

**Bebauungsplanverfahren „Kolberger Str. 3-5“, Karlsruhe – Waldstadt
hier:
Stellungnahmen in Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|--|----|
| 1. Anwohner/-in (1 Person), Lauenburger Straße, 3. Mai 2018 | 7 |
| 1.1 Aufenthaltsqualität, Quartiersplatz | 7 |
| 2. Zwei Anwohner/-innen Friedlander Straße, Email vom 31. Juli 2018 an das Stadtplanungsamt | 7 |
| 2.1 Stellungnahme vom 30. Juli 2018 | 8 |
| 2.1.1 Pflanzen und Tiere im Umfeld..... | 8 |
| 2.1.2 Baurecht Friedlander Straße | 8 |
| 2.1.3 Dichte, Luftschleusen | 9 |
| 2.1.4 Umnutzung..... | 9 |
| 2.1.5 Grund- und Geschossflächenzahl sind eingeschränkt | 9 |
| 2.1.6 Einsehbarkeit der Gartenbereiche | 10 |
| 2.1.7 Bestehende Bepflanzung, Bauphase..... | 10 |
| 2.1.8 Grundwasser | 10 |
| 2.1.9 Geplante Bebauung..... | 11 |
| 2.1.10 Maßvolle Verdichtung..... | 11 |
| 2.1.10 Nahversorgung..... | 12 |
| 2.1.11 Achtgeschossige Bebauung neben eingeschossigen Wohnhäusern | 12 |
| 2.1.12 Derzeit gültiger Bebauungsplan | 13 |
| 2.1.13 Grundwasser, Tiefgarage | 14 |
| 2.1.14 Erhaltung des Garagenhofs | 14 |
| 2.1.15 Profitable Baugrundstücke..... | 14 |
| 2.1.16 Tankstelle | 14 |
| 2.1.17 Gästehaus..... | 15 |
| 2.1.18 Verstoß gegen den Bebauungsplan | 15 |
| 2.1.19 Vorhandene Bäume, Baumpflanzungen | 15 |
| 2.1.20 Parken - Bauarbeiter | 16 |
| 2.1.21 Verkehrsbelastung | 16 |
| 2.1.22 Rahmenplan, ursprüngliches Freiflächenkonzept..... | 18 |
| 2 a Zwei Anwohner/-innen Friedlander Straße (identisch Ziffer 2) an Herrn Oberbürgermeister Dr. Mentrup, 1. August 2018 | 19 |

| | |
|--|-----------|
| 2 a.1 Bauvoranfrage von 2012 | 19 |
| 2 a.2 fortschrittliche Angebote, öffentliches Interesse | 19 |
| 2 a.3 Ablehnung der Planung | 20 |
| 2 a.4 Anlage Stellungnahme vom 30. Juli 2020..... | 20 |
| 2 b. Zwei Anwohner/-innen Friedlander Straße (identisch Ziffer 2), 1. Oktober 2018 an Oberbürgermeister Dr. Mentrup | 20 |
| 2 b.1 Antwortschreiben Baudezernat vom 1. August 2018..... | 20 |
| 2 b.3 Vorbereitetes Schreiben an das Baudezernat..... | 22 |
| 2b.4 Ortstermin | 22 |
| 2b.5 Unterschriftslisten..... | 22 |
| 2b.5.1 Unterschriftsliste im Anhang..... | 22 |
| 2b.5.2 Anlage Schreiben der Bewohner der Braunsberger Straße..... | 23 |
| 2b.5.3 Anlage „Hauseigentümer und – bewohner der Braunsberger Straße“ (22 Unterzeichner Braunsberger Straße, 2 Unterzeichner Kolberger Straße), Brief an Herrn Oberbürgermeister Dr. Mentrup vom 27. August 2018 | 23 |
| 2b.6 Briefentwurf an Herrn Bürgermeister Obert vom 22. September 2020 | 23 |
| 2.b.8 Anlage Schreiben vom 9. Juli 2018..... | 26 |
| 2b.8.1 Bauvoranfrage von 2012 | 26 |
| 2b.8.2 Nachbareinspruch | 26 |
| 2b.8.3 Derzeit gültiger Bebauungsplan | 27 |
| 2b.8.4 Punkthaus mit acht Stockwerken..... | 27 |
| 2b.8.5 Sinnvollere Nutzungen | 27 |
| 3. Anwohner/-innen Friedlander Straße (2 Personen), 30. Juli 2018 | 28 |
| 3.1 Betroffenheit | 28 |
| 3.2 Einhaltung des geltenden Baurechts..... | 28 |
| 3.2 Vorhandener Baumbestand | 28 |
| 3.3 Beibehaltung des geltenden Baurechts | 29 |
| 3.4 Luftschneise..... | 29 |
| 3.5 Höhenentwicklung | 29 |
| 3.6 Nahversorgung | 29 |
| 3.7 Fazit | 29 |
| 4. Anwohner/-innen Friedlander Straße (6 Personen), 24. August 2018..... | 30 |
| 4.1 Schreiben vom 9. Juli 2020..... | 30 |
| 4.2 Höhenentwicklung, Einfügen in Umgebung..... | 30 |
| 4 a. Anwohner/-in Friedlander Straße (identisch Ziffer 4), 3. Dezember 2018 | 30 |

| | |
|--|-----------|
| 4 a.1 Abstand geplantes Punkthaus zur bestehenden Bebauung | 30 |
| 4a.2 Vor-Ort-Termin | 31 |
| 4 b. Anwohner/-in Friedlander Straße (identisch Ziffer 4) an das Gartenbauamt, 1. März 2019 | 31 |
| 4b.1 Markierte Bäume | 31 |
| 5. Anwohner/-innen Kolberger Straße (11 Unterzeichner), 7. September 2018 | 31 |
| 5.1 Gegen Bauvorhaben | 31 |
| 5.2 Durchlüftung | 31 |
| 5.3 Verkehrszunahme | 31 |
| 6. Sammeleinspruch Anwohner/-innen Kolberger Straße, 10 Unterzeichner, 15. September 2019 | 34 |
| 6.1 geplante Bebauung | 34 |
| 6.2 Parkplatzsituation, Durchgangsverkehr | 34 |
| 6.3 Nahversorgung | 35 |
| 6.4 Geringere Ausnutzung | 35 |
| 7. Anwohner/-in (1 Person) Kolberger Str. 9, 18. September 2018 | 36 |
| 7.1 Betroffenheit | 36 |
| 7.2 geplante Bebauung | 36 |
| 7 a Identisch Ziffer 7 (an Herrn Bürgermeister Fluhrer), 11. Februar 2019 | 36 |
| 7 a.1 Höhenentwicklung | 36 |
| 7 a.2 Nahversorgung | 37 |
| 7 b Identisch Ziffer 7 (an Frau Bürgermeisterin Lisbach), 4. März 2019 | 37 |
| 7 b.1 Bebauungsplanänderung, Baumfällungen | 37 |
| 7 b.2 Charakter der Waldstadt, Parkplätze | 37 |
| 7 b.3 Nahversorgung | 37 |
| 7 b.4 Bitte um Unterstützung | 37 |
| 8. Anwohner/-in Kolberger Straße (1 Person), 19. September 2018 | 38 |
| 8.1 Betroffenheit | 38 |
| 8. 2 Natur und Umwelt | 38 |
| 8.3 Parkdruck | 38 |
| 8.4 Wertverlust | 38 |
| 8.5. Betroffenheit weiterer Miteigentümer | 38 |
| 9. Anwohner/ in (1 Person), Kolberger Straße 12a, 25. September 2018 | 38 |
| 9.1 Betroffenheit | 38 |
| 9.2 Derzeitige Wohnsituation Kolberger Straße | 39 |

| | |
|--|-----------|
| 9.3. Nahversorgung | 39 |
| 9.4. Parkplatzsituation..... | 39 |
| 10. Anwohner/-in, Schneidemühler Straße (1 Person), 5. Oktober 2018 | 40 |
| 10.1 Parkplätze, Verkehrszunahme, Erhalt der Grünflächen..... | 40 |
| 10.2 Entfallende Bäume / Neupflanzungen | 40 |
| 10.3 Erhaltung des Charakters der Waldstadt | 40 |
| 11. Anwohner/-in (1 Person), 8. Oktober 2018 | 40 |
| 11.1. Flyer..... | 40 |
| 11.2. Nachverdichtung notwendig..... | 41 |
| 11.3 Wohnraumknappheit aufgrund großzügigen Wohnraums | 41 |
| 11.4. Verkehr, Lärm, Parkdruck..... | 41 |
| 11.5. Feuerwehrezufahrten | 41 |
| 11.6. Fahrradweg an der Theodor-Heuss-Allee | 42 |
| 11.7. Straßenbeleuchtung..... | 42 |
| 11.8. Steigerung der Attraktivität, soziale Durchmischung | 42 |
| 12. Sophia Karlsruhe e.V., Königsberger Str. 37 a, an die Verfasser des Flugblatts, 8. Oktober 2018 | 43 |
| 12.1 Fehlerhafte Bezeichnung im Flyer..... | 43 |
| 13. Zwei Familien Johannisburger Straße, 9. November 2018 | 43 |
| 13.1 Vorhaben stoppen..... | 43 |
| 14. Anwohner/-in (1 Person), Elbinger Straße, 13. Dezember 2018 | 43 |
| 14.1 Betroffenheit | 43 |
| 14.2 Verkehr, Parkplätze | 43 |
| 14.3 Charakter der Waldstadt, Belastungen für Natur, Umwelt und Bewohner | 44 |
| 14.4 Beteiligung auf allen Planungsebenen | 44 |
| 15. Zwei Familien Kolberger Str. 2a, Januar 2019 | 44 |
| 15.1 Betroffenheit | 44 |
| 15.2 Verkehr, Parkdruck..... | 44 |
| 15.3 Kolberger Straße bereits dicht besiedelt, unzumutbare „Baubombe“ | 44 |
| 15.4. Verkehrszählung..... | 45 |
| 15.5 Gerechtere Verteilung von Wohnraum | 45 |
| 15.6. Bebauung mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern | 45 |
| 15.7. Verlust an Lebensqualität, Wertverlust | 45 |
| 15.8. Öffentliche Auslegung | 45 |
| 16. Anwohner/-in Kolberger Str. 21 c, 8. Februar 2019 | 46 |

| | |
|---|-----------|
| 16.1 Betroffenheit | 46 |
| 16.2 Nachverdichtung | 46 |
| 16.3 Stellplatznachweis | 46 |
| 16.4 Lärmbelästigung und Verschlechterung der Luftqualität durch höheres Verkehrsaufkommen..... | 46 |
| 16.5 Verkehrssicherheit | 47 |
| 16.6 Klima | 47 |
| 16.7 Fauna | 47 |
| 16.8 Status quo oder maximal zweigeschossige Bebauung..... | 47 |
| 17. Zwei Anwohner/innen Neidenburger Straße, 12. Februar 2019 | 47 |
| 17.1 Neue Nutzung im Zuge einer Nachverdichtung..... | 47 |
| 17.2 Einfügen der geplanten Bebauung..... | 48 |
| 17.3 Parkdruck..... | 48 |
| 17.4 Mehrverkehr, stark zunehmende Lärm- und Luftverschmutzung..... | 48 |
| 17.5 Berücksichtigung der Bedenken..... | 48 |
| 18. Anwohner/in Kolberger Straße (1 Person) - anwaltlich vertreten - an das Bauordnungsamt, 15. Februar 2019 | 48 |
| 18.1 Betroffenheit | 48 |
| 18.2 Umfassende Aufklärung und Information | 48 |
| 19. Anwohner/-in Elbinger Straße (2 Personen) an Herr Oberbürgermeister Dr. Mentrup, 25. Februar 2019 | 49 |
| 19.1 Betroffenheit | 49 |
| 19.2 Zerstörung des Charakters der Wohnsiedlung, Lärmbelästigung..... | 49 |
| 19.3 Verkehrsbelastung Theodor-Heuss-Allee | 50 |
| 19.4 Realisierung der Planung auf einem unbebauten Gelände | 50 |
| 20. Fraktion GRÜNE im Landtag von Baden-Württemberg, 27. Februar 2019 | 50 |
| 20.1 Markierungen der Bäume | 50 |
| 21. Anwohner/-in (2 Personen) Elbinger Straße, 12. März 2019..... | 50 |
| 21.1 Betroffenheit | 50 |
| 21.2 Garagenhof und Tankstellengrundstück - Eigentumsverhältnisse | 50 |
| 21.3 Bäume nördlich des Garagenhofs - Kennzeichnung mit weißen Punkten..... | 51 |
| 21.4 Eingriff in Waldfläche | 51 |
| 21.5 Bitte um umfassende Antwort | 51 |
| 22. Theater „Die Käuze“, 19. April 2019 | 51 |
| 22.1 Aufwertung der Wohn- und Parkplatzsituation..... | 51 |

| | |
|---|----|
| 22.2 Parkierung | 52 |
| 22.3 Feuerwehrzufahrt..... | 52 |
| 22.4 Parkierung vor der Tankstelle | 53 |
| 22.5 Ladenzeile Königsberger Straße | 53 |
| 22.6 Parkierung | 53 |
| 22.7 Weitere Beteiligung..... | 54 |

| Rückmeldungen | Stellungnahme Stadtplanungsamt |
|--|--|
| 1. Anwohner/-in (1 Person), Lauenburger Straße, 3. Mai 2018 | |
| 1.1 Aufenthaltsqualität, Quartiersplatz | |
| Bei der Bestandsaufnahme im Rahmen von Waldstadt 2020 wurde bemängelt, dass es in der Waldstadt an Orten fehlt, wo man sich zwanglos begegnen kann: ein Schwätzchen halten, in der Sonne sitzen, mit Nachbarn grillen etc. Der im Bauvorhaben so benannte Quartiersplatz scheint mir diesen Anforderungen auch nicht zu genügen. Es ist wohl mehr ein Parkplatz und Abstellplatz für Fahrräder. Schade, hier wird eine Chance zu guter Nachbarschaft vergeben! | Da ebenerdige Parkierung auf den Baugrundstücken nicht vorgesehen ist, sind Aufenthaltsqualitäten gegeben. Ob im Eingangsbereich ein Café oder eine ähnliche Nutzung angesiedelt werden kann, bleibt der weiteren Planung vorbehalten. Die geplante Durchgrünung wertet den Innenbereich deutlich auf. |
| 2. Zwei Anwohner/-innen Friedlander Straße, Email vom 31. Juli 2018 an das Stadtplanungsamt | |
| Wegen der Neuauflage von Bebauungsplänen (aus dem Jahr 2012) in etwas verändertem Kleid sehen wir uns genötigt, erneut Einspruch zu erheben gegen die geplanten Baumaßnahmen. Die Argumente entnehmen Sie bitte dem angehängten Dokument. | Es handelt sich nicht um die Neuauflage eines Bebauungsplans. Die Stellungnahme bezieht sich auf eine Bauvoranfrage vom August 2012 (Neubau einer Wohnanlage). Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Grundstücksflächen des Garagenhofs und des Garagengrundstücks. Um wichtige Zukunftsfragen zur städtebaulichen Entwicklung der Waldlage zu klären und unter Berücksichtigung des landespolitischen Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde – unter Einbeziehung der Bewohner der Waldstadt – durch externe Planungsbüros (Stadtplaner, Landschaftsplaner) ein Rahmenplan erstellt. In einem Planungsworkshop wurden 2014 unter anderem die Garagenhöfe und Quartierzentren von den Teilnehmern als „Orte mit Mängeln“ kategorisiert. Der Rahmenplan von 2015 sieht vor, mindergenutzte Bereiche - wie beispielsweise die Garagenhöfe - neu zu strukturieren und geht hier von einer zeitnahen Umsetzung aus. |

| 2.1 Stellungnahme vom 30. Juli 2018 | |
|---|---|
| Neue (alte) Argumente gegen die jetzt von der Stadt geplante Bebauung des Garagenareals mit einer neugeplanten Wohnanlage | Die Stellungnahme bezieht sich auf eine Bauvoranfrage des vorherigen Eigentümers des Garagenhofs vom August 2012 („Neubau einer Wohnanlage“). Geplant waren vier Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage. Drei davon fünfgeschossig mit Staffelgeschoss sowie ein Punkthaus mit 7 Geschossen und Staffelgeschoss. |
| Der ursprüngliche Bebauungsplan für die Waldstadt und seine Fortschreibungen haben Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis von Wohngebieten, Naturflächen und Gebieten für gewerbliche Nutzung gelegt, die den Charakter der alten Waldstadt prägen. | Der ursprüngliche Bebauungsplan soll im Geltungsbereich des Plangebietes erstmals durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf geändert werden. Mit Fortschreibung dürfte die Änderung im südlichen Bereich der Waldlage gemeint (Bebauungsplan „Waldstadt / Waldlage Teil 1 – Änderung, in Kraft getreten 2014). |
| 2.1.1 Pflanzen und Tiere im Umfeld | |
| Rund um das Garagenareal lebt eine Gemeinschaft von Pflanzen, Tieren und Bewohnern in relativer Ungestörtheit. Die umstehenden Bäume und vor allem Sträucher stellen eine Ausgleichsfläche dar – vor allem hinsichtlich des Hochhausareals an der Durchfahrtsstraße Theodor-Heuss-Allee. | In die an den Garagenhof angrenzenden Waldflächen wird nicht eingegriffen. Bestehende Waldflächen werden planungsrechtlich gesichert. Das Garagengrundstück ist weitestgehend versiegelt. Die Bebauung des Tankstellengrundstücks beschränkt sich im Wesentlichen auf bereits versiegelte Flächen. Es wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt (siehe saP von BIOPLAN und Umweltbericht). Die Freifläche der Kita ist mit dem Forst abgestimmt. Insgesamt erfahren beide Grundstücke eine Aufwertung. |
| 2.1.2 Baurecht Friedlander Straße | |
| In der Friedlander Straße sind auf der östlichen Straßenseite nur einstöckige Bauten entstanden, - <i>uns in der Friedlander Straße wurde beispielsweise auf Anfrage vor etwa 20 Jahren mitgeteilt, wir könnten dem Haus keinen zweiten Stock hinzufügen</i> - der westlichen zweistöckige mit dazugehörigen eingegrenzten privaten Gartenarealen, in den anderen Stichstraßen verhält es sich ähnlich; die Bebauung von der Elbinger Straße nach Süden sieht im fraglichen Bereich zweistöckige Reihenhausbauten vor, eingebettet in | Für den Bereich “Waldstadt Waldlage Teil 1 und Waldstadt Waldlage Teil 2 B – Änderung” wurde 2004 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Auf dieser Grundlage wurde bereits in der südlichen Waldlage neues Planrecht geschaffen. Die Überplanung der übrigen vom Aufstellungsbeschluss umfassten Bereiche steht noch an. Somit ist auch für die Friedlander Straße eine Änderung des bestehenden Baurechts vorgesehen. Zukünftig soll hier auf beiden Seiten eine zweigeschossige Bebauung |

