

Gemeinde Karlsbad, Ortsteil Langensteinbach

Bebauungsplan „Langensteinbach Süd, 3. Änderung“, nach § 13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (vom 24.02.2025 bis zum 24.03.2025)

A Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Behörden ohne Bedenken oder Anregungen

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AVG (Stellungnahme vom 27.02.2025) ▪ Gemeinde Marxzell (Stellungnahme vom 05.03.2025) ▪ Gemeinde Pfinztal (Stellungnahme vom 11.03.2025) ▪ Regierungspräsidium Karlsruhe / Steuerung und Baufinanzen (Stellungnahme vom 24.02.2025) ▪ Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe (Stellungnahme vom 17.03.2025)

B Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Behörden mit Hinweisen und Anregungen die zur Kenntnis genommen werden.

1 Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 21.02.2025	Behandlung/Abwägung
<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd, 3.Änderung“ in Langensteinbach. Die bereits zu diesem Bereich formulierte Stellungnahme vom 24.07.2024 behält Gültigkeit. Unsere Anliegen wurden in den Textlichen Festsetzungen bereits ausreichend berücksichtigt. Bei Rückfragen und Terminabsprachen nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach ToeBBeteiligungLAD@rps.bwl.de</p> <p><u>Stellungnahme vom 24.07.2024</u> <i>vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</i></p> <p><i>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumenta-</i></p>	<p>Kenntnisnahme Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf die Stellungnahme vom 24.07.2024 verwiesen wird. Die Anliegen des Landesamts für Denkmalpflege wurden in den Textlichen Festsetzungen bereits ausreichend berücksichtigt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 24.07.2024</u> <i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus denkmalfachlicher Sicht zu der Planung in der vorliegenden Form keine Bedenken bestehen, da Archäologische Kulturdenkmale nicht betroffen sind.</i></p> <p><i>Berücksichtigung der Anregung in den Hinweisen unter Ziffer 3.5 „Archäologische Denkmalpflege“.</i></p>

<p><i>tion archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</i></p> <p><i>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</i></p> <p><i>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.</i></p>	<p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</i></p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme. 	

2 GVP-Koordinierung

Stellungnahme vom 10.03.2025	Behandlung/Abwägung
<p>danke für die Information zur o.g. Änderung und der Möglichkeit zur Stellungnahme zu o. g. Vorhaben. Wir haben unsere Belange geprüft, seitens der GVP besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Wir bitten zu beachten: Im Bereich der Paulusstraße und Guttmanstraße befinden sich Gasversorgungsleitungen und auf den Flurstücken 8173, 8172/2 & 8173/3 befinden sich Gasanschlussleitungen. Unsere Schutzanweisungen sind einzuhalten. Leitungen müssen zugänglich sein und dürfen generell nicht überbaut werden Das Lagern von Schuttgütern, Baustoffen usw. sowie das Pflanzen von Bäumen über Anschlussleitungen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit, die Überwachung oder Instandhaltung der Anschlussleitung beeinträchtigt werden.</p> <p>Der zwingend einzuhaltende Abstand zu Gasversorgungsleitungen beträgt parallel min. 0,4 m und bei Kreuzung min. 0,2 m.</p> <p>Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Planauskunft einzuholen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der GVP kein Handlungsbedarf besteht.</p> <p>Berücksichtigung der Anregungen in den Hinweisen unter Ziffer 3.20 „Bestandsleitungen der GVP“.</p>
<p>Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsleitungen Gas der Gasversorgung Pforzheim Land GmbH, im folgenden GVP genannt.</p> <p>Die Leitungsanlagen dienen der sicheren Versorgung der Bevölkerung mit Erdgas. Diese Systeme müssen vor Beschädigungen bei der Ausführung von Bauarbeiten, wie Tief- und Rohrleitungsbauarbeiten in ihrer Nähe, zur Erhaltung ihrer Betriebssicherheit geschützt werden. Ebenso müssen die in diesen Bereichen Tätigen vor den von den Leitungssystemen ausgehenden Gefahren bewahrt werden.</p>	

Der Schutz der Leitungsanlagen und der Mitarbeiter, die in diesen Bereichen tätig sind, ist eine gesetzliche Verpflichtung.

Die Vermeidung von Beschädigungen der Leitungsanlagen sowie der Schutz der Vor-Ort-Tätigen vor den von diesen Leitungsanlagen ausgehenden Gefahren - vor allem durch Beschädigung - macht es erforderlich, die Unternehmen und das Personal in allen Fragen der Erkundungspflicht und der Schadensminderungspflicht zu unterweisen.

Diese Hinweise gelten für alle Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen Gas in öffentlichen und privaten Grundstücken. Zu den Gasversorgungsanlagen gehören u. a. Rohrleitungen, Armaturen, sonstige Einbauteile, kathodische Korrosionsschutzanlagen, Steuer- und Messkabel, Warnbänder etc.

1. Erkundungspflicht

Jeder Bauunternehmer hat bei der Durchführung der ihm übertragenen Bauarbeiten in öffentlichen und privaten Grundstücken mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Versorgungsanlagen zu rechnen und die erforderliche Sorgfalt zu wahren, um deren Beschädigung zu verhindern. Er hat seine Mitarbeiter und Subunternehmen entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.

Im Hinblick auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht von Bauunternehmern bei der Durchführung von Bauarbeiten **ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten** bei der GVP die aktuelle Auskunft über die Lage und Tiefe der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsleitungen einzuholen. Bei Tiefbauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen sind wegen nicht absehbarer, unverhältnismäßig hoher Schadensfolge, an die Erkundungs- und Sicherungspflicht hohe Anforderungen zu stellen. Grundsatz: **Erst erkunden, dann arbeiten**

Im Rahmen der Erkundungspflicht gelten für die Bauarbeiten insbesondere:
DVGW Hinweis GW 315 - Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten

BGV C 22 – Bauarbeiten

BGV (VBG 40) - Bagger – Lader ... Erdbaumaschinen

BGV D 2 - Arbeiten an Gasleitungen

BGV A 3 - Elektrische Anlagen und Betriebsmittel
 BGR 500 Kapitel 2.12_3.10 - Arbeiten im Bereich von Erdleitungen
 Merkblatt der BG Bau D 152 - Erdverlegte Leitungen
 sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die Anwesenheit eines Beauftragten der GVP entbindet den Bauunternehmer oder seinen Beauftragten nicht von der Haftung für verursachte Schäden an Versorgungsanlagen. Grundsätzlich ist in deren Bereich so zu arbeiten, dass der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen bei und nach Ausführung der Arbeiten jederzeit gewährleistet bleiben.

Bei Abweichung von der Bauplanung oder Erweiterung seines Bauauftrages ist der Bauunternehmer verpflichtet, erneut eine Erkundigung bei der GVP einzuholen.

2. Auskunftspflicht

Zu Auskünften über ihre Versorgungssysteme sind die jeweiligen Betreiber auf Anfrage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen, soweit dies anhand von Bestandsplänen möglich ist, verpflichtet. Stillgelegte Leitungen sind in der Regel **nicht** im Planwerk dargestellt. Darüber hinaus sind im Planwerk des Verteilungsnetzes abzweigende Rohrstutzen mit einer Länge von bis zu 1,0 m teilweise nicht dargestellt.

Die Leitungspläne der GVP erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Die ausgegebenen Bestandspläne dürfen nur dann verwendet werden, wenn innerhalb von 3 Wochen seit Aushändigung der Bestandspläne durch die GVP mit den Arbeiten begonnen wird. Sollte mit den Arbeiten später als oben angegeben begonnen werden, so sind die Planunterlagen durch neue, aktualisierte zu ersetzen.

Die in den Planunterlagen angegebenen Maße beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung der Eigenanlagen der GVP. Zwischenzeitlich vorgenommene Fluchtlinien- und Niveauänderungen sind vom Bauunternehmer unbedingt zu berücksichtigen. Der Bauunternehmer hat daher die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen, z. B. Ortung und Markierung der Leitungstrasse, Suchschlitze o. ä. über die tatsächliche Lage im

Baubereich vorhandener Versorgungsanlagen selbst Gewissheit zu verschaffen.

Wer verpflichtet ist, in einem Gebiet mit vielen Leitungen und in Kenntnis unzureichender Leitungspläne Tiefbaumaßnahmen durchzuführen, muss so arbeiten, dass auch die Beschädigung nicht dokumentierter Leitungen verhindert wird.

Die von den GVP - Beauftragten geforderten Maßnahmen sind aus Sicherheitsgründen unbedingt einzuhalten.

Die Gasversorgung Pforzheim Land GmbH hat über einen Vertrag die SWP Stadtwerke GmbH & Co. KG mit der Betriebsführung und der Planauskunft beauftragt.

Planauskunft / Planausgabe:

SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG

Sandweg 20

75179 Pforzheim

OG Zi. 216

Tel.: 0 72 31 / 39 71 – 77 46

Fax: 0 72 31 / 39 71 – 77 49

Mail: planauskunft@gvp-erdgas.de

Online-Planauskunft: www.stadtwerke-pforzheim.de/netze/netzinformationen/planauskunft/

3. Schadensverhütung

Bei einer möglichen Beeinträchtigung bzw. Gefährdung einer Anlage sind vorbeugende Schutzmaßnahmen durch den Bauausführenden zu treffen. Art und Umfang des erforderlichen Schutzes richten sich nach der Beeinträchtigung oder Gefährdung, die von der Maßnahme ausgehen kann. Die Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen ist durch Sachkundige vorzunehmen.

Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden. Die von den GVP dem Bauunternehmen ggf. gemachten Auflagen sind einzuhalten.

Armaturen, Straßenkappen und sonstige zur Versorgungsanlage gehörende Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung der GVP nicht verdeckt, versetzt oder entfernt werden. Versorgungs- und Hausanschlusssleitungen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Im Bereich von Verkehrsflächen ist die „ZTVA-StB“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der gültigen Ausgabe zu beachten.

Im Bereich von Versorgungsanlagen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass die Gefährdung der Versorgungsanlagen ausgeschlossen ist. Erforderlichenfalls sind besondere Sicherheitsvorkehrungen, die mit den Beauftragten der GVP abzustimmen sind, zu treffen.

Rohrvortriebs- und Bohrarbeiten, Einschlagen (Rammen) von Pfählen, Bohlen oder Spundwänden u. ä. sind ebenfalls mit den GVP abzusprechen.

Versorgungsleitungen dürfen nur durch Handschachtung freigelegt werden. Freigelegte Leitungen sind vor jeder Beschädigung zu schützen und gegen horizontale und vertikale Lageveränderungen fachgerecht zu sichern. Das Betreten der Rohrleitungen und Kabel ist grundsätzlich zu vermeiden. Der Rohraußenschutz (Isolierung) der Rohre und Kabel darf nicht beschädigt werden. Gegen die Rohrleitungen darf nicht gesteuft werden, d. h. es dürfen keine statischen oder dynamischen Belastungen auf die Rohrleitungen und Kabel übertragen werden.

Widerlager dürfen nicht hintergraben oder freigelegt werden.

Werden Versorgungsanlagen oder Warnbänder an Stellen, die von den GVP nicht genannt worden sind, angetroffen bzw. freigelegt, so ist der Betreiber der Versorgungsanlage unverzüglich zu ermitteln und zu verständigen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich zu unterbrechen, bis mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen Einvernehmen über das weitere Vorgehen hergestellt ist. Jede Beschädigung einer Versorgungsanlage ist der GVP unverzüglich zu melden.

Ist die Kabel- oder Rohrumhüllung (Isolierung) beschädigt worden, so darf die Verfüllung erst nach Instandsetzung und mit Zustimmung der GVP erfolgen. Heiße oder lösungsmittelhaltige Stoffe, z. B. Dichtungs- oder Schutzmittel, die Kunststoff angreifende Substanzen enthalten,

dürfen mit den Kabel- und Rohrleitungen nicht in Kontakt gebracht werden. Dies gilt besonders für Kunststoffrohre, Kabel oder Rohre und Armaturen mit Kunststoffummantelungen.

