Entfernen der Entsorgungsstellen gewährleistet. Niemand gewöhnt sich daran anderer Leute Müll besichtigen zu müssen, und je nach Wetter im eigenen Grundstück diesen einzusammeln. Deshalb - ist es auch den zukünftigen Bewohnern zuzumuten (auch erleichternd) den Müll je nach Haus am Abholtag bereitzustellen-Eigenverantwortung. Das Fahrzeug der Müllabfuhr könnte doch den "Ring" um die Höfe als Fahrweg benutzen. Eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge wie Krankenwagen, Feuerwehr... muss ja ebenfalls gewährleistet sein.

2. Ebenso meine Bedenken beim Ein- und Ausfahren der geplanten Tiefgarage. Ruhestörung durch Öffnen des Tores bzw. einer Schranke, bei Nacht. Automatische leise Anlagen sind heute mehr als angesagt, auch bei erhöhtem finanziellen Aufwand.

Die einzelnen Cluster bilden sogenannte Abfallgemeinschaften. D. h. jeweils zentral im Zugangsbereich zu einem Cluster werden gemeinsame Abfallsammelbehälter in einer Einhausung aufgestellt werden. Es liegt an der jeweiligen Cluster-Gemeinschaft wie die Einhausung errichtet wird. Ein begrüntes Dach ist für alle ein verpflichtendes Element. Dies bedeutet bei steigenden Gebühren eine kostengünstige Alternative für alle Beteiligten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird das AfA die Höfe nicht befahren, sondern wie vorgestellt, den Abfall an den Abholtagen an den Bereitstellungsplätzen aufnehmen. Die Feuerwehr und Krankenwagen müssen jedoch zur Erfüllung ihrer Aufgaben die Höfe befahren.

Hier sind beim Bau der Tore die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Tiefgaragenzufahrten wurden in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Es ergeben sich daraus keine Anzeichen für eine unzumutbare Lärmbelastung.

<p>3. Nach wie vor teile ich auch die Aussagen vieler Anwohner mit dem Wasserproblem- das Niederschlagswasser ist nicht unbedenklich! Wir haben in Natura die Sturzfluten oft erlebt. Sie sind in der Verantwortung-Versicherungen streiken bei Entschädigungen!</p>	<p>Das anfallende Oberflächenwasser von den angrenzenden Gebieten wird durch die geplanten Grünmulden entlang des Baugebietes abgefangen und verzögert über die Geröllfänge in die Kanalisation eingeleitet. Die begrünten Flachdächer mindern die Menge an Wasser ab, die bei Starkregen in der Kanalisation anfällt. Siehe ergänzend hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 14.</p>
<p>4. Dann- die Aussage: halböffentlich (Mitteilungsblatt vom 06. Mai 2021) könnte darauf hinweisen: Abgesondertes Dorf- bzw. Stadtviertel-Gebiet. diese Interpretation wird in unserem bis dato noch idyllischen Stadtteilleben schwierig werden. Wir Zugezogenen haben es vor Jahrzehnten wunderbar hinbekommen und beste Kommunikation geschaffen. Hier habe ich Bedenken-</p>	<p>Die Planung sieht neben den öffentlichen Räumen sogenannte halböffentliche Räume vor. Dabei handelt es sich um die privaten Blockinnenbereiche, die die Bewohner*innen eines Clusters gemeinschaftlich als Freibereich nutzen können. Diese behindern nicht die Integration der neuen Bewohner*innen in das Stadtteilleben, denn dieses findet an öffentlichen Orten statt. Es hängt von den Bewohner*innen selbst ab, ob sie sich in das Stadtteilleben integrieren möchten. Die geplante Bebauung unterstützt diese Integration durch das Schaffen öffentlicher Grün- und Spielplatzflächen.</p>
<p>5. Geplante Versorgungs Zu- und Abfahrt gegenüber unserer Wohnhäuser. Dagegen spricht ein vermehrter Autoverkehr sowie eine deutlich ansteigende Belästigung. Es ist verständlich, dass jeder gerne seinen Einkauf direkt vor die Haustür fahren möchte- die vielen Wohneinheiten versprechen ein ständiges "Kommen und Gehen". Wir werden den erhöhten CO2 Ausstoß erleben, welcher beim Anfahren der steigenden Auffahrt ausgestossen wird. Sicher ist diese Versorgungsstrasse neben der T.G. Abfahrt plan- und machbar.</p>	<p>Die Cluster verfügen über gemeinschaftliche genutzte unterirdische Garagen. Von diesen können sie direkt per Aufzug oder Treppenhaus in ihre Wohngebäude. Das Befahren der Innenhöfe zur Anlieferung ist nicht vorgesehen. Diese sollen lediglich für Rettungsfahrzeuge befahrbar sein.</p>
<p>6. Die Tiefgaragenstellplätze sollten an die Mietwohnungen gebunden sein, denn ein kostenpflichtiger Stellplatz hat sonst kaum Chancen gegenüber eines öffentlichen, kostenlosen Parkplatzes (entlang der Strasse - genannt Besucherparkplätze). Oder ist bereits einkalkuliert, TG Stellplätze</p>	<p>Baurechtlich notwendige Stellplätze sind nach der Planung zwingend in den Tiefgaragen unterzubringen und müssen auch tatsächlich für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>

<p>anderweitig gewinnbringend zu vermieten? Manches wäre weit weg von bisherigen Gesprächen, Berichten und Versprechungen!</p> <p>Wohnraum ja! Aber dieses Vorhaben so wie es in Planung ist passt nicht in ein städtisches Randgebiet, welches 'Grünwettersbach bis dato, idyllisch mit Flora und Fauna noch ist. Die bestehende Bebauung verliert dadurch an Wohn- und Lebenswert, Charm und Charakter. Diese Baukörper haben sicher Berechtigung da wo sie hinpassen. Es ist wünschenswert, wenn man die eingegangenen Argumente nochmals zur Entscheidungsüberarbeitung den dafür zuständigen Stellen vorlegt. Es geht schließlich um unser Grünwettersbach, ein liebenswerter Vorort auf den die Stadt Karlsruhe bis jetzt stolz sein kann, deren Bewohner, besonders uns die Nachbarn des geplanten Neubaugebietes.</p>	<p>Das Wohnraumangebot in Grünwettersbach wird ergänzt. Es wird weiteren Zielgruppen die Chance gegeben in Grünwettersbach nach ihren Bedürfnissen zu leben. Die geplante Bebauung nimmt Rücksicht auf die angrenzende Bebauung und schafft qualitätvolle öffentliche Räume. Das Angebot an Kinderbetreuungsplätzen wird durch die Planung erhöht. Somit profitieren auch die jetzigen Bewohner*innen von Grünwettersbach.</p>
<p>Bürger*in 29 vom 29. Mai 2021</p>	
<p>Als Anwohner der Straße „Am Berg“ befürchten wir ein sehr starkes Verkehrsaufkommen durch das neue geplante Wohngebiet OHNE die Erschließung neuer, zusätzlicher Verkehrswege. Nicht nur in den Berufsverkehrsstunden fröhs und abends, sondern auch tagsüber durch den Pendelverkehr zum Einkaufen nach Hohenwettersbach (neuer Discountermarkt ab Sommer 21) und nach Durlach werden viele Autos unsere sehr schmale Straße passieren. Ein Ausweichen auf die Hauptstraße Grünwettersbach ist durch den Umweg und mehrere Kreuzungssituationen nicht als realistisch zu betrachten, außerdem ist die Hohenwettersbacher Straße kaum für fließenden Verkehr geeignet. Damit bleibt in der momentanen Situation keine Alternative zur Straße „Am Berg“ für jeglichen Verkehr in Richtung Durlach. Unsere Straße ist dafür schlicht zu eng, befördert wird diese Enge durch die große Anzahl an parkenden Anwohnerfahrzeugen. Für die Zukunft ist</p>	<p>Siehe hierzu Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1, 4 und 11.</p>

<p>hier auch ein steigender Parkdruck zu erwarten. Daher fordern wir VOR BAUBEGINN ein REALISTISCHES Verkehrskonzept, das die gesamten umliegenden, zum neuen Wohngebiet führenden Straßen berücksichtigt. Dazu gehören der fließende Verkehr, die Kreuzungsbereiche/Engstellen und die Parksituation. Abschnittsweise könnte über die Zufahrt entlang der Autobahn eine weitere Straße geschaffen werden!</p>	
Bürger*in 30 vom 30. Mai 2021	
<p>Das Stadtplanungsamt informiert, dass die Ver- und Entsorgung über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen kann. Wie wurde errechnet, dass keine Aufdimensionierung der Wasser- und Abwasserleitungen benötigt wird?</p>	<p>Siehe zum Thema Abwasserleitungen die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 14. Die Planungen sind mit allen Leitungsträger*innen abgestimmt.</p> <p>Laut der Stellungnahme von den Stadtwerken Karlsruhe sind die bestehenden Leitungen zur Wasserversorgung ausreichend dimensioniert.</p>
<p>Die umdimensionierten geplanten Gebäude am Sportplatz sollen nun ein Angebot für alternative Wohnformen, z.B. Baugruppen bieten. Hat die Volkswohnung, deren Vertreter an der Jurysitzung vom 31.07.2020 teilnahmen, kein Interesse mehr an diesem Standort? Hatte die Volkswohnung jemals Interesse an diesem Standort am Rande eines Bergdorfes?</p>	<p>Die Fragen zur Zuteilung der Neubaugrundstücke werden im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens geklärt werden.</p>
<p>Das umgeplante Mehrfamilienhaus am NO-Rand des Sportplatzes hat nun die Qualität einer Riegelbebauung. Soll es als Lärmschutzwand für die dahinterliegenden Reihenhäuser dienen?</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht einen geschlossenen Baukörper im Norden von Cluster 2, dadurch kann sich die Lärmsituation für die nachfolgende Bebauung zusätzlich verbessern. Der Bebauungsplan schreibt eine Ausnutzung des gesamten Baufensters an dieser Stelle jedoch nicht vor. Passive Schallschutzmaßnahmen und eine Bebauung sind gängige Planungspraxis und können dennoch qualitativ Wohnraum für Bewohner*innen bieten.</p>
<p>Die Klima-Funktions-Karte des Geoportals Karlsruhe zeigt, dass das vergrößerte Mehrfamilienhaus am NO-Rand des Sportplatzes bei austauscharmen Wetterlagen einer Stickstoff-</p>	<p>Die Klimafunktionskarte, auf die sich der Einwand bezieht, stellt die lufthygienische Situation unter den Bedingungen einer austauscharmen Wetterlage</p>