| | |
|---|--|
| <p>Waldgebiet, das Prinzip wurde für die gewerblichen Bauten und die Mischformen beibehalten, die es im gewerblichen Zentrum an der Elbinger Straße gibt.</p> | <p>möglich sein – dies ist allerdings unabhängig von der vorliegenden Planung.</p> |
| <p>2.1.3 Dichte, Luftschleusen</p> | |
| <p>Die Errichtung der geplanten neuen Wohnanlage stellt einen drastischen Eingriff in das Ensemble der stadtteiltypischen Bauten dar. Es hält zwar an einem zentralen soziologischen Strukturmerkmal der Planung für die Waldstadt fest, indem es bürgerliches Wohnen, soziales Wohnen und die Bedürfnisse nach erschwinglichem Wohnraum für Studenten nachkommt, greift aber ins Ökosystem der Waldstadt ein. Ein ruhiges, naturnahes Viertel wird zu einem belebten städtischen, und Natur verschwindet, für die kein Flächenausgleich geschaffen werden kann. Wohn- und Lebensqualität leiden unter zu starker und unnötiger Verdichtung. Erwünscht sein kann nur eine an die Umgebung angepasste Baustruktur die sich auch am Konzept der Luftschleusen messen lassen muss, das für den Bebauungsplan der Waldstadt integral ist.</p> | <p>Das Gebiet liegt in direkter Nähe zu den Flächen des Hardtwaldes, ist im städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung als "bis 2050 nicht belastet" ausgewiesen. Die Fläche ist bereits jetzt bebaut und zu größten Teil versiegelt. Die Neubebauung weist einen geringeren Versiegelungsgrad auf. Daher lässt die neue Planung keine Änderungen erwarten, die zu einer belastenden lokalklimatischen Situation führen würden, da eine klimaangepasste Gestaltung erfolgt (Dachbegrünung, durchgrünte Innenbereiche mit Baumpflanzungen, Tiefgaragenbegrünung, helle Fassadenfarben etc.).</p> |
| <p>2.1.4 Umnutzung</p> | |
| <p>Grundsätzlich ist fraglich, ob ein Areal, das bislang für Garagen und Stellplätze vorgesehen war, zukünftig eine Wohnanlage werden kann oder soll.</p> | <p>Es ist zulässig und sinnvoll, Flächen umzunutzen, zumal der Innenentwicklung der Vorzug vor einer Bebauung des Außenbereichs zu geben ist. Hier kann eine bislang mindergenutzte Fläche in bester Wohnlage höherwertigen Nutzungen zugeführt werden. So können zusätzliche Wohnungen und andere dringend benötigten Nutzungen entstehen.</p> |
| <p>2.1.5 Grund- und Geschossflächenzahl sind eingeschränkt</p> | |
| <p>Weiter wird in § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 1962 (BauNVO) eigens darauf hingewiesen, dass „in Gebieten, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser“ vorgesehen sind, Grundflächen- und Geschossflächenzahl eingeschränkt sind. (!!!)</p> | <p>Baunutzungsordnung 1962, § 17 Abs. 2: <i>„In Gebieten, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser, vorgesehen sind, können im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl bis 0,6 festgesetzt werden.“</i></p> <p>Die BauNVO von 1962 sieht in reinen und allgemeinen Wohngebieten eine maximale GRZ und eine GFZ von 0,4 vor. § 17 Abs. 2</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>BauNVO ermöglicht für Garten- und Atriumhäuser die Festsetzung einer deutlich höheren GRZ und GFZ – bis zu 0,6.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplans wird für das Plangebiet jedoch die derzeit aktuelle BauNVO gelten und die dort geforderten Anforderungen erfüllen.</p> |
| <p>2.1.6 Einsehbarkeit der Gartenbereiche</p> | |
| <p>Würde der Neubauplan verwirklicht werden, könnten eine Reihe von Anwesen direkt von oben eingesehen werden, insbesondere die letzten Grundstücke mit den geraden Nummern in der Friedlander Straße.</p> | <p>Prinzipiell besteht kein Recht auf eine Uneinsehbarkeit von Baugrundstücken. Die Grundstücke der Friedlander Straße sind ausreichend tief, um ihre Terrassen selbst durch eine entsprechende Bepflanzung abzuschirmen.</p> <p>Durch eine Umplanung befindet sich jetzt eine niedrigere Bebauung im südlichen Planbereich.</p> |
| <p>2.1.7 Bestehende Bepflanzung, Bauphase</p> | |
| <p>Heute verhindern das der Bewuchs auf den städtischen Grundstücken sowie die Randbepflanzung entlang der Grundstücke- und natürlich die bisher gültige Bauhöhe! Je größer der Anteil wird, der für die Einrichtung der Baustelle nötig erscheint, desto größer wird die Wahrscheinlichkeit, dass die Bepflanzung fällt, nicht nur, weil vermutlich den neuen Mietern sonnendurchflutete (und keine waldschattigen) Wohnungen angenehm sein werden – es lässt sich zudem schon leichter bauen und lagern ohne störenden Bewuchs. Ein oder zwei oder drei Kranausleger müssen schließlich gefahrlos schwenken können und die schweren Maschinen Zugang zur Baustelle haben.</p> | <p>Es entfallen keine Bäume für die Baustelleneinrichtung. Die entfallenden Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Der Planzeichnung lässt sich ebenfalls entnehmen, dass mehr Bäume gepflanzt als gefällt werden – siehe auch Umweltbericht.</p> |
| <p>2.1.8 Grundwasser</p> | |
| <p>Es sind Tiefgaragen vorgesehen und ebenerdige Stellplätze. So landet man zumindest eingeschossig im Grundwasser, vielleicht sogar zweigeschossig – Kellerbauten sind vermutlich auch geplant. Das Abpumpen während der Bauzeit kann den Grundwasserspiegel und die Bewegung des Grundwassers in der Umgebung beeinflussen – ebenfalls ein grundlegender Gesichtspunkt für Bauvorhaben in der Waldstadt.</p> | <p>Es ist nur eine eingeschossige Tiefgarage geplant.</p> <p>Derzeit ist davon auszugehen, dass die Gründungstiefe 109,75 mNN beträgt. Bei einem Bemessungsgrundwasserstand von 109,7 (Höchster Grundwasserstand 109,4 mNN + 30 cm Sicherheitszuschlag) ist für die Gründung keine Grundwasserhaltung erforderlich.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Dies wäre nur bei sehr tief ragenden Aufzugsunterfahrten o.ä. der Fall.</p> <p>Im Übrigen stellen Grundwasserhaltungen nur temporäre Entnahmen dar, die aufgrund des großen Grundwasserangebots keine wasserwirtschaftlich bedeutsamen Auswirkungen haben. Sollte es möglich sein, das entnommene Grundwasser wieder zu versickern (dies hängt u. a. von der Größe des Baufeldes und der Durchlässigkeit des Bodens ab), gibt es überhaupt keine wasserwirtschaftlichen Auswirkungen.</p> |
|--|--|

2.1.9 Geplante Bebauung

| | |
|--|---|
| <p>Neu geplant ist 2018 „die Errichtung von insgesamt ca. 52 Wohneinheiten in drei fünfgeschossigen Gebäudezeilen (16 m hoch) sowie von ca. 25 Eigentumswohnungen in einem achtgeschossigen Punkthaus (25 m hoch). In der Erdgeschosszone der drei Gebäudezeilen ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von unter 700 m² vorgesehen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze können in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Weitere Stellplätze werden ebenerdig hergestellt.“</p> <p>(aus: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kolberger Str. 3 – 5, Waldstadt)</p> <p>(Der Bau von 70 Wohneinheiten entspräche dem Volumen von EINEM der Hochhausbauten, von denen es bisher die bekannten entlang der Theodor-Heuss-Allee gibt.)</p> | <p>Die Planung wurde überarbeitet.</p> <p>Auf dem Garagengrundstück sind zwei Gebäudezeilen mit vier Voll- und einem Staffelgeschoss geplant, ergänzt durch ein Punkthaus mit acht Vollgeschossen. Im Punkthaus sind ca. 30 Wohnungen für Senioren vorgesehen. Das EG ist für soziale Einrichtungen reserviert. Die zwei 5-geschossigen Gebäudezeilen sind für Miet- und Eigentumswohnungen mit insgesamt ca. 50 Wohnungen geplant.</p> <p>Für das Tankstellengrundstück ist eine weitere Gebäudezeile mit drei Voll- und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Hier ist eine 3-gruppige Kindertagesstätte für ca. 50 Kinder und ein Studentenwohnheim mit ca. 35 Wohnheimplätzen, sowie Gemeinschaftsräumen /-küchen geplant.</p> <p>Es ist kein Lebensmittelmarkt mehr vorgesehen. Ferner sind auf dem Baugrundstück keine oberirdischen Stellplätze mehr vorgesehen.</p> |
|--|---|

2.1.10 Maßvolle Verdichtung

| | |
|---|---|
| <p>Ist eine weitere Wohnanlage dieser Größenordnung nötig oder wünschenswert? In SO engem Abstand vom bestehenden Hochhaus UND der ersten Häuserzeile in der Kolberger Straße (in der es so viele Wohnungen gibt wie im Hochhaus!) Denken Sie z.B. an die</p> | <p>Die Planung wurde in Abstimmung mit dem Bürgerverein Waldstadt e.V. und Vertretern der Bürgerinitiative – soweit wie vertretbar – verändert, um Rücksicht auf die bestehende Bebauung zu nehmen.</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
| <p>Versorgungsfahrten für die Güter des täglichen Bedarfs...</p> <p>Jedenfalls kann keine Rede sein von einer maßvollen notwendigen Verdichtung!</p> | <p>Allerdings muss ebenso dem dringenden Wohnbedarf und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.</p> |
| 2.1.10 Nahversorgung | |
| <p>Das Argument, die Nahversorgung werde ja gerade vorgesehen durch den kleinen Supermarkt im Erdgeschoß, überzeugt nicht: Wenn das Angebot angenommen wird, erhöht es die Verkehrsdichte und führt zu neuen Fahrzeugbewegungen <u>und</u> fordert zusätzliche Stellplätze – sollen die Anwohner mit den Kunden um die Parkplätze konkurrieren? – Außerdem wird in der städtebaulichen und räumlichen Analyse des Stadtplanungsamtes beklagt, die bisherigen Geschäfte in den Stichstraßen seien in beklagenswertem Zustand – ja warum? Weil EDEKA die kleinen Märkte zerstört hat. Und jetzt ein neuer „kleiner“ Supermarkt, gleich neben dem kleinen „NETTO“ in der Elbinger Straße? Soll die Zeile auch noch sterben, damit es bei den Planern der Stadt den Niedergang der alten Waldstadt weiter zu beklagen gibt?</p> | <p>Mittlerweile ist kein Nahversorger mehr vorgesehen.</p> <p>Da sich die Ladenzeilen in Privateigentum befinden, kann die Stadt hier über Bebauungsplan keine Aufwertung herbeiführen.</p> |
| 2.1.11 Achtgeschossige Bebauung neben eingeschossigen Wohnhäusern | |
| <p>Es ist auch schlicht nicht zulässig nach den Vorgaben der baulichen Rahmenplanung, neben eingeschossigen Wohnhäusern mit privaten Gartenanlagen ein achtstöckiges Punkthaus zu bauen, ohne die Mindestabstände einzuhalten und die Vorgaben für die Planung zu berücksichtigen. (Das Punkthaus ist faktisch ein weiteres Hochhaus!)</p> <p><i>Kurz: Wenn neue Bauten entstehen sollten, bitte maximal zweistöckige oder allenfalls dreistöckige Gebäude, die dann alle Vorzüge haben dürfen, mit denen die Stadt für ihr neues Projekt wirbt</i></p> <p><u>(Das würde automatisch die Belastung durch die Neubauten minimieren ...)</u></p> | <p>Es gibt keine gesetzliche Vorgabe, die es verbietet, Hochhausbebauung in Nachbarschaft von eingeschossigen Wohnhäusern anzuordnen, sofern die baurechtlich erforderlichen Grenzabstände eingehalten sind.</p> <p>Hier wurde jedoch den Wünschen der Anwohner Rechnung getragen und anstelle des achtgeschossigen Punkthauses eine Riegelbebauung – angrenzend an die Bebauung der Friedlander Straße - angeordnet.</p> <p>Die geplante dreigeschossige Bebauung mit abgerücktem Staffelgeschoss erscheint aus Sicht der Stadtplanung geeignet, sowohl den Belangen des Städtebaus als auch den Belangen der Angrenzer Rechnung zu tragen.</p> |

| 2.1.12 Derzeit gültiger Bebauungsplan | |
|---|--|
| Im Bebauungsplan vom 20.03.1967, der im Wesentlichen gültig bleibt, heißt es für unseren Teil der Waldstadt | Dieser Bebauungsplan soll im Plangebiet durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ersetzt werden. |
| „die angegebenen Geschößzahlen sind zwingend, GRZ und GFZ sind (...) festgelegt | Dies gilt für das reine Wohngebiet. |
| „keine Dachaufbauten, maximal zwei Wohnungen je Grundstück“ | Diese Festsetzung gilt für die Reihenhäuser. |
| „Gewerbegrundstücke ein Geschöß“ | Der Bebauungsplan wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes aufheben und auf den gewerblichen Grundstücken eine weniger störende und hochwertigere Nutzung (allgemeines Wohngebiet) festsetzen. |
| „Der Baumbestand und der Waldcharakter ist zu erhalten“ | Die seinerzeitige Bebauung der Waldlage war mit einem großen Eingriff in den Waldbestand verbunden. Daher war es den Planern wichtig, diese Festsetzung zu treffen. |
| „Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Hardtwald. Die Bestimmungen zum Schutze des Grundwassers sind besonders zu beachten“ | Diesem Belang wird die Planung Rechnung tragen. |
| Zu diesem Bebauungsplan gibt es Ergänzungen wie z.B. – Es sind „keine Sattelgeschoße auf volle Vollgeschoße“ vorgesehen oder „um eine behutsame Nachverdichtung zu erreichen“ (wenn man den geltenden Bebauungsplan neu auslegt) „sollen bestehende Regelungen enger gefasst werden“ (<u>also nicht weit und großzügig ausgelegt</u>) Diese Präzisierungen gibt es seit März 2004 | Es lässt sich nicht nachvollziehen, was hier gemeint ist, da der Bebauungsplan von 1967 im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung derzeit noch gilt. Da März 2004 genannt ist, ist vermutlich der Aufstellungsbeschluss für den Bereich “Waldstadt Waldlage Teil 1 und Waldstadt Waldlage Teil 2 B – Änderung” gemeint (abgestellt wurde insbesondere die südliche Waldlage, die mittlerweile bereits überplant ist. Hier gab es zuvor nur wenige Festsetzungen, was bei Grundstücksgrößen von zum Teil über 1.500 m ² und der aktuellen Marktlage negative Folgen für den Charakter des Baugebiets haben kann). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Aufstellungsbeschlusses. Ergänzende Anmerkung: es dürfte Staffelgeschoss heißen (anstelle von Sattelgeschoss). |

| | |
|---|---|
| 2.1.13 Grundwasser, Tiefgarage | |
| Hinsichtlich des Grundwassers ist zu fragen, wo Kellerräume und Garagen vorgesehen sind. Abgesehen davon reicht eine GROSSE Tiefgarage bis dicht an die Grundstücke 71058 und 71059 heran, d.h., die Wurzeln der alten Bäume würden durch den Aushub der Baugrube eventuell beschädigt. | <p>Der Bemessungsgrundwasserstand liegt bei 109,7 mNN und die Gründungstiefe der Tiefgarage bei 109,75 mNN, daher liegt die geplante Bebauung oberhalb des Grundwassers.</p> <p>Der Wurzelbereich eines Baumes entspricht in der Regel dessen Kronenbereich. Es ist daher ausgeschlossen, dass die Tiefgarage die Wurzeln der Bepflanzung auf den genannten Grundstücken beschädigt. Ebenfalls ist nicht davon auszugehen, dass die Wurzeln der zu erhaltenden Bäume außerhalb der Baugrundstücke durch die Herstellung der Tiefgarage erheblich geschädigt werden.</p> |
| 2.1.14 Erhaltung des Garagenhofs | |
| Kann man das Garagengelände nicht interessanter machen, so dass (auch höhere und breitere) Fahrzeuge, die entlang der Kolberger Straße geparkt werden, dort sicher untergestellt werden können? Kann man also nicht die gewerbliche Nutzung attraktiver machen – z.B. Ladestationen für E-Bikes, E-Autos usw. anbieten - und das Garagengelände erhalten? Denkbar wären Stellplätze für Wohnmobile und Anhänger und LKWs, die – nicht nur - entlang der Kolberger Straße abgestellt sind. | <p>Die Erhaltung des Garagenhofs steht der Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplans entgegen.</p> <p>Derzeit werden bereits viele der Garagen für die Lagerung von Materialien genutzt.</p> |
| 2.1.15 Profitable Baugrundstücke | |
| Falls es aber darum gehen sollte, eine möglichst hohe Rendite zu erzielen, um aus „mindergenutzten Flächen“ profitable Baugrundstücke für den höheren Bedarf zu machen – und dafür spricht der geplante Standort des Punkthauses mit den Eigentumswohnungen – stößt der Plan der Stadt auf unseren entschiedenen Widerspruch. | Kenntnisnahme. |
| 2.1.16 Tankstelle | |
| Richten Sie eine Tankstelle für moderne Antriebe ein, damit die Rede von der Energiewende nicht länger Floskel bleiben muss, weil es kein Tankstellennetz gibt – in den USA hat sich in den zwanziger Jahren das Auto erst durchgesetzt, nachdem es ein Tankstellen- und Raststellennetz gab (Motels)... | <p>Eine Tankstelle ist nicht vorgesehen.</p> <p>Tankstellen sind mit Lärm und Geruchsbelästigungen verbunden und sollten daher nicht zentral in Wohngebieten untergebracht werden. Die Tankstelle ist schon lange nicht mehr in Betrieb, so dass sich hier niemand umstellen muss.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Wenn eine Tankstelle eingerichtet würde, die z.B. für elektrischen Antrieb optimiert wird und oder für Gas und Wasserstoff, könnten Waldstadtbürger sich Fahrzeuge mit modernem Antrieb, insbesondere E-Mobile, zulegen, ohne das nachbarliche Stromnetz zusammen brechen zu lassen, (wenn z.B. auch nur EINE Stichstraße nachts auflädt!)</p> <p>Integriert müsste ein Café/Restaurant/Bistro sein, damit die Automobilisten sich während der Ladezeit beschäftigen oder unterhalten können.</p> | |
| 2.1.17 Gästehaus | |
| <p>In der Waldstadt fehlt auch ein Gästehaus, um gelegentlich (viele) Gäste unterzubringen – es könnte verbunden sein mit dem Haus, das für Studenten vorgesehen ist, die auch bei gelegentlichem oder ständigem Bedarf (man müsste das abwarten) das Gästehaus führen.</p> | <p>Ein Gästehaus ist derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>In Haus D ist nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.</p> |
| 2.1.18 Verstoß gegen den Bebauungsplan | |
| <p>Es gibt immer gute Gründe für schöne, praktische und bezahlbare Wohnprojekte gerade in der alten Waldstadt. Aber sie sollten ins Umfeld des alten Bebauungsplanes integriert sein. Eine Verdichtung wie die in Planung befindliche verstößt jedenfalls in vielerlei Hinsicht gegen den Bebauungsplan der Stadt für die alte Waldstadt.</p> | <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt das vorhandene Baurecht, das hier gewerbliche Bauflächen vorsieht.</p> <p>Auch für das Stadtplanungsamt ist es von besonderer Wichtigkeit, dass sich die geplante Bebauung in das bestehende Planungskonzept der Waldlage einfügt. Hierzu wurde der Rahmenplan in einen iterativen Prozess erstellt. Die Neubebauung wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe behandelt und mit dem Bürgerverein und Vertretern der Bürgerinitiative so weiterentwickelt, dass am Ende des Planungsprozesses eine Basis gefunden wurde, die von allen Beteiligten mitgetragen werden konnte.</p> |
| 2.1.19 Vorhandene Bäume, Baumpflanzungen | |
| <p>Die bisher vorliegenden vorläufigen Baupläne weisen wenige Bäume auf, und sie werden sicher erst gepflanzt werden, wenn das Bauprojekt bewohnt ist und benutzt werden soll, vorher aber wird gerodet und gefällt werden – wie sonst sollen die zusätzlichen Parkflächen entstehen?</p> | <p>Da die beiden Grundstücke fast vollständig versiegelt sind, müssen nur wenige geschützte Bäume (Baumschutzsatzung) gefällt werden. Es werden mehr Neupflanzungen vorgenommen.</p> |