Zum Zeitpunkt des Betretens der Baugrube durch GVP - Personal bzw. durch ein von den GVP beauftragtes Unternehmen hat die Baugrube den einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu entsprechen.

Unter Beachtung der Betriebs- und Versorgungssicherheit sind die für die bauliche Schutzmaßnahme vorgesehenen horizontalen und vertikalen Abstände einzuhalten.

Bei seitlicher Näherung oder Parallelführung mit anderen Rohrleitungen oder Kabel ist ein horizontaler Abstand von 0,40 m nicht zu unterschreiten.

Der Abstand zu Fernleitungen und Hauptleitungen hat mindestens 1,0 m, zu Bauwerken mindestens 0,50 m, zu betragen. Bei Kreuzungen mit Rohrleitungen oder Kabel ist ein Mindestabstand von 0,20 m (bei Fernleitungen 0,40 m) einzuhalten. Ist die Leitungstrasse durch eine Dienstbarkeit gesichert, gelten die dort festgelegten Schutzstreifenbreiten.

Weiterhin sind folgende bauliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Einhaltung vorgegebener Abstände
- Sicherung von Versorgungsleitungen, Schächten, Leitungsverankerungen und Armaturen
- Abschnittsweiser Aushub entlang der bestehenden Versorgungsleitungen
- Verwendung geeigneter Verdichtungsgeräte beim Tief- und Straßenbau
- Besondere technische Konstruktion oder geänderte Bauausführung der Fremdanlage
- Vorübergehende Außerbetriebnahme einer gefährdeten Versorgungsleitung
- Aufbau einer Ersatzversorgung
- Schutzmaßnahme gegen Kälte; (Einfrieren) Wärme
- Handaushub
- Schutzmaßnahme bei Bepflanzung im Bereich der Leitungstrasse gemäß DVGW GW 125

Die Kosten der Vorbereitung und Durchführung einer Schutzmaßnahme – einschließlich einer evtl. notwendigen Umlegung und/oder Neuerrichtung – gehen zu Lasten des Bauunternehmers.

Das Unterbauen und Eindecken von freigelegten Versorgungsanlagen ist mit den Beauftragten der GVP rechtzeitig abzustimmen. Sofern die Temperatur für Rohrleitungen infolge direkter Sonneneinstrahlung wesentlich über der Temperatur des die Leitung umgebenden Erdreiches liegt, sind die Rohre vor dem endgültigen Verfüllen mit steinfreiem Boden leicht einzudecken, um größere Spannungen in den Rohrleitungen zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für Kunststoffleitungen.

Arbeiten im Schutzstreifen der Gasversorgungstrassen sind rechtzeitig, mindestens 5 Werktage vor Baubeginn, der Betriebsabteilung der

SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG

Netzbau/Netzbetrieb

Abt.: Gas- und Wasserversorgung

Sandweg 22, 75179 Pforzheim

Herr Holstein, Tel.: 07231/3971–7263, mobil: 0160-90634119

Mail: klaus.holstein@stadtwerke-pforzheim.de

anzukündigen.

Wurde eine Rohrleitung so beschädigt, dass das darin befindliche Medium austritt, ausströmt oder auszutreten bzw. auszuströmen droht,

- sind sofort Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren und zur Schadensbegrenzung zu treffen,
- der Netzbetreiber, die Polizei und die Feuerwehr zu unterrichten,
- Passanten, Hausbewohner zu warnen und unbefugte Personen fernzuhalten.

Im Notfall ist die Gasversorgung Pforzheim Land GmbH

Unter der kostenfreien 24 – Stunden – Hotline

Tel: 0 800 / 797 39 38 37

unverzüglich zu benachrichtigen.

Bitte beachten:

Bei ausströmendem Gas besteht Zündgefahr und ggf. Explosionsgefahr! Feuer und Funkenbildung unbedingt vermeiden, nicht rauchen, Zündquellen beseitigen, sofort alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen, keine elektrischen Schalter betätigen, keine Kabelstecker ziehen. Angrenzende Gebäude sind auf Gaseintritt zu prüfen. Falls Gas eingetreten ist: Türen und Fenster öffnen, keine elektrischen Anlagen bedienen.

Gefahrenbereich räumen und weiträumig absichern. Schadensstelle absperren und Zutritt unbefugter Personen verhindern. Erforderlichenfalls Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen. Weitere Maßnahmen mit dem Beauftragten der SWP und den zuständigen Dienststellen abstimmen.

Die Brandbekämpfung erfordert besondere Kenntnisse.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten kann es günstiger sein, einen Gasbrand nicht direkt zu löschen.

SCHNELLE AUSKUNFT HILFT SCHADEN BEGRENZEN!

Das Personal des Bauunternehmens muss daher dem Beauftragten der GVP bei dessen Eintreffen zwecks Auskunftserteilung zur Verfügung stehen.

Technische Bedingungen im Schutzstreifen der GVP

Um die bestehende Gasversorgung des Netzbetreibers Gasversorgung Pforzheim Land GmbH (GVP) sicher betreiben zu können, müssen nachstehende technische Bedingungen für Planung und Bauausführung, im Schutzstreifen der Gasversorgungstrassen, der GVP, zwingend eingehalten werden:

Der Netzbetreiber GVP hat die SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG über einen Betriebsführungsvertrag mit allen Arbeiten betraut.

Die angefügte Schutzanweisung ist anzuwenden!

Die Leitung befindet sich grundsätzlich in einem Schutzstreifen, dieser verläuft 1 m rechts und 1 m links der Gasversorgungsleitungen.

Es besteht eine erhöhte Gefährdung durch den Abtrag des Straßenaufbaus über längere Abschnitte. Einflüsse, die zur Gefährdung der Anlagen führen, sind unzu-

lässig! Gefährdungen sind z. B. durch Baumaßnahmen ausgelöste starke Schwingungen (Erschütterungen) Rohrvortriebs-, Bohrarbeiten, einschlagen (Rammen) von Nägeln, Pfählen, Bohlen, Spundwänden usw.

Außerdem ist zu beachten, dass Flächen, die nicht für Schwerlastverkehr ausgelegt sind und in denen sich Versorgungsleitungen befinden, nicht mit Baufahrzeugen und schwerem Gerät befahren werden dürfen, da sonst ein hohes Beschädigungsrisiko für unsere Anlagenteile besteht.

Im Schutzstreifen sind dynamische Verdichtungsmaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig.

Arbeiten im Schutzstreifen der Gasversorgungstrassen dürfen nur mit Genehmigung, in Handschacht und unter Aufsicht der zuständigen Betriebsstelle der SWP erfolgen.

Arbeiten im Schutzstreifen der Gasversorgungstrassen sind rechtzeitig, mindestens 5 Werktage vor Baubeginn, der Betriebsabteilung der

SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG

Netzbau/Netzbetrieb

Abt.: Gas- und Wasserversorgung

Sandweg 22, 75179 Pforzheim

Herr Holstein, Tel.: 07231/3971–7263, mobil: 0160-90634119

Mail: klaus.holstein@stadtwerke-pforzheim.de anzukündigen.

Die in der Schutzanweisung angegebene Notfall-Nr. 0800/797393837 muss den Vorort arbeitenden Personen bekannt sein.

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ist nur nach vorheriger Einweisung unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit dem Beauftragten der SWP abzustimmen sind, erlaubt.

Das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. Campingwagen und Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportierenden Materialien innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig.

Die bestehenden Gasversorgungsleitungen aus Stahl sind kathodisch geschützt (KKS). Die einschlägigen Leitsätze der VDE- und AfK-Empfehlungen sowie die der DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten.

Die SWP weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei Querungen, Freilegen oder sonstigen Tätigkeiten innerhalb der Leitungszone und im Schutzstreifen der bestehenden Gasversorgungsleitungen mit äußerster Vorsicht vorgegangen werden muss. Die Kunststoffumhüllung der Stahlrohre sowie die Anodenanlage darf auf keinen Fall beschädigt werden, da sonst die Schutzfunktion der Rohre beeinträchtigt wird. Bei Nichtbeachtung kommt es zu erhöhten Kosten und Bauverzögerungen durch Reparaturen, zulasten des Verursachers.

Vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten in öffentlichem und privatem Gelände besteht die Pflicht eines Unternehmens, Leitungsauskünfte einzuholen.

Die Leitungsauskünfte der Gasversorgung erhält man unter:

Planauskunft: Frau Kuttler Tel.: 07231 / 3971-7746

planauskunft@stadtwerke-pforzheim.de

Die freie Zugänglichkeit der Gasversorgungstrassen und Armaturen muss jederzeit gewährleistet sein.

Vor dem Verfüllen von Anlagen im Schutzstreifen muss eine Inaugenscheinnahme durch die zuständige Betriebsabteilung der SWP oder deren Vertreter erfolgen.

Freigelegte Gasversorgungstrassen und Armaturen sind allseitig, mit 20 cm Rheinsand 0/2 mm, von Hand verdichtet zu umhüllen.

Die Errichtung von ober- und unterirdischen Bauwerken innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

Kreuzungen der Anlagen der GVP mit Fremdleitungen sind im rechten Winkel, das heißt auf kürzestem Wege, auszuführen. Der lichte Abstand zu den Anlagen der GVP muss grundsätzlich 0,40 m zu Befestigungen, Bord-/Randsteinen, zu Straßeneinläufen, mindestens 0,50 m zu Kanalschächten betragen. Die Kreuzung hat grundsätzlich in offener Bauweise zu erfolgen.

Die min. Schutzabstände sind beim Verbau der Gruben und Gräben zu berücksichtigen.

Über der bestehenden Gasversorgung sind „aufklebbare/aufschaubare“ Fahrbahnteiler zulässig. Die Fahrbahnteiler müssen jederzeit, zur Behebung von Schäden an der Gasversorgungsleitung, leicht abmontierbar sein.

Für die Regelrohrdeckung von 0,80 – 1,20 Metern über dem Rohrscheitel übernehmen wir keine Gewähr.

Um Schaden vorzubeugen, müssen vor Baubeginn Suchschlitze, in Handschachtung angelegt werden. Die Festlegung der Suchschlitze muss in Abstimmung mit der Betriebsabteilung der SWP erfolgen.

Das Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig, siehe hierzu DVGW Regelwerk GW125(M) + GW125-B1.

Geplante bauliche Veränderungen im Schutzstreifen der Gasversorgungstrassen dürfen nur in Abstimmung mit den SWP vorgenommen werden. Hierzu übersenden Sie aussagekräftige Planunterlagen und Schnitte an die koordinierung@gvp-erdgas.de.

Beschlussvorschlag

- Berücksichtigung der Anregungen in den Hinweisen unter Ziffer 3.20 „Bestandsleitungen der GVP“.

3 Polizeipräsidium Karlsruhe

Stellungnahme vom 19.03.2025	Behandlung/Abwägung
<p>das Polizeipräsidium Karlsruhe verweist zu der aktuellen Offenlage des BPL Langensteinbach-Süd, 3. Änderung, in Karlsbad-Langensteinbach, auf die verkehrspolizeiliche Stellungnahme vom 02.08.2024. Weitere Anregungen oder Bedenken liegen nicht vor.</p> <p><u>Stellungnahme vom 02.08.2024</u> <i>seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den BPL Langensteinbach-Süd, 3. Änderung in Karlsbad-Langensteinbach.</i> <i>Jedoch wird angesichts der bereits jetzt angespannten Situation des ruhenden Verkehrs im Verlauf der Paulusstraße angeregt, den zusätzlichen Bedarf an Kfz-Stellplätzen zu konkretisieren und ein gesamtheitliches Parkraum-Konzept für das Plangebiet zu erstellen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf die Stellungnahme vom 02.08.2024 verwiesen wird. Weitere Anregungen oder Bedenken liegen nicht vor.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 02.08.2024</u> <i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verkehrspolizeilicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.</i> <i>Im Rahmen der Entwurfsplanung wird die Stellplatzsituation genauer konkretisiert.</i></p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme. 	