<p>Dioxidbelastung von $> 80\mu\text{g}/\text{m}^3$ ausgesetzt ist. Warum setzen Sie wissentlich Familien einer solchen Emission aus?</p>	<p>(Inversionswetterlage) dar und damit lediglich eine Momentaufnahme. Der in der Karte dargestellte Immissionswert von > 80 Mikrogramm/m^3 Stickstoffdioxid ist für diese Wetterlage rein informativ. Zum Vergleich: Der Kurzzeitgrenzwert für Stickstoffdioxid zum Schutz der menschlichen Gesundheit beträgt 200 Mikrogramm/m^3. Der für ein Kalenderjahr maßgebliche Stickstoffdioxid-Grenzwert beträgt 40 Mikrogramm/m^3. Dieser Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit wird dort weit unterschritten und ist laut Prognose weiter sinkend. Siehe hierzu auch im naturschutzfachlichen Beitrag auf S. 25 und 26.</p>
<p>Wie wird die Lärmemission berechnet, der das vergrößerte Mehrfamilienhaus am NO-Rand des Sportplatzes ausgesetzt ist? Werden vor Ort Messungen zu verschiedenen Tageszeiten und Windverhältnissen durchgeführt oder werden nur theoretische Werte am Planungstisch errechnet?</p>	<p>Siehe zur Methodik in der schalltechnischen Untersuchung auf Seite 2 ff.</p>
<p>Bürger*in 31 vom 30. Mai 2021</p>	
<p>[...] 1. Geschosshöhe und Flachdachbauten Die Geschosshöhe konnten Sie teilweise verändern im Vergleich zu vorangegangenen Planungen. Mit den aktuell eingebrachten Entwürfen können wir nun teilweise einverstanden sein, jedoch gibt es vielfach Verbesserungsmöglichkeiten, was ich Ihnen hiermit vorschlagen möchte. [...] Ich möchte nun erreichen, dass Sie keine Flachdach-Bauten planen & errichten. Es gibt erheblichen Widerstand in der Bevölkerung hierzu. Es ist schlicht wirklich so, dass diese Häuser dann wie Ghetto-Bauten wirken, wofür es vielfach Beispiele gibt, selbst mit eingerücktem oberem Stockwerk. Das Ansehen eines Satteldaches ist wesentlich attraktiver!</p>	<p>Durch Flachdachbauten ist kein Trading-Down-Effekt oder eine Abwertung der Umgebung zu erwarten. Das Flachdach ist eine gängige Dachform, die in jeder Preisklasse von Gebäuden und in einer Vielzahl von architektonischen und städtebaulichen Entwürfen eingesetzt wird. In der Umgebung gibt es keine besonders homogene Dachlandschaft, die in besonderem Maße bei der Entwurfsplanung zum geplanten Gebiet</p>

<p>Für unsere aller Zukunft – die Gebäude stehen schließlich Jahrzehnte lang – kämpfe ich entschieden dafür, die Dachformen ansehnlicher zu gestalten. Sonst wird man sich in all den folgenden Jahren über diese „Bausünden“ ärgern. Das wollen wir alle nicht.</p> <p>[...]</p> <p>Bitte ändern Sie die Vorgaben hin zu Sattel- und Walmdächern!</p> <p>Bitte planen Sie um und kommen Sie der Bevölkerung hier entgegen, dass die Widerstände abebben und Sie bzw. wir als offene, freundliche Verwaltung bzw. Stadt die auf Ihre Bürger zugeht, im Dialog Lösungen findet, bekannt bleiben!</p> <p>Wenn die Höhe der Bauten bis maximal 3 Geschossen (Bereich Esslinger Straße) begrenzt ist, ist eine attraktive ansehnliche Wirkung gegeben.</p> <p>[...]</p>	<p>beachtet werden müsste. Dort gibt es flachgeneigte Satteldächer, steile Satteldächer, Walmdächer, Dächer mit außermittigen Giebeln, verschiedene Gauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Flachdächer. Die zusätzlichen Vorteile des begrünten Flachdaches gegenüber einem Satteldach werden in den Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 18 erläutert.</p>
<p>[...]</p> <p>2.Standort Senioren-WG</p> <p>Der Standort des Gebäudes „Senioren-WG“ ist an einem der höchsten Punkte des Baugebietes vorgesehen. Für jegliche Aktivitäten muss also mindestens ein knapper Kilometer Fußweg mit sehr starken Steigungen auf sich genommen werden. Dies ist nicht hinnehmbar für die ehrenwerte Bevölkerungsgruppe!</p> <p>Da ältere Menschen häufig nicht mehr mit dem eigenen Auto mobil sein können, sind sie auf kurze und einfach zu bestreitende Wege angewiesen, um weiterhin selbstständig sein zu können.</p> <p>Aus den verschiedensten Gründen ist also eine praktischere Lage dieses Gebäudes anzustreben.</p> <p>Daher lege ich nochmals Wert darauf, Sie um eine Planung dieses Gebäudes an einer zentraleren Stelle im Bereich der Heidenheimer Straße, zu bitten.</p>	<p>Eine Senior*innen-WG ist laut Bebauungsplan grundsätzlich in jedem Cluster möglich, für das ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>[...]</p> <p>3.Parkplätze & Verkehrsauswirkungen</p> <p>Erfreulicherweise wurden die Parkierungsflächen bereits der gesellschaftlichen Entwicklung angepasst</p>	<p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in Nr. 16.</p>

<p>und 1,5 Stpl. pro WE eingerechnet. Die praktische Erfahrung zeigt jedoch, dass eigentlich noch viel mehr Stellplätze pro Wohneinheit benötigt werden. Daher würde ich mir wünschen, wenn Sie auch diesem gesellschaftlichen Bedarf nachkommen und in den Tiefgaragen mindestens mit einem Schlüssel von 1,8 Stpl. pro WE planen. [...]</p> <p>Zwecks der Zufahrtsstraßen zum Baugebiet muss es weiterhin eine groß angelegte Aussprache aller Betroffenen, die Möglichkeit der dynamischen Lösungsfindung und gesonderte Gesprächsrunden geben. [...] Das Neubaugebiet darf die Verkehrsbelastung zum Schutz der Bürger und deren Gesundheit nicht ausreizen!</p>	<p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in Nr. 1. Verkehrsrechtliche Anordnungen an den Zufahrtsstraßen obliegen der Verkehrsbehörde und können nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.</p>
<p>[...]</p> <p>Einen kleinen persönlichen Einwand möchte ich hier noch einbringen: Ich glaube, es wäre von Vorteil, anstatt vielen großen Wohnungen und Einfamilienhäusern, noch mehr kleinere Wohnungen auch für Alleinstehende oder kinderlose Paare einzuplanen. Wäre das nicht vielleicht möglich?</p>	<p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in Nr. 6.</p>
<p>Bürger*in 32 vom 31. Mai 2021</p>	
<p>[...]</p> <p>das Flurstück xxx, Landwirtschaftsfläche, Durlach, ist Eigentum meiner Mutter. Auf diesem Flurstück beabsichtige ich ein Einfamilienhaus zu bauen, in dem ich alleine mit meiner Familie wohnen möchte, eine Vermietung des Hauses ist nicht vorgesehen, auch nicht ein Teil des Hauses. Meine Frage wäre nun, ob es im Bebauungsplan vorgesehen ist, dass auf diesem Grundstück bzw. auf einem Teil des Grundstücks es möglich ist ein Einfamilienhaus zu bauen?</p>	<p>Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens wird die letztendliche Zuteilung der Baugrundstücke geklärt.</p>
<p>Bürger*in 33 vom 31. Mai 2021</p>	
<p>[...]</p> <p>Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Flurstück-Nr. XXX auf Gemarkung Grünwettersbach. Dieses</p>	

<p>Grundstück liegt mit einer Teilfläche im Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplan-Entwurfs.</p> <p>Namens und im Auftrag unseres Mandanten machen wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB folgende Einwendungen gegen diese Planung geltend:</p> <p>1. Anwendbarkeit des § 13 b BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan soll im Verfahren gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Gegen diese Verfahrensweise bestehen sowohl in genereller Hinsicht als auch im konkreten Fall erhebliche Bedenken:</p> <p>a) Unionsrechtliche Unzulässigkeit</p> <p>Die durch die BauGB-Novelle 2017 (zunächst) bis zum 31.12.2021 befristete Vorschrift des § 13b BauGB, mit der in begrenztem Umfang und insbesondere befristet auch für Außenbereichsflächen das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB eingeführt worden ist, » ... um den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraums zu beschleunigen« (BR-Drs. 612/19 vom 13.11.2019, S. 2), ist von vornherein wegen des Verzichts auf eine (strategische) Umweltprüfung (SUP) in die Kritik geraten. Denn nach Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie 2001/42/EG sind Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, einer Umweltprüfung nach den Artikeln 4-9 der Richtlinie zu unterziehen und ist über das Ergebnis der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Davon dispensiert § 13b S. 1 BauGB unter Bezugnahme auf §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 BauGB. Die Rechtsprechung hat dies bisher deshalb gebilligt, weil § 13b nur Bebauungspläne erfasst, in denen eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt ist, weil sich die überplante</p>	<p>Nach dem heutigen Stand der Rechtsprechung ist von der Vereinbarkeit des § 13b BauGB mit der SUP-Richtlinie 2001/42/EG auszugehen. Von deutschen Gerichten wurde die Vorschrift bislang als unionsrechtskonform angesehen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hatte erst im Frühjahr 2020 die Vereinbarkeit von § 13b BauGB mit der Richtlinie 2001/42/EG eingehend geprüft und bejaht (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 14. April 2020 – 3 S 6/20; so auch BayVGH, Beschluss vom 9. Mai 2018 – 2 NE 17.2528). Der für die verbindliche Auslegung des Unionsrechts allein zuständige Europäische Gerichtshof hat sich soweit ersichtlich noch nicht mit dieser Frage befasst. Solange eine verbindliche Klärung durch den Europäischen Gerichtshof aussteht, ist § 13b BauGB in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung der deutschen Gerichte als europarechtskonform anzusehen und von den Träger*innen der Bauleitplanung entsprechend anzuwenden.</p>
---	--