| 2.1.20 Parken - Bauarbeiter | |
|---|--|
| <p>Wo parken die Bauarbeiter während der Bauzeit die Autos, mit denen sie zur Arbeitsstelle fahren? Sind die Kurve und die Wohnstraßen noch nicht genügend beparkt?</p> | <p>Es liegt in der Natur der Sache, dass Baubau- stellen mit gewissen Beeinträchtigungen ver- bunden sind. Diese lassen sich nicht gänzlich vermeiden und sind zu tolerieren. Der Bau- träger wird – im eigenen Interesse – dafür Sorge tragen, dass diese soweit als möglich reduziert werden. Dass die Arbeiter irgendwo im Nahbereich der Baustelle parken, ist nicht zu vermeiden.</p> |
| 2.1.21 Verkehrsbelastung | |
| <p>Ist die Verkehrsbelastung dadurch, dass die Kolberger Straße in Abweichung vom alten Bebauungsplan nicht mehr geschlossen wurde, nachdem der Ausbau der Waldstadt- Feldlage und der Geroldsäcker abgeschlossen war, nicht schon um ein Vielfaches größer, als im ursprünglichen Flächennutzungsplan an- gedacht?</p> | <p>Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstra- ßen (RASt 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) sehen für Quartiers- und Wohnstraßen eine Verkehrs- stärke bis 400 Kfz/h vor. Eine am 19. April 2018 durchgeführte Verkehrserhebung in der Kolberger Straße ergab eine Querschnittsbe- lastung von 2.900 Kfz/24 (290 Kfz/Spitzen- stunde). Die Verkehrsbelastung der Kolberger Straße liegt somit deutlich unterhalb der vor- gegebenen Grenze laut RASt 06.</p> |
| <p>Führt eine weitere starke Verdichtung der Bebauung (siehe den Vergleich mit dem Hochhaus, das ja gar nicht weit entfernt ist) nicht dazu, dass dieser ruhige Teil der alten Waldstadt verloren geht?</p> | <p>Die verkehrlichen und schalltechnischen Aus- wirkungen der Planung auf die Umgebung wurden gutachterlich untersucht. Siehe schalltechnische Untersuchung sowie Ver- kehrsgutachten von Koehler & Leutwein GmbH & Co.KG.</p> <p>Verkehrsuntersuchung von Köhler & Leut- wein (Januar 2020) kommt zu folgendem Er- gebnis:</p> <p><i>Für das Bauvorhaben Kolberger Straße 3 – 5 in Karlsruhe wurde eine verkehrliche Untersu- chung durchgeführt. Hierbei wurde festge- stellt, dass die Parkraumauslastung aktuell auf mittlerem Niveau liegt. Die zusätzlichen Verkehre, welche durch das Projekt Kolberger Straße erzeugt werden, werden für die Park- raumauslastung als nicht problematisch an- gesehen. Die geplante Tiefgarage deckt den Bedarf an Stellplätzen für die neuen Wohnge- bäude.</i></p> <p><i>Die Ermittlung des neu induzierten Verkehrs umfasste die Bereiche Bewohner, Besucher,</i></p> |

| | |
|--|--|
| | <p><i>Angestellte und Plätze in den sozialen Einrichtungen sowie Lieferverkehr. Die Verkehrserzeugung von gerundet 140 Fahrzeugen/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr wurden für die Berechnung der Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall verwendet.</i></p> <p><i>Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Theodor-Heuss-Allee / Kolberger Straße bestehen auch mit den zusätzlichen 140 Fahrzeugen/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr keine Bedenken. Die aus den Leistungsfähigkeitsberechnungen folgenden prozentualen Verkehrszunahmen können als unmaßgeblich bewertet werden.</i></p> <p>Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung, Mai 2020:</p> <p><i>Im Zuge des Bauvorhabens „Kolberger Straße 3 - 5“ in Karlsruhe Waldstadt wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.</i></p> <p><i>Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich innerhalb des Plangebietes überwiegend verträgliche Belastungen. In geringen Umfang sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen im Bebauungsplan festzusetzen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen Situation nicht in Frage kommen. Diese betrifft die Gebäudefassaden Ost an den Gebäuden C und D.</i></p> <p><i>Durch die Veränderung der Lärmbelastung im Umfeld des Bebauungsplangebietes entstehen keine Erhöhungen von über 3 dB(A) bei</i></p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p><i>gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Notwendigkeit der Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ergibt sich nicht.</i></p> <p><i>Durch den Gewerbelärm der bestehenden Betriebe ergeben sich im Umfeld keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Innerhalb des Plangebietes entstehen an einzelnen Fassadenpunkten geringfügige Überschreitungen durch den hohen Ansatz von Anlieferungsfahrzeugen oder aus der Tiefgarage kommenden Fahrzeugen, die noch als hinnehmbar anzusehen sind.</i></p> <p><i>Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.</i></p> |
| <p>2.1.22 Rahmenplan, ursprüngliches Freiflächenkonzept</p> | |
| <p>Weitere Besonderheiten des Untersuchungsgebietes sind die reizvolle Lage am Hardtwald sowie die Durchdringung des Siedlungskörpers mit Waldflächen. Die großen Frei- und Abstandsflächen erzeugen eine Stadtlandschaft von besonderer Qualität. Alle künftigen freiräumlichen Veränderungen müssen das ursprüngliche Freiflächenkonzept respektieren und dürfen es nur behutsam weiterentwickeln.</p> <p>(aus der Begründung der Stadt für neue Baumaßnahmen in der Waldstadt, einsehbar im Internet)</p> | <p>Bei den zu bebauenden Grundstücken handelt es sich nicht um unbebaute Freiflächen. Dadurch dass es sich bislang um weitgehend versiegelte Flächen handelt, wird sich durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen die Einbindung in die Waldflächen noch verbessern.</p> |
| <p>Wegen der sehr vielschichtigen Eigentümerstruktur der Waldstadt mit ihren vielen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) ist es wichtig, den Rahmenplan in einem iterativen Prozess zu entwickeln.</p> <p>(eben da...)</p> | <p>Angesprochen ist der Rahmenplan. Im Plangebiet gibt es diese vielschichtigen Eigentümerstrukturen nicht, sondern nur einen Vorhabenträger, was die Umsetzung der Planung garantiert. Dennoch wurde die Planung in einem iterativen Abstimmungsprozess mit dem Bürgerverein Waldstadt und Vertretern der Bürgerinitiative überarbeitet.</p> |
| <p>Die Schlussfolgerung wäre:</p> <p>Das „Punkthaus“ kann so, wie geplant, nicht gebaut werden.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Es ist noch einmal zu überlegen, ob im öffentlichen Interesse statt neuer Eigentumswohnungen nicht etwas geplant und gebaut wird, was näher an der alten Nutzung liegt.</p> | <p>Es besteht dringender Wohnbedarf. Auch Eigentumswohnungen sind geeignet, hier einen Beitrag zu leisten. Tatsächlich entsteht ein Mix aus verschiedenen Wohnformen.</p> <p>Es besteht kein Bedarf an gewerblichen Flächen an diesem Standort.</p> |
| <p>Gedankliche Anstöße haben wir, wie wir meinen, genügend gegeben...</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>2 a Zwei Anwohner/-innen Friedlander Straße (identisch Ziffer 2) an Herrn Oberbürgermeister Dr. Mentrup, 1. August 2018</p> | |
| <p>2 a.1 Bauvoranfrage von 2012</p> | |
| <p>Die Planer der Stadt haben 2012 den Versuch gemacht in unserem Quartier eine Verdichtung der Bebauung herbeizuführen. Nach Auskunft des Bauordnungsamtes wurden die Pläne ad acta gelegt auf Grund des Widerspruchs der Nachbarn.</p> | <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf eine Bauvoranfrage des vorherigen Eigentümers des Garagenhofs vom August 2012 („Neubau einer Wohnanlage“). Geplant waren vier Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage. Drei davon fünfgeschossig mit Staffelgeschoss sowie ein Punkthaus mit 7 Geschossen und Staffelgeschoss.</p> <p>Die seinerzeit geplante Bebauung war auf der Grundlage des bestehenden Baurechts nicht genehmigungsfähig, der Antragsteller hat die Bauvoranfrage zurückgezogen.</p> |
| <p>Jetzt sind die Pläne in veränderter und erweiterter Form wieder auf den Planungstischen.</p> | <p>Die Planung hat sich geändert. Der aktuelle Entwurf lässt sich nur über eine Bebauungsplanänderung umsetzen.</p> |
| <p>Wegen der Neuauflage von Bebauungsplänen (aus dem Jahr 2012), in etwas verändertem Kleid sehen wir uns genötigt, erneut Einspruch zu erheben gegen die geplanten Baumaßnahmen. Die Argumente entnehmen Sie bitte dem angehängten Dokument.</p> | <p>Beigefügt ist die Stellungnahme vom 30. Juli 2018 an das Stadtplanungsamt – siehe oben Ziffer 2.1.</p> |
| <p>2 a.2 fortschrittliche Angebote, öffentliches Interesse</p> | |
| <p>Die Stadt Karlsruhe ist stolz darauf, ein zukunftsorientiertes, wissenschaftlich gestütztes Zentrum für intelligente Menschen- und Naturnahe Lösungen für drängende Probleme zu sein. Dem sollten die Planer Rechnung tragen. Insbesondere wenn städtische Grundstücke neu genutzt werden, sollten ganz generell fortschrittliche Angebote, die dem öffentlichen Interesse zuarbeiten, gesucht werden, nicht einfache lukrative, an Rendite orientierte Standardmaßnahmen, die unkompliziert Geld in die Stadtkasse spülen.</p> | <p>Es wird nicht näher ausgeführt, welche fortschrittlichen Angebote, „die dem öffentlichen Interesse zuarbeiten“, planerisch ermöglicht werden sollen.</p> <p>Neben der Wohnnutzung (mindestens 20 % sozialgebundener Wohnraum sowie Seniorenwohnungen) sind eine Kindertagesstätte und andere soziale Einrichtungen geplant.</p> <p>Das Tankstellengrundstück soll von der Stadt an den Vorhabenträger veräußert werden,</p> |

| | |
|--|--|
| | um das geplante Vorhaben gesamtheitlich sinnvoll entwickeln zu können. |
| 2 a.3 Ablehnung der Planung | |
| Daher werden wir uns ganz entschieden dem geplanten Hochhausbau auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle widersetzen. | Kenntnisnahme. |
| 2 a.4 Anlage Stellungnahme vom 30. Juli 2020 | |
| Inhaltsgleich Ziffer 2.1 | Siehe Ausführungen zu Ziffer 2.1 oben. |
| 2 b. Zwei Anwohner/-innen Friedlander Straße (identisch Ziffer 2), 1. Oktober 2018 an Oberbürgermeister Dr. Mentrup | |
| 2 b.1 Antwortschreiben Baudezernat vom 1. August 2018 | |
| <p>Mein Mann und ich haben uns an Sie gewandt wegen des oben genannten Bauvorhabens. Sie haben uns freundlich geantwortet und Herr Bürgermeister Obert damit beauftragt uns in Ihrem Namen zu antworten.</p> <p>Das hat er auch getan, aber wir waren von seiner Antwort nicht nur angetan. Allerdings sehen wir auch die besondere Situation des Amtswechsels... und denken, er hatte wichtigere Dinge abzuwickeln.</p> <p>(Angabe eines Links zu einem Artikel ka-news zum Amtswechsel.)</p> <p>Wir haben ebenso mit großem Interesse die Artikel der BNN vom 28.09.2018 gelesen – nichtsdestoweniger müssen wir in der Sache im Gespräch bleiben. Wie lange der Nachfolger brauchen wird um sich einzuarbeiten, wissen wir nicht. So bleibt uns nur ein erneutes Anschreiben an Sie, denn für uns Anwohner ist die Angelegenheit wichtig. Ob Sie sich selbst kümmern wollen oder können, wissen wir angesichts Ihrer Belastung durch das Amt nicht. Wenn sie erneut eine geeignete Person beauftragen, ist uns das recht.</p> | <p>In seiner sehr ausführlichen Zwischennachricht vom 1. August 2018 teilt Herrn Baubürgermeister Obert Folgendes mit:</p> <p>„vielen Dank für Ihre E-Mail-Nachricht vom 1. August 2018 an Herrn Oberbürgermeister Dr. Mentrup, dem Sie Ihr Schreiben an das Stadtplanungsamt vom 30. Juli 2018 weitergeleitet haben. Herr Oberbürgermeister Dr. Mentrup hat mich gebeten, Ihnen zu antworten.</p> <p>Die Bebauung der Waldlage erfolgte seinerzeit auf der Grundlage des Ergebnisses eines Architektenwettbewerbs von 1956. Die vorhandenen baulichen und grünordnerischen Strukturen weisen besondere Qualitäten auf und sollen in ihren Grundzügen erhalten bleiben.</p> <p>Die bestehenden Bebauungspläne für die Waldlage aus den Jahren 1964 und 1967 gehen in ihren Festsetzungen allerdings von den damals üblichen Bau- und Wohnformen aus. Für freistehende Familienhäuser sind die Baubereiche zum Teil sehr weit gefasst. Dadurch lassen sich andere Dichten erzielen, als bei der seinerzeitigen Planungsentwicklung beabsichtigt war. Auch zwischenzeitlich erfolgte Änderungen in der Landesbauordnung machen eine Änderung des derzeit geltenden Baurechts erforderlich.</p> <p>Um in Folge des steigenden Verwertungsdrucks – oft in Zusammenhang mit einem Generationenwechsel – Konflikte zu vermeiden, wurde bereits 2004 ein Aufstellungsbeschluss gefasst („Waldstadt Waldlage Teil 1 und Waldstadt Waldlage Teil 2 B – Änderung“). Hierdurch sollten einerseits bestehende Strukturen planungsrechtlich gesichert werden und andererseits – dort wo dies möglich und sinnvoll ist - auch eine größere Ausnutzung der Baugrundstücke geschaffen werden.</p> <p>Sie zitieren aus dem geltenden Baurecht. Hierzu gibt es jedoch keine Ergänzungen. Die von Ihnen angeführten</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Textpassagen sind dem Aufstellungsbeschluss entnommen:</p> <p><i>„Um eine behutsame, maßvolle, auf die vorhandene Baustruktur Rücksicht nehmende Nachverdichtung zu erreichen, sollen die Bebauungsmöglichkeiten enger gefasst werden. Hierzu sollen Regelungen getroffen werden bezüglich der zu überbauenden Grundstücksfläche, der Geschoszahl, der Höhenentwicklung und der Anzahl der Wohneinheiten.</i></p> <p><i>Ziel ist es dabei u.a., in Übereinstimmung mit dem schon in den bisherigen Bebauungsplänen verfolgten Planungskonzept klarstellend festzusetzen, dass über den jeweils zulässigen Vollgeschossen keine zusätzlichen Staffelgeschosse entstehen dürfen. Damit sollen insbesondere auch solche Staffelgeschosse weiterhin ausgeschlossen bleiben, die nach der aktuell geltenden Fassung der Landesbauordnung nicht vom Begriff des Vollgeschosses erfasst werden.“</i></p> <p>Da die Überplanung einer bestehenden Bebauung sehr zeitintensiv ist, wurde zuerst dort mit der Überplanung begonnen, wo aufgrund vorliegender Bauanträge bereits nachbarschaftliche Konflikte entstanden waren. Gerade dort, wo die Baugrundstücke am größten sind (Bebauung im Bereich der Allensteiner Straße, Stettiner Straße, Tilsiter Straße und in Teilbereichen der Breslauer Straße), waren über das Planrecht nur wenige Einschränkungen festgesetzt. Der betreffende Bebauungsplan „Waldstadt Waldlage Teil 1 – Änderung“ ist am 11. April 2014 in Kraft getreten.</p> <p>Um wichtige Zukunftsfragen zur städtebaulichen Entwicklung der Waldlage zu klären und unter Berücksichtigung des landespolitischen Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde – unter Einbeziehung der Bewohner der Waldstadt – durch externe Planungsbüros (Stadtplaner, Landschaftsplaner) ein Rahmenplan erstellt. In einem Planungsworkshop wurden 2014 unter anderem die Garagenhöfe und Quartierzentren von den Teilnehmern als „Orte mit Mängeln“ kategorisiert. Der Rahmenplan von 2015 sieht vor, mindergenutzte Bereiche - wie beispielsweise die Garagenhöfe - neu zu strukturieren und geht hier von einer zeitnahen Umsetzung aus.</p> <p>Ihre Ausführungen haben wir zur Kenntnis genommen und werden diese bei unseren Überlegungen zum Bebauungsplan mit einbeziehen und auch dem Gemeinderat zur Beratung bei seiner Entscheidung über die öffentliche Auslegung vorlegen.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können Sie sich dann darüber informieren, inwieweit Ihre Ausführungen in die Planung eingeflossen sind. Die Bekanntmachung mit dem Termin der Gemeinderatssitzung und später auch mit dem Zeitraum zur Einsichtnahme wird</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| | in der „StadtZeitung“, dem Amtsblatt der Stadt Karlsruhe, und auch auf der Internetseite der Stadt Karlsruhe unter der Rubrik „Stadtplanung und Bauen“ (www.karlsruhe.de/bebauungsplanung) veröffentlicht. |
| 2 b.3 Vorbereitetes Schreiben an das Baudezernat | |
| Wir fügen jedoch unser Schreiben an Bürgermeister Obert bei, (das wir in den letzten Tagen seiner Amtsführung nicht abgeschickt haben), in dem unsere Bedenken hinsichtlich des angesprochenen Teils der Bebauungspläne nochmals deutlich ausgedrückt werden. | Der Briefentwurf ist unten in Ziffer 2b.6 aufgeführt. |
| 2b.4 Ortstermin | |
| Der Gemeinderat muss zeitnah wichtige Entscheidungen für die Restrukturierung der alten Waldstadt fällen. Vielleicht wäre es da eine zielführende, vermittelnde Maßnahme, wenn es zu einer Besichtigung vor Ort käme unter Beteiligung von Sachverständigen des Stadtplanungsamtes und der mit Bauentscheidungen Beauftragten der Gemeinderatsfraktionen, dem Bürgerverein Waldstadt und den an einer einvernehmlichen Lösung interessierten Anwohnern. Hinter diesem Schreiben und dem Anliegen stehen bereits die Anlieger der Friedlander sowie der Braunsberger und etliche Anlieger der Kolberger Straße. Es geht nicht um eine Nörgelei. Die Stadt hat uns allen eine nachhaltige und schonenden Entwicklung versprochen. Das wollen wir jetzt erleben. | Es fand ein Vor-Ort-Termin mit Vertretern des Gemeinderates und des Bürgerverein Waldstadt statt. Das Stadtplanungsamt hat im Rahmen zweier Runder Tische die Gespräche mit Vertretern der Bürgerinitiative aufgenommen. |
| 2b.5 Unterschriftslisten | |
| Die Unterschriftsliste geht dem Rathaus mit der Briefpost zu. | Zusammen mit dem BNN Artikel vom 2. August 2018 (Masterarbeit einer KIT Absolventin – Mikroklima auf dem Marktplatz) erhält das Stadtplanungsamt am 5. Oktober eine Unterzeichnerliste (12 Unterzeichner Kolberger Straße, 16 Friedlander Straße, 2 Schneidemühler Straße). Identische mit Unterschriftsliste in Ziffer 2b.5.1. Einzelne Unterzeichner haben sich auch in separaten Stellungnahmen geäußert (die ebenfalls in dieser Synopse enthalten sind). |
| 2b.5.1 Unterschriftsliste im Anhang | |
| Als Anlage ist dem Schreiben ein BNN Artikel vom 2. August 2018 (Masterarbeit einer KIT | Kenntnisnahme. |