4 Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

Stellungnahme vom 03.03.2025	Behandlung/Abwägung
<p>vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren, zu dem wir uns in unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde bereits per E-Mail vom 22.07.2024 geäußert haben. Unsererseits haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben. Der vorliegenden Planung stehen weiterhin keine Belange der Raumordnung entgegen.</p> <p>Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p> <p><u>Stellungnahme vom 22.07.2024</u></p> <p><i>vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren.</i></p> <p><i>Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen. Raumordnerische Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der vorliegenden Planung weiterhin keine raumordnerischen Belange entgegenstehen.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme. 	

C Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange die einen Handlungsbedarf nach sich ziehen.

5 Landratsamt Karlsruhe

Stellungnahme vom 24.03.2025	Behandlung/Abwägung
<p>als Träger öffentlicher Belange gibt das Landratsamt Karlsruhe folgende Stellungnahme ab:</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p><input type="checkbox"/> keine Äußerung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme (siehe im Anschluss):</p> <p>B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz</p> <p>Von Seiten der UNB gibt es keine Anmerkungen, der Artenschutz scheint plausibel bearbeitet worden zu sein.</p> <p>B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionschutz und Industrieabwasser/AwSV</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Bereiche Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV keine Bedenken.</p> <p><u>Wasserrecht</u> Keine Bedenken</p> <p><u>Altlasten & Bodenschutz</u> Keine Bedenken</p>	<p>B. Naturschutz / Untere Naturschutzbehörde: Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der UNB keine Anmerkungen bestehen.</p> <p>B. Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Bereiche Wasserrecht – Altlasten/Bodenschutz – Gewässer – Abwasser – Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV keine Bedenken bestehen.</p> <p><u>Wasserrecht</u> Kenntnisnahme.</p> <p><u>Altlasten & Bodenschutz</u> Kenntnisnahme.</p>

Oberirdische Gewässer

Keine Bedenken

Grundwasser/Wasserversorgung

Keine Bedenken

Abwasser

Unsere Anmerkungen wurden zum Großteil berücksichtigt.

Die Ausführungen der Gründächer als Retentions Gründach wären wünschenswert.

Die Hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Mischwasserkanalisation sollte vor Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans überprüft sein, damit die technische Erschließung gesichert ist.

Oberirdische Gewässer

Kenntnisnahme.

Grundwasser/Wasserversorgung

Kenntnisnahme.

Abwasser

Kenntnisnahme.

Die Ausführung der Gründächer als Retentions Gründach wird im Entwässerungskonzept bereits vorgeschlagen.

Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauwesen, Kurt + Thomas Fröhlich:

Die hydraulische Berechnung gemäß AKP-Karlsbad – Langensteinbach von 2008 wurde mit einem Modelregen: Euler 1 / 90min / 5-jährig (n=0,2) durchgeführt und ergab in der Paulusstraße keinen Überstau. Bei dem Kanal in der Paulusstraße handelt es sich um einen Mischwasserkanal, das angrenzende Gebiet der Wohnbebauung wurde mit einem Versiegelungsgrad von 45% berechnet. Die neue Wohnbebauung (2 Gebäude) entspricht in ihrer überbauten Fläche von je ca. 255m² den entfallenden versiegelten Flächen der Garagen einschließlich der Zufahrten mit je 245m² und 265m², daher ergeben sich keine zusätzlichen Ableitungsansätze.

Beim geplanten Kindergarten liegt der Versiegelungsansatz im AKP bei 70%.

Hier wurde ebenfalls, gemäß AKP-Vorgabe, bereits die Trennung von Oberflächen- und Schmutzwasser aus dem Klinikums Bereich kommend, im Jahre 2010/12 umgesetzt.

Die Bebauung des Kindergartenareals kann daher im Trennsystem an den auf dem Gelände vorhandenen OFW – Kanal angeschlossen werden.

Die Begründung wird unter Ziffer 4.3 „Technische Erschließung“ um die Angaben zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Mischwasserkanalisation ergänzt.

Immissionsschutz

Nachts kann es an einem Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes aufgrund des geringen Abstandes zum nächstgelegenen Mitarbeiter-Parkplatz des Klinikums zu geringfügigen Überschreitungen der Spitzenpegel nach TA Lärm kommen. Im Fall einer nächtlichen Zu-/Ablieferung der Wäsche, bei der lärmintensive Tätigkeiten wie Be- und Entladungen nachts stattfinden, werden die Richtwerte der TA Lärm für den Regelfall deutlich überschritten, die Richtwerte für seltene Ereignisse aber noch eingehalten. Beim Anliefer- und Ablieferbereich nördlich des Hauses Pfalz empfiehlt der Gutachter deshalb, dass lärmintensive Tätigkeiten von nächtlichen Be-/Entladungen und Lkw-Fahrten ausschließlich im Tageszeitraum erfolgen. Damit fände aber die Lärmkonfliktlösung nicht im Plangebiet selbst statt. Wirft ein Bebauungsplan Konflikte auf, sind diese Konflikte grundsätzlich in dem Plan selbst zu lösen. Deshalb empfehlen wir, auch Konfliktlösungsansätze im Bebauungsplan selbst in Ihre Abwägung einzubeziehen.

Der Sachverständige verzichtet in der schalltechnischen Untersuchung auf die Betrachtung von Hubschrauberan- und abflügen, da er aufgrund der Angaben des Klinikums von einer sehr seltenen Nutzung ausgeht und bei der bereits bestehenden Wohnbebauung im Umfeld keine maßgeblichen Beeinträchtigungen vorliegen. Aufgrund der Lärmintensität eines Hubschrauberfluges und da im Gutachten bereits mehrfach Lärmüberschreitungen (z.B. Freizeitlärm durch öffentliches Schwimmbad, Zu-/Ablieferungen mit Be- und Entladegeräuschen) lediglich mit der Berücksichtigung seltener Ereignisse vermieden werden können, empfehlen wir, diesen Aspekt im Lärmgutachten zu betrachten, um die Lärmkonfliktsituation für Ihre Entscheidung sachlich fundierter abschätzen zu können.

Bezüglich des Freibades wurde eine Schallausbreitungsberechnung für den Freizeitlärm des Freibades an einem Sonntag tagsüber außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der Ruhezeiten mittags gemacht. Dabei wurde von einer Besucherzahl von 1.100 Besuchern pro Besuchertag und einer Auslastung zu 75 % ausgegangen. Dies entspräche der von der Gemeinde Karlsbad übersandten statistischen Auswertung der Nutzerzahlen des Freibades von durchschnittlich 1.100 Personen an einem Tag am Wochenende. Laut Ergebnissen werden laut

Abwägung durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen „Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG“:

Laut Angaben der Verwaltung des Klinikums ist es unproblematisch, die Anlieferung auf den Tageszeitraum zu begrenzen. Es wird davon ausgegangen, dass das Klinikum selbst ein Interesse an der Entwicklung des Baugebietes und einem einvernehmlichen Miteinander mit der Nachbarschaft hat. Die Einhaltung der Anlieferungen im Tageszeitraum wird daher nicht in Frage gestellt. Für den Ausnahmefall, dass dennoch eine Abfahrt eines Lkw einer Wäschelieferung nachts ausgeführt wird, wurde in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt, dass es zu keinen Überschreitungen von Immissionsrichtwerte entsprechend den Vorgaben der TA Lärm kommt.

In einer fortgeschriebenen überarbeiteten Fassung des Lärmgutachtens wurde zu der Thematik des Hubschrauberlandeplatzes Stellung genommen. Es ist hierbei darauf hinzuweisen, dass der Hubschrauberlandeplatz bereits seit längerem in der jetzt aktuell genutzten Form besteht und die bereits vorhandene Wohnbebauung näher an dem Landeplatz liegt als zukünftig vorgesehene Wohnnutzungen und es daher in Verbindung mit der Seltenheit der Anflüge mit bis zu ca. 15 Einsätzen zu keinen unzumutbaren Belastungen kommen wird. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Anflug des Hubschraubers aufgrund von Notfallsituationen entsprechend dem Einsatz von Signalhörnern bei Rettungsdiensten und Feuerwehren mit einer höheren Sozialakzeptanz verbunden ist.

Eine mögliche Anzahl von Wochenenden, an denen eine hohe Auslastung des Freibades (75 %) überhaupt erreicht werden kann, ist in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ausreichend berücksichtigt worden. Sollte es tatsächlich an einzelnen Wochenenden samstags oder sonntags zu Spitzenwerten kommen aufgrund von vorangehenden Schlechtwetterperioden, ist dies durch die Wertung als seltenes Ereignis abgedeckt.

Gutachten dabei in allen Zeiträumen an allen Fassaden innerhalb des Plangebietes die Richtwerte der Freizeitrichtlinie für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Dadurch, dass die Berechnung für den Sonntag erstellt wurde, der laut Freizeitlärmrichtlinie lärmsensibler als ein Werktag zu bewerten ist, kann davon ausgegangen werden, dass Samstag die Werte ebenfalls eingehalten würden. Allerdings kann es im Fall einer Volllastung an einem Tag im Sommer zu Überschreitungen der Richtwerte der Freizeitrichtlinie für allgemeine Wohngebiete kommen. Der Gutachter geht davon aus, dass sich eine Volllastung des Freibades Karlsbad an nicht mehr als 18 Tagen innerhalb eines Jahres ergibt. Da die Auslastungszahlen des Freibades allerdings nur die Gemeinde kennt, ist hier zu empfehlen, dass die Gemeinde die Rahmenbedingungen für die Berechnungen für das Freibad im Rahmen ihres Abwägungsprozesses nochmals kritisch reflektiert.

Die Parkplätze entlang Gutmannstraße bis zur Paulusstraße, westlich des Plangebietes, und Parkplätze östlich des Plangebietes, dort wo die Paulusstraße auf die Ittersbacher Straße trifft, wurden im Gutachten nicht betrachtet. Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei um öffentliche Parkplätze handelt, die dann bezüglich Verkehrslärm zu betrachten wären.

In unserer letzten Stellungnahme haben wir empfohlen, Wärmepumpen und Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte gutachterlich zu betrachten. Auf Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte im Plangebiet wurde im Gutachten jedoch nicht eingegangen. Stattdessen wird im textlichen Teil des Bebauungsplanes in Ziffer 3.10 auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen, um Lärmbeschwerden vorzubeugen, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen könnten. Explizit wird auf die Einhaltung der in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten und die jeweiligen Beurteilungspegel abgehoben. Die konkre-

Die Stellplätze entlang der Paulusstraße sind öffentliche Parkstände und somit auch als solche in der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung zu werten. Aufgrund der Geringfügigkeit des Verkehrsaufkommens in der Paulusstraße und der Gutmannstraße oder auch durch die Parkplatzbewegungen und Erfahrungswerte vergleichbarer Belastungen ergeben sich hierdurch keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. In der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung wurden zu diesem Belang Ausführungen eingefügt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lüftungsanlagen oder Einzelgeräte berücksichtigt, die einen maßgeblichen Einfluss auf das Bebauungsplangebiet haben können. Weitere Anlagen ggf. auch innerhalb des Bebauungsplangebietes sind aktuell nicht bekannt, daher fand hierzu im Gutachten kein weiterer Ansatz statt. Sollten Wärmepumpen oder besondere Klima- oder Lüftungsgeräte im Plangebiet vorgesehen werden, ist entsprechend den Ausführungen des Landratsamtes im Genehmigungsverfahren die Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

ten Errichtungen von Wärmepumpen sind in den jeweiligen Baugenehmigungsanträgen darzulegen und deren Schallemissionen unter Verwendung der technischen Datenblätter mit den max. Schallpegeln zu beurteilen. Das Landratsamt Karlsruhe ist im Rahmen des dazugehörigen Anhörungsverfahrens Träger öffentlicher Belange für eine fachtechnische Stellungnahme zu beteiligen.