Fläche außerdem an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen muss, weil nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und, vor allem, wegen des nur eingeschränkten zeitlichen Geltungsbereichs des § 13b BauGB, wonach ein Verfahren nach dieser Norm nur bis zum 31.12.2019 eingeleitet werden konnte und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 zu fassen war (so ausdrücklich Bayer. VGH, Beschluss vom 09.05.2018- 2 NE 17.2528 -, NuR 2019, 421, und, ihm folgend: VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 14.04.2020 - 3 S 6/20 -, VBIBW 2020, 501/503).

Dementsprechend wird in der Kommentarliteratur diese Argumentation, mit der die Übereinstimmung des Verfahrens nach § 13b BauGB mit der RL 2001/42/EG unter den dort genannten Voraussetzungen grundsätzlich bejaht wird, für den Fall einer Verlängerung oder gar Entfristung des zeitlichen Geltungsbereichs dieser Bestimmung ausschlaggebend infrage gestellt (so ausdrücklich von Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl. 2019, Rn. 6 zu § 13b; in diesem Sinne auch Scharmer, in: Brügelmann, BauGB, Kommentar, Rn. 20 zu § 13b -Stand: 1/2018).

Genau dies ist jedoch inzwischen geschehen: Durch Artikel 1 Nr. 6 des am 07.05.2021 vom Deutschen Bundestag verabschiedeten „Baulandmobilisierungsgesetzes“ ist die Frist für die Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13b BauGB dergestalt verändert worden, dass dieses Verfahren bis zum Ablauf des 31.12.2022 (bisher: 2019) förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31.12.2024 (bisher: 2021) zu fassen ist. Diese Verdoppelung der Geltungsdauer der mit der BauGB-Novelle von 2017 eingeführten Ausnahmvorschrift des § 13b BauGB kann im Blick auf die zitierte Rechtsprechung unionsrechtlich keinen Bestand (mehr) haben. Ein Verfahren wie das vorliegende, in dem erklärtermaßen auf

Aus hiesiger Sicht sind keine überzeugenden Argumente dafür ersichtlich, dass § 13b BauGB nach der Verlängerung seiner Geltungsdauer nun mit der SUP-Richtlinie 2001/42/EG nicht mehr im Einklang stünde und daher unanwendbar geworden wäre. Die Vereinbarkeit mit den Unionsrecht wird

die unionsrechtlich vorgegebene Umweltprüfung einschließlich des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird, ist deshalb von vornherein mit der Hypothek belastet, dass der hiesige Verwaltungsgerichtshof im Rahmen eines dagegen angestrebten Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO unter Bezugnahme auf seine Entscheidung vom 14.04.2020 (s.o.) die planungsrechtliche Grundlage wegen Verstoßes gegen die RL 2001/42/EG beanstanden und dementsprechend den auf § 13b BauGB n.F. gestützten Bebauungsplan für unwirksam erklären würde.

b) Grundflächenbegrenzung auf weniger als 10.000 m²

Unbeachtlich der Frage der Vereinbarkeit des § 13b BauGB (n.F.) mit dem Unionsrecht bestehen vorliegend Bedenken, ob der hier interessierende Planentwurf die Grundfläche der Wohnnutzung tatsächlich auf weniger als 10.000 m² begrenzt. Das wird zwar in der „Amtlichen Bekanntmachung“ in der Stadtzeitung vom 07.05.2021 unter der Überschrift „»Umweltbericht« mit dem erklärenden Bemerkungen, dass es sich hier » ... um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung« handele, » ... der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 10.000 m² festsetzt«, behauptet. Das genaue Maß der geplanten Grundfläche, bezogen auf die überbaubare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO, wird jedoch nicht angegeben. Das verunmöglicht den Nachvollzug bzw. die Prüfung, ob die Grundflächengrenze tatsächlich eingehalten wird. Außerdem handelt es sich vorliegend nicht um einen »Bebauungsplan der Innenentwicklung« - das ist Gegenstand des Verfahrens nach § 13a BauGB -, sondern, im Gegenteil, um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB zur »Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren«. Mit anderen Worten: Bereits die Offenlage-Bekanntmachung ist angesichts der

zwar in der Literatur nach wie vor bezweifelt. Die insbesondere vom VGH Baden-Württemberg vorgebrachten zentralen Argumente für die Unionsrechtskonformität der Vorschrift werden aber durch die Ausdehnung des zeitlichen Anwendungsbereichs nicht in Frage gestellt. Überdies ist der Geltungsbereich auch weiterhin zeitlich eingeschränkt und daher keineswegs unendlich. Nach alledem ist weiterhin von der Anwendbarkeit des § 13b BauGB auszugehen.

Das genaue Maß der überbaubaren Fläche wurde ermittelt und ist in der Begründung unter Ziffer 10 aufgeführt. Es liegt bei 9.751 m²

In der Zeitungsankündigung wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß

<p>vorstehend angesprochenen Defizite und Widersprüchlichkeiten nicht geeignet, die Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB hinreichend über die besonderen Voraussetzungen der hier interessierenden Planung auf der Grundlage der Ausnahmevorschrift des § 13b BauGB zu informieren.</p> <p>Die Bedenken dagegen, dass die 10.000 m²-Grenze für die Grundfläche eingehalten bzw. unterschritten wird, resultieren daraus, dass das Plangebiet insgesamt mehr als 5,3 ha aufweist und dass auf dieser Fläche »7 Wohnhöfe (Cluster) mit 2-bis viergeschossigen Bereichen für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilien-häuser und einem Bereich für eine Kindertagesstätte mit 5 Gruppen« geplant sind, insgesamt 160 Wohneinheiten (so die „Amtliche Bekanntmachung“). Hinzu kommt: bei sechs der insgesamt sieben „Wohnhöfe“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und bei einem „Wohnhof“ sogar eine GRZ von 0,4 vorgesehen ist; außerdem sind bei der Ermittlung der Grundfläche in diesem Zusammenhang entsprechend der „Mitzurechnungsregelung“ des § 19 Abs. 4 BauNVO insbesondere auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zu berücksichtigen, (so zutreffend Battis a.a.O, Rn. 2 zu § 13b unter Verweis auf Arndt/Mitschang, ZfBR 2017, 737 /739; Spannowsky, in: Berliner Kommentar zum BauGB, Rn. 19 zu § 13a m.w.Nw. -Stand: 7 /2007; zweifelnd: Gierke/Scharmer, in: Brügelmann, BauGB, Kommentar, Rn. 70 f. zu § 13 a -Stand: 10/2018; a.A.: Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Rn. 41 zu § 13 a -Stand: 2/2019; offengelassen: BVerwG, Urteil vom 08.12.2016, BauR 2017, 830 = juris Rn. 27; verneinend: VGH Baden-Württemberg,</p>	<p>§ 13b BauGB angekündigt. Im weiteren Text zum Thema Umweltbericht wurde irrtümlich ein BPL der Innenentwicklung genannt, bei dem es gemäß § 13b keinen Umweltbericht geben wird</p> <p>Siehe hierzu die Flächenbilanz in der Begründung. Die maximal zulässige GRZ wird eingehalten. Die Begrünungsfestsetzungen tragen erheblich dazu bei, dass die Versiegelung in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Wirkung deutlich verbessert wird.</p>
---	--