| | |
|---|---|
| <p>Absolventin – Mikroklima auf dem Markt- platz) beigefügt sowie eine Unterzeichner- liste von Anwohnern der Kolberger Straße, Friedlander Straße und Schneidemühler Straße.</p> | |
| <p>2b.5.2 Anlage Schreiben der Bewohner der Braunsberger Straße</p> | |
| <p>Wir Bewohner der Braunsberger Straße sind bestürzt über das Bauvorhaben Kolberger Straße 3-5. Die augenblicklich gute Durchlüf- tung unseres Wohngebiets würde komplett zerstört. Wir setzen uns für gesunde Lebens- bedingungen für uns, unserer Kinder und En- kel ein: Siehe BNN vom 2. August 2018. Des- halb schließen wir uns der Initiative von an.</p> | <p>Es sind die Namen von 32 Anwohnern der Braunsberger Straße aufgeführt, größtenteils wurde unterzeichnet.</p> <p>Der BNN Artikel handelt von einer Masterab- solventin des KIT, die in Ihrer Masterarbeit ein Konzept für den Marktplatz entwickelt, das die Temperaturen dort angenehmer machen soll (heller Belag, Sonnensegel, Wasserflä- chen, Bäume). Ein direkter Bezug zur Wald- lage ist hierbei nicht erkennbar.</p> |
| <p>2b.5.3 Anlage „Hauseigentümer und – bewohner der Braunsberger Straße“ (22 Unterzeich- ner Braunsberger Straße, 2 Unterzeichner Kolberger Straße), Brief an Herrn Oberbürger- meister Dr. Mentrup vom 27. August 2018</p> | |
| <p>Wir haben von dem Bauvorhaben Kolberger Str. 3-5 erfahren. Wir erheben Einspruch ge- gen die geplante Baumaßnahme und bitten Sie, diese neu zu überdenken. Sie kann und darf so nicht durchgeführt werden.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>Wir sehen künftig große Probleme durch ho- hes Verkehrsaufkommen, Parkplatznot und noch mehr Lärm und Schmutz. Die schon vor Jahrzehnten gelobte Durchlüftung der Wald- stadt und ihr herrliches Pflanzengrün werden dadurch vernichtet</p> | <p>Siehe oben Ziffer 2.1.21.</p> |
| <p>Alternativen sind: Atriumhäuser, Bungalows und Einfamilien-Reihenhäuser, die haupt- sächlich das Bild der Waldstadt prägen.</p> | <p>Um Freiflächen zu schonen, ist es im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden er- forderlich, die vorhandenen Potentiale im In- nenbereich zu nutzen. Das Stadtplanungsamt ist der Auffassung, dass sich die geplante Be- bauung sich gut in den bereits vorhandenen Gebäudebestand einfügt.</p> |
| <p>Bitte lassen Sie die Pläne ändern.</p> | <p>Zwischenzeitlich gab es wesentliche Änderun- gen – vermutlich nicht so weitgehend wie ge- wünscht.</p> |
| <p>2b.6 Briefentwurf an Herrn Bürgermeister Obert vom 22. September 2020</p> | |
| <p>Meine Frau und ich bedanken uns herzlich für Ihr Ant- wortschreiben vom 31.08.2018.</p> <p>Wir entschuldigen uns gerne dafür, wenn wir die Text- passagen aus dem Aufstellungsbeschluss, den wir zitie- ren, als Ergänzungen zum Baurecht aufgefasst haben.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Wir werden das in Zukunft hoffentlich korrekter einordnen und anwenden können. Jedenfalls danke für die Aufklärung.</p> <p>Sie führen diese Aufklärung fort über die Zwangslagen, der sich die Stadt gegenüber sehe, die durch Zuzug entstünden, aber auch durch andere Verwertungs Vorstellungen der Erben nach Übernahme des Nachlasses. Außerdem zähle Sie das landespolitische Ziel der Innenentwicklung, welcher der Vorzug zu geben sei gegenüber der Außenentwicklung.</p> | |
| <p>Das nehmen wir nun unsererseits zur Kenntnis, obwohl wir nicht recht wissen, ob Sie und wir bei der Verwendung der Begriffe an dieselben Dinge denken.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>Nur wundert uns, wie wenig Sie in der Sache auf unser Anliegen eingehen.</p> | <p>Es handelt sich um eine Zwischennachricht (qualifizierte Eingangsbestätigung), in der üblicherweise überhaupt nicht auf die Inhalte der Stellungnahmen eingegangen wird.</p> |
| <p>Sie lassen zum Beispiel durchblicken, das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs aus den 50er Jahren sei (eigentlich schon seit den 60er Jahren) ein wenig aus der Zeit gefallen und revisionsbedürftig. Um wie viel mehr heute in Zeiten von Stuttgart 21, schreibe ich jetzt ironisch!</p> <p>WIR hingegen halten die Gesamtgestaltungs idee für zeitlos und unbedingt schützenswert. Dass ein Plan oder ein Bauwerk, weil er oder es alt ist, revisionsbedürftig werde, würden Sie ja wohl kaum über den Sozialgedanken der SPD oder CDU oder die liberalen Vorstellungen der FDP oder das Nachkriegs-Grundgesetz oder eine gotische Kathedrale sagen.</p> <p>So ergeht es uns mit den Selgschen Vorstellungen von einer der Menschennatur angepassten städtischen Region, in der Wohnen, Nähe und Erhalt des erholsamen Walds, Distanz zur großstädtischen Verdichtung (und auch zum Nachbarn) den weiten Horizont der baulichen Gestaltung ausmachen. Man hat Platz zum Atmen und sich Bewegen.</p> | <p>Das Schreiben des Baudezernats vom 1. August 2018 wird hier zum Teil umgedeutet:</p> <p><i>„Die vorhandenen baulichen und grünordnerischen Strukturen weisen besondere Qualitäten auf und sollen in ihren Grundzügen erhalten bleiben.“</i></p> |
| <p>Man hat auch lange kein Problem gehabt das Auto zu parken und auch noch Freunde einladen zu können, die ebenfalls einen Parkplatz gefunden haben. (Ich z.B. bin von der Sophienstraße/Ecke Hirschstraße umgezogen, weil ich den erbitterten Kampf um die Stellplätze und die „Parkknöllchen“ satt hatte.)</p> | <p>Das Stadtplanungsamt geht davon aus, dass es den Bewohnern der Friedlander Straße möglich ist, auf dem eigenen Grundstück zu parken.</p> |
| <p>Wenn die Stadt jetzt damit beginnt „nach“ zu verdichten, wo inzwischen jeder Arbeitnehmerhaushalt aus Arbeitsmarktgründen mindestens zwei Autos braucht, bringt er ein Problem in die Waldstadt, das Sie sehr wohl beobachten könnten, wenn Sie sich die Mühe machen würden, nach Geschäftsschluss in der Königsberger oder der Schneidemühler Str. einen Parkplatz zu finden. Wie soll die Idee der „Nachverdichtung“ dazu führen, dass das Leben in der Waldstadt insgesamt lebenswerter wird?</p> | <p>Viele Gebäude in der Waldstadt sind entstanden als noch kein Stellplatznachweis baurechtlich erforderlich war.</p> <p>Die Neubebauung ist nicht Verursacher dieses Parkproblems und sie verschlimmert es auch nicht (es werden mehr als die baurechtlich erforderlichen Stellplätze angeboten).</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Eine Nebenbemerkung an dieser Stelle: Im Rahmenplan Waldstadt – Waldlage auf Seite 18 sprechen die Planer von einer „Überdimensionierung des Straßenraums“! Die Kolberger Straße ist die einzige Durchgangsstraße, die bisher KEIN Parkproblem hat – wegen der Parkplätze auf dem Mittelstreifen! Ich vermute, dass bei der ursprünglichen Planung überlegt wurde, dass die Anwohner in den neunstöckigen Häusern eventuell sich früher mehr Autos leisten können würden...</p> | <p>Entgegen anderer Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit, wird hier die Auffassung vertreten, dass in der Kolberger Straße bisher kein Parkproblem besteht.</p> <p>Die Parkraumuntersuchung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass in der Kolberger Straße weniger Parkdruck vorhanden ist, als in anderen Straßen der Waldlage.</p> <p>Siehe oben Ziffer 2.1.21.</p> |
| <p>Wenn Sie in die Tiefe bauen und mehrgeschossige Garagen anlegen, sinkt der Wasserspiegel noch mehr – aber Sie wollen doch den ursprünglichen Plan Selgs in den Grundprinzipien beibehalten, nicht wahr?</p> | <p>Siehe oben Ziffer 2.1.8.</p> |
| <p>Dazu gehört auch die Be- und Entlüftung über die Schneisen, die der alte Bebauungsplan vorgesehen hatte und durch eine Bebauung, die nur so hoch wie nötig war. Die wird gefährdet, wenn, wie im von Ihnen genannten Bereich der südlichen Waldstadt, die Bau“klötze“ der Erbgeneration in die Höhe der Bäume wachsen, die der Baugrube nicht zum Opfer gefallen sind.</p> | <p>Im südlichen Teil der Waldlage wachsen keine „Bauklötze der Erbgeneration“ in die Höhe. Die Planänderung hat dort die Bautiefe um 5 m verringert, die Bauhöhen sind unverändert geblieben. Maximal zulässig sind dort zwei Geschosse – allerdings nicht über die gesamte Tiefe der Baubereiche.</p> |
| <p>Begeben Sie sich an einem windigen Tag hinter eines der Hochhäuser an der Theodor-Heuss-Allee und Sie werden erleben, von wo und wie der Wind weht und was sich tut, wenn Gebäuderiegel der Belüftung im Weg stehen. Im Übrigen schauen Sie bitte, wie groß die Abstände zur umliegenden Bebauung sind....</p> <p>Deswegen wollen wir im konkreten Fall die Bebauung der Garagenflächen in der Kolberger Str. 5 mit fünfgeschossigen Gebäuderiegeln NICHT. Und vor allem will NIEMAND ein achtstöckiges Punkthaus an der Stelle der alten Tankstelle.</p> | <p>Zur klimatischen Situation siehe oben Ziffer 2.1.3.</p> |
| <p>Der jetzt bekannte Bauplan hält die gesetzlichen Abstände zu den Nachbarhäusern und Grundstücken nicht ein.</p> | <p>Auch bei der ursprünglichen Lage des Punkthauses waren alle nach LBO erforderlichen Grenzabstände eingehalten.</p> |
| <p>Sie können auch niemand vermitteln, dass bei baulichen Veränderungen in der Friedlander Straße mit den geraden Zahlen Einstöckigkeit verlangt ist – und gleich daneben lässt die Stadt es zu, wenn achtstöckig gebaut wird.</p> | <p>Wie oben in Ziffer 2.1.2 ausgeführt, ist es ebenfalls vorgesehen, das bestehende Baurecht dahingehend zu ändern, dass anstelle einer eingeschossigen Bebauung zwei Vollgeschosse zugelassen sind.</p> |
| <p>Wir bemängeln an Ihren Ausführungen unser Anliegen zu übergehen: <i>„Sie können sich dann darüber informieren, inwieweit Ihre Ausführungen in die Planung eingeflossen sind.“</i> (Ihre Rede) Na klar.</p> | <p>Hierbei handelt es sich um den Hinweis auf den in öffentlicher Sitzung stattfindenden Auslegungsbeschluss und die spätere öffentliche Auslegung, bei der erneut Stellung genommen werden kann.</p> |
| <p>Sehen wir es praktisch: gegenüber dem Planungsstand von 2012 haben Sie die Platzierung der Baulichkeiten geändert. Sie haben wohl auch einen neuen Investor (von außen), der jetzt die Innenentwicklung vorantreibt (?).</p> | <p>Es gab keinen Planungsstand von 2012. Der damalige Eigentümer des Garagenhofs hat 2012 eine Bauvoranfrage gestellt. 2018 ist noch der ursprüngliche Eigentümer als Vorhabenträger aufgetreten. Das Grundstück wurde erst 2019 an den neuen Vorhabenträger, WK Projekt- und Invest GmbH, veräußert.</p> |
| <p>Nichts Substanzielles zu den Befürchtungen der Anwohner – aber auch substantielle Veränderungen zu Gunsten der Investoren, wie (auch) das traurige Beispiel in der Küstriner Straße zeigt.</p> | <p>Seinerzeit wurde eine Zwischennachricht gegeben, da dem Votum des Gemeinderates nicht vorgegriffen werden konnte. In Zwischennachrichten wird in der Regel</p> |

| | |
|---|--|
| | nicht auf die angesprochenen Sachverhalte eingegangen, sondern nur über das weitere Verfahren informiert. |
| Sehr geehrter Herr Bürgermeister Obert, wir sind nicht zufrieden mit der Auskunft, die Sie uns stellvertretend für Herrn OB Dr. Mentrup gegeben haben. Es würde uns freuen, wenn Sie nachbessern. | Kenntnisnahme. |
| 2.b.8 Anlage Schreiben vom 9. Juli 2018 | |
| Das Schreiben ist im Wesentlichen identisch mit dem Schreiben vom 30. Juli 2018 (siehe hierzu Ziffer 2.1 oben). Nachträglich vorgenommene Ergänzungen sind nachfolgend aufgeführt in Ziffer 2b.8.1 - 2b.8.5 aufgeführt. | |
| 2b.8.1 Bauvoranfrage von 2012 | |
| Nach einem Behördengang zum Bauordnungsamt wurde uns letzte Woche mitgeteilt, die Behörde habe nicht auf das Schreiben von 2012 reagieren müssen, weil auf Grund unseres Widerspruchs der Bebauungsplan fallen gelassen worden sei. (das Nichtbeantworten von Schriftstücken ist nicht behördenüblich. | <p>Zu der fraglichen Auskunft von Bauordnungsamt ist keine Äußerung möglich, da keine näheren Informationen hierzu vorliegen.</p> <p>Vermutlich bezieht sich diese Aussage auf einen Einspruch im Rahmen einer Nachbaranhörung. Der seinerzeitige Eigentümer des Garagenhofs hat über eine Bauvoranfrage vom August 2012 die Bebaubarkeit des Garagenhofgrundstücks im Rahmen des geltenden Baurechts überprüfen lassen („Neubau einer Wohnanlage“). Geplant waren vier Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage. Drei davon fünfgeschossig mit Staffelgeschoss sowie ein Punkthaus mit 7 Geschossen und Staffelgeschoss.</p> <p>Die seinerzeit geplante Bebauung war auf der Grundlage des bestehenden Baurechts nicht genehmigungsfähig.</p> |
| 2b.8.2 Nachbareinspruch | |
| Die Auskunft gibt uns eine schöne Vorgabe: Wenn das Bauvorhaben auf Grund unseres Einspruchs 2012 in der Akte verschwunden ist, sind wir ermuntert den Einspruch zu wiederholen, DENN nicht viel hat sich geändert seit 2012, von Korrekturen im Bebauungsplan für bestimmte Gebiete in der Waldstadt abgesehen, wovon wir offenbar betroffen sind. | <p>Es ist nicht davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben ohne Bebauungsplanänderung hätte realisiert werden können.</p> <p>Ein Bauvorhaben „verschwindet“ nicht. Es wird entweder genehmigt, abgelehnt oder der Antragsteller zieht seinen Antrag/Anfrage zurück.</p> <p>Hier geht es nicht um eine Nachbaranhörung, sondern um eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans.</p> |