Im Rahmen der weiteren konkreteren Planungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Lärm- und Staubimmissionen im Zuge der Errichtung von Gebäuden o.ä. (Baustellen) der in der Nähe befindlichen Bebauung durch die Bauphase zu berücksichtigen. Im Regelfall ist es sinnvoll ein Lärm- und Staubschutzkonzept zu erstellen, mit dem die Einhaltung des Standes der Technik zur Lärm-/Staubminderung sichergestellt, das Ausschöpfen von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen optimiert und ein konstruktives Beschwerdemanagement implementiert wird.

Laut Bebauungsplan ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig. Mit Verweis auf die LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss der LAI vom 13.09.2012, Stand 3.11.2015 sind Schwellenwertüberschreitung bzw. schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 BImSchG ausgehend von kleineren Photovoltaikanlagen wie sie häufig auf Ein- und Mehrfamilienhäusern, kleinen oder mittleren Gewerbeimmobilien oder landwirtschaftlichen Gebäuden installiert sind in der Regel nicht zu erwarten. Soweit von Photovoltaikanlagen, die keiner baurechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, im Ausnahmefall ebenfalls Lichtemissionen ausgehen, die als schädliche Umwelteinwirkung nach § 3 Abs. 1 BImSchG zu qualifizieren sind, gelten dafür die Bestimmungen der LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Industrieabwasser/ AwSV

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Industrieabwasser/ AwSV

Berücksichtigung der Anregungen in den Hinweisen unter Ziffer 3.7 „Geothermie“ sowie Ziffer 3.10 „Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte“.

Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren, Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

B. Stellungnahme Gesundheitsamt

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.
Auf Ebene der Detailplanung wenden sie sich bitte an die Sachgebiete Wasser- und Kommunalhygiene, Hygiene und Heimaufsicht.

B. Stellungnahme Amt für Straßenverkehr

Grundsätzlich bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keinerlei Bedenken.

Belange hinsichtlich der Umweltprüfung sind für uns irrelevant.

B. Stellungnahme Amt für Mobilität und Beteiligungen

Wir danken für die Übernahme unserer Hinweise aus unserer Stellungnahme im Rahmen der ersten Offenlage im August 2024 in die Planunterlagen. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass an der bestehenden und angemessenen Struktur des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) festgehalten werden soll. Ist dem nicht so, bitten wir um vertiefende Information und Rücksprache mit dem Karlsruher Verkehrsverbund (KVV, verkehrsplanung@kvv.karlsruhe.de).

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

B. Stellungnahme Jugendamt

Nach Durchsicht der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Jugendamtes des Landkreises Karlsruhe grundsätzlich gegen das Bebauungsplanvorhaben keine Bedenken.

B. Gesundheitsamt

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

B. Amt für Straßenverkehr

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keinerlei Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange hinsichtlich Umweltprüfung für das Amt für Straßenverkehr irrelevant sind.

B. Amt für Mobilität und Beteiligungen

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Änderungen in der Struktur des öffentlichen Personennahverkehrs, unverzüglich eine vertiefende Information und Rücksprache mit dem Karlsruher Verkehrsverbund erfolgen sollte.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken gegen die Planung bestehen.

B. Jugendamt

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Jugendamtes des Landkreises Karlsruhe grundsätzlich gegen das Bebauungsplanvorhaben keine Bedenken bestehen.

<p>Wir gehen davon aus, dass das Jugendamt bei konkreten Vorhaben für eine Neuerrichtung von Kindertageseinrichtungen wieder einbezogen wird und diese auch mit den entsprechenden Beteiligten abgestimmt werden. Des Weiteren verweisen wir auf die Vorgaben des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) zur Erteilung der Betriebserlaubnis. Jedoch nur dann, wenn es sich um tatsächliche Bauvorhaben handelt.</p> <p>B. Stellungnahme Baurechtsamt</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe ist im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz) liegen vor, der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage § 8 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 und 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB § 13a BauGB</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung Entfällt</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes</p>	<p>Das Jugendamt wird bei konkreten Vorhaben von Kindertageseinrichtungen wieder einbezogen.</p> <p>B. Baurechtsamt</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Berücksichtigung der Anregung. Der rechtskräftige FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen und somit der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.</p>
---	---

<p>Entfällt</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Allgemein: Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Wir regen an bei Verfahren nach § 13a BauGB einen entsprechenden Hinweis/Vormerkung zum Flächennutzungsplan zu nehmen und beim nächsten Änderungs-/Fort-schreibungsverfahren mit bekannt zu machen. Somit ist gewährleistet, dass kein 13a-Verfahren bei der nächsten Änderung/Fortschreibung vergessen wird und der Flächennutzungsplan immer auf dem neuesten Stand ist.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: zu 1.6.3. Nebenanlagen „Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – soweit als Gebäude vorgesehen – sind bis zu einer Gesamtkubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen zulässig.“ Wir geben zu bedenken, dass mit dieser Formulierung z.B. Außeneinheiten von Wärmepumpen (Nebenanlagen) nicht unter diese Regelung fallen würden und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig wären.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung wurden nicht geäußert.</p>	<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Allgemein: Berücksichtigung der Anregung. Die Planungsstelle wird über den Satzungsbe-schluss des Bebauungsplanes informiert, damit die Anpassung des Flächennut-zungsplanes erfolgen kann.</p> <p>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: zu 1.6.3. Nebenanlagen Berücksichtigung der Anregung. Ziffer 1.6.3 „Nebenanlagen“ wird konkretisiert.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Beden-ken geäußert werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme. ▪ Ergänzung der Begründung in Ziffer 4.3 „Technische Erschließung“. ▪ Ergänzung der Hinweise unter Ziffer 3.7 „Geothermie“ sowie Ziffer 3.10 „Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsrate“. ▪ Bei Änderungen in der Struktur des öffentlichen Personennahverkehrs wird mit dem Karlsruher Verkehrsverbund Kontakt aufgenommen. ▪ Das Jugendamt wird bei konkreten Vorhaben für die Neuerrichtung der Kindertageseinrichtung wieder einbezogen. 	

- Der Nachbarschaftsverband Karlsruhe wird über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes informiert, damit die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgen kann.
- Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.6.3 „Nebenanlagen“.

D Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1 Einwender 1

Stellungnahme vom 13.03.2025	Behandlung/Abwägung
<p>in einer ersten Inaugenscheinnahme erscheint die Bebauungsplanänderung ein gelungener Wurf:</p> <p style="padding-left: 40px;">eine dringende Kita-Einrichtung für die Gemeinde, verbunden mit einer Nachverdichtung bei großen Grundstücken für den Wohnungsbau.</p> <p>Bei der näheren Betrachtung der Gegebenheit und in Verbindung mit den planlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zusammengestellt in dem vom Gemeinderat Karlsbad beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans „Langensteinbach Süd, 3. Änderung" ergeben sich grundsätzliche Fragen.</p> <p>Es sind drei Baukörper zur Realisierung vorgesehen, und zwar</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine 3-gruppige Kita als Ersatzbau und • zwei Gebäude mit je 14 barrierefreie Seniorenwohnungen inkl. Wohnpflegegemeinschaften sowie mit Pflegeambulanz <p>Wie fügen sich die Bauwerke in die Gegebenheit ein?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Kita scheint sich gut einzupassen, lediglich ein „Minus" erfolgt beim Thema Straßenverkehr/Verkehrsaufkommen. (Elterntaxi am Morgen!) • Die beiden Gebäude umfassen mit einer Gesamthöhe von je 14,90 m bei einer Grundfläche von rd. 285 m². Sie sind mit Flachdächern versehen und wirken sehr wuchtig mit ihren vier Geschossen, in starken Gegensatz zu der vorhandenen Bebauung mit Satteldächern. 	<p>Es ist korrekt, dass drei neue Baukörper geplant sind. Neben dem Kindergarten ist ein Gebäude mit 14 barrierefreien Seniorenwohnungen vorgesehen. In einem weiteren Gebäude ist geplant, zwei Wohnpflegegemeinschaften, 3 weiteren Seniorenwohnungen sowie einen Pflegestützpunkt/Schwesternzimmer unterzubringen. Sollte das Konzept mit den Wohnpflegegemeinschaften nicht umgesetzt werden können, so ist auch für diesen Baukörper die Unterbringung von maximal 14 Wohneinheiten vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Gebiet besteht bereits die KiTa „Die kleinen Strolche e. V.". Von daher wird sich am Verkehrsaufkommen nichts verändern. Gegen die Elterntaxis kann eine Gemeinde nichts unternehmen. Für Eltern spielen natürlich Argumente wie Sicherheit, Zeitersparnis und Flexibilität eine wichtige Rolle, weshalb auch gerne das Auto zum Transport genutzt wird. • Im Rahmen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung wird der verfügbare Raum durch höhere Gebäude effizienter genutzt und der Bedarf an zusätzlicher Bodenfläche reduziert. Dies trägt wiederum zur Erhaltung von Grünflächen und zur Vermeidung von neuer Zersiedelung bei.

- Sie stehen maximal nahe an der Straße bzw. Fußweg.

Wie wird das wohnbauliche Konzept bewertet?

- "Zielgruppe sind ältere Menschen mit leichtem bis intensiven Pflegebedarf". Wenn die Senioren mobil sind und noch möglichst lange bleiben wollen, ist die Lage sicher nicht optimal, zudem eine ÖPNV-Haltestelle ca. 500 m entfernt ist und die nächsten Lebensmitteleinkaufszentren rund 2,5 km am anderen Ende des Ortes oder an Ortseingang von Spielberg befinden. Gut, mit Lieferdiensten kann man gewisse Zeiten überbrücken, aber die „Sehnsucht der Senioren nach Freiheit" (Selbstbestimmung) bleibt.
- Was passiert, wenn der erhoffte Erfolg ausbleibt? Der Bau steht und das Konzept muss geändert werden bevor die Pleite winkt! Ach, warum hat die Gemeinde bzw. das Landratsamt damals nicht gedrängt, dass mehr Stellflächen herzustellen sind. Und zwar im Tiefgeschoss! Hierfür sind augenblicklich je 6 Plätze vorgesehen für Bewohner und Personal. Für diesen Fall muss **Vorsorge** getroffen werden, **dass keine andersgeartete Nutzung** erfolgen kann (z.B. freie Vermietung) sondern die Genehmigung muss enthalten: eine Auflage mit mind. je 14 Stellplätzen. (Ich kenne in einer Nachbargemeinde ein Beispiel dafür).

Wie wirkt die Baumaßnahme auf den Verkehr in der Paulusstr und übergeordneten Straßen?

- Situation: Die Straße wird in beide Richtungen befahren, bei Gegenverkehr weicht der „Nordseitenverkehr“ in evtl. vorhandene Parkbuchten in der Straße ein, und der „Südseitenverkehr“ kann gegebenenfalls auf den Gehweg bzw. auf die Vorplätze der vorhandenen Garagen ausweichen. Die vorhandene Parkplatzsituation ist schon seit über dreißig Jahren dermaßen prekär. Die nördlich liegende Höhenstraße ist eine Sackgasse in die kein

- Die Topographie des Grundstücks und die Zufahrt zur Tiefgarage sind maßgebend für die Lage der Gebäude.

- Zielgruppe sind nicht nur ältere Menschen mit Pflegebedarf, sondern auch Menschen, die gerne ihre Wohnsituation ihrem Alter anpassen möchten. In Deutschland fehlt es zunehmend an barrierefreiem Wohnraum. Die Menschen werden immer älter, deshalb sollte es ein erstrebenswertes Ziel sein, für dieses Klientel, entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Wohnhäuser, welche dann frei werden, können wiederum von jungen Familien genutzt werden. Bezüglich ÖPNV und Lebensmittelversorgung stellt sich die Situation bereits heute schon für die älteren Bürger im vorhandenen Wohngebiet genauso dar. Hier könnte in Zukunft Abhilfe durch eine bessere Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs (z.B. Shuttle-Service) und durch die Nutzung von Lieferdiensten geschaffen werden.