<p>Beschluss vom 14.04.2020 a.a.O., juris Rn. 63 ff}.</p> <p>Angeichts der daraus resultierenden Grundfläche in der nach dem Planentwurf überbaubaren Fläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO) des insgesamt 5,3 ha großen Plangebiets erscheint die Unterschreitung des höchstzulässigen Maßes von 10.000 m² wenig wahrscheinlich; sehr viel mehr spricht dafür, dass die Grundfläche deutlich mehr als 10.000 m² ausmacht; und das dürfte selbst dann gelten, wenn man die „Mitzurechnungsregelung“ des § 19 Abs. 4 BauNVO in diesem Zusammenhang unberücksichtigt lässt.</p> <p>2. „Immissionen“</p> <p>Vollends unverständlich ist, dass die „Amtliche Bekanntmachung“ vom 07.05.2021 zwar (z.T. widersprüchliche, s.u.) Angaben zum »Energiekonzept« und vor allem auch zur »Gestaltung« und zum »Klima“ des vorgesehenen Plangebiets enthält, aber mit keinem Wort auf das grundlegende Problem der Immissionen eingeht, obwohl speziell dieses geeignet ist, die Planung insgesamt in Zweifel zu ziehen. Lediglich die Begründung der Beschlussvorlage für den Planungsausschuss vom 14.03.2019, die ebenfalls offengelegt worden ist, enthält den (entscheidenden) Hinweis darauf, dass sich das Plangebiet unweit der Autobahn A8 befinde. Und weiter: »Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Autobahn wurde der Schallschutz bereits verbessert, dennoch wurden im Plangebiet bei Mitwindlagen nachts noch 45-50 dB{A) berechnet. An Teilfläche 1 grenzt zudem östlich ein Sportpark mit Tennisplätzen an. Ein Schallgutachten wird zu gegebener Zeit in Auftrag gegeben.«</p> <p>Daraus ergeben sich folgende weitere Einwendungen gegen die Planung:</p> <p>a) Kein „Konflikttransfer“ ins Baugenehmigungsverfahren</p> <p>Der Hinweis darauf, dass ein Schallgutachten »zu gegebener Zeit in Auftrag gegeben« werde, schließt nicht nur</p>	<p>Das genaue Maß der überbaubaren Fläche wurde ermittelt und ist in der Begründung unter Ziffer 10 aufgeführt. Es liegt bei 9.751 m²</p> <p>Ein Schallgutachten wurde inzwischen durch das Büro Köhler&Leutwein erstellt. Siehe hierzu dessen Ergebnisse, die in den Bebauungsplan eingeflossen sind.</p>
---	---

aus, sondern legt möglicherweise sogar nahe, dass ein solches Schallgutachten erst im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans in Auftrag gegeben und damit die Begutachtung in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden soll. Ein solcher „Konflikttransfer“ wäre jedoch von vornherein unzulässig. Denn das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verankerte Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verlangt, dass die durch die Planung aufgeworfenen Konflikte grundsätzlich im Plan selbst gelöst werden. Eine Verlagerung von Konfliktlösungsmaßnahmen auf die Stufe der Verwirklichung der Planung ist nur dann zulässig, wenn die Konfliktlösung auf dieser Stufe sichergestellt ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.12.2011- 4 B 14/11-, BauR 2012 ,60}. Das setzt allerdings voraus, dass sich die Gemeinde überhaupt eine konkrete Vorstellung davon macht, in welchem Maße Nutzungskonflikte auftreten können, und darauf vertrauen darf, dass für die offengebliebenen Fragen eine sachgerechte Lösung gefunden werden wird. Für entsprechende Annahmen oder Vorstellungen zur Lösung des hier bestehenden Konflikts speziell zwischen den Immissionen der Bundesautobahn A8 und der geplanten, an sie heranrückenden Wohnbebauung fehlen bisher jedoch völlig.

b) Kein Konflikttransfer in die straßenrechtliche Fachplanung
 Dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wird in Ansehung des bisher offengelegten Planentwurfs und seines Verweises auf das »zu gegebener Zeit« in Auftrag zu gebende Schallgutachten aber auch deshalb nicht entsprochen bzw. kann nicht entsprochen werden, weil bereits jetzt feststeht, dass die Planung, wenn überhaupt, nur dann verwirklicht werden kann, wenn zuvor bzw. parallel hierzu die Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bundesautobahn A8 gegenüber dem Plangebiet optimiert werden. Denn diese sind bei dem Autobahnausbau in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts einerseits im Blick auf die seinerzeit (und

bisher noch) bestehenden Abstände zur Wohnbebauung in Grünwettersbach und andererseits unter Berücksichtigung der Frischluftzirkulation in diesem Ortsteil dimensioniert worden. Das deutliche Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an die Autobahn und deren bereits jetzt feststehende Lärmbelastung mit Nachtwerten von mindestens 45-50 dB(A) werden die Notwendigkeit begründen, auf der Grundlage der in „Allgemeinen Wohngebieten“ geltenden Lärmhöchstwerte der 16. BImSchV (49 dB(A)) bzw. vor allem der Orientierungswerte der DIN 18005 (45 dB(A)) - jeweils nachts -weitere aktive Schallschutzmaßnahmen an der Autobahn vorzusehen, die deutlich über das bisherige Maß hinausgehen. Deren Planung und Realisierung fällt jedoch in die Zuständigkeit der Bundesstraßenverwaltung (= Autobahn GmbH sowie Fernstraßen-Bundesamt), die die Stadt Karlsruhe deswegen nicht gewissermaßen „in die Pflicht nehmen“ kann; und noch viel weniger kann sie davon ausgehen, die Fachplanung werde sich an der Bauleitplanung der Stadt orientieren. Denn es gilt der Grundsatz der Priorität der zeitlich führenden Fachplanung (BVerwG, Beschluss vom 05.11.2002 - 9 VR 14.02 -, NVwZ 2003, 207). Ein entsprechender Konflikttransfer wäre deshalb von vornherein unzulässig und ist deshalb bisher ja offensichtlich auch noch nicht einmal angedacht worden.

c) Keine innerstädtische „Gemengelage“

Der Forderung nach einer Optimierung der entlang der Autobahn gegenüber dem geplanten Baugebiet bestehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen kann auch nicht die Möglichkeit passiven Schallschutzes, etwa in Form von lärmreduzierender Stellung und Gestaltung der Gebäude, durch Anordnung der Wohn- und Schlafräume oder durch entsprechende bauliche und technische Gestaltung der Hauswände und der Fensteröffnungen,

Der Trennungsgrundsatz schließt ein nebeneinander von Wohnnutzung und emissionsträchtigen Anlagen nicht grundsätzlich aus. Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen haben Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden. Es werden für belastete Bereiche erhöhte Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt. Dadurch werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und es kann qualitätvoller Wohnraum entstehen. In Wettersbach gibt es noch eine andere Wohnbaufläche in ähnlicher Größe, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Diese soll jedoch ebenfalls bebaut werden. Eine

<p>entgegengehalten werden. Das BVerwG hat diese Möglichkeit, von dem Vorrang aktiver Schallschutzmaßnahmen abzusehen und diese gegebenenfalls zumindest teilweise durch passive Schallschutzmaßnahmen zu ergänzen, von den Umständen des Einzelfalls abhängig gemacht und in diesem Zusammenhang vor allem auf die Notwendigkeit der Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung in dicht besiedelten Räumen oder etwa auf brachliegenden Innenbereichsflächen abgestellt (Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2/06-, BVerwGE 128, 238 = juris Rn. 14 f., sowie Beschluss vom 07.06.2012- 4 BN 6/12 -, BauR 2012, 1611)</p> <p>Darum geht es hier jedoch (ganz und gar) nicht. Geplant ist vielmehr die Erstreckung der Wohnbebauung am Ortsrand des ländlich geprägten Ortsteils Grünwettersbach in den angrenzenden Außenbereich hinaus. Dort gilt jedoch, wenn man dies nach Maßgabe der Ausnahmevorschrift des § 13b BauGB unionsrechtlich überhaupt für zulässig hält, uneingeschränkt die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (grundlegend: BVerwG, Urteil vom 28.01.1999 -4 CN 5.98 -, BVerwGE 108, 248/253). Hier stößt die Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes anders als in innerstädtischen, dicht besiedelten Bereichen nicht von vornherein auf Grenzen, die möglicherweise zu Relativierungen des Trennungsgrundsatzes sowie des korrespondierenden Grundsatzes des Vorrangs aktiver vor passiven Schallschutzmaßnahmen führen können.</p> <p>d) „Etikettenschwindel“ Die vorstehenden Ausführungen zum Schallschutz und seiner Umsetzung als grundlegende Voraussetzung für die hier interessierende Bauleitplanung gelten umso mehr, als der Planentwurf hinsichtlich der</p>	<p>Wohnbebaufläche an anderer Stelle, die die Bebauung der Esslinger Straße ersetzt und schalltechnisch günstiger gelegen ist, ist derzeit nicht ersichtlich. Die Esslinger Straße wurde zeitlich priorisiert und soll zuerst umgesetzt werden, da sie an bestehenden, einseitig angebauten Straßen liegt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird zulässigerweise ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim ist dies in Bebauungsplänen nach § 13b Baugesetzbuch zulässig, sofern die</p>
---	---

<p>Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ im Sinne des § 4 BauNVO vorsieht. Dabei handelt es sich aber ersichtlich um einen „Etikettenschwindel“. Denn vorgesehen ist erklärtermaßen ausschließlich Wohnbebauung (7 „Wohnhöfe“ mit insgesamt 160 Wohneinheiten) und dazu eine Kindertagesstätte. Das entspricht (allein) den in einem „Reinen Wohngebiet“ nach § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und bleibt dementsprechend deutlich hinter den in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ darüber hinaus auch noch generell zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zurück. Die Gebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ kann deshalb nur so verstanden werden, dass damit bereits der Nähe zur Autobahn Rechnung getragen und der Schutzstandard dieses Wohngebiets reduziert werden soll; denn für „Reine Wohngebiete“ gelten gegenüber „Allgemeinen Wohngebieten“ nach Ziffer 3.1.2.1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) noch einmal um 5 dB(A) auf 40 dB(A) reduzierte Orientierungswerte (nachts).</p> <p>Das BVerwG hält einen solchen Bebauungsplan, also dann, wenn der objektive Planinhalt nicht dem „wahren“ Planungswillen der Gemeinde entspricht, sondern nur vorgegeben wird, um Konflikte zu vermeiden oder in ihrer Wirkung zu reduzieren, (sogar) für nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB; denn er sei nicht geeignet, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 - 4 C 21/07-, BVerwGE 133, 310; s. dazu auch die Fallbeispiele bei Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Aufl. 2019, Rn. 2505}.</p>	<p>ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch sind unter anderem auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen. Ein reines Wohngebiet wäre hier nicht der passende Baugebietstyp. Die zulässigen Nutzungen sollen auch die Möglichkeit bieten, das Angebot an kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken, die einen Mehrwert über das Plangebiet hinaus entfalten unterzubringen. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen und sind deshalb eher auf die Deckung der Bedarfe des Gebietes selbst ausgerichtet. Aus diesem Grund kann das reine Wohngebiet hier keinen gleichwertigen Zusatznutzen für Wettersbach bringen, wie ein allgemeines Wohngebiet.</p>
--	--