| 2b.8.3 Derzeit gültiger Bebauungsplan | |
|--|--|
| <p>Im Bebauungsplan von 20.03.1967, der im Wesentlichen gültig bleibt, heißt es für unseren Teil der Waldstadt</p> <p>..... (siehe oben Ziffer 2.1.12)</p> <p>„Massive Einfriedungen bei Flachbauten (1-2 Geschosse) außer an den Straßen sind nicht erlaubt.“</p> | <p>Dieser Bebauungsplan soll im Plangebiet durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ersetzt werden.</p> |
| 2b.8.4 Punkthaus mit acht Stockwerken | |
| <p>Der Überlegung nach einer städtebaulichen Neuordnung kann man sich nicht grundsätzlich entziehen, denn das Tankstellengrundstück ist in seiner jetzigen Nutzung kein Aushängeschild für die Wohngegend. Es ist aber bestimmt nicht im Interesse der Anlieger dort ein Punkthaus mit 8 Stockwerken (E + 7 badi-sche Zählung macht 8) errichtet zu wissen, deren Eigentümer schönsten Überblick über die Grundstücke im Südwesten haben werden! Das Punkthaus an dieser Stelle widerspricht den Regeln für die Bebauung in diesem Teil der Waldstadt. Und hält im Übrigen die geforderten Abstände zur Nachbarbebauung ein.</p> | <p>Das Punkthaus wurde weiter im Norden angeordnet. Auf dem Tankstellengrundstück ist nun eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss (abgerückt gegenüber der Friedlander Straße).</p> <p>Auch auf dem Tankstellengrundstück wäre es möglich gewesen, die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.</p> |
| 2b.8.5 Sinnvollere Nutzungen | |
| <p>Kann keine sinnvollerer und wichtigere städtische Einrichtung hier untergebracht und vorgesehen werden für welche die Stadtverwaltung einen Bauplatz einmal dringend bräuchte? Z.B. gibt es in der Waldstadt kein Gästehaus, indem Besucher untergebracht werden können; dieses Haus könnte auch ein Café und oder Restaurant betreiben. Vielleicht braucht die Stadt bald Platz für eine Pflegestation...</p> <p>Oder gibt es etwa eine Ambulanz in der Waldstadt? Die Zeitungsmeldungen weisen dringend auf eine solche Anlaufstelle im Krankheitsfall hin.</p> | <p>Es ist durchaus möglich, dass einige der angesprochenen Nutzungen im Plangebiet realisiert werden (zum Beispiel Café, Pflegestation). Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind zulässig - Arztpraxen sind somit nicht ausgeschlossen.</p> <p>Bislang ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan genannten Nutzungen realisiert werden.</p> <p>Zum Gästehaus siehe oben Ziffer 2.1.17.</p> |

| | |
|---|--|
| 3. Anwohner/-innen Friedlander Straße (2 Personen), 30. Juli 2018 | |
| 3.1 Betroffenheit | |
| Wir sind vor zwölf Jahren mit unseren kleinen Kindern in die Friedlander Straße der Waldstadt gezogen (ähnlich wie die kinderreichen Familien in der Umgebung), weil wir vom Bebauungskonzept mit der ruhigen Stichstraße und den anliegenden ein -bis zweistöckigen Einfamilienhäusern und den nicht einsehbaren Gärten überzeugt waren. | Kenntnisnahme. |
| 3.2 Einhaltung des geltenden Baurechts | |
| In dieser Zeit haben immer wieder einzelne Nachbarn in die Höhe ausbauen wollen, was bei dem gegebenen Bebauungsplan von der Stadt immer strikt abgelehnt wurde. Jetzt soll in unmittelbarer Nachbarschaft an diese zwangsläufig nur einstöckigen Einfamilienhäuser ein achtstöckiges Punkt-Haus gebaut werden. | <p>Angesprochen wird die Situation in der Friedlander Straße. Hier sieht der derzeit geltende Bebauungsplan auf einer Straßenseite eine zweigeschossige Bauweise vor, während auf der gegenüberliegenden Straßenseite nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen ist. An diesem städtebaulichen Konzept wurde in der Vergangenheit tatsächlich konsequent festgehalten.</p> <p>Für den Bereich "Waldstadt Waldlage Teil 1 und Waldstadt Waldlage Teil 2 B – Änderung" wurde 2004 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Auf dieser Grundlage wurde bereits in der südlichen Waldlage neues Planrecht geschaffen. Die Überplanung der übrigen vom Aufstellungsbeschluss umfassten Bereiche steht noch an. Somit ist auch für die Friedlander Straße eine Änderung des bestehenden Baurechts vorgesehen. Zukünftig soll hier auf beiden Seiten eine zweigeschossige Bebauung möglich sein – dies ist allerdings unabhängig von der vorliegenden Planung.</p> <p>Diese Argumentation ist nicht zielführend, da im vorliegenden Fall keine vom Bebauungsplan abweichende Genehmigung erteilt werden soll, sondern ein Planänderungsverfahren durchgeführt wird.</p> |
| 3.2 Vorhandener Baumbestand | |
| Die nach Osten hin dicht bewachsenen hohen Bäume werden dabei weichen müssen. | Siehe oben Ziffern 2.2.1, 2.1.7, 2.1.19. |

| | |
|--|---|
| 3.3 Beibehaltung des geltenden Baurechts | |
| Damit ändert sich die Wohnsituation in unserem Areal grundsätzlich. Die gesamte Nachbarschaft ist entsetzt. Das Vorhaben widerspricht nicht nur den Buchstaben des Bebauungsplans sondern vor allem dem Wesen dieser Bebauung. Wir wollen auf keinen Fall akzeptieren, dass der bisher gültige und konsequent durchgeführte Bebauungsplan grundsätzlich aufgegeben wird. | Die Planung wurde zwischenzeitlich modifiziert. Dennoch soll im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans das derzeit geltende Baurecht geändert werden. Ohne diese Änderung ist die angedachte bauliche Entwicklung im Plangebiet nicht möglich. |
| 3.4 Luftschneise | |
| Der benachbarte kleine Wald und die damit verbundene Luftschneise ist für uns Anwohner ein inzwischen unverzichtbares Lebensgefühl. Wir bitten deshalb die Stadt dem Rechnung zu tragen. | Siehe oben Ziffer 2.1.3. |
| 3.5 Höhenentwicklung | |
| Falls das öffentliche Interesse an einer Bebauung des Garagenareals und der alten Tankstelle überwiegt, fordern wir am Grundgedanken des Bebauungsplans festzuhalten und an der ein-bis zweigeschossigen Bebauung auf der „Halbinsel“ links vor der Kurve der Kohlbergstr. festzuhalten. | Eine ein- bis zweigeschossige Bebauung ist an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs und auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll hier eine höhere Bebauung zugelassen werden. |
| 3.6 Nahversorgung | |
| Im übrigen erscheint die Planung eines Supermarktes dort völlig widersinnig. Wir sind an dieser Stelle der Waldstadt mit Supermärkten mehr wie ausreichend versorgt (Elbinger Straße, Waldstadtzentrum, Schneidemühler-Straße). Ein zusätzlicher Supermarkt an dieser Stelle bringt uns Anwohner keinen Vorteil sondern nur den zwangsläufigen Nachteil von mangelnden Parkplätzen und vor allem eine Einschränkung der Verkehrssicherheit durch die Kurvenlage in der Kolberger Straße. Davon betroffen sind vor allem die Kinder auf dem Weg in einen der Kindergärten oder der Schulen. | Mittlerweile ist kein Nahversorger mehr vorgesehen. |
| 3.7 Fazit | |
| Deshalb wehren wir uns entschieden gegen dieses Bauvorhaben. | Kenntnisnahme. |

| | |
|---|---|
| 4. Anwohner/-innen Friedlander Straße (6 Personen), 24. August 2018 | |
| 4.1 Schreiben vom 9. Juli 2020 | |
| Hiermit schließe ich mich den neuen und alten Argumenten gegen die Bebauung obigen Bauvorhabens an. Anbei die alten Argumente von 2012 und die neuen Argumente 2018. | Beigefügt ist ein Schreiben vom 9. Juli 2018, das inhaltlich identisch ist mit dem oben in Ziffer 2b.8 enthaltenen Schreiben vom 9. Juli 2018. Es kann somit auf die obigen Ausführungen in Ziffern 2.1 und 2b.8.1 -2b.8.5 verwiesen werden. |
| 4.2 Höhenentwicklung, Einfügen in Umgebung | |
| Wir sind gegen den Bau eines Hochhauses bzw. Punkthauses. Wir wollen keinen Trabantenstadtteil sondern eine maßvolle, normale, schöne, gesunde und der Umgebung angepassten Bebauung der Waldstadt. | Das geplante Punkthaus macht aus der Waldlage noch keinen „Trabantenstadtteil“. Die geplante Bebauung fügt sich in den Bestand ein und ist aufgrund des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des dringenden Wohnbedarf auch geboten. |
| 4 a. Anwohner/-in Friedlander Straße (identisch Ziffer 4), 3. Dezember 2018 | |
| 4 a.1 Abstand geplantes Punkthaus zur bestehenden Bebauung | |
| Hiermit bitte ich, die Planung des Bauvorhabens an der Kolbergerstraße zu überprüfen, da der Abstand von der Kolbergerstraße bis zur Friedlander Str. 6 nicht 40 m sondern nur insgesamt 34 m beträgt, ohne Hochhaus! | Beigefügt ist ein Auszug aus dem Waldstadtbürger vom Oktober 2018. <i>„...Bei der Kolberger Straße wurde als relevante Höhenlinie das Hochhaus und die Mehrfamilienhäuser östlich der Kolberger Straße als Referenz genommen. Auf unseren Hinweis, dass es da noch Einfamilienhäuser gibt, kam die Antwort, dass „die Abstände über 40 m“ wären. Dank Google kann sehr leicht aus den Satellitenbildern der Abstand auf etwa 18 m ausgemessen werden. Wem soll man da noch vertrauen?...“</i> Die Planung wurde dahingehend geändert, dass – angrenzend an die Gebäude in der Friedlander Straße – eine deutlich niedrigere Riegelbebauung vorgesehen ist. Die Abstände zu den jeweiligen Nachbarbebauungen sind dem Lageplan (Maßstab 1.500) zu entnehmen. |
| Wenn nun ein Hochhaus gebaut wird, ist somit der Abstand nochmal weniger, das heißt, das geplante Hochhaus nähert sich unserem Haus auf ca. 18 m bzw. zum Beginn des Grundstück noch weniger. | Auch bei einem Hochhaus hätte man den Grenzabstände einhalten müssen. |
| Dies müsste bezüglich Planungsnormen und Planungsvorschriften, Feuerwehnormen und Lärmelastigung berücksichtigt werden. | Auch die geänderte Planung berücksichtigt alle baurechtlichen Anforderungen. |

| 4a.2 Vor-Ort-Termin | |
|---|---|
| Vor Ort Termin sollte erwogen werden. | Es fanden mehrere Gespräche mit dem Bürgerverein und der Bürgerinitiative statt. Die Planung wurde in Folge dessen geändert. |
| 4 b. Anwohner/-in Friedlander Straße (identisch Ziffer 4) an das Gartenbauamt, 1. März 2019 | |
| 4b.1 Markierte Bäume | |
| <p>Hiermit möchte ich Sie im Rahmen unserer Bürgerinitiative (Verträgliche dem Waldstadtbild angepasste Bebauung) recht herzlich einladen zur Ortsbesichtigung bezüglich des geplanten Bauvorhabens Kolberger Straße am Samstag den 9.3.2019, um 11 Uhr.</p> <p>Inzwischen wurden 140 Bäume (Kiefern, Eichen, Buchen) markiert. Wir bitten Sie dafür Sorge zu tragen, dass vor der Begehung keine Bäume gefällt werden.</p> | <p>Antwort des Stadtplanungsamtes vom 7. März 2019:</p> <p><i>„Im Rahmen einer Bestandsaufnahme für den Umweltbericht wurden alle Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe fallen, durch ein Vermessungsbüro eingemessen. Zu diesem Zweck wurden die betreffenden Bäume mit einem weißen Punkt markiert.</i></p> <p><i>Es handelt sich somit nicht um eine Fällaktion.</i></p> <p><i>Leider können wir an der Veranstaltung am 9. März 2019 nicht teilnehmen.“</i></p> |
| 5. Anwohner/-innen Kolberger Straße (11 Unterzeichner), 7. September 2018 | |
| 5.1 Gegen Bauvorhaben | |
| Wir Bewohner der Braunsberger Straße sind bestürzt über das geplante Bauvorhaben! | Kenntnisnahme (Anmerkung: unterzeichnet haben nur Anwohner der Kolberger Straße). |
| 5.2 Durchlüftung | |
| Die augenblickliche gute „Durchlüftung“ unseres Wohngebietes würde komplett zerstört. Unsere Eltern sind aus gesundheitlichen Aspekten in die Waldstadt gezogen. Wir setzen und immer noch für gesunde Lebensbedingungen für uns, unsere Kinder und Enkel ein. | Siehe oben Ziffer 2.1.3. |
| <p>Deshalb schließen wir uns der Initiative von ... an.</p> <p>Anlage: Flugblatt „Bauvorhaben in der Waldstadt drohen Bewohner, Natur und Umwelt zu belasten“</p> | Flugblatt siehe unten Ziffer 5.4. |
| 5.3 Verkehrszunahme | |
| Wir in der Kolberger Straße wehren uns auch gegen die zusätzliche hohe Verkehrsbelastung. Bereits jetzt ist das Verkehrsaufkommen in unserer Straße sehr hoch. | Verkehrsuntersuchung von Köhler & Leutwein (Januar 2020) kommt zu folgendem Ergebnis: |

| | |
|--|--|
| | <p>Für das Bauvorhaben Kolberger Straße 3 – 5 in Karlsruhe wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die Parkraumauslastung aktuell auf mittlerem Niveau liegt. Die zusätzlichen Verkehre, welche durch das Projekt Kolberger Straße erzeugt werden, werden für die Parkraumauslastung als nicht problematisch angesehen. Die geplante Tiefgarage deckt den Bedarf an Stellplätzen für die neuen Wohngebäude.</p> <p>Die Ermittlung des neu induzierten Verkehrs umfasste die Bereiche Bewohner, Besucher, Angestellte und Plätze in den sozialen Einrichtungen sowie Lieferverkehr. Die Verkehrserzeugung von gerundet 140 Fahrzeugen/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr wurden für die Berechnung der Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall verwendet.</p> <p>Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Theodor-Heuss-Allee / Kolberger Straße bestehen auch mit den zusätzlichen 140 Fahrzeugen/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr keine Bedenken. Die aus den Leistungsfähigkeitsberechnungen folgenden prozentualen Verkehrszunahmen können als unmaßgeblich bewertet werden.</p> |
|--|--|

5.4 Anlage: Flugblatt „Bauvorhaben in der Waldstadt drohen Bewohner, Natur und Umwelt zu belasten“

Liebe Mitbewohner der alten Waldstadt,

Das Geschäftsamt hat vor kurzem einen Entwurf für die Neubebauung der Waldstadt vorgelegt. Dieser sieht die Errichtung von 12 bis zu 5-stöckigen Wohnblöcken vor, die ein „Verbundwohnanlage“ darstellen. Die Planung ist ein Wohnkomplex, der so aussehen könnte wie abgebildet (grün ist die alte Waldstadt, rot die neue Bebauung).



Bild: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungamt

WAS BEDEUTET DAS PRAKTISCH?

Auf die Flächen der bisherigen Vorgärten und der „Tasche“ sollen sich einmal so viele Wohnungen bauen lassen, wie auf der Fläche der Waldstadt. Das heißt: Die Fläche der Waldstadt soll sich einmal so viele Wohnungen bauen lassen, wie auf der Fläche der Waldstadt. Das heißt: Die Fläche der Waldstadt soll sich einmal so viele Wohnungen bauen lassen, wie auf der Fläche der Waldstadt.

Wir wärlten nicht in Oberrhein oder in der City Park Stadt wohnen, sondern in der Waldstadt mit viel Grün, Licht, Luft, Pflanzen und Natur. Wir wärlten nicht in Oberrhein oder in der City Park Stadt wohnen, sondern in der Waldstadt mit viel Grün, Licht, Luft, Pflanzen und Natur.

WAS SAGEN DIE STÄDTISCHEN PLANER DAZU?

„Ziel der geplanten Umstrukturierung ist es, die Wohnqualität zu verbessern. Neben einer Rendite für die Investoren müssen die Projekte auch einen Mehrwert für die Bewohner bieten.“

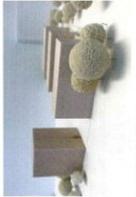


Bild: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungamt

WAS IST ALSO ZU TUN?

Zunächst einmal eine Neubebauung, wie im Bild auf der folgenden Seite dargestellt, zu verhindern. So viel Verdichtung schadet den Menschen, dem Staat und der Natur und führt zu mehr Abgasen – zu Lärm, die wir nicht wollen. Und das im Laufe der Zeit an allen Stichtagen der alten Waldstadt.



Wenn Sie wie wir ähnliche Bedenken haben, dann bitten wir Sie, sich an den städtischen Planungsprozess im Auge zu behalten.

Die Eigentümer und Anwohner seien nämlich auf allen Planungsebenen an der Entscheidung beteiligt. Dies ist im Rahmen der Waldstadt – Waldlage ausdrücklich vor.

ANSPRECHPARTNER

Rita Kretsch, Natascha Spüller, Andreas Spüller, andreas.spueller@beubs.de, 76139 Karlsruhe

!

Bei Einreichung der Bauanträge sind die oben genannten Stellungnahmen der Bürger.