- Barrierefreier Wohnraum kann von allen genutzt werden. Hier geht es nicht um den Erfolg eines Projekts, sondern um die Tatsache, dass neuer Wohnraum geschaffen wird. Es ist umso besser, wenn dieser barrierefrei ist und von vielen genutzt werden kann. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wurde berechnet und auf dem Grundstück nachgewiesen.

- An der Befahrbarkeit der Straße wird sich nichts verändern. Alle erforderlichen Stellplätze der Neubebauung werden auf dem privaten Grundstück untergebracht. Die Parksituation ist derzeit schon sehr angespannt. Hier liegt die Ursache allerdings u. a. bei den Anwohnern der Höhenstraße.

<p>Auto abgestellt werden kann und diese Bewohner/Besucher nehmen - was auch verständlich ist - die freien Parkplätze in der Paulusstraße auch in Anspruch.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit der Fertigstellung der drei Bauten wird die Parkplatzsituation extrem angespannt. Die abzureißenden Garagen werden zwar mit über 30 Stellplätze kompensiert, die aber in 90° Winkel zur Straße zum Einparken zwar ungünstig, aber platzsparend angeordnet sind. Aus- und Einparken ist problematisch. Wird die Parkplatzbreite 2,50 m sein oder schmaler? • In der Zeit der Realisierung ist die Paulusstraße dicht! Also nicht für eine Ersatz-/ oder Rettungszufahrt zum SRH-Klinikum zu nutzen, falls an der Hauptzufahrt ein größeres, lang andauerndes Problem anstehen sollte. Die Hängepartie zwischen der Gemeinde Karlsbad und SRH ist grundsätzlich vor Genehmigung zu lösen. (z.B. Ausbau / Kosten / Eigentumsverhältnisse für die Paulusstraße). <p>Wie wird die Situation in einem mittleren Starkregenereignis zu bewerten sein?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die vorgesehen Rückhalteräume für alle drei neuen Gebäude werden nicht genügend sein, auch die erhöhte Versiegelung des abfallenden Geländes wird Probleme bringen, da die Unterlieger ggf. mit Wasserschäden rechnen müssen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Parksituation ist derzeit schon sehr angespannt. Dies liegt allerdings nicht an der zukünftigen Wohnbebauung. Die erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze werden alle auf dem privaten Grundstück untergebracht. Ob sich die Parksituation aufgrund der Neubebauung weiter verschlechtert, wie hier prognostiziert, ist reine Spekulation. Die Parkplätze werden die nach Vorschrift erforderliche Breite haben. • Die Anmerkungen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern beziehen sich auf die nachfolgende Bauzeit. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Vorfeld eine Absprache mit der Gemeinde und dem SRH-Klinikum erfolgen wird. • Ausführungen bezüglich der Gefährdung durch Starkregenereignisse können Ziffer 6.10 der Begründung entnommen werden. Wie angemerkt, wird die Lage auch durch das sich in Erarbeitung befindende SRRM weiter konkretisiert. Die festgesetzten Rückhalteräume sind für die Regelentwässerung des Plangebietes auf ein 5-jährliches Regenereignis dimensioniert (vgl. DWA 118 Tabelle 4). Für die Starkregenvorsorge ist aufgrund von begrenzten Aufnahmekapazitäten zusätzliches Retentionsvolumen an der Oberfläche herzustellen. Ausführungen bzgl. Umsetzungsmöglichkeiten können Ziffer 7.4.2 der Begründung entnommen werden. Zukünftige Grundstückseigentümer sind verpflichtet einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen und entsprechende Volumina auf dem Grundstück vorzuhalten. Eine Verschlechterung der Situation der Unterlieger ist nach §37 WHG unzulässig.
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Der vorhandene Abwasserkanal sollte schon jetzt überschlägig als Regenwasser-Rückhaltesammler dimensioniert und in der Gesamtbetrachtung berücksichtigt werden. Schmutzwasser ist dann separat abzuführen. (Kostenerhöhung für alle Seiten). <p>Private und Sonstige Befindlichkeiten?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist verständlich, dass direkte Anlieger rechts wie links der Wohnblocks, aber auch Unterlieger der Höhenstraße sich mit Recht wehren können, um ihre Werte wie individuelle Wohnqualität, Werterhalt, Intimität u. ä. zu wahren. Dabei geht es oft nicht nur um das Florians-Prinzip. • Ich habe in einem Beispiel mit einer jungen Dame gesprochen, die vor kurzem eine Eigentumswohnung in einen der bestehenden WA3-Häuser gekauft hat und jetzt eine nicht gewollte Nachbarschaft vor der Nase hat. Sie kann nicht von ihrem Vertrag zurücktreten. • Fauna und Flora leiden immer besonders unter dem Eingriff in die Natur, nicht zuletzt auch die zahlreichen Kinder der ansässigen Bevölkerung, denen jetzt beabsichtigt wird, Teile ihrer Spielflächen weg zu nehmen. <p>Fazit: Ich erhebe Einspruch gegen den so vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans „Langensteinbach Süd, 3. Änderung“</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Regenwasserkanal in der Paulusstraße ist aktuell nicht vorgesehen. Die grundstückseitige Erschließung im Trennsystem ermöglicht jedoch den Anschluss der Grundstücke bei einer zukünftigen Erneuerung der Entwässerung in der Paulusstraße. Die Dimensionierung eines Regenwasserkanals in der Paulusstraße als Stauraumkanal ist eine Möglichkeit der unterirdischen Rückhaltung. Hierbei sind jedoch die beengten Platzverhältnisse im Straßenquerschnitt zu betrachten. Weiterhin wäre die Ausbildung vergrößerter Einläufe notwendig, sofern die unterirdische Rückhaltung Abhilfe für Starkregenereignisse bieten soll. Das Thema Regenwasserkanal in der Paulusstraße wird von der Gemeinde bereits betrachtet. • Es ist nachvollziehbar, wenn sich direkte Anlieger Sorgen bezüglich Wohnqualität, Werterhalt oder ihre Privatsphäre machen. Mit baulichen Veränderungen in der Nachbarschaft muss prinzipiell immer gerechnet werden. Durch die Vorgabe Innentwicklung vor Außenentwicklung steigt natürlich auch der Druck auf die Innenbereichsflächen. Bei allen Einwendungen sollte jedoch nicht vergessen werden, dass die Gemeinde auch die Vorteile der geplanten Bebauung berücksichtigen muss. Neuer dringend benötigter barrierefreier Wohnraum wird geschaffen, der letztendlich allen zugutekommen kann. • Die Anmerkung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. • Fauna und Flora leiden immer unter den Eingriffen in die Natur, egal wo die Bauprojekte umgesetzt werden. Aus diesem Grund wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanes eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt, die zum Ergebnis kam, dass nicht gegen Verbote nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG verstoßen wird. <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Einspruch gegen den Bebauungsplan erhoben wird.</p>
--	---

Argumente zur Begründung die mir sehr wichtig erscheinen:

1. Das wohnbauliche Konzept ist nicht für den Standort hier geeignet! Gibt es wirklich kein Grundstück im nahen Einzugsbereich der S-Bahn in Karlsbad für die Senioren?
2. Viel zu wenig Stellplätze, wenn das Bauvorhaben realisiert wird! Beide Häuser müssten mind. 1 PKW-Stellplatz/WE haben!
3. Parkplatz- und Verkehrssituation wird noch chaotischer!
4. Erst die „Hausaufgaben“ der Gemeinde sind erst zu erledigen.

1. Die Aussage, dass das Wohnkonzept an dem vorgesehenen Standort nicht geeignet ist, ist sehr subjektiv.
2. Die Anzahl der erforderlichen und nachzuweisenden Stellplätze reicht aus.
3. Ob sich die Parkplatz- und Verkehrssituation, wie dargestellt, verändert, ist reine Spekulation.
4. Die Anmerkung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.

Beschlussvorschlag

- Kenntnisnahme.

2 Einwender 2 (anonymisiert!)

Stellungnahme vom 17.03.2025	Behandlung/Abwägung
<p>Gegenstand unserer Mandatierung ist die derzeit laufende Offenlage des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Langensteinbach-Süd, 3. Änderung- in Karlsbad, Langensteinbach“. Innerhalb der Einwendungsfrist erheben wir namens und im Auftrag unserer Mandanten Folgende</p> <p>Einwendungen</p> <p>gegen die derzeitigen Planungsabsichten:</p> <p>I.</p> <p>Allgemeines</p> <p>Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt, zugunsten der Timon Grundinvest GmbH den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Langensteinbach Süd“ (Paulusstraße) zu ändern und hat hierzu bereits im Juni 2024 ein Aufstellungsbeschluss, gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Verhandlungen mit dem Investor weiterzubetreiben, um eine baldmöglichste Realisierung zu ermöglichen. Zur Frage der Finanzierung des Vorhabens und des Bebauungsplanverfahrens sollte ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, welcher aber nicht öffentlich ausgelegt wurde.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan fand im Juli / August 2024 statt, ohne dass einer der betroffenen Anwohner hiervon persönlich unterrichtet worden wäre. Eine Beteiligung erfolgte mangels Kenntnisnahme der öffentlichen Bekanntmachung daher zu diesem Stand des Verfahrens nicht. Umso überraschter waren die Anwohner, als sie nun im Zuge der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB davon erfuhren, dass die Gemeinde offenbar mit einem Investor eine Nachverdichtung insb. des FIST.Nr. 8173 plant. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden die Mieter, Haus- und Wohnungseigentümer und Anlieger der Paulusstraße sowie der direkt angrenzenden Höhenstraße nicht aktiv informiert bzw. involviert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>I.</p> <p>Allgemeines</p> <p>Der städtebauliche Vertrag wird zwischen der Gemeinde Karlsbad und dem Investor geschlossen. Städtebauliche Verträge werden nicht offengelegt. Der von beiden Parteien unterzeichnete städtebauliche Vertrag wird zum Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <p>Ein städtebaulicher Vertrag, der keine typischerweise in einem Bebauungsplan getroffenen Regelungen beinhaltet – wie vorliegend – bedarf nicht der öffentlichen Auslegung.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung wurde als freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt, da im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden muss. Im Rahmen dieser Beteiligung werden nur die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angehört. Zur Information der Bürger dient die Offenlage. Die Gemeinde ist nicht dazu verpflichtet Anwohner oder Anlieger vorab zu informieren. Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die Bürgerschaft ausreichend Zeit sich innerhalb der 30-Tagefrist zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben.</p>

Die gesamte Anliegerschaft aus dem Wohngebiet Langensteinbach Süd (Paulusstraße, Höhenstraße, Badstraße, Ittersbacher Straße, Obere Street) war sich bis zu dieser Offenlegung nicht bewusst über das Ausmaß dieses Änderungsvorhabens. Entsprechend groß ist die Überraschung, Schockierung und Entrüstung unter den Anwohnern über dieses Vorhaben und die bis dato Nichtberücksichtigung der Interessen der Anwohner. Den Anwohner drängt sich dabei der Verdacht auf, dass dem Gewinnstreben des Investors Vorrang eingeräumt wird vor den berechtigten Anliegen der Anwohner und dass dem Investor eine maximale Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Gegenzug dafür zugestanden wurde, dass dieser eine Kindertagesstätte baut. Der Investor möchte offensichtlich maximal viele Wohneinheiten auf möglichst engem Raum und ohne Schaffung ausreichenden Parkraums schaffen, die Anlieger dagegen fürchten eine deutliche Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität aufgrund der Überdimensionierung der geplanten Gebäudekomplexe und einem bei weitem nicht ausreichenden Parkraumkonzept. Gleichzeitig lässt die Gemeinde und der Gemeinderat aber in keiner Weise die Interessensberücksichtigung der Anlieger erkennen und spüren.

Es wirkt wie ein „Kuhhandel“ zwischen Investor und Gemeinde. Der Investor darf 3,5-stöckig bauen, dafür muss er in den Bau der KiTa investieren. Was das für die Anlieger bedeutet, wird nicht in die Entscheidungsfindung aufgenommen.