3. Einzelfragen

Über die vorstehenden, grundlegenden Einwendungen gegen die Planung hinaus werden noch folgende Defizite und Widersprüchlichkeiten der Planung wie folgt geltend gemacht:

a) Nutzung der Dachflächen
 Ausweislich des in der „Amtlichen Bekanntmachung“ vom 07.05.2021 dargelegten Energiekonzepts« sind »die Dachflächen[...] soweit als möglich mit Photovoltaik zu belegen«. Das entspreche unter anderem dem Gemeinderatsbeschluss bezüglich der »Anforderungen zur Umsetzung der Klimaneutralität in der Bauleitplanung usw.« vom 30.06.2020. Demgegenüber heißt es unter »Gestaltung« " nicht nur, dass »als Dachformen«[...] zu begrünende Flachdächer festgesetzt« werden sollen, sondern darüber hinaus: »Die Flachdächer sollen dauerhaft begrünt werden«. Und schließlich: »Im Rahmen der Klimaanpassung ist die Begrünung der Dachflächen [...] ein zentrales Element und auf allen Flächen, die nicht von technisch unerlässlichen Einrichtungen belegt sind, wichtig.«
 Diese Festsetzungen widersprechen sich. Entweder sollen die Dachflächen »soweit als möglich mit Photovoltaik« belegt oder aber »dauerhaft begrünt" werden. Beides zusammen geht nicht bzw. kann nicht nebeneinander festgesetzt werden, zumal es sich bei der Photovoltaik auch nicht um eine »technisch unerlässliche Einrichtung« handelt.

b) Friedhof
 Nach dem Planentwurf wird die 3 bis 4-geschossige Bebauung der 4 Baubereiche des „Wohnhofs 1" im Teilbereich „Heidenheimer Straße" bis unmittelbar an den angrenzenden Friedhof herangeführt. Der westliche Teil dieses Teilbereichs war dementsprechend nach dem Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe für die Friedhofserweiterung vorgesehen. Der Entwurf des Flächennutzungsplans 2030

Die Festsetzungen wurden überarbeitet. Es gilt nun das Klimaschutzgesetz

Es ist die Kombination von einem Gründach und Photovoltaik vorgesehen. Diese Kombination wird auch durch das Klimaschutzgesetz BW behandelt.

Der Zufluss an Oberflächenwasser aus den Außengebieten wird durch Grünmulden am Gebietsrand abgefangen.

(Gebietsspass KA-W-324) stellt dort jetzt zwar eine Wohnfläche dar, macht allerdings gleichzeitig darauf aufmerksam, dass mit einem starken Wasserzufluss vom Außengebiet zu rechnen sei, weshalb ein großflächiges Regenrückhalte-becken (ca. 800 bis 1800 m²) erforderlich sein würde. Gleichzeitig werden erheblich negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Erholung sowie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt geltend gemacht, die artenschutzrechtliche Untersuchungen und vor allem eine Ermittlung der Kompensationserfordernisse zur Folge haben müssten. Das Landesamt für Denkmalpflege hat ausweislich der Synopse zum Planentwurf darauf hingewiesen, dass im 19. Jahrhundert Friedhöfe aus den Ortszentren an die Ortsränder verlegt worden seien; so verhalte es sich auch hier, weshalb angeregt werde, » ... die bisherige solitäre Randlage des Friedhofs mit einem ausreichenden Respektabstand der zukünftigen Bebauung zu respektieren«. Die Verwaltung des Nachbarschaftsverbands hat das zur Kenntnis genommen und auf eine weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Ergänzend wäre noch darauf hinzuweisen, dass auf der gegenüberliegenden Seite der Heidenheimer Straße, gegenüber dem Friedhof, im Interesse der „Friedhofsruhe“ maximal eingeschossige Bebauung vorgesehen und verwirklicht ist.

Der Planentwurf hat auf diese Vorgaben nicht reagiert. Der vom Landesamt für Denkmalpflege geforderte »Respektabstand« zum Friedhof wird nicht eingehalten. Stattdessen wird - anders als auf der gegenüberliegenden Seite der Heidenheimer Straße - eine die „Friedhofsruhe“ beeinträchtigende mehrstöckige Bebauung unmittelbar an den Friedhof herangeführt. Ein Regenrückhaltebecken ist - anders als bezüglich der Bebauung im Teilbereich

Der naturschutzfachliche Beitrag liegt inzwischen vor. Dort werden die negativen Umweltauswirkungen behandelt.

Zur Friedhofsmauer hin besteht nun ein um 5 m vergrößerter Abstand von 10,50 m an der engsten Stelle und von 16,20 m an der breitesten Stelle. Zwischen Friedhofsmauer und Neubauten wird eine Ausgleichsfläche angelegt, die nicht für die allgemeine Benutzung zur Verfügung stehen wird. Aus städtebaulicher Sicht wird davon ausgegangen, dass die dort geplante Baumreihe durch ihre grüne Kulisse, in welcher bereits heute schon einige Bäume stehen, die späteren Wohngebäude in der Wahrnehmung von der Seite des Friedhofes aus zurücktreten lassen und mit der Grünfläche zusammen einen Respektabstand zu den weiter entfernt liegenden Grabfeldern eingehalten wird.

<p>„Esslinger Straße« des Planentwurfs - nicht vorgesehen. Die besondere Wertigkeit der in Anspruch genommene Fläche und die im Entwurf des Flächennutzungsplans 2030 aufgelisteten negativen Umwelteinwirkungen der geplanten Bebauung werden nicht thematisiert. Fazit: Der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellte Entwurf eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB ist nicht nur in mehrfacher Hinsicht defizitär, sondern wirft auch grundlegende Probleme der Zulässigkeit und Erforderlichkeit einer solchen Planung, auch und gerade im Hinblick auf die Immissionen der benachbarten Autobahn AS, auf.</p>	
<p>Bürger*in 34 vom 31. Mai 2021</p>	
<p>Jedes Neubaugebiet auf der Gemarkung "Grünwettersbach" verursacht zusätzliches Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Emissionen (Lärm, Abgase etc.), welches überwiegend durch die Hauptverkehrsadern "Wiesenstrasse" und "Am Wetterbach" getragen werden muss. Das Gleiche gilt für die Zufahrtsstraßen zu den genannten Verkehrsadern. Solange die öffentliche Hand nicht erklären kann, wie das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann, kann ich dem geplanten Neubaugebiet nicht zustimmen. Ohnehin ist die Ortdurchfahrt "Grünwettersbach" durch die aktuelle Umleitungsstrecke (BAB) schon sehr stark belastet. Straßenlärm und Abgase zehren an den Nerven der Anwohner.</p> <p>Es geht mir im Grundsatz nicht darum, die Schaffung neuen Wohnraums zu verhindern, sondern ausschließlich weiterer verkehrsbedingter Belastungen entgegenzutreten.</p> <p>Die Stadt Karlsruhe möge ein akzeptables Verkehrskonzept vorlegen, welches die Auswirkung des geplanten Neubaugebietes erträglich machen würde. Nur zu bauen, ohne verkehrsbedingte Einbindung in die</p>	<p>Siehe zum Thema Verkehr die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in Nr. 1.</p> <p>Siehe zum Thema Schall die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in Nr. 11.</p>

<p>ortsbedingten Straßenverhältnisse, ist weder rechtlich, noch politisch zu vertreten. Es dürfte nicht verwundern, wenn der alte Ortskern bei zusätzlicher Verkehrsbelastung immer mehr an Anziehungskraft verliert und nur als reines Durchfahrtsgebiet gesehen wird. Dies kann doch nicht im Sinne der Stadt Karlsruhe sein.</p>	
Bürger*in 35 vom 31. Mai 2021	
<p>Auch ich die Notwendigkeit des Schaffens neuen Wohnraumes. Deshalb bin ich grundsätzlich nicht gegen dieses neu entstehende Baugebiet.</p> <p>Was jedoch völlig an der Realität vorbeigeht ist die Tatsache, das Problem des aufkommenden Bausstellen- und späteren Anliegerautoverkehrs hinten anzustellen.</p> <p>Die bestehenden Strassensituationen : schmal, Schul- und Kita/Kigaweg, Schulbusverkehr, nicht kontrolliertes Einhalten von Parkverboten (noch nie einen Ordnungsbeamten vor Ort gesichtet). Ist eigentlich jetzt schon nicht tragbar (Schulbus wird durch parkende Autos behindert, Krankenwagen, Feuerwehr würde es nicht anders ergehen..)</p> <p>In anderen neu entstandenen Baugebieten, zum Bspl. Stupferich, musste die vorhandene Strassensituation nicht übernommen werden, sondern konnten neue Zugangswege erschlossen und gebaut werden. Das ist bei dem vorgesehen Projekt einfach nicht möglich!! Oder gibt es eine Lösung? Die muss aber vor Abschluss aller Planungen gefunden und präsentiert werden!</p>	<p>Siehe zum Verkehrsaufkommen die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1. Siehe zum Baustellenverkehr die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 2.</p> <p>Siehe zum Thema Schulweg die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 4.</p> <p>Hier war das Ziel eine erschließungsarme Bebauung zu ermöglichen und ohne neue Straßen auszukommen. Gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung ist das neue Verkehrsaufkommen auf den vorhandenen Straße mit abwickelbar.</p>
Bürger*in 36 vom 1. Juni 2021	
<p>[...] Art I) Wir dokumentieren Bedenken bzgl. der zunehmenden Landflächenversiegelung a) aus Umweltsicht bzgl. Artenvielfalt und Artenschutz b) aus Sicht des Grundwasserniveaus und der daraus</p>	<p>Das Gebiet liegt an einer bereits bestehenden, einstig angebauten Straße, wodurch die Versiegelung von Flächen minimiert wird. Das Planungskonzept sieht zudem einen sehr hohen Freiflächenanteil</p>