Stellungsname: Kartusche, Lammsstraße 7, 76133 Karlsruhe, E: 0721 133 6101, spu@kartusche.de

Bauvorhaben in der alten Waldstadt drohen Bewohner, Natur und Umwelt zu belasten



Bild: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungamt

Kenntnisnahme.

| | |
|---|---|
| <p>6. Sammeleinspruch Anwohner/-innen Kolberger Straße, 10 Unterzeichner, 15. September 2019</p> | |
| <p>6.1 geplante Bebauung</p> | |
| <p>Wir, die Unterzeichner /- innen dieses Briefes, sind nicht grundsätzlich gegen die Bebauung des Garagenplatzes und der stillgelegten Tankstelle. Es liegt auch in unserem Interesse, dass schon versiegelte Flächen sinnvoll und effizient genutzt werden, besonders bei stetig steigendem Wohnungsbedarf.</p> <p>Einwände haben wir in Bezug auf den achtgeschossigen Hochhausbau. Und die 3 fünfgeschossigen Gebäude mit 70 Wohneinheiten.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>6.2 Parkplatzsituation, Durchgangsverkehr</p> | |
| <p>Beides wird die jetzt schon prekäre Parkplatzsituation und den hohen Durchgangsverkehr verschärfen.</p> <p>Bei der angegebenen Zahl der geplanten Parkplätze ist von einer sich verschärfenden Parkplatznot auszugehen. Diese führt heute schon dazu, dass man oft gezwungen ist mehrere Runden zu fahren, bis man einen Stellplatz gefunden hat.</p> | <p>Siehe oben Ziffer 2.1.21.</p> |
| <p>Dies erhöht nicht nur den Lärmpegel, sondern auch die Feinstaubentwicklung.</p> | <p>Angesichts der prognostizierten Verkehrsmengen, ist dies nicht signifikant.</p> |
| <p>Bei einer Durchgangsstraße ist per se von einem höheren Verkehrsaufkommen auszugehen, welches durch die Neubauten noch zunehmen wird.</p> | <p>Siehe oben Ziffer 2.1.21.</p> |
| <p>Bereits jetzt schon, stellen die am Straßenrand und auf den Gehwegen bis in die Kurven hineinparkenden Autos eine erhöhte Gefahr für Fußgänger und Verkehrsteilnehmer dar.</p> | <p>Das Vorhaben sieht – zur Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze – eine Tiefgarage vor. Die Einfahrt ist eine normale Grundstückszufahrt, bei der der Kfz-Verkehr untergeordnet ist. Ein höheres Gefahrenpotential ist daher nicht erkennbar.</p> <p>Ordnungswidrig abgestellte Fahrzeuge sind keine Angelegenheit des Bebauungsplanverfahrens.</p> |
| <p>Außerdem verschärft das Holen und Bringen der Kleingartenkinder, sowohl die Parkplatzsituation, als auch das Verkehrsaufkommen.</p> | <p>Entlang der Kolberger Straße sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Es ist angedacht, diese in den Morgenstunden für diese Zwecke zu reservieren. Hierbei handelt es sich al-</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>lerdings um eine verkehrsrechtliche Maßnahme, die zu einem späteren Zeitpunkt von der Straßenverkehrsstelle anzuordnen ist.</p> |
| <p>Mehr Menschen und mehr Autos werden nicht nur das Gesamtbild der Kolberger Straße negativ beeinflussen, sondern sich negativ auf die besondere Wohnqualität der Waldstadt auswirken.</p> | <p>Die Verkehrsuntersuchung und die schalltechnische Untersuchung von Köhler & Leutwein haben gezeigt, dass dies nicht zu befürchten ist (siehe oben Ziffer 1.2.21).</p> |
| <p>Wir Waldstadtbürger, haben uns aufgrund der besonderen Wohnqualität (Grün, Ruhe und wenig Verkehr) bewusst für ein Wohnen in diesem Stadtgebiet entschieden, die wir durch das Bauvorhaben stark gefährdet sehen.</p> | <p>Da überwiegend in bereits versiegelte Flächen eingegriffen wird, wird die geplante Bebauung das Grün nicht verringern. Das Gegenteil ist der Fall. Siehe auch oben Ziffern 2.1.1, 2.1.7 und 2.1.19.</p> |
| <p>6.3 Nahversorgung</p> | |
| <p>Auch der Lebensmittelmarkt ist aus unserer Sicht nicht notwendig, da wir im Waldstadtzentrum einen gut gehenden Edeka Markt und seit September einen Biomarkt haben. Im Laufe der Jahre hat sich dadurch das Waldstadtzentrum zu einem viel genutzten Begegnungszentrum entwickelt. Dem sollte durch einen zusätzlichen Einkaufsmarkt nicht entgegengewirkt werden. Dies trägt ebenso zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen bei.</p> | <p>Mittlerweile ist kein Nahversorger mehr vorgesehen.</p> |
| <p>Noch etwas ist uns Bürgern sehr wichtig. Wir möchten Nutzung vorhandener Flächen statt Neuschaffung. Daher schlagen wir vor, die Einkaufszeilen sowohl in der Elbinger Straße als auch in der Schneidemühler Straße attraktiver zu gestalten, so dass sie von uns Bürgern als dezentrale Einkaufsmöglichkeiten gerne genutzt werden.</p> <p>Gegen einen neuen Lebensmittelmarkt spricht auch die Tatsache, dass es ausreichend leere Ladenflächen in den umliegenden Straßen gibt, einschließlich dem Waldstadtzentrum. Damit wird auch das Waldstadtzentrum als Ort der Begegnung nicht gefährdet.</p> | <p>Was die Attraktivitätssteigerung der angesprochenen Ladenzeilen anbelangt, so ist dies nur in Benehmen mit den betreffenden Eigentümern möglich.</p> |
| <p>6.4 Geringere Ausnutzung</p> | |
| <p>Wir möchten Sie daher bitten, Abstand vom Hochhausbau zu nehmen, die Anzahl der geplanten Wohneinheiten zu reduzieren und keinen Lebensmittelmarkt einzuplanen.</p> | <p>Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann die vorgeschlagene Bebauung nicht umgesetzt werden. Die Pla-</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Akzeptabel wären maximal drei Gebäude, in gleicher Höhe wie die vorhandenen Gebäude gegenüber und der Erhalt einer ausreichenden Grünfläche.</p> <p>Wir Waldstadtbürger erwarten eine Berücksichtigung unserer Interessen.</p> | <p>nung fügt sich gut in die vorhandene Bebauung ein, die nicht nur durch eine lockere Einfamilienhausbebauung geprägt ist.</p> <p>Ein Lebensmittelmarkt ist nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Da es sich um weitestgehend versiegelte Grundstücke handelt, erfährt das Plangebiet durch Neupflanzungen eine Aufwertung.</p> |
|---|--|

7. Anwohner/-in (1 Person) Kolberger Str. 9, 18. September 2018

7.1 Betroffenheit

| | |
|---|-----------------------|
| <p>Gegen das von Ihnen geplante Bauvorhaben – 3 fünfgeschossige Gebäude, ein Hochhaus, in der Kolberger Straße erhebe ich hiermit Einspruch. Ich wohne in der Kolberger Str. 9 – genau gegenüber.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
|---|-----------------------|

7.2 geplante Bebauung

| | |
|--|---|
| <p>Ihre Gebäude sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu viele auf dem kleinen Platz | <p>Die Abstandsflächen sind eingehalten. Angesichts des dringenden Wohnbedarfs und des Grundsatzes des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde eine Bebauung gewählt, die diesen Anforderungen Rechnung trägt.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - zu hoch, kein Erholungswert, keine Grünzone | <p>Die Bebauung fügt sich gut in den Bestand ein. In der Waldstadt sind bereits einige Hochpunkte vorhanden. Garagenhof und Tankstellengrundstück sind weitestgehend versiegelt. Die Planung sieht Grünflächen, Baumpflanzungen und Dachbegrünung vor. Ebenfalls vorgesehen sind Aufenthaltsbereiche.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - zu wenig Parkmöglichkeiten, | <p>Siehe oben Ziffer 2.1.21.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Einkaufsmöglichkeiten neu = nicht nötig. | <p>Ein Nahversorger ist nicht mehr geplant.</p> |
| <p>D.h. es wäre absolut kein Mehrwert für die Waldstadt. Da die Anwohner an der Entscheidungsfindung zu beteiligen sind, bin ich auf Ihre Änderung gespannt.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

7 a Identisch Ziffer 7 (an Herrn Bürgermeister Fluhrer), 11. Februar 2019

7 a.1 Höhenentwicklung

| | |
|---|-------------------------------|
| <p>In der BNN vom 9. d. Monats lese ich Ihr Zitat „... Türme bauen, wo sie passen...“. Eine gute Einstellung! In der Waldstadt passen die von</p> | <p>Siehe oben Ziffer 7.2.</p> |
|---|-------------------------------|

| | |
|--|--|
| <p>einem Investor geplanten Gebäude nämlich gar nicht!!! Der Charakter der nicht umsonst heißenden <u>Waldstadt</u> geht verloren!!</p> | |
| <p>Es reichen doch auch 2- 3-geschossige Häuser, die sich der Umgebung anpassen. Vielleicht brauchte dann der Bebauungsplan auch nicht geändert werden.</p> | <p>Siehe oben Ziffer 7.2. Auch bei einer niedrigeren Bebauung wäre eine Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplans erforderlich gewesen.</p> |
| <p>7 a.2 Nahversorgung</p> | |
| <p>Außerdem braucht es kein neues Lebensmittelgeschäft. Die drei vorhandenen sind nicht voll ausgelastet.</p> | <p>Mittlerweile ist kein Nahversorger mehr vorgesehen.</p> |
| <p>Ich wünsche Ihnen eine richtige Entscheidung.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>7 b Identisch Ziffer 7 (an Frau Bürgermeisterin Lisbach), 4. März 2019</p> | |
| <p>Wir „Waldstädter“ haben ein Problem und hoffen und wünschen, dass Sie und Ihre Partei uns unterstützen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>7 b.1 Bebauungsplanänderung, Baumfällungen</p> | |
| <p>Auf dem Garagenhofgelände hat ein Investor 3 5-geschossige und ein 8-geschossiges Gebäude geplant mit Lebensmittelgeschäft und Tiefgarage! Der Bebauungsplan wurde deshalb geändert. Die ersten Bäume werden gefällt.</p> | <p>Der Bebauungsplan wurde noch nicht geändert. Er befindet sich in der Aufstellung. Es wurden keine Bäume im Vorgriff auf den Bebauungsplan gefällt. Im Rahmen einer Bestandserhebung wurden die Bäume im Umfeld des Bauvorhabens eingemessen, soweit sie unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen.</p> |
| <p>7 b.2 Charakter der Waldstadt, Parkplätze</p> | |
| <p>Es ist einzusehen, dass gebaut werden muss, jedoch angepasst und der Charakter der <u>Waldstadt</u> erhalten bleibt. Und auch Parkplatzfläche für die viele Autos bleibt.</p> | <p>Das Stadtplanungsamt ist der Auffassung, dass der Charakter der Waldstadt bei Realisierung der Planung erhalten bleibt und der Standort eine Aufwertung erfährt. Aufgrund der Relevanz des Standortes wurde auch der Gestaltungsbeirat beteiligt. Siehe oben Ziffer 2.1.21 (Parkplätze).</p> |
| <p>7 b.3 Nahversorgung</p> | |
| <p>Lebensmittelgeschäfte sind genügend vorhanden.</p> | <p>Es ist kein Nahversorger mehr vorgesehen.</p> |
| <p>Frage: Warum müssen Diskontergeschäfte eingeschossig sein?</p> | <p>Der seinerzeit geplante Nahversorger war nicht als eingeschossiges Gebäude vorgesehen gewesen.</p> |
| <p>7 b.4 Bitte um Unterstützung</p> | |
| <p>Für Ihre Unterstützung wäre Ihnen die ganze Waldstadt sehr dankbar.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| | |
|---|--|
| Anlage: Auszug aus dem Heft „Der Waldstadtbürger“. | In der Anlage wurde ein Auszug aus dem „Waldstadtbürger“ beigefügt, in der über das Bauvorhaben berichtet wird und die Bürgerinitiative genannt wird. |
| 8. Anwohner/-in Kolberger Straße (1 Person), 19. September 2018 | |
| 8.1 Betroffenheit | |
| Ich möchte, Stellungnahme und Einwand gegen das Vorhabenbezogene Bauvorhaben Bebauungsplan Kolberger Str. 3-5 nehmen. Ich wohne in der Kolberger Straße bin damit sehr betroffen. | Kenntnisnahme. |
| 8. 2 Natur und Umwelt | |
| Die Natur und die Umwelt scheint dem Stadtplanungsamt ja ziemlich egal bis scheiss egal zu sein. | Bei jeder Planung wird insbesondere darauf geachtet, dass Eingriffe in Natur und Umwelt möglichst gering sind und dass die Planung selbst Maßnahmen beinhaltet, die die Eingriffe mindern bzw. ausgleichen. Siehe Umweltbericht. |
| 8.3 Parkdruck | |
| Bis jetzt gibt es zu wenig Parkplätze in der Strasse. | Siehe oben Ziffer 2.1.21. |
| 8.4 Wertverlust | |
| Ausserdem habe, ich auch Bedenken, dass mein Eigentum durch den enormen Verkehr entwertet wird. Zustände wie in Oberreut oder Oststadt oder auch in der Feldlage in der Waldstadt sind grauslich. | Auch nach Realisierung wird die Waldlage noch ihre spezifische Charakteristik aufweisen. Die Neubebauung stellt gegenüber der derzeitigen Situation eine Aufwertung dar. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden gutachterlich untersucht. Siehe oben Ziffer 2.1.21. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass das Wohneigentum entwertet wird. |
| 8.5. Betroffenheit weiterer Miteigentümer | |
| Meine Verwalterin wird sich auch an Sie wenden denn wir sind 64 Eigentümer die Betroffenen sind. | Kenntnisnahme. |
| 9. Anwohner/ in (1 Person), Kolberger Straße 12a, 25. September 2018 | |
| 9.1 Betroffenheit | |
| Ich habe ein Informationsschreiben zum Bauvorhaben in der Kolberger Straße bekommen und möchte meine Bedenken zu diesem Plan äußern. | Gemeint ist das Flugblatt „Bauvorhaben in der Waldstadt drohen Bewohner, Natur und Umwelt zu belasten“, das in der Waldlage als Postwurfsendung verteilt wurde. |