Aus diesem Grund haben sich Bürgerinnen und Bürger aus dem betroffenen Wohngebiet zur „Bürgerinitiative ELLAS – Erhalt der Lebensqualität in LAngensteinbach Süd“ zusammengefunden und organisiert, um die Interessen dieser Mieter und Wohneigentumsbesitzer zu bündeln und gemeinschaftlich zu vertreten. Im Rahmen von vielen Einzelgesprächen wurden die Anwohner der angren-

Welcher subjektive Verdacht sich den Anwohnern aufdrängt spielt hier keine Rolle.

Mit baulichen Veränderungen in der Nachbarschaft muss prinzipiell immer gerechnet werden. Durch die Vorgabe Innentwicklung vor Außenentwicklung steigt auch der Druck auf die Innenbereichsflächen. Im Rahmen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung wird der verfügbare Raum durch höhere Gebäude effizienter genutzt und der Bedarf an zusätzlicher Bodenfläche reduziert. Dies trägt wiederum zur Erhaltung von Grünflächen und zur Vermeidung von neuer Zersiedelung bei. Bei allen Einwendungen sollte nicht vergessen werden, dass die Gemeinde auch die Vorteile der geplanten Bebauung berücksichtigen muss. Neuer dringender benötigter barrierefreier Wohnraum wird geschaffen, der letztendlich allen zugutekommen kann. Das Grundstück wird durch die geplante Wohnbebauung moderat nachverdichtet, was ganz im Sinne der Gesetzgebung ist. Es ist nicht verwerflich, wenn ein Investor bereit ist Geld in eine dringend benötigte barrierefreie Wohnbebauung zu investieren. Die erforderlichen Stellplätze wurden nachgewiesen und auf dem privaten Grundstück untergebracht. Die Befürchtungen der Anlieger, dass sich die Wohn- und Lebensqualität aufgrund der neuen Gebäude verschlechtern wird, ist reine Spekulation.

Jede Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung abzielt, ist dadurch gekennzeichnet, dass sie nicht auf einen klaren zweiseitigen Interessenkonflikt stößt, sondern auf ein Interessengeflecht, in dem einem Belang nicht etwas zugesprochen werden kann, ohne zwangsläufig andere Belange zu beeinträchtigen. Das Abwägungsgebot wird mithin nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet.

Kenntnisnahme.

zenden Grundstücke und der oben genannten Straßen durch Vertreter der Bürgerinitiative in den vergangenen Tagen über das Planänderungs- und Bauvorhaben informiert. Im Rahmen der begleitenden Unterschriftensammlung haben nahezu alle angetroffenen Bürgerinnen und Bürger das geplante Bauvorhaben sehr negativ bewertet, die vorgelegte Stellungnahme der Bürgerinitiative positiv begrüßt und bewertet und durch ihre Unterschrift die Unterstützung der Bürgerinitiative bestätigt. Es sind daher nicht nur einzelne besonders empfindliche Anwohner, welche das Bauvorhaben ablehnen, sondern nahezu alle Anwohner. Grund hierfür ist nicht etwa, dass sich die Anwohner jeder baulichen und planerischen Veränderung entziehen möchten, sondern Grund hierfür ist die Tatsache, dass das Vorhaben in seiner Dimension keinerlei Entsprechung in der näheren Umgebung findet und die örtlichen Verhältnisse hierdurch sehr negativ beeinträchtigt werden. Folgende Punkte werden dabei von nahezu allen Anwohnern besonders kritisch gesehen und würden für den Fall, dass der Bebauungsplan ohne Änderungen beschlossen würde, sicherlich in einer Überprüfung desselben in einem Normenkontrollverfahren münden.

**II.
Bauvorhaben überdimensioniert**

1.
Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Langensteinbach in der Gemeinde Karlsbad. Nördlich wird das Plangebiet durch die Paulusstraße und das daran anschließende Wohngebiet begrenzt. Im Westen schließt es mit der Guttmannstraße ab. Im Süden erstreckt sich das Gelände des SRH Klinikums Karlsbad-Langensteinbach GmbH, welches den südlichen Abschluss des Ortsteils Langensteinbach bildet. Östlich des Plangebiets erstreckt sich ein Wohngebiet. Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 8173, 8171 und 8170, sowie teilumfänglich die Flurstücke 534/10 und 8180.

**II.
Bauvorhaben überdimensioniert**

1. Kenntnisnahme.
Textpassage stammt aus der Begründung (Ziffer 3.1 Lage und Größe des Plangebietes).



Abbildung 4: Katastrerauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langensteinbach-Süd, 3. Änderung“ nach § 13a BauGB, © BIT Stadt + Umwelt GmbH

Das Flurstück 8173 wird derzeit vollumfänglich durch Wohnnutzungen genutzt und beherbergt zusätzlich noch die Kindertagesstätte „Die kleinen Strolche“ e.V. in der Paulusstraße 2.

2.

Das Plangebiet befindet sich bereits innerhalb des Bebauungsplans „Karlsbad Süd“ vom 09.05.1979, welcher für das Flst. 8173 eine aufgelockerte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen vorsieht. Da ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, wären nach § 4 Abs. 2 BauNVO 1977 neben Wohnnutzung auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig, so dass es für die Änderung der Art der baulichen Nutzung sicherlich keines erneuten Bebauungsplanverfahrens bedürfte.

2.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB). Durch die Vorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung steigt auch der Druck auf die Innenbereichsflächen. Grund der Änderung des Bebauungsplanes ist neben der Anpassung an aktuelle Rechtsverhältnisse auch die Möglichkeit zu schaffen im Rahmen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung den

3.

In der Folgezeit wurde das Gebiet entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Karlsbad Süd“ bebaut und es befinden sich auf dem Flst.Nr. 8173 fünf Mehrfamilienwohnhäuser, welche allesamt nicht mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen, wie nachstehende Abbildung verdeutlicht:



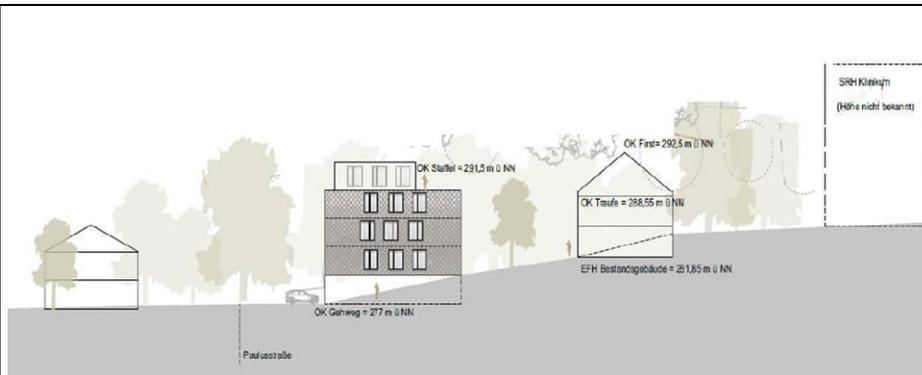
(Quelle: Google Streetview)

Die Bestandsgebäude weisen allesamt eine Traufhöhe von nur 6,7 Metern und eine Firsthöhe von nur 10,65 Metern auf, wie das bereits dem Gemeinderat vorliegende Baukonzept des Investors zutreffend wiedergibt:

verfügbaren Raum durch höhere Gebäude effizienter zu nutzen und den Bedarf an zusätzlicher Bodenfläche dadurch zu reduzieren. Dies trägt wiederum zur Erhaltung von Grünflächen und zur Vermeidung von neuer Zersiedelung bei. Auch der demographische Wandel und der dadurch wachsende Mangel an barrierefreiem Wohnraum war ein Grund dafür, dass sich die Gemeinde Karlsbad für die Änderung des Bebauungsplanes entschieden hat, um das Angebot an altersgerechtem Wohnraum ausbauen zu können.

3.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 war für die derzeitige Bestandbebauung durchaus angemessen. Nach 46 Jahren und anderen Voraussetzungen kann auf Grundlage dieses Bebauungsplanes keine zukunftsweisende Bebauung umgesetzt werden. Eine Bebauung mit einer maximalen zweigeschossigen Bauweise ist weder nachhaltig noch effizient. Die geplante Neubebauung nutzt den verfügbaren Raum effizient und reduziert gleichzeitig den Bedarf an zusätzlicher Bodenfläche. Dies ist in Zeiten, in denen Bauland knapp und teuer ist, besonders wichtig.



(Quelle: 00_Baukonzept_2023_09_Hoehenentwicklung des Investors)

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Paulusstraße befinden sich ausschließlich max. zweigeschossige Einfamilienhausbebauung.

4. Dem diametral widersprechend soll nun durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Karlsbad Süd“ für den Investor eine Bebauung ermöglicht werden, welche ihren Dimensionen nach weit über die umliegende Bebauung hinausgeht.

a. Das bauliche Konzept des Architekturbüros AP+M Architekten teilt sich in drei neu hinzukommende Baukörper auf: Baukörper 1 ist für das ServicewohnenPlus mit insgesamt 14 Seniorenwohnungen vorgesehen, Baukörper 2 soll eine Wohnpflegegemeinschaften (2 WGs) sowie Seniorenwohnungen (5 WE) und einen Pflege-Stützpunkt beherbergen. In Baukörper 3 ist eine 3-zügige Kindertagesstätte, voraussichtlich die Bestands-KITA „Die kleinen Strolche“ e.V., vorgesehen.

aa. Baukörper 1:

Die 14 Ein-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 40 - 50 m² plus ca. 6 m² Balkon sind barrierefrei geplant und mit einem Notrufsystem ausgestattet. Das Gebäude

Es ist bekannt, dass sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Paulusstraße ausschließlich zweigeschossige Einfamilienhäuser befinden.

4. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht nun die Umsetzung einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung, die den verfügbaren Raum effizienter nutzt und den Bedarf an zusätzlicher Bodenfläche dadurch reduziert. Dies ist in Zeiten, in welchen Bauland knapp und teuer ist, besonders wichtig.

a. **Kenntnisnahme.**

aa. Baukörper 1: **Kenntnisnahme.**

wird mit **3,5 Geschossen** und im UG mit einer Tiefgarage ausgeführt. Die **Gebäudehöhe wird durch die Ausführung mit einem Flachdach ca. 14,9 m** betragen. Dabei wird nur mit einem **Stellplatzschlüssel von 0,5** geplant.

bb. Baukörper 2:

Das Gebäude beinhaltet auf 2 Etagen jeweils eine Wohnpflegegemeinschaft mit 5 Zimmern sowie weitere 5 Seniorenwohnungen bzw. optionale Mitarbeiterwohnungen samt Pflegestützpunkt. Auch dieses Gebäude hat analog zum benachbarten Baukörper 3,5 Geschosse und im UG eine Tiefgarage. Daher beträgt auch hier die Höhe ca. 14,9 Meter bei Ausführung mit einem Flachdach. Die Stellplätze befinden sich in den Baukörpern 1 und 2 in jeweils einer geplanten Tiefgarage, die von der Paulusstraße aufgrund der Topografie ebenerdig erschlossen werden.

cc. Baukörper 3:

Baukörper 3 soll die Kita beherbergen. Die KiTa erstreckt sich über 2 Geschosse. Das geplante Gebäude für die Kindertagesstätte hat eine Höhe von ca. 11 Metern. Für die Parkierung sollen nur 3 Stellplätze zur Verfügung stehen.

b.

Um diese Bebauung zu ermöglichen, soll nun der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Dabei wird insbesondere beim Maß der baulichen Nutzung – ohne zureichenden Grund – zwischen der Bestandsbebauung und der neu hinzukommenden Bebauung differenziert wie folgt:

	Bestandsbebauung WA 3	Neue Bebauung WA 1 und 2
Grundflächenzahl	0,4	0,45
Gebäudehöhe	-	WHmax: 13,5 Meter GHmax: 15,5 Meter
Vollgeschosse	II	III
Bauweise	-	a

bb. Baukörper 2:

Kenntnisnahme.

cc. Baukörper 3:

Kenntnisnahme.