<p>resultierenden Veränderungen des Grundwasserhaushaltes und c) aus Sicht des Regen- und Abwasserabtransportes im Gebiet Heidenheimer Straße Grünwettersbach.</p> <p>Art II) Spezifizierung bzgl. des Regen- und Abwasserabtransportes. Das Gebiet leidet heute schon aufgrund der vormalig normierten Bauvorschriften in Bezug auf die Kellertiefe bei erhöhtem Regenaufkommen unter nassen Kellern, Rückdruckwasser incl. überlaufender öffentlicher Kanalisierung.</p> <p>Art III) Wir bitten um Vorlage des Verkehrsflussgutachtens. Schon heute sind zu verkehrsüblichen Spitzenzeiten, Berufsverkehr, Lieferverkehr, Freizeitverkehr zu den Sportanlagen, Verkehrsflussverstopfungen, Rückstau an der Tagesordnung. Die Einwohner sind durch erhöhten Schadstoffausstoß des Verkehrs, als auch Behinderung die jeweiligen Grundstücke erreichen zu können, betroffen.</p> <p>Art IV) Lärmschutz: Trotz Einrichtung der 30ziger Zone, wird die 30ziger Zone vor allem im abfallenden Straßenbereich nur rudimentär eingehalten. Uns fehlt eine Übersicht über die Geschwindigkeitskontrollen und die weiteren Maßnahmen zur Sicherstellung der Geschwindigkeit in der geschwindigkeits-reduzierten Zone. Wir stellen vor Allem für Kinder und ältere Menschen eine erhöhte Gefahr fest, da sie bedingt durch die Nichteinhaltung der 30ziger Zone, fehlender Überquerungshilfen, Bumper und Smilies zur Geschwindigkeitsinformation, nicht gefahrenlos die Straße überqueren können. Wie sichern Sie die Bevölkerung vor Unfällen? Mag es heute noch nicht dazu gekommen sein, so würde eine weitere Bebauung das Risiko exponentiell erhöhen. Wir sind äußerst besorgt um die Sicherheit der Bevölkerung. Manche junge Familien äußern Angst um Ihre Kinder bzgl. Schulweg.</p> <p>Art V) Schadstoffschutz bzgl. der von der Autobahn durch die Windsituation bei</p>	<p>vor. Zum Thema Artenschutz siehe den naturschutzfachlichen Beitrag.</p> <p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 14.</p> <p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 1.</p> <p>Dies betrifft den Aufgabenbereich von OA, die in das Verfahren eingebunden sind. Kontrollen wurden durchgeführt, Verbesserungsmaßnahmen, wie angesprochen wurden und werden durchgeführt. Das Verhalten der Autofahrenden lässt sich nicht durch einen Bebauungsplan regeln. Die Erhöhung der Bewohner*innenanzahl und der dadurch ausgelösten weiteren Fahrten auf den umgebenden Straßen ist wohngebietsverträglich. Siehe hierzu das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung.</p> <p>Die Autobahn ist Bestandteil der Umgebung von Grünwettersbach und</p>
--	--

<p>unterschiedlichen Wetterlagen transportierten Schadstoffe. Wir bitten um Vorlage des Schadstoffgutachtens bzgl. der veränderten Schadstoffverbreitung durch das beabsichtigte Bauvorhaben. Schon heute sind die Luftverhältnisse nicht mehr als Bedenkenlos zu klassifizieren Wir bitten um Weiterreichung der jeweiligen Gutachten in Kopie incl. Fach- und Ausschussdokumentation, Aufnahme und Dokumentation unserer Bedenken und Feststellungen in Bezug auf den aktuellen Zustand und zukünftige sich materialisierende Risiken im Zusammenhang mit der geplanten Gebietsveränderung.</p>	<p>allen anderen anliegenden Siedlungen. Die Erweiterung der Wohnbebauung wird an dieser Ausgangslage nichts ändern. Siehe hierzu auch die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in 30.</p> <p>Die Gutachten und Untersuchungen werden im Rahmen der Planoffenlage zur Einsichtnahme zur Verfügung stehen.</p>
<p>Bürger*in 37 vom 1. Juni 2021</p>	
<p>Welche Eigentumsverhältnisse sind in welchem Umfang erwartet oder geplant? Wie wird dem stark steigenden Zufahrtsverkehr Rechnung getragen? Drei- und viergeschossige Bauweise sind in der höheren Randlage dem Charakter von Grünwettersbach sehr abträglich und somit abzulehnen. Flachdächer stören das Erscheinungsbild, da sonst konventionelle Dachformen für Grünwettersbacher Wohnanlagen beherrschend sind.</p>	<p>Die Eigentumsverhältnisse werden erst im Bodenordnungsverfahren geregelt.</p> <p>Siehe zum Zusatzverkehr die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in Nr. 1.</p> <p>Siehe zur Geschossigkeit die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in Nr. 3.</p> <p>Siehe zur Dachform die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in Nr. 31.</p>
<p>Bürger*in 38 vom 2. Juni 2021</p>	
<p>[...] Eine Erweiterung des Wohngebietes heiße ich prinzipiell gut, allerdings erscheint mir die Umsetzung problematisch. Die Führung des gesamten Baustellenverkehrs über die Thüringer Strasse an der Grundschule vorbei ist in meinen Augen nicht vertretbar. Der Schulweg der Kinder wird durch die großen Baustellenfahrzeuge gefährdet und durch den Lärm wird der Unterricht gestört der nach den letzten Monaten und Jahren umso höheren Stellenwert haben sollte. Im Sinne der Kinder fordere ich daher, dass die Zufahrt zum neuen Baustellengebiet neu überdacht und umgeplant wird.</p> <p>Auch die Verkehrsmessung in Zeiten von</p>	<p>Siehe zum Thema Baustellenverkehr die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger 2.</p>

<p>Corona, Kurzarbeit, Homeofficepflicht und Ausgangs- sowie Kontaktbeschränkungen scheint mir eher Farce als ernsthafte Untersuchung zu sein, da der Verkehr momentan natürlich und offensichtlich deutlich geringer als in normalen Zeiten ist. Um eine aussagekräftige Analyse zu ermöglichen muss diese Untersuchung unter normalen Umständen wiederholt werden bevor auf ihrer Basis etwas entschieden werden kann.</p>	<p>Dies wurde in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Es liegen Zählungen während und direkt vor Corona vor, so konnte ein Faktor ermittelt werden, welcher angesetzt werden konnte. Siehe hierzu die Verkehrsuntersuchung Seite 4.</p>
<p>Bürger*in 39 vom 2. Juni 2021</p>	
<p>Als Grundstückseigentümer sind für uns nachstehende Punkte von großem Interesse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wie sind die Regularien bzgl. Verkauf und Ankauf unseres Grundstücks? 2. Was passiert wenn wir nicht verkaufen wollen? 3. Können wir enteignet werden? 4. Wie können wir auf unserem Grundstück selber bauen? 5. Gibt es Überlegungen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern? <p>[...]</p>	<p>Zu 1. – 4.: Das Bodenordnungsverfahren wurde im November 2022 eingeleitet. Hierzu finden im Herbst Gespräche mit den Eigentümer*innen statt. Dort können diese Fragen geklärt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan bietet Raum für verschiedene Bebauungstypologien, darunter auch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.</p>
<p>Bürger*in 40 vom 1. Juni 2021</p>	
<p>[...]</p> <p>Anbei stellen wir Ihnen Fragen zum Thema „TRINKWASSERVERSORGUNG der Bergdorfbevölkerung“ jetzt und nach dem Bau von einigen Neubaugebieten. Es ist öffentlich bekannt, dass kurz- bis mittelfristig Neubaugebiete in Grünwettersbach, Palmbach, Hohenwettersbach, Stupferich und Wolfartsweier entstehen sollen.</p> <p>Ergänzend zu unseren bisherigen sechs an Sie abgeschickten Themenbriefen, bitten wir Sie um Prüfung der einzelnen Punkte und um deren öffentliche Beantwortung. Wir gehen von baldigen Versammlungen aus. Deshalb wäre es zu bevorzugen,</p>	

diesen elementaren Themenbereich wirklich öffentlich zu besprechen.

denn: Wasser – Trinkwasser, ist unser höchstes Gut. Ohne Wasser - kein Leben.

1. Wie funktioniert unsere Trinkwasserversorgung aktuell?

2. Woher kommt unser Trinkwasser?

3. Wieviele Einwohner können derzeit ohne Probleme und mit entsprechender Reserve mit Trinkwasser versorgt werden? (Wettersbach und andere Bergdörfer; bitte einzeln auflisten)

4. Wieviele Einwohner kommen für die aufgeführten Stadtteile jeweils realistisch dazu?

5. Bitte erläutern Sie die aktuellen und die zu erwartenden Probleme mit der vorhandenen Grundwassermenge und dem tatsächlichen Wasserbedarf, auch in Bezug auf lange, trockene Sommer und den daraus resultierenden niedriger werdenden Grundwasserständen. Alleine die Bewässerung des Golfplatzes benötigt ja schon 50.000 m³ Wasser pro Jahr. 2025 erwartet man sogar einen Wasserverbrauch von 60.000 m³ für den Golfplatz. Uns ist bekannt, dass es schon jetzt immer wieder zu Engpässen kommt.

6. Ist ausreichend Löschwasser für Notfälle vorhanden? Wo sind jetzige und künftige Reserven im Bezug auf Wohn- und Industriegebiete?