| 9.2 Derzeitige Wohnsituation Kolberger Straße | |
|---|---|
| <p>Ich wohne in der Kolberger Straße 12a in einer Eigentumswohnung, die ich mir vor 3 Jahren gekauft habe. Ich schätze die Lage hier sehr, da ich in einer ruhigen, natur- und waldnahen, im Sommer kühleren Umgebung lebe. Trotz meines Erachtens bereits enger Bebauung bekommt man von Autolärm und Nachbarn nicht viel mit. Ich erreiche in Kürze drei (!) Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Imbisse, Bäckereien, Banken und die Bibliothek und habe alles, was ich brauche.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 9.3. Nahversorgung | |
| <p>Durch den Bebauungsplan sehe ich die Ruhe und die entspannte Umgebung ernsthaft gefährdet. In der Schneidemühler Straße beispielsweise, wo es den Penny Supermarkt gibt, wollte ich nicht wohnen, da dort viel zu viel Autoverkehr und Tröbel herrscht. Und wozu brauchen wir weitere Einkaufs- und Imbissflächen, wo doch viele Geschäfte in den Straßen der Waldstadt leer stehen??? Es wäre meines Erachtens viel sinnvoller, in die vorhandenen Gebäude zu investieren als neue Geschäfte zu errichten! Damit schafft man in meinen Augen Straßenzüge, die zu Problembezirken werden (weil niemand mehr dort investiert und alles herunterkommt) neben Straßenzügen mit Gutverdienern, die sich eine neue Eigentumswohnung dort oder einen Cafébesuch dort leisten können.</p> | <p>Es ist kein Nahversorger mehr vorgesehen.</p> <p>Was eine Aufwertung der bestehenden Geschäfte anbelangt, so ist die Stadt auf die Mitwirkung der betreffenden Eigentümer angewiesen.</p> |
| 9.4. Parkplatzsituation | |
| <p>Doch auch, wenn man sich nur zur Wohnungen im Bebauungsplan entschließen würde, würde ich das in der geplanten Form nicht befürworten, da die Waldstadt bereits eng bebaut ist und laut Informationsschreiben gewisse Areale der Stadt aus Lüftungstechnischen Gründen nicht hoch bebaut werden sollten. Die Parkplatzsituation am Anfang der Kolberger Straße ist gerade noch ausreichend und würde sich durch etwa doppelt so viele Anwohner in diesem Bereich drastisch verschlechtern und der Autoverkehr deutlich zunehmen.</p> | <p>Die Unterbringung eines Nahversorgers ist nicht mehr vorgesehen. Die Parkplatzsituation und die verkehrliche Situation wurden gutachterlich untersucht. Siehe auch oben Ziffer 2.1.21.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Ich verstehe, dass neue Wohnflächen gesucht werden und der Raum begrenzt ist, aber in der Intensität, in der die Fläche genutzt werden soll, halte ich es für äußerst kritisch und ich bitte eindringlich, diese Pläne kritisch zu überdenken.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>10. Anwohner/-in, Schneidemühler Straße (1 Person), 5. Oktober 2018</p> | |
| <p>10.1 Parkplätze, Verkehrszunahme, Erhalt der Grünflächen</p> | |
| <p>Als Besitzerin eines Einfamilienhauses in der Schneidemühler Straße sehe ich jetzt schon ohne Ihre geplanten Neubauten, wie die Parkplätze immer rarer werden, der Verkehr pausenlos zunimmt und schon deshalb die wenigen Grünflächen unbedingt erhalten bleiben sollten! Wenn Sie tatsächlich Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Waldstadt bewahren und sogar steigern wollen, ist wohl eine weitere Bebauung der schlechteste mögliche Schritt dazu.</p> | <p>Siehe oben Ziffern 2.1.21. Es werden keine Grünflächen bebaut, sondern weitestgehend versiegelte Bauflächen.</p> |
| <p>10.2 Entfallende Bäume / Neupflanzungen</p> | |
| <p>Wehe, wenn ein Besitzer auf seinem Grundstück auch nur einen einzigen Baum fällen möchte! Das ist unbedingt genehmigungspflichtig und muss wirklich triftige Gründe haben. Auflage ist dann, einen neuen Baum zu pflanzen. Werden Sie das genau so einhalten? Und wo finden Sie dann den Platz dazu?</p> | <p>Es handelt sich um größtenteils versiegelte Flächen, insofern müssen nur wenige geschützte Bäume gefällt werden (siehe Planzeichnung). Darüber hinaus sind viele Neupflanzungen vorgesehen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind in der Planzeichnung eingetragen.</p> |
| <p>10.3 Erhaltung des Charakters der Waldstadt</p> | |
| <p>Das sind nur einige der Gründe für den Wunsch vieler, die Waldstadt nach Möglichkeit so zu belassen, wie sie gewachsen ist und nicht durch Hoch- und Kastenbauten den Zugang einer entsprechend großen Menschenmenge zu erreichen, die den Charakter dieses Stadtteils völlig verändern würde.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>11. Anwohner/-in (1 Person), 8. Oktober 2018</p> | |
| <p>11.1. Flyer</p> | |
| <p>Über einen Flyer in meinem Briefkasten bin ich über die neuen Bauvorhaben in der alten Waldstadt informiert worden. Hiermit möchte ich mich ausdrücklich FÜR die Bauvorhaben aussprechen. Meines Erachtens muss auch das einmal gesagt werden, denn</p> | <p>Es ist zutreffend, dass sich zumeist diejenigen zu Wort melden, die einer Planung kritisch gegenüberstehen. Insofern ist es zu erfreulich, wenn sich auch Befürwortet zu Wort melden.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>sonst hört man nur von den „Gegnern/Motzern“. Die alten Tankstellenhöfe zu Beginn der Straßen, sehen überhaupt nicht einladend, sondern sehr heruntergekommen aus. Ein Neubau lässt diese Fläche auch neu erstrahlen.</p> | |
| <p>11.2. Nachverdichtung notwendig</p> | |
| <p>Da Wohnraum fehlt, ist es wichtig, neuen zu schaffen, denn sonst können sich nur noch Besserverdiener das Wohnen in der Stadt (Waldstadt) leisten. Eine Verdichtung ist daher notwendig. In der Waldstadt Waldlage ist das gut zu machen, da die Häuser sehr weit voneinander wegstehen. Sicherlich sind Bäume wichtig, aber es hat genug.</p> | <p>Tatsächlich werden sogar mehr Bäume gepflanzt, als für die Baumaßnahme gefällt werden müssen.</p> |
| <p>11.3 Wohnraumknappheit aufgrund großzügigen Wohnraums</p> | |
| <p>Meine Wohnung ist aufgrund der Bäume meist sehr dunkel, Sonne kommt kaum rein, das ist insbesondere an nicht sonnigen Tagen sehr drückend. Fraglich, wo die Gegner wohnen, haben die auch eine Baumfront vor dem Fenster und somit keine Sicht auf Himmel und Sonne? Zudem frage ich mich, wieviel Wohnraum die Gegner selbst nutzen. Denn selbst zu großzügig genutzter Wohnraum führt zu Wohnungsknappheit. Dass dieser Garagenhof (Ruine) eine „Oase der Ruhe“ sein soll, finde ich sehr fragwürdig.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>11.4. Verkehr, Lärm, Parkdruck</p> | |
| <p>Verkehr, Lärm und Kampf um den Parkraum soll mit den Neubauten kommen laut den Gegnern. Auch das halte ich für übertrieben, denn die Neubauten werden Garagen haben. Sicherlich sollte die Stadt aber darüber nachdenken, ob nicht auf den eigenen Grundstücken geparkt werden darf, denn der Platz an der Straße ist definitiv zu wenig.</p> | <p>Die für die geplante Bebauung notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage errichtet. Aus Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung - und um unnötige Versiegelungen zu vermeiden - sind keine ebenerdigen Stellplätze auf den Baugrundstücken vorgesehen. Zur Parkplatzsituation in der Kolberger Straße siehe oben Ziffer 2.1.21.</p> |
| <p>11.5. Feuerwehzufahrten</p> | |
| <p>Das führt dazu, dass jede Nacht und jeden Feiertag die Feuerwehzufahrten zugeparkt werden. Bei einem Brand ist das sehr problematisch. Gehandelt wird vermutlich leider</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>erst, wenn Menschen ums Leben gekommen sind. Ein Anruf meinerseits bei der Polizei ergab leider nichts.</p> | |
| <p>11.6. Fahrradweg an der Theodor-Heuss-Allee</p> | |
| <p>Möglicherweise führen die Neubauten auch zu weniger Verkehr, denn weitere Menschen können dann möglicherweise mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren, was vorher evtl. nicht möglich war, da sie zu weit außerhalb gewohnt hatten. Hierfür wäre es allerdings absolut notwendig den maroden Radweg an der Theodor-Heuss zu erneuern. Dieser ist in einem derart schlechten Zustand, dass ich bei Regen oder Blättern auf dem Weg oder im Dunkeln nicht mehr fahre und das Auto nehmen muss. Die Sturzgefahr ist zu groß, wie ich selbst feststellen musste (die Verletzungen vor einem Jahr sind immer noch nicht verheilt – bei einem gepflegten Radweg wäre der Sturz nicht passiert).</p> | <p>Es ist durchaus möglich, dass ein Teil der neuen Bewohner, die bislang das Auto genutzt haben, künftig Rad oder ÖPNV nutzen. Es wäre allerdings spekulativ, davon auszugehen, dass sich der Verkehr insgesamt verringert.</p> <p>Der Fahrradweg an der Theodor-Heuss-Allee ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Zustände – wie geschildert – können dem Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe gemeldet werden (zum Beispiel über die betreffende Internetseite der Stadt Karlsruhe - KA-Feedback).</p> |
| <p>11.7. Straßenbeleuchtung</p> | |
| <p>Die Waldstadt hat angeblich viel Licht laut Gegner. Das kann ich wie gesagt so nicht sehen. Es ist sogar sehr dunkel. Im Dunkeln von der Haltestelle zur Wohnung zu laufen empfinde ich als unangenehm, da die Straßenlaternen kaum Licht geben.</p> | <p>Dies ist keine Angelegenheit des Bebauungsplans.</p> |
| <p>11.8. Steigerung der Attraktivität, soziale Durchmischung</p> | |
| <p>Vermutlich wohnen die Gegner nicht in einem der typischen Mehrfamilienhäuser mit vielen sehr hohen Bäumen drum herum. Wegen ein paar neuen Häusern auf ungenutzten Grundstücken alle Bäume in Gefahr zu sehen halte ich für völlig übertrieben. Ich sehe es wie die Stadtplaner, durch neue Wohnungen mit gehobenem Standard werden die Straßen attraktiver und so kann eine Ghettobildung sogar vermieden werden, denn es ist sicherlich hilfreich, wenn Menschen mit unterschiedlichen sozioökonomischen Status zusammen leben.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>Dass höhere Häuser nicht dem Bebauungsplan der Waldstadt entsprechen mag sein, aber man muss sich eben den aktuellen Bedürfnisse anpassen! Eine Argumentation</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>von vor über 60 Jahren anzubringen ist meiner Ansicht nach absolut überholt. Auch wenn ich mich selbst nicht auf Baulärm freue, so freue ich mich, auf eine durch Neubauten attraktiver werdende Waldstadt!</p> | |
| <p>12. Sophia Karlsruhe e.V., Königsberger Str. 37 a, an die Verfasser des Flugblatts, 8. Oktober 2018</p> | |
| <p>12.1 Fehlerhafte Bezeichnung im Flyer</p> | |
| <p>Ich möchte darauf aufmerksam machen, dass unser Verein SOPHIA Karlsruhe e.V., Wohnen im Alter, kein Alten- und Pflegeheim ist. Das freifinanzierte SOPHIA-Haus wurde 2017, von der Volkswohnung als Bauträger und Vermieter innerhalb der Anlage gemeinsam leben in der Waldstadt, fertiggestellt. Mitglieder unseres Vereins leben mit Einzelmietverträgen mit anderen Mietern zusammen. Das Alter der Bewohner liegt zwischen 11 Monaten und 85 Jahren, d.h. wir leben in einem Mehrgenerationenhaus. Unser Verein bittet Sie dies bei zukünftigen Publikationen zu beachten.</p> | <p>Der Flyer enthält folgenden Passus, den der Vorstand des Vereins SOPHIA Karlsruhe e.V. klarstellt: <i>„Das Stadtplanungsamt hat vor, zur zukünftigen Entwicklung der Waldstadt sogenannte „mindergenutzte Flächen“ heranzuziehen (im Plan braun umrandet), um dort neu zu bauen und “in die Höhe“ zu verdichten (Anschauliches Beispiel: das Alten- und Pflegeheim Sophia-Haus, Königsberger Str. 37a).“</i></p> |
| <p>13. Zwei Familien Johannisburger Straße, 9. November 2018</p> | |
| <p>13.1 Vorhaben stoppen</p> | |
| <p>Wir haben uns über den oben genannten Bebauungsplan informiert und sind wir strikt dagegen. Das Vorhaben gefährdet den Wohnraum in der Waldstadt aus mehreren Hinsichten. Deswegen bitten wir Sie dieses Vorhaben zu stoppen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die befürchtete Gefährdung des Wohnraums nicht näher erläutert wird, kann hierauf auch nicht dezidiert eingegangen werden.</p> |
| <p>14. Anwohner/-in (1 Person), Elbinger Straße, 13. Dezember 2018</p> | |
| <p>14.1 Betroffenheit</p> | |
| <p>Ich bin Miteigentümerin eines Reihenmittelhauses in der Waldstadt, Elbinger Str. und damit unmittelbar Betroffene. Meine Miteigentümer und ich möchten hiermit unser absolutes Veto gegen dieses geplante Bauvorhaben aussprechen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>14.2 Verkehr, Parkplätze</p> | |
| <p>In den letzten Jahren hat sich das Verkehrsaufkommen in der Waldstadt ohnehin drastisch spürbar erhöht, auch die Parkmöglichkeiten werden immer geringer. Jetzt sollen noch</p> | <p>Siehe oben Ziffer 2.1.21.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>mehr Wohnungen dazu kommen, erst in der Kolberger Straße und dann in allen anderen Straßen auch.</p> | |
| <p>14.3 Charakter der Waldstadt, Belastungen für Natur, Umwelt und Bewohner</p> | |
| <p>Vom ursprünglichen Charakter der Waldstadt bleibt nichts mehr übrig. Ganz zu schweigen von der ungeheuren Belastung für Natur, Umwelt und Bewohner.</p> | <p>Auch wenn die geplante Bebauung realisiert wird, bleibt der Charakter der Waldstadt erhalten. Was mögliche Belastungen anbelangt, wird auf den Umweltbericht verwiesen.</p> |
| <p>14.4 Beteiligung auf allen Planungsebenen</p> | |
| <p>Ich bitte daher, mich, wie im Rahmenplan Waldstadt-Waldlage ausdrücklich vorgesehen, auf allen Planungsebenen zu beteiligen.</p> | <p>Hierzu wurde mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 folgendes mitgeteilt: „Die Beteiligungsformate des Bebauungsplanverfahrens sind im Baugesetzbuch klar geregelt und gelten für alle gleichermaßen. Ihre Äußerung behandeln wir so, als sei sie fristgerecht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen (April 2018) und werden diese in die Abwägung einstellen. Eine inhaltliche Stellungnahme hierzu kann jedoch nicht erfolgen, da dem späteren Votum des Gemeinderates nicht vorgegriffen werden kann.“</p> |
| <p>15. Zwei Familien Kolberger Str. 2a, Januar 2019</p> | |
| <p>15.1 Betroffenheit</p> | |
| <p>Wir wohnten in der Stadtmitte und zogen vor 45 Jahren in die Waldstadt, um weniger Lärm und bessere Luft zu haben. Wir wohnen in unserer ETW im Hochhaus an der Ecke Theodor-Heuss-Allee/Kolberger Straße.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>15.2 Verkehr, Parkdruck</p> | |
| <p>Der tägliche Durchgangsverkehr der Theodor-Heuss-Allee vor unserem Haus hat sich vervielfacht und der Verkehr in der Kolberger Straße hat auch sehr zugenommen. Auch die Parkplatznot ist groß. Nach 19.00 Uhr muss man oft in die Seitenstraßen ausweichen, um noch einen Platz zu bekommen.</p> | <p>Siehe oben Ziffer 2.1.21.</p> |
| <p>15.3 Kolberger Straße bereits dicht besiedelt, unzumutbare „Baubombe“</p> | |
| <p>Die Kolberger Straße mit den vielen Wohnblocks ist bereits dicht besiedelt. Ihr Bauvorhaben mit 4 zusätzlich hohen Baublocks empfinden wir als eine unzumutbare „Baubombe“.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| 15.4. Verkehrszählung | |
|---|--|
| Wir legen großen Wert auf Einbeziehung der o.g. und folgenden Punkte in Ihre Planung und schlagen vor: Eine Verkehrszählung in der Theodor-Heuss-Allee und in der Kolberger Straße an einem Wochentag nach Fertigstellung der Theodor-Heuss-Allee. | Die Zählung im Rahmen des Bebauungsplans wurde vor Beginn der Baumaßnahme Theodor-Heuss-Allee durch ein Ingenieurbüro durchgeführt. Reduzierte Verkehrsmengen, die durch den Einfluss von Baustellen entstehen, können daher ausgeschlossen werden. |
| Wie wäre die voraussichtliche Mehrbelastung der Kolberger Straße durch den zusätzlichen Verkehr durch 4 Wohnblocks und einen Supermarkt? | Die verkehrlichen Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht (siehe Ziffer 2.1.21). Der Nahversorger ist nicht mehr vorgesehen. |
| 15.5 Gerechtere Verteilung von Wohnraum | |
| Wie könnte die Verhinderung einer „Baubombe“ und die „gerechtere“ Verteilung von Wohnraumbeschaffung erreicht werden? | Durch eine flächensparende Planung, die auf Einfamilienhäuser verzichtet, kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Es entstehen auch sozialgeförderte Wohnungen. |
| 15.6. Bebauung mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern | |
| Auf der Seite der Kolberger Straße, wo sich die Einfamilienhäuser befinden, könnten anstelle der alten Tankstelle und der Garagen weitere Einfamilienhäuser und/oder Reihenhäuser gebaut werden und nicht 4 Wohnblocks. | Siehe oben Ziffer 3.5. |
| Am Eck der S-Kurve könnte man einen Block vor die bereits dort stehenden Blocks dazufügen. | Die Planung wurde dahingehend modifiziert, dass der Riegel nunmehr gegenüber der vorhandenen Gebäudezeile Kolberger Straße 12 e-g liegt. |
| So wären zahlreiche Wohnungen geschaffen, die Bombe verhindert und die Luftschneise durch die vier Wohnblocks nicht zugebaut. | Siehe oben Ziffer 2.1.3. |
| 15.7. Verlust an Lebensqualität, Wertverlust | |
| Wenn die Waldstadt Waldlage zu einer dichtest besiedelten Wohngegend werden würde mit viel Lärm und Beton, werden sich umsichtige Mittelstandsbürger nicht mehr um eine Wohnung hierher bewerben, Lebensqualität und der Wert des Eigentums sinken erheblich. | Es ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauung die genannten Folgen haben wird. Das Stadtplanungsamt geht vielmehr davon aus, dass das Quartier aufgewertet wird. |
| 15.8. Öffentliche Auslegung | |
| Wir bitten um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan ausgelegt wird. | Die Bekanntmachung mit dem Termin der Gemeinderatssitzung und später auch der Zeitraum der öffentlichen Auslegung wird in der „StadtZeitung“, dem Amtsblatt der Stadt Karlsruhe und ergänzend auch auf der Internetseite der Stadt Karlsruhe veröffentlicht. |

| | |
|---|---|
| 16. Anwohner/-in Kolberger Str. 21 c, 8. Februar 2019 | |
| 16.1 Betroffenheit | |
| Auch wenn das Thema schon diskutiert wurde, möchte ich als Betroffene diese Thematik nochmals in Erinnerung bringen und auf zu Recht befürchtete Nachteile hinweisen. | Kenntnisnahme. |
| 16.2 Nachverdichtung | |
| In der Kolberger Straße - und voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt analog in weiteren Straßen der Waldstadt - sollen nun Wohnblocks und ein Hochhaus erstellt werden, wo sich bis dato Garagen- und Tankstellen-/Werkstattgebäude befinden. Beim status quo handelt es sich um eine einstöckige Bauweise, die nun mit Gebäuden von fünf bis acht Stockwerken ersetzt werden soll. Das heißt, nahezu 80 Wohneinheiten und ein Ladengeschäft sollen ZUSÄTZLICH gebaut werden. Diese ca. 80 Wohneinheiten werden einige Hundert Personen mit voraussichtlich ebenfalls einigen Hundert zusätzlichen Autos nach sich ziehen. | Geplant sind ca. 50 Wohneinheiten und ca. 30 Wohnungen für Senioren, letztere werden in der Regel über kein Auto verfügen. Anhand der Größe der Wohnungen ist mit ca. 140 Bewohnern zu rechnen. Dazu kommen noch ca. 35 Zimmer für Studenten und eine 3-gruppige Kindertagesstätte mit ca. 50 Kindern. |
| 16.3 Stellplatznachweis | |
| Meiner Information entsprechend soll weniger als ein Parkplatz pro Wohneinheit geplant sein. Schon das ist völlig unrealistisch, da mittlerweile pro Wohnung mit zwei bis drei Autos zu rechnen ist. Schon jetzt sind Parkplätze abends in der Kolberger Straße knapp, so dass teilweise verkehrsbehindernd geparkt wird. | Hier liegt eine Fehlinformation vor. Es ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Dies wird in Karlsruhe seit vielen Jahrzehnten so gehandhabt. Eine - in jüngster Zeit mögliche - Reduzierung der baurechtlich notwendigen Stellplätze ist hier nicht vorgesehen. Tatsächlich sind in der Waldstadt deutlich weniger als ein Stellplatz pro Wohneinheit vorhanden. Dieser in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit genannte Wert taucht im Flugblatt dann fälschlicherweise als Stellplatzschlüssel auf. |
| 16.4 Lärmbelästigung und Verschlechterung der Luftqualität durch höheres Verkehrsaufkommen | |
| Der Verkehr wird durch die Neubebauung deutlich zunehmen und damit die Luftqualität (nicht nur Feinstaubhöhung) verschlechtert werden. Für den Lärm durch höheres Verkehrsaufkommen gilt dies ebenso; dabei ziele | Siehe oben Ziffer 2.1.21. |