Für die Parkierung sind mindestens 3 Stellplätze vorzusehen. Außerdem ist § 37 der LBO zu beachten.

b.

Für die beiden Baugebiete WA1 und WA2 wird eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Die Grundflächenzahl des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO wird in diesem Fall geringfügig überschritten. Dies begründet sich in der Bestandsbebauung, welche bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nur kleine, neue Grundstückszuschnitte der neu entstehenden Grundstücke zulässt. Um die neu entstehende Bebauung in einem sinnvollen Maß ausführen zu können, ist eine leicht erhöhte GRZ festgesetzt. Die gewählte GRZ lässt dennoch nur ein sinnvolles Maß an baulicher Dichte zu.

Zugunsten des WA 2 wird darüber hinaus in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan noch folgendes geregelt:

- Die ohnehin schon überhöhte und den Orientierungswerten in § 17 BauNVO widersprechende Grundflächenzahl von 0,45 soll bis zu einem Wert von 0,6 mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden dürfen (Ziff. 1.3.1.)
- Die drei Vollgeschosse werden nicht als zwingend festgesetzt, so dass auch drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss unter Ausnutzung der Regelung des § 20 Abs. 1 BauNVO, § 2 Abs. 6 LBO verwirklicht werden können (Ziff. 1.3.2). Zudem sollen Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen sein.
- Die maximale Wandhöhe (WHmax.) beträgt 13,50 m, ausnahmsweise kann bei der Errichtung von Geländern und Brüstungsmauern eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um 0,50 m zugelassen werden.
- Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Photovoltaikanlagen u. ä.) soll bis zu 1,50 m zulässig sein. Die Aufbauten müssen mind. 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sein.

5.

Was diese Festsetzung tatsächlich bedeuten, ergibt sich plastisch aus der Begründung zum Bebauungsplan und dort der Abb. 12:

- Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten u. ä. ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

- Eine zwingende Festsetzung der Geschossigkeit würde bedeuten, dass auf jeden Fall 3 Vollgeschosse umgesetzt werden müssen. Die Umsetzung eines Staffelgeschosses wäre trotzdem möglich, wenn das Staffelgeschoss so gestaltet wird, dass es nicht als Vollgeschoss zählt. Die Festsetzung, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind, ist eine gängige Festsetzung.

- Die Festsetzung lässt eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe bei Errichtung von Geländern oder Brüstungsmauern zu.

- Die Festsetzung lässt eine Überschreitung bis zu 1,50 m durch technisch bedingte Aufbauten zu.

5.

Kenntnisnahme.



Abbildung 12: Vogelperspektive Wohnen/Blick von der Paulusstraße Richtung Süd-Osten, vom 19.09.2024, © AP+M ARCHITEKTEN GmbH

Die neuen Baukörper sollen im Vergleich zu den auf dem gleichen Grundstück bestehenden Bestandsbaukörpern

- Die Wandhöhe der Bestandsbaukörper um 6,8 Meter überragen (festgesetzt 13,5 Meter Wandhöhe – Wandhöhe Bestandsbebauung von 6,7 Metern),
- Die Gebäudehöhe der Bestandsgebäude um mindestens 4,85 Meter überragen, mit Dachaufbauten um 1,5 Meter mehr,
- Mit Staffelgeschoss 1,5 Geschosse mehr aufweisen als die Bestandsbebauung

Derartige Baukörper haben in der gesamten Umgebung keinerlei Entsprechung und fügen sich nicht harmonisch in die Umgebungsbebauung ein, sie sind überdimensioniert. Die Erwägungen in der Begründung des Bebauungsplans hierzu sind nicht nachvollziehbar und sicherlich nicht städtebaulichen Erwägungen geschuldet, sondern dienen insbesondere der maximalen Ausnutzbarkeit des

Eine Bebauung mit einer maximalen zweigeschossigen Bauweise ist weder nachhaltig noch effizient. Die geplante Neubebauung nutzt den verfügbaren Raum effizient aus und reduziert gleichzeitig den Bedarf an zusätzlicher Bodenfläche. Dies ist in Zeiten, in welchen Bauland knapp und teuer ist, besonders wichtig. Die Intention mit der Bebauung in die Höhe, anstatt in die Breite zu gehen, entspricht den heutigen Anforderungen an flächensparendes Bauen. Natürlich wird dadurch die Bestandsbebauung in ihrer Höhe überragt, es darf jedoch nicht unerwähnt bleiben, dass bei der Planung die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten wurden. Auch die Lage der Bestandsgebäude mit teilweise relativ großen Abständen zur Neubebauung muss in die Abwägung miteinbezogen

Grundstücks. Es ist auch städtebaulich nicht begründbar, weshalb bei auf demselben Grundstück liegenden Baukörpern derart differenziert werden soll, so dass die Bestandsbaukörper ihren äußeren Maßbestimmungsfaktoren nach deutlich hinter den neuen Baukörpern zurückbleiben sollen.

Bei Realisierung dieser Baukörper würde den bestehenden Baukörpern auf dem Grundstück Licht und Luft genommen und es hierdurch zu signifikanten Einschränkungen der Lebensqualität und Privatsphäre kommen würde. Nicht umsonst soll für die WA 1 und 2 die abweichende Bauweise festgesetzt werden, da die eigentlich erforderlichen Abstandsflächen nach § 5 LBO zu den Bestandsbaukörpern in WA 3 überhaupt nicht eingehalten werden können. Deshalb heißt es auch in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 46:

In WA1 und WA2 wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass mit der südöstlichen Gebäudeecke (s. Planeintrag) an die Grundstücksgrenze angebaut werden darf. Die Unterschreitung des Mindestabstands zur Grundstücksgrenze nach LBO ist zulässig. Diese Festsetzung begründet sich in der nachträglichen Grundstücksteilung, die aufgrund der Bestandsbebauung und der Einhaltung von Abstandsflächen der Gebäude nur so gewählt werden kann, dass teilweise die nach § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg einzuhaltenden Abstände zur Grundstücksgrenze unterschritten werden.

werden. Hier pauschal von einer überdimensionalen Höhenentwicklung zu sprechen, ist nicht ganz korrekt. Nachfolgender Planausschnitt verdeutlicht die Lage der Bestands- und Neubebauung.



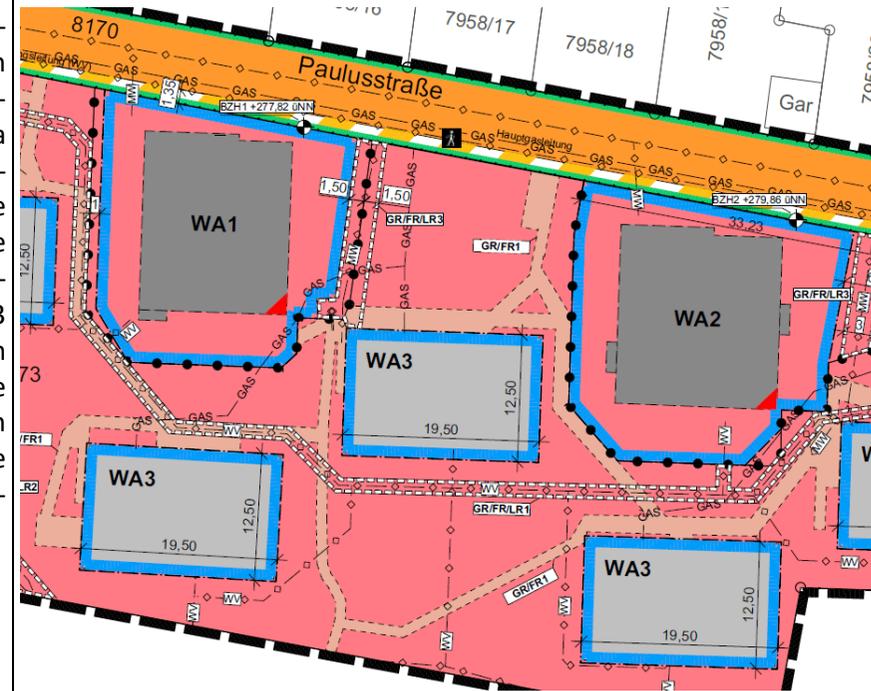
Durch die überwiegende südliche Orientierung der Gebäude wird die hier angeführte signifikante Einschränkung der Lebensqualität und der Privatsphäre nicht gesehen. Einzig das Gebäude östlich der Kita ist ein Stück weit mit seiner östlichen Fassade etwas näher an der Neubebauung, aber auch hier wurde der baurechtliche Abstand mehr als eingehalten.

Die Abstandsflächen der neuen Gebäude werden auf dem eigenen Grundstück abgebildet. Lediglich mit der Gebäudeecke wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze nach LBO unterschritten. Alle Gebäude halten jedoch den Mindestabstand von 6 m zum nächsten Gebäude (Brandschutz) ein. Die Ausnahme der Unterschreitung des Mindestabstands bis zur Grundstücksgrenze im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke rührt aus der vorgegebenen Grundstücksteilung und den kleinen Grundstückszuschnitten. Um hier noch sinnvoll und nachhaltig nachverdichten zu können, wird von der Ausnahme Gebrauch gemacht – allerdings unter Einhaltung aller zum Schutz vergebenen Abstände, wie z.B. der 6 m zum Brandschutz.

Im Fall der Neubebauung ist dies jedoch unproblematisch, da es hier nur die Gebäudeecke (rotes Dreieck im Plan) betrifft. Der Abstand zum Bestandsgebäude wird eingehalten.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen haben aber gerade den Normzweck, eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten. Es ist kein städtebaulich vernünftiger Grund ersichtlich, weshalb diese Vorgaben der Landesbauordnung vorliegend ausnahmsweise nicht beachtet werden sollten. Da sich die Größe der Abstandsflächen nach der Wandhöhe bemisst, wäre eine Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen durch eine Reduzierung der Gebäudehöhen in WA 1 und 2 unproblematisch möglich. Würde man mit gleichem Maß messen und in WA 2 die äußeren Maßbestimmungsfaktoren (insb. die Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen) wie in WA 3 zugrunde legen, würden die Abstandsflächen unproblematisch eingehalten. Man kann sich daher vorliegend des Eindrucks nicht erwehren, dass vorliegend andere als städtebauliche Erwägungen die entscheidende Rolle gespielt haben und allein der Deal der Gemeinde Karlsbad mit dem Investor (Kita gegen baulich maximale Ausnutzbarkeit der örtlichen Gegebenheiten in WA 1 und 2) Triebfeder der Festsetzungen in WA 1 und 2 ist.