7. Wir wissen, dass die jetzige Wasserversorgung nicht für die neuen Wohngebiete ausreicht. Was ist vorgesehen? Welche Kosten entstehen und wer muss Erweiterungs / Ergänzungsmaßnahmen bezahlen?

Uns liegen Zahlen vor, die Kosten von rund 7.500.000,-- Euro aufführen. Baukosten steigen rapide, teilweise um mehrere hundert Prozent. Es stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit der

Die Stadt Karlsruhe ist mit den Höhenstadtteilen „Grünwettersbach, Palmbach, Hohenwettersbach und Stupferich Mitglied beim Zweckverband für die Wasserversorgung des Hügellandes zwischen Alb und Pfinz (APH). Die Versorgung dieser Stadtteile mit Trinkwasser erfolgt über die Verbandsanlagen des APH. Der APH ist im Planungsprozess beteiligt. Laut Stellungnahme des Zweckverbandes ist die Trinkwasserversorgung gesichert:

„Abschließend und zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das bestehende Wasserdargebot des APH mengenmäßig auch mit „neuen Baugebieten“ zukünftig ausreichend ist. Die Brandschutzdeckung ist ebenfalls derzeit und zukünftig gewährleistet. Die Erweiterung des HB-Reichenbach auf 6.000 m³ ist schon heute, also bereits ohne zukünftige Baulanderschließungen, aus Gründen der Versorgungssicherheit unbedingt notwendig. Die [...] angesprochenen „zeitweisen Engpässe“ in der Wasserversorgung sind entgegen der in den Raum gestellten These nicht etwa auf Fehlmengen im Wasserdargebot, sondern eben genau auf das bereits im heutigen Bestand zu geringe Nutzvolumen im HB-Reichenbach zurückzuführen. Mit der Schaffung von zusätzlichem Behältervolumen lassen sich – neben der damit verbundenen höheren Versorgungssicherheit – auch die Förderraten / -zeiten an den Fassungsanlagen des Verbandes optimaler gestalten. In gewissem Maße kann der Zweckverband damit bereits heute vorsorglich auf ggf. zukünftige klimatisch bedingte niedrigere Grundwasserstände reagieren.“

<p>Wohngebietserweiterung im Hinblick auf tatsächlich benötigten Wohnraum.</p> <p>Als der Ortschaftsrat Wettersbach erstmals über eine mögliche Bebauung des obigen Gebietes debattierte, war die Zustimmung des Ortschaftsrates zur grundsätzlichen Prüfung der Flächen entlang der Esslinger und Heidenheimer Straße als Wohngebiet, für maximal 170 Wohneinheiten erteilt worden. Wir können uns nicht vorstellen, dass man bei solchen „Wohnmengen“ auch die Bereiche der Wasserversorgung im Blick hatte.</p> <p>Neubauwohngebiete in Wolfartsweier, Hohenwettersbach und ein riesiges Erweiterungsgebiet in Stupferich sind jeweils noch größer.</p> <p>Eine Nichtberücksichtigung würde nicht dem Planungsauftrag des Ortschaftsrates entsprechen. Unsere Zustimmung erfolgte vorbehaltlich aller weiteren Prüfungen und Gutachten. Damit meinen wir nicht, dass man an Untersuchungen und Gutachten solange dreht, bis sie dann endlich passen.</p>	
<p>[...]</p> <p>Hiermit wiederholen wir unsere Forderung nach einer Reduzierung der Gebäudehöhen. Wir sind absolut nicht der Meinung, dass es dem dörflichen Charakter entspricht, dass in Grünwettersbach große massiven Wohnblöcke mit drei Vollgeschossen entstehen sollen.</p> <p>Es ist zwar ein kleines Symbol des Entgegenkommens sichtbar, wenn Sie veranlassen, dass vereinzelte Gebäude im obersten Geschoss etwas zurückzusetzen sind. Damit geben wir uns jedoch nicht zufrieden.</p> <p>Wir finden es bedauerlich, dass vor allem auf dem künftig städtischen Grundstück, dem jetzigen ASV-Sportplatz, eine solche dermaßen massive und intensive Bebauung vorgeschlagen wird. Es könnte</p>	<p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in Nr. 8.</p> <p>Die städtebauliche Dichte in Cluster 2 entspricht der gleichen städtebaulichen Dichte wie im restlichen Plangebiet (Mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf).</p>

<p>der Verdacht aufkommen, man wolle unser Grünwettersbach opfern um städtische Löscher zu füllen, die, so hört man manchmal, ohnehin schwarzen Löchern ähneln. Das können wir uns aber so nicht vorstellen und dem widersprechen wir auch immer wieder.</p> <p>Unser Ortsvorsteher Rainer Frank, hat in mehreren öffentlichen Sitzungen, unter anderem in Anwesenheit des Baubürgermeisters, Herrn Fluhrer, deutlichst versichert, dass es in erster Linie der Ortschaftsratsrat ist, der entscheidet, was dem dörflichen Charakter entspricht. Herr Fluhrer hat nicht widersprochen.</p> <p>Wir können uns nicht im Entferntesten vorstellen, dass man uns Ortschaftsräte und die dortmals reichlich vertretene Wettersbacher Bevölkerung, in diesen Versammlungen mit voller Absicht fehlerhaft informiert hat. Oder?</p> <p>Wir [...] werden dieser Planung so nicht zustimmen und dies werden wir in der Öffentlichkeit publizieren.</p> <p>Unsere Ablehnung im Hinblick auf die Geschossigkeit haben wir Ihnen bereits am 27. November 2020 schriftlich mitgeteilt.</p> <p>Zu den Dachformen und der Dachbegrünung:</p> <p>In Grünwettersbach gibt es bisher nahezu 0 Flachdächer. Mit einem Satteldach passen die Gebäude besser zum dörflichen Charakter des Bestandes.</p> <p>Dachbegrünung ist grundsätzlich eine schöne Sache. Dann sollte es aber schon eine intensive Dachberünung sein, die den Bewohnern der Gebäude auch ein Mehr / Meer an Lebensqualität bieten kann. Extensive Dachbegrünungen sind aus unserer Sicht „Grüne“ Mogelpackungen. Ehrlicherweise sollte man sagen, dass der ökologische Nutzen gleich null ist. Wenn die Gebäude allerdings auch noch so dermaßen hoch sind, wird kein Mensch ein Gründach, egal welches, überhaupt</p>	<p>Die Eigentumsverhältnisse werden im Bodenordnungsverfahren geklärt.</p> <p>Der Ortschaftsratsrat ist im Zuge der Beratungsfolge in die Beschlüsse eingebunden. Beschlussfassendes Gremium ist der Gemeinderat.</p> <p>Siehe hierzu die Anmerkungen des Stadtplanungsamtes zu Bürger*in Nr. 31.</p> <p>Es ist eine Kombination aus Dachbegrünung und Gewinnung von Solarenergie vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schreiben die sogenannte Karlsruher Mischung vor. Die Dachbegrünung bringt neben ihrer Regenrückhaltefunktion auch einen ökologischen Mehrwert. Zudem heizen sich die Dachflächen nicht so sehr auf.</p>
--	--

wahrnehmen können. Dann sollte man schon lieber eine energetische solare Nutzung vorschlagen. Das würde wenigstens der sonnigen Lage entsprechen.

Zu Reihenhäuser und Split-Level-Typen:

Einer der Gründe, warum wir [...] der Planungsuntersuchung vorläufig zugestimmt haben, ist die Tatsache, dass wir in unserem Baugebiet eine Chance gesehen haben. Es wird in der gesamten städtischen und vor allem bauträgermäßigen Planung von Wohngebieten, immer so getan wird, als gebe es nur junge Leute und solche, die sich auch 30 Jahre nach ihrem Hausbau noch jung genug fühlen, vier Stockwerke hoch und runter zu hüpfen. Das ist nicht die Realität.

Jetzt haben wir hier die Chance, endlich mal Wohnformen für die Generation zu entwickeln, die in spätestens 20 Jahren die absolute Bevölkerungsmehrheit bildet und was passiert?

Es wird wieder am Bedarf vorbeigeplant. Dieser Bebauungsplanentwurf könnte zum großen Teil der Feder eines Bauträgers entschlüpft sein. Reihenhäuser und Split-Level-Häuser brauchen wir heute beim besten Willen nicht mehr. Wer von den immer weniger werdenden jungen Häusleskäufern ein Reihenhaus haben möchte, der findet solche schmalen, viergeschossigen Immobilien mehr als genug. Die kann er denen abkaufen, die im Alter in der Regel von 55-70 Jahren ihr Exemplar wiederverkaufen – weil ihnen die Treppen zu beschwerlich sind und sie viel lieber bequem und altersgerecht auf einer Ebene wohnen wollen. Das ist Realität.

Wir wollen aber auch anmerken, dass wir dem Planungsbüro keinen schwarzen Peter zuschieben wollen. Die Damen und Herren haben gute Ansätze. Die Höfe zu Beispiel finden wir klasse.

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit über vielfältige Bautypologien alle Zielgruppen anzusprechen. In den Mehrfamilienhäusern sind beispielsweise auch barrierearme Wohnungen für älter Menschen möglich. Dies wird über § 35 der Landesbauordnung sichergestellt.