| | |
|--|--|
| ich nicht nur auf die Morgenstunden (Ladenbelieferung, Berufsverkehr) ab, sondern ebenso tagsüber und vor allem auch abends/nachts durch Freizeitverkehr. | |
| 16.5 Verkehrssicherheit | |
| Die Kurvensituation in der Kolberger Straße 3-5 ist grundsätzlich unübersichtlich - schon jetzt gibt es stop-and-go-Verkehr aufgrund der an der Straße/auf dem Bürgersteig geparkten Autos. | Durch den großen Radius ist eine gute Sicht auf alle Verkehrsteilnehmer gegeben. |
| Dies wird sich (auch auf den geraden Abschnitten) verstärken, was für Ältere und Kinder besonders problematisch ist, grundsätzlich aber alle Anwohner und Besucher in Bezug auf Sicherheit negativ betrifft. | Dieser Zustand wurde im Rahmen der Untersuchung „Faires Parken“ behoben. Parken auf dem Gehweg ist nur noch dort erlaubt bzw. ausdrücklich zugelassen, wo eine ausdrückliche Restgehwegbreite vorhanden ist. |
| 16.6 Klima | |
| Sehr wichtig erscheint mir auch der Aspekt, dass durch diese Verdichtung der Bebauung der Wind aus dem Hardtwald gehindert wird, für eine gute Durchlüftung der Waldstadt und damit für eine entsprechend angemessene Luftqualität zu sorgen. In Deutschland werden für Atemwegserkrankungen jährlich 12 Milliarden Euro ausgegeben; deshalb ist hier auf den Gedanken der Gesundheitsvorsorge dringend hinzuweisen. | Siehe oben Ziffer 2.1.3. |
| 16.7 Fauna | |
| Last but not least möchte ich durch die geplante massive Verdichtung die schlechter werdende Situation für die in der Waldstadt lebende Tierwelt ins Blickfeld rücken. | Die Auswirkungen der Planung auf Flora und Fauna wurde untersucht (siehe saP und Umweltbericht). |
| 16.8 Status quo oder maximal zweigeschossige Bebauung | |
| Zu fordern ist also die Beibehaltung einer ein-, maximal zweistöckigen Bauweise ohne Ladengeschäfte und ausreichender Sozialplatz- (Spielplatz, Sitzplatz) und Parkplatzplanung. | Siehe oben Ziffer 3.5. Die Stellplätze sind ausschließlich in der geplanten Tiefgarage vorgesehen. Somit ist auf dem Grundstück des Garagenhofs die Möglichkeit des Aufenthalts gegeben. |
| 17. Zwei Anwohner/innen Neidenburger Straße, 12. Februar 2019 | |
| 17.1 Neue Nutzung im Zuge einer Nachverdichtung | |
| Als Bewohner der Waldstadt Waldlage möchten meine Frau und ich Ihnen unsere Bedenken über das geplante Bauvorhaben Kolberger Str. 3-5 mitteilen. Die derzeitige Nutzung der fraglichen Grundstücke ist keine Zierde der | Kenntnisnahme. |

| | |
|--|---|
| Waldstadt. Eine neue Nutzung im Zuge einer Nachverdichtung bietet sich geradezu an. | |
| 17.2 Einfügen der geplanten Bebauung | |
| Der derzeitige Plan widerspricht allerdings einer behutsamen, mit der Umgebung abgestimmten Nachverdichtung. Hier sollen auf den beiden Grundstücken 3 Häuser mit 5 Stockwerken und 1 Haus mit 8 Stockwerken gebaut werden. Eine solche Zusammenballung von Wohnungen passt nicht in den Stil der Waldstadt mit lockerer Bebauung in mäßiger Höhe. | Siehe oben Ziffer 3.5. |
| 17.3 Parkdruck | |
| Der mit Sicherheit bei den zahlreichen Wohnungen entstehende Parkbedarf ist – auch trotz der geplanten Tiefgarage nicht zu verkraften. | Siehe oben Ziffer 2.1.21. |
| 17.4 Mehrverkehr, stark zunehmende Lärm- und Luftverschmutzung | |
| Das Verkehrsaufkommen wird mit Lärm und Luftverschmutzung stark zunehmen. | Siehe oben Ziffer 2.1.21. |
| Alle diese Negativfaktoren wären relativierbar, wenn man sich für eine weniger intensive, verträgliche und angemessene Bebauung entscheiden könnte. | Im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Planung überarbeitet und etwas reduziert. Eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhen und der überbaubaren Bereiche ist vor dem Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung nicht vertretbar. |
| 17.5 Berücksichtigung der Bedenken | |
| Wir bitten um Berücksichtigung unserer Bedenken. | Der Gemeinderat wird im Rahmen des Auslegungsbeschlusses – in Kenntnis aller vorliegenden Stellungnahmen - eine Abwägungsentscheidung treffen. |
| 18. Anwohner/in Kolberger Straße (1 Person) - anwaltlich vertreten - an das Bauordnungsamt, 15. Februar 2019 | |
| 18.1 Betroffenheit | |
| Die Diskussion um dieses Bauvorhaben hält an und verstärkt sich. | Kenntnisnahme. |
| 18.2 Umfassende Aufklärung und Information | |
| Da das Anwesen in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben liegt, bitten wir um umfassende Aufklärung über den derzeitigen Stand und Übersendung der Planungsunterlagen sowie den Stand der bisherigen Verhandlungen. | Das Stadtplanungsamt hat mit Schreiben vom 27. Februar 2019 geantwortet: „.....Da es sich jedoch nicht um ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren sondern um einen in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, |

| | |
|--|---|
| <p>Für eine baldige Nachricht und Unterrichtung über Anhörungen, öffentliche Veranstaltungen und dergleichen in dieser Angelegenheit wäre ich Ihnen dankbar.</p> | <p>wurde Ihr Schreiben an das Stadtplanungsamt weitergeleitet.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren befindet sich in einem frühen Verfahrensstadium. Es liegt noch kein auslegungsfähiger Entwurf vor. Die Bekanntmachung mit dem Termin der Gemeinderatssitzung (Auslegungsbeschluss) und später auch mit dem Zeitraum der öffentlichen Auslegung wird in der „Stadtzeitung“, dem Amtsblatt der Stadt Karlsruhe, und ergänzend auch auf der Internetseite der Stadt Karlsruhe unter der Rubrik „Stadtplanung und Bauen“ (www.karlsruhe.de/bebauungsplanung) veröffentlicht.</p> <p>Die Planung, die bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im April 2018 gezeigt wurde, können Sie auf der Internetseite der Stadt Karlsruhe unter der Rubrik „Stadtplanung und Bauen“ (www.karlsruhe.de/bebauungsplanung) einsehen. Da das Verfahren aufgrund eines Wechsels des Vorhabenträgers geruht hat, liegt uns aktuell noch keine Überarbeitung vor.“</p> |
|--|---|

19. Anwohner/-in Elbinger Straße (2 Personen) an Herr Oberbürgermeister Dr. Mentrup, 25. Februar 2019

19.1 Betroffenheit

| | |
|---|-----------------------|
| <p>Seit 1995 wohnen wir im Stadtbezirk Waldstadt in einem Hochhaus in der Elbinger Straße, direkt an der Theodor-Heuss-Allee. Wir hatten uns für diesen Bezirk wegen des, seinem Namen „Waldstadt“ entsprechenden Bebauungsplan mit dem erhalten gebliebenen, natürlichen Baumbestand entschieden und haben es bisher auch nicht bereut. Es war uns finanziell nicht leicht gefallen, diese Eigentumswohnung in der Elbinger Straße zu kaufen, um dort auch im Rentenalter in Ruhe leben zu können.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
|---|-----------------------|

19.2 Zerstörung des Charakters der Wohnsiedlung, Lärmbelästigung

| | |
|---|--|
| <p>Das geplante, große Bauvorhaben mit Nach- und Hochverdichtung zur Schaffung neuen Wohnraumes würde den Charakter dieser Wohnsiedlung zerstören und auch die von uns erhoffte Ruhe nach unserem langen, arbeitsreichen Berufsleben.</p> | <p>Der Charakter der Waldlage bleibt weiterhin erhalten. Zur Lärmbelastung siehe oben Ziffer 2.1.21.</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| 19.3 Verkehrsbelastung Theodor-Heuss-Allee | |
| <p>Unser Hochhaus grenzt an die Kolberger Straße an und zwar an den Bereich, an dem das große Bauvorhaben beginnen und großflächig realisiert werden soll.</p> <p>Der anhaltende Verkehr auf der Theodor-Heuss-Allee, der an der anderen Seite unseres Hauses pausenlos vorbeifließt, ist schon belastend genug.</p> | <p>Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die Kolberger Straße (TG-Zufahrt). Die schalltechnischen Auswirkungen sind gutachterlich untersucht. Siehe oben Ziffer 2.1.21.</p> |
| 19.4 Realisierung der Planung auf einem unbebauten Gelände | |
| <p>Wir bitten, dass für den großen Bedarf an neuem Wohnraum ein unbebautes Gelände gesucht und gefunden wird.</p> | <p>Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist zu beachten. Insofern ist der Innenentwicklung der Vorzug vor einem Eingriff in den Außenbereich zu geben.</p> |
| 20. Fraktion GRÜNE im Landtag von Baden-Württemberg, 27. Februar 2019 | |
| 20.1 Markierungen der Bäume | |
| <p>Ein Bürger der Waldstadt hat darüber informiert, dass rund um das Gebiet der geplanten Nachverdichtung Kolberger Str. 3-5 circa 140 Bäume markiert wurden. Er befürchtet, dass Baumfällaktionen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben unmittelbar bevorstehen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>Könnten Sie uns bitte nähere Informationen zu diesem Sachverhalt geben? Für Rückfragen stehe ich Ihnen dabei gerne zur Verfügung.</p> | <p>Mit Schreiben vom 7. März 2019 wird Folgendes mitgeteilt: <i>„ ... Im Rahmen einer Bestandsaufnahme für den Umweltbericht wurden alle Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe fallen, durch ein Vermessungsbüro eingemessen wurden. Zu diesem Zweck wurden die betreffenden Bäume mit einem weißen Punkt markiert.</i></p> <p><i>Es handelt sich somit nicht um die Vorbereitung einer Baumfällaktion.“</i></p> |
| 21. Anwohner/-in (2 Personen) Elbinger Straße, 12. März 2019 | |
| 21.1 Betroffenheit | |
| <p>Wir sind in der Elbinger Straße wohnhaft und deshalb direkt von dem Vorhaben betroffen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 21.2 Garagenhof und Tankstellengrundstück - Eigentumsverhältnisse | |
| <p>Ist es richtig, dass der Investor derzeit lediglich das Grundstück, auf dem sich derzeit der Garagenhof befindet, von einem Privateigentümer gekauft hat?</p> | <p>Der Investor hat das Garagenhofgrundstück von einem privaten Eigentümer erworben.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Ist das Grundstück der ehemaligen Tankstelle noch im Besitz der Stadt Karlsruhe oder doch bereits an den Investor veräußert?</p> | <p>Das Tankstellengrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt.</p> |
| <p>21.3 Bäume nördlich des Garagenhofs - Kennzeichnung mit weißen Punkten</p> | |
| <p>Kann geklärt werden, wer die Bäume in dem Wäldchen zwischen Garagenhof nach Norden in Richtung unserer Reihenhäuser mit weißen Punkten gekennzeichnet hat und was bedeuten diese Kennzeichnungen.</p> | <p>Weiß gekennzeichnet wurden die Bäume, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Diese wurden zwecks Bestandserhebung - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens - durch ein Vermessungsbüro eingemessen.</p> |
| <p>21.4 Eingriff in Waldfläche</p> | |
| <p>Handelt es sich bei dem besagten „Wäldchen“ im Rechtssinne um „Wald“? Wenn dem so wäre, dass die Kennzeichnung der Bäume mit weißen Punkten eine Beseitigung der Bäume im Zuge der künftigen Baumaßnahmen bedeuten würde, werden wir uns vehement dagegen wehren aus folgenden Gründen: Es ist unserem Hauseigentümer mit der Begründung „Waldfläche“ von Seiten der Stadtverwaltung versagt worden an unserer Grundstücksgrenze Richtung Kolberger Str. einen geringen Grundstücksteil von der Stadt für die Realisierung eines Fahrradschuppens an der Grundstücksgrenze zu erwerben. Dies muss auch für den Investor der künftigen Bebauung „Kolberger Str. 3-5“, gelten, d.h., er darf u. E. die Grenze der jetzigen Bebauung des Garagenhofes zum Wald nicht überschreiten (auch nicht für die Baugrube nutzen!), damit der Wald zwischen der künftigen Bebauung und unseren Reihenhäusern erhalten bleibt.</p> | <p>Bei der Fläche nördlich des Garagenhofs handelt es sich um eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit Gebäuden oder mit der Baugrube in die nördlich an den Garagenhof angrenzende Fläche eingegriffen wird.</p> |
| <p>21.5 Bitte um umfassende Antwort</p> | |
| <p>Wir bitten Sie, gegebenenfalls im Benehmen mit anderen Dienststellen Ihres Hauses um eine umfassende Antwort.</p> | <p>Das Stadtplanungsamt hat die Fragen mit Schreiben vom 20. März 2019 beantwortet.</p> |
| <p>22. Theater „Die Käuze“, 19. April 2019</p> | |
| <p>22.1 Aufwertung der Wohn- und Parkplatzsituation</p> | |
| <p>Bezugnehmend auf die Jahreshauptversammlung des Bürgervereines Waldstadt am 8.4.2019 und der damit verbundenen Diskussion zwecks Verdichtung/neue Wohnblöcke in der Waldstadt, möchte ich nochmals den</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| | |
|---|---|
| Standpunkt einer ansässigen Einrichtung klarstellen. | |
| Das Theater „Die Käuze“ ist seit 1967 in der Königsberger Straße ansässig. Wie den Anwohnern und anderen Institutionen in der Straße ist es auch uns wichtig, dass eine Aufwertung der Wohnungs- und Parkplatz-Situation stattfindet. | Die Aufwertung der Wohnungs- und Parkplatzsituation ist ein Anliegen der Stadt Karlsruhe. Das Stadtplanungsamt ist der Auffassung, dass die vorliegende Planung sowohl einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs leisten kann als auch durch ein erhöhtes Stellplatzangebot auf die bestehende Situation in der Kolberger Straße angemessen reagiert. Zum ruhenden Verkehr in der Kolberger Straße siehe oben Ziffer 2.1.21. Der Parkdruck in der Königsberger Straße ist größer. Kommende Planungen werden dies berücksichtigen (beispielsweise durch die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen - über den eigentlichen Stellplatzbedarf hinaus). |
| 22.2 Parkierung | |
| In den letzten Jahren kam es immer wieder zu Beschneidungen der Parkplatzflächen bei der Ladenzeile – sei es durch den Einsatz von Baumstämmen auf Grünstreifen, oder die Markierung von Fußgängerausgängen zur Straße, neue Leergutkontainer, immer wieder Lkws oder Transporter, oder das für den Neubau der Kita wichtige Halte- und Parkverbot bis 17.00 Uhr, direkt vor unserer Haustüre, was wichtig ist, aber auf der anderen Seite immer mit unseren Nachmittagsvorstellungen kollidiert. | Die angespannte Parkplatzsituation in der Waldstadt – insbesondere in der Königsberger Straße - ist bekannt. Im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens Königsberger Straße wird es deshalb natürlich auch darum gehen, die Parkplatzsituation insgesamt zu verbessern. Weitere Ziele werden die Aufwertung der städtebaulichen und freiräumlichen Situation sein. Das Halteverbot ist eine verkehrsrechtliche Anordnung und kann nicht über Bebauungsplan geändert werden. Die Königsberger ist nicht Teil des Bebauungsplans. |
| 22.3 Feuerwehrezufahrt | |
| Wir haben immer noch keine offizielle Feuerwehrezufahrt (in Eigeninitiative haben wir ein Schild angebracht), obwohl das nötig wäre und unsere Auffahrt eine wichtige Wendemöglichkeit darstellt. Sollte etwas bei Vorstellungen passieren (ca. 90 Vorstellungen im Jahr, die entweder nach 17.00 Uhr anfangen oder bis nach 17.00 Uhr andauern), und die Ausfahrt zugeparkt sein, was in letzter Zeit immer häufiger vorkommt, möchten wir nicht an die Konsequenzen denken. | Es handelt sich hierbei um keine Angelegenheit des Bebauungsplanverfahrens. Nach den uns vorliegenden Genehmigungsunterlagen benötigt das Objekt in der Königsberger Straße 9 (Kindergarten und Theater im UG) keine Feuerwehrezufahrt, da aus allen Aufenthaltsräumen direkte Ausgänge ins Freie vorhanden sind. Auch bei der letzten Brandverhütungsschau im Jahr 2016 wurde keine Feuerwehrezufahrt gefordert. In den |

| | |
|---|--|
| | <p>Auflagen der aktuell geltenden Baugenehmigung aus 1981 findet sich lediglich die Auflage zur Herstellung einer befestigten Zufahrt zum Gebäude.</p> <p>Da keine Feuerwehzufahrt nach VwV Feuerwehrflächen gefordert und höchstwahrscheinlich auch keine entsprechend hergestellt wurde, ist ein eigenhändiges Anbringen eines Feuerwehzufahrtsschildes grundsätzlich nicht geboten. Im Falle eines Feuerwehreinsatzes haftet derjenige, der das Schild aufgestellt hat, für alle Schäden die ggfs. am Feuerwehrfahrzeug oder am dortigen Belag entstehen.</p> |
| 22.4 Parkierung vor der Tankstelle | |
| <p>Hinzu kommt, dass die Straßen-Kurve vor der Tankstelle sehr eng ist, weswegen die Autos sich immer auf den Gehweg gestellt haben. Ab März verteilt das Ordnungsamt genau deswegen Strafzettel. Mit dem Ergebnis, dass die Kurve nun noch enger geworden ist, weil alle Autos ganz auf der Straße stehen.</p> | <p>Gemeint ist wohl die Situation in der Königsberger Straße. Dort gibt es ebenfalls eine Tankstelle und einen Garagenhof. In der Kolberger Straße wird im Bereich der neuen Längsparkierung niemand auf der Straße parken. Auch die TG-Zufahrt und die Feuerwehzufahrt zur geplanten Bebauung dürfen nicht zugeparkt werden.</p> |
| 22.5 Ladenzeile Königsberger Straße | |
| <p>Daneben gibt es bei der Ladenzeile ein ehemaliges Restaurant, welches seit mehreren Jahren leer steht und als Wohnung für Gastarbeiter genutzt wurde. Diese hat auch eine Terrasse: sie liegt brach. Der Rückgang der kleinen Geschäfte/Restaurants, trägt auch nicht zur Aufwertung der Straße bei.</p> | <p>Dies ist keine Angelegenheit dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Es handelt sich um Privatgrundstücke, die Stadt kann nicht verhindern, dass Leerstände entstehen. Die Stadt kann zwar zukünftig mit einer Änderung des Planrechts die Voraussetzung für eine Aufwertung schaffen, zu deren Umsetzung bedarf es jedoch der Initiative der betreffenden Eigentümer.</p> |
| 22.6 Parkierung | |
| <p>Wenn eine sozial gerechte (!) Aufwertung des Wohnraumes geplant ist, sollte man auch dort ansetzen und sich überlegen, wie das alles möglich sein kann. Die Parkplatzsituation ist jetzt schon für Anwohner, Einrichtungen (und unser Publikum) nicht zumutbar.</p> | <p>Aktuell geht es nicht um die Königsberger Straße. Hier sollen jedoch auf der Basis des Rahmenplans (und nachgelagerter Wettbewerbsverfahren) Bebauungspläne aufgestellt werden, die sowohl die Wohnsituation verbessern als auch den Parkdruck verringern sollen.</p> |

22.7 Weitere Beteiligung

Wir sind als ansässige Institution bereit weiter mitzudiskutieren und freuen uns auf Resonanz.

Im Rahmen der späteren öffentlichen Auslegung besteht erneut die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.