<p>Reduzieren Sie bitte die Geschossigkeit!</p> <p>Arbeiten Sie hauptsächlich mit geneigten Dächern!</p> <p>Falls doch Flachdächer nötig sind, geben Sie intensive Dachbegrünungen oder solare Nutzungen vor!</p> <p>Und denken Sie an die geburtenstarken Jahrgänge, zu denen viele von uns gehören!</p> <p>Wir bitten Sie eindringlich, noch viel viel weiter voraus zu denken. Wo sollen denn diese alternden, geburtenstarken Jahrgänge wohnen, wenn ihnen ihr freistehendes Haus zu groß geworden ist, die Reihenhäuser mit vier Stockwerken nicht mehr zu packen sind oder sie in oberen Stockwerken wohnen, die nicht aufzugstechnisch erschlossen? Es wird nicht genug passenden Wohnraum für all diese Menschen geben. Das ist jetzt schon sicher. Die hier geplanten Wohneinheiten sind viel zu wenig. Wir sind in der Verantwortung. Sie alle und wir Ortschaftsräte ebenso. Lassen Sie uns etwas Gutes daraus machen, etwas, worauf wir einmal stolz sein können. Lassen Sie uns Vorreiter sein für andere Baugebiete.</p>	
Bürger*in 41 vom 2. Juni 2021	
<p>[...]</p> <p>Anwendung von § 13b BauGB:</p> <p>Der Bebauungsplan wird mit einem Verfahren nach § 13b BauGB begründet. Die Flächengrößen betragen für die "Östliche Esslinger Str." 3,1 und für „Heidenheimer Str." 2,2 ha. In dem Paragraphen gilt aber nur für Baugebiete, die maximal 1 ha Fläche umfassen. Diese Regelung, die ein beschleunigtes Verfahren ohne eingehende Untersuchung der Umweltbelange ermöglichen, ist angesichts der Größe des Baugebiets somit</p>	<p>Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufgestellt. Eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 10.000 m² wird mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf nicht überschritten. Daher ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Um den Eingriff in Natur und Landschaft umfassend bewerten zu können, wurde ein naturschutzfachlicher Beitrag beauftragt und erstellt. Er ersetzt den in diesem Verfahren nicht notwendigen Umweltbericht und ermittelt den artenschutzrechtlich notwendigen Ausgleich, den Ausgleich nach Biodiversitätsstärkungsgesetz, sowie</p>

<p>nicht anwendbar und entfällt als Planungsbegründung.</p>	<p>zahlreiche Minimierungsmaßnahmen, um den Eingriff in Natur und Landschaft soweit zu minimieren wie möglich.</p>
<p>Biotopflächen im Gebiet:</p> <p>Neben strukturarmen Ackerflächen gibt es im Planungsgebiet auch Streuobstflächen und vergleichsweise artenreiche Mähwiesen, zu denen es Hinweise gibt, dass sie die Qualität eines FFH-Lebensraumtyps haben („6510 Magere Flachland-Mähwiesen“). Eine Überbauung kommt für die entsprechenden Teile wegen des Biotopschutzes nicht in Frage.</p> <p>Die Streuobstbestände sind in im Gebiet und darüber hinaus recht weitflächig erhalten. Seit der Novellierung des Naturschutzgesetzes („Biodiversitätsstärkungsgesetz“) sind nach § 33a Streuobstbestände mit mehr als 1500 m² Fläche „zu erhalten“, also vor Eingriffen geschützt. Die Streuobstbestände im Planungsgebiet erfüllen dieses Kriterium, es handelt sich um ca. 60 betroffene Streuobst-Bäume, einschließlich der in diesen Strukturen lebenden Tierarten (Vögel, Fledermäuse, andere Säugetierarten). Sie dürfen nicht ohne Weiteres überplant werden.</p>	<p>Der zum Zeitpunkt der TÖB 2 vorliegende naturschutzfachliche Beitrag enthielt noch nicht die aktuell vorliegenden Inhalte. Das, letztes Jahr neu in Kraft getretene, Biodiversitätsstärkungsgesetz ist bereits darin aufgenommen und beinhaltet den Schutz der Streuobstwiesen und sieht den vorgeschriebenen Ausgleich der Streuobstwiesen vor.</p> <p>Die entfallenden Strukturen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen, werden durch zahlreiche Nistkästen für Vögel und Fledermäuse ersetzt. Zur Aufrechterhaltung von Nahrungsflächen werden krautreiche Säume, Gehölzinseln und Heckenstrukturen entwickelt. Magere Flachland-Mähwiesen kommen im Plangebiet nicht vor.</p>
<p>Negative Auswirkungen auf angrenzende, bebaute Gebiete:</p> <p>Von den unbebauten Flächen gehen derzeit positive Auswirkungen auf die schon bestehende Bebauung von Grünwettersbach aus. Diese sind im Einzelnen:</p> <p>Die Grünflächen haben eine klimatisch ausgleichende Wirkung auf die bebauten Gebiete, nicht nur für das angrenzende Siedlungsgebiet, sondern auch für die gesamte Ortschaft - ein nicht zu vernachlässigende Vorteil im Randbereich der Oberrheinebene mit ihrem zeitweise sehr belastenden Klima. Und angesichts des Klimawandel eine immer stärker</p>	<p>Der naturschutzfachliche Beitrag bewertet die Beeinträchtigung der strömenden Kaltluft durch die geplanten Gebäude als gering. Vergleiche hierzu Seite 40 des naturschutzfachlichen Beitrags. Das Planungskonzept sieht einen offene Struktur vor, die zahlreiche begrünte Zwischenräume aufweist, durch die auch weiterhin Kaltluft in das Gemeindegebiet strömen kann.</p>

<p>wirkende Tatsache. Der Landesnaturschutzverband hat in seiner Stellungnahme zur Fortschreibung des Karlsruher Flächennutzungsplans 2030 bereits seine ablehnenden Stellungnahme zur baulichen Nutzung des Gebiets abgegeben: „KA. 1-W-423_ \$ Nördl. Heinz-Barth-Schule: Als wichtiger Ausgleichsraum mit sehr hoher Kaltluft-Lieferung ist diese Fläche als siedlungsnaher Freiraum für Grünwettersbach für eine Wohnbebauung ungeeignet und wird von uns abgelehnt.“</p> <p>Auf den Flächen mit natürlichen Böden versickert das Regenwasser. Diese Funktion werden sie nach der Bebauung nicht mehr erfüllen können.</p> <p>Das Gebiet dient als offene Landschaft auch der Naherholung der ansässigen Grünwettersbacher Bevölkerung - auch diese Funktion wird nach der Bebauung verloren gehen, weil sich das öffentlich zugängliche „Grün“ in privates, nicht mehr zugängliches verwandelt.</p>	<p>Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist im Bestand schon gering. Es gibt im Bestand Geröllfänge, über die das anfallende Oberflächenwasser in die Kanalisation eingeleitet wird. Es wird eine Dachbegünung, Grünmulden und ein geringer Versiegelungsgrad vorgesehen. Eine wesentliche Verschlechterung zum Bestand ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die zahlreichen geplanten öffentlichen Grün- und Spielflächen bieten neue Möglichkeiten zur Naherholung. Die bestehenden Flächen sind hingegen private Grundstücke, die nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind.</p>
<p>Flächenverbrauch:</p> <p>Der LNV hat in der Stellungnahme den großen Flächenverbrauch im Raum Karlsruhe kritisiert und einen Netto-Null-Verbrauch eingefordert. Die Stadt ist zu einem sparsamen, sprich nachhaltigen Umgang mit der sehr begrenzten Ressource an Naturflächen gebunden.</p>	<p>In Karlsruhe hat lediglich ein Drittel des im FNP 2030 errechneten absoluten Bedarfs an neuen Wohnbauflächen Eingang in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gefunden. Der Nachbarschaftsverband setzt deshalb auch auf die Zielwerte zur Siedlungsdichte, die auch im vorliegenden Bebauungsplan die Planungsgrundlage darstellen. Somit wird ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.</p>
<p>Verlust an landwirtschaftlichen Flächen:</p> <p>Bei einer Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen mit - nach unseren Informationen - recht guter Produktivität verloren. Das kritisiert der Schwarzwaldverein entschieden.</p>	<p>Derzeit befinden sich auf dem durch die bestehenden und nur einseitig angebauten Straßen Esslinger Straße und Heidenheimer Straße erschlossenen Gebiet ein Sportplatz, Ackerflächen und Streuobstwiesen. Die einseitig angebauten Straßen sollen durch Bebauung</p>

<p>Landwirtschaftliche Flächen müssen mehr geschützt werden, denn hier wachsen schließlich Nahrungsmittel. Der Schwarzwaldverein lehnt die geplante Bebauung am Rande von Grünwettersbach ab.</p> <p>Abschließend machen wir darauf aufmerksam, dass im Lichte des Urteils des Bundesverfassungsgerichts zur bundesdeutschen Klimapolitik sich jedes Projekt am Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch für die künftigen Generationen nach Artikel 20a GG messen lassen muss. Ein verantwortungsvoller Umgang mit der Natur ist danach unabdingbar. An diesen Auftrag sind alle Behörden gebunden, auch die Stadt Karlsruhe.</p> <p>Am weiteren Verfahren wollen wir beteiligt werden</p>	<p>vervollständigt werden. Dadurch kann im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Erschließungsfläche eingespart werden. Durch die geringe Grundfläche der Bebauung und die angemessene städtebauliche Dichte, wird die Neuversiegelung reduziert. So wird sichergestellt, dass die landwirtschaftlichen Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden müssen. Eine Alternativenprüfung wurde mit Blick auf den Flächennutzungsplan durchgeführt. In Grünwettersbach stehen derzeit nicht genügend aktivierbare Baulücken oder Brachflächen zur Deckung des ermittelten Wohnraumbedarfes zur Verfügung. Die aktivierbaren Baulücken werden bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung in der Bedarfsermittlung zukünftiger Wohnbauflächen dem errechneten Bedarf gegenübergestellt und konnten diesen im vorliegenden Fall nicht decken. Flächen die auf vergleichbare Weise geeignet sind die Wohnraumbedarfe zu decken, gibt es in Grünwettersbach derzeit nicht.</p> <p>Im Resümee bleibt festzuhalten, dass die natur- und artenschutzrechtlichen Belange sorgsam erfasst und bewertet wurden, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind festgesetzt.</p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB besteht die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme.</p>
---	--