6. Fazit: Das Bauvorhaben umfasst zwei 3 ½-stöckige Gebäudekomplexe, die dicht an der Straße mit einer Gesamthöhe von bis zu 15,5 Metern zzgl. Dachaufbauten errichtet werden sollen. Dies führt zu gravierenden negativen Auswirkungen auf das direkte Wohnumfeld in der Paulus- und Höhenstraße. In dem gesamten Wohngebiet befinden sich nur Häuser mit maximal 2,5-stöckiger Bauweise. Die zwei geplanten Seniorengebäude wirken auf das Umfeld als viel zu überdimensioniert. Die Höhe der Gebäude ist viel zu hoch in Relation zu den benachbarten Häusern. Für die Mieter der Bestandsgebäude sind die neuen Gebäude sehr nah angrenzend, die bauordnungsrechtlich eigentlich erforderlichen Abstandsflächen werden nicht eingehalten. Für die bestehenden Gebäude der Paulusstraße bedeutet dies eine Verschattung und eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität und Privatsphäre. Für die angrenzenden Bewohner der



6. Fazit: Durch die 3D-Modellierung und den Schattenwurf in den Perspektiven kann man bereits erkennen, dass die Verschattung der Bestandsgebäude kaum stattfindet. Nach Norden hin sind 3, der 5 Bestandsgebäude gänzlich frei Richtung Paulusstraße und zwischen den beiden Bestandsgebäuden, die südlich nachverdichtet werden, durch die großen neuen Baukörper, ist ausreichend Platz, so dass genug Sonnenlicht zu den Gebäuden gelangt. Nach Süden hin verändert sich an der Bestandssituation hinsichtlich des Lichts nichts, somit ist mit keinen maßgebenden Veränderungen zu rechnen. Die Abstandsflächen der neuen Gebäude werden auf dem eigenen Grundstück abgebildet. Lediglich mit der Gebäudeecke wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze nach LBO unterschritten. Alle Gebäude halten jedoch den Mindestabstand von 6 m zum nächsten Gebäude (Brandschutz) ein. Die Ausnahme der

Höhenstraße besteht durch die 3 ½ - stöckige Ausführung und deutlicher Grundstücksannäherung, in Verbindung mit den in nördlicher Richtung ausgerichteten Balkonen und der Hanglage, eine uneingeschränkte, unerwünschte Einsichtnahme auf die Grundstücke. Dies greift in erheblichem Umfang in die Privatsphäre, die Wohnqualität und den Werterhalt der bestehenden Wohnungen/Hausgrundstücke ein. Die Gebäudekomplexe sind als Flachdachgebäude mit einer Gesamthöhe von 14,90 m geplant. Sie wirken monströs und völlig konträr zum bestehenden Baubestand. Dies entspricht nicht dem Erscheinungsbild des Wohngebietes, dessen Gebäude ausschließlich als Satteldächer ausgestaltet sind. Auch entspricht eine 3 ½-stöckige Bauweise nicht der vorherrschenden 2-stöckigen Bauweise. Außerdem lassen die vorliegenden Planzeichnungen einen angemessenen Abstand zur Straße und den bestehenden Wohngebäuden vermissen.

III.

Schaffung einer unzumutbaren Verkehrs- und Parkraumsituation

Darüber hinaus würde bei Verwirklichung dieser Planung eine vollkommen unzumutbare und verkehrliche Situation entstehen, insbesondere der ruhende Verkehr kann nicht aufgefangen werden.

1.

a.

Derzeit befinden sich auf dem Das Flurstück 8173 für die Bestandsgebäude 25 Garagen mit weiteren 25 Stellplätzen vor den Garagen (insgesamt **50 Stellplätze**), welche abgerissen werden und den neuen zwei Baukörpern in WA 1 und 2 weichen sollen. Dies findet sich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs allerdings nicht wieder. Die Garagengebäude wurden dort nicht als Bestand aufgenommen und mit Abriss gekennzeichnet. Tatsächlich aber kommt dem Plan insoweit enteignungsrechtliche Wirkung zu. Die Bestandsgaragen sollen durch lediglich **30 offene Stellplätze** entlang der Paulusstraße ersetzt werden, so dass allein hierdurch im Hinblick auf die Bestandsbebauung **ein Defizit**

Unterschreitung des Mindestabstands zur Grundstücksgrenze im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke rührt aus der vorgegebenen Grundstücksteilung und den kleinen Grundstückszuschnitten. Um hier noch sinnvoll und nachhaltig nachverdichten zu können, wird von der Ausnahme Gebrauch gemacht – allerdings unter Einhaltung aller zum Schutz vergebenen Abstände, wie z.B. der 6 m zum Brandschutz.

III.

Schaffung einer unzumutbaren Verkehrs- und Parkraumsituation

Die Verkehrssituation ist bereits derzeit schon sehr angespannt, bedingt u. a. durch die Tatsache, dass in der Paulusstraße zu viele private Anlieger ihre Autos im öffentlichen Straßenraum parken. Eigentlich müssen die Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

1.

a.

Die hier angegebene Zahl von 25 zusätzlichen Stellplätzen vor den 25 Bestandsgaragen ist nicht korrekt. Die Stellplätze vor den Garagen können nicht als Stellplätze angerechnet werden, da sie keine ausreichende Länge für einen Stellplatz aufweisen und dadurch die Autos teilweise auf dem Gehweg stehen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird nicht die Bestandssituation abgebildet, sondern die zukünftige Planung festgesetzt. Warum sollte der Bebauungsplan die Garagengebäude als Bestand festsetzen, wenn doch geplant ist diese abzureißen.

von 20 Stellplätzen entsteht. Bedingt durch die neue Bebauungssituation werden zudem die derzeitigen **öffentlichen Parkplätze** in der Paulusstraße auf der Seite zur Höhenstraße nicht mehr genutzt werden können. Dies bedeutet einen Wegfall von weiteren ca. 20 Parkplätzen. Insgesamt werden daher künftig trotz hinzukommender Bebauung weniger Parkplätze zur Verfügung stehen als zuvor.

b.

In der Begründung der Gemeinde wird nicht auf diesen Wegfall hingewiesen und aufgezeigt, wie dieser wegfallende Parkraum zukünftig kompensiert werden wird. Zudem fehlen bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur verpflichtenden Herstellung neuer Stellplätze. Zwar sollen Stellplätze innerhalb und außerhalb des Baufensters zugelassen werden, verbindliche Verpflichtungen zur Wiederherstellung der Stellplätze sucht man im Bebauungsplan allerdings vergeblich. Dem Investor wäre es somit möglich, die Bestandsgaragen des WA3 abzureißen und keine neuen Stellplätze zu verwirklichen. Er müsste in einem späteren Baugenehmigungsverfahren lediglich die Stellplätze für die neu hinzukommenden Baukörper nachweisen, welche durch den Bau von Tiefgaragen verwirklicht werden sollen.

2.

Darüber hinaus ersetzen die offenen Stellplätze wie oben unter Ziff. 1 a. mit Nichten die bislang als Garagen abschließbar ausgeführten Stellplätze. Es steht aufgrund des hohen Parkdrucks in der Umgebung zu befürchten, dass die offen ausgeführten Stellplätze missbraucht werden und daher tatsächlich den Anwohnern nicht zur Verfügung stehen. In der Paulusstraße sowie im gesamten Umfeld des SRH Klinikums besteht jetzt schon ein erheblicher Parkplatzengpass durch Anwohner, Bedienstete und Besucher des SRH-Klinikum und der Psychiatrischen

Warum sollte der Plan enteignungsrechtliche Wirkung entfalten. Der Abriss der Garagen ist mit dem Eigentümer ebenso abgesprochen, wie der Ersatz in Form von Stellplätzen. Mit dem Gemeinderat wurde sich geeinigt, dass auf dem Grundstück 30 Stellplätze für die Bestandsgebäude gesichert werden müssen. Dies wurde auch so in den Örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 2.4 „Zahl der Stellplätze“ verbindlich festgesetzt.

Es wird auch kein Defizit von 20 Stellplätzen entstehen. Alle notwendigen nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem privaten Grundstück untergebracht. Die Parkplätze in der Paulusstraße sind heute schon teilweise nicht nutzbar, da aufgrund von Straßenmarkierungen ein Parken heute schon teilweise nicht zulässig ist.

b.

Der Bebauungsplan setzt in den Örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 2.4 „Anzahl der Stellplätze“ die genaue Anzahl der Stellplätze im WA 1 und WA 2 sowie für die Kita fest.

Die Flächen, in denen die Stellplätze aus den getroffenen örtlichen Bauvorschriften hergestellt werden können, sind explizit nicht mit Planzeichen festgesetzt, damit den Bauherren und Grundstücksbesitzern möglichst viel Flexibilität in der Platzierung und Umsetzung eingeräumt wird. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze aus den örtlichen Bauvorschriften, Ziffer 2.4, sind jedoch vollumfänglich herzustellen, auch wenn nicht örtlich im Plan markiert.

2.

Die Festsetzung und Umsetzung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind ausreichend und eindeutig geregelt. Für die als Bestandersatz herzustellenden Stellplätze des WA3 gibt es zahlreiche Möglichkeiten sicherzustellen, dass diese nicht fremd genutzt werden (beispielsweise Poller). Die Lösung des Problems des bereits bestehenden Parkplatzmangels in der näheren Umgebung des SRH-Klinikums, sowie in den Parallelstraßen, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dessen Aufgabe ist lediglich der Ausgleich der Situation der bestehenden Grundstücke und Bestands-Parksituation.

Einrichtung. Werkstags zwischen 8:00 und 16:00 ist die Parkraumsituation so extrem angespannt, dass man in allen umliegenden Straßen des Klinikums keinen Parkplatz findet. Davon betroffen sind die Gutmannstraße, Paulusstraße, Höhenstrasse, Badstrasse, Ittersbacher Straße und Obere Street. Die einzige Parkmöglichkeit findet sich an diesen Tagen auf dem Parkplatz des Freibads. Das SRH Klinikum hat in den vergangenen Jahren keinerlei Aktivitäten durchgeführt, um dieses Parkraum-Problem für die Anlieger zu entschärfen. Konkrete Vorhaben dazu sind ebenfalls nicht in Sicht. In der Gemeinderatssitzung am 12.2.2025 wird nur darauf hingewiesen, dass Beschlüsse gefasst wurden (welche?) und Gespräche mit dem SRH Klinikum geführt werden. Konkrete Vorhaben zur Entschärfung des Parkraumproblems sind aber nicht erkennbar. Die Gemeinde Karlsbad verspricht hierfür schon seit Jahren ein Parkraumkonzept, welches jedoch bis heute nicht verabschiedet wurde. Durch das Bauvorhaben fallen 25 Garagenplätze (entspricht 50 Parkmöglichkeiten inkl. der Stellplätzen vor der Garage) der Bewohner der Paulusstraße weg, dies ohne konkret erkennbaren Ersatz. In der parallel verlaufenden Höhenstraße stehen für die Bewohner aufgrund der baulichen Situation nur drei öffentlichen Parkplätze zu Verfügung, weshalb sie auf freie Parkplatzkapazität auch in der Paulusstraße, Badstraße und Ittersbacher Straße angewiesen sind. Das Hinzukommen von 28 neu geplanten Wohneinheiten sowie weitere Nutzer und Mitarbeiter des Kindergartengebäudes verschärft die ohnehin sehr angespannte Parkraumsituation enorm. Hinzu kommen die regelmäßigen Bring- und Holddienste des bestehenden und neu geplanten Kindergartens.

Durch das geplante Vorhaben entfallen 25 Garagen. Die hier angegebenen 25 Stellplätze vor den Garagen sind als solche nicht nutzbar, da sie die erforderliche Länge eines Stellplatzes unterschreiten. Die Autos können nur bei geöffnetem Garagentor vor der Garage parken, ansonsten behindern sie den Gehweg.



Zudem fehlt in der Begründung der Bebauungsplanänderung die Auswirkung auf die derzeit genutzten Parkplätze der Paulusstraße auf der Straßenseite angrenzend zu den Grundstücken der Höhenstraße. Wie viele dieser derzeit genutzten ca. 20 Parkflächen werden zukünftig entfallen, wie werden diese kompensiert? Ein Verkehrsgutachten hierzu und zur erforderlichen Anzahl von Stellplätzen wurde im Bebauungsplanverfahren nicht eingeholt, was ein Abwägungsdefizit begründen würde.

3. In den Planungen ist zudem nicht erkennbar, wie hoch der weitere Parkraumbedarf für Mitarbeiter der geplanten Pflege-Ambulanz sowie der Kita sein wird und wie dieser gedeckt werden soll. Für die Kita werden laut Planbegründung lediglich 3 Stellplätze vorgesehen, was schon nicht ausreichend wäre, um überhaupt die Mitarbeiter mit ausreichend Stellplätzen zu versorgen. Schon gar nicht reicht diese Anzahl der Stellplätze aus, um den zusätzlichen Parkdruck zum Holen und Abholen der Kinder durch die Eltern auch nur annähernd angemessen abzubilden.

Die nördliche Seite der Paulusstraße wird überwiegend von Anwohnern zum Parken ihrer Autos genutzt. Hier wird der öffentliche Straßenraum als private Stellplatzfläche zweckentfremdet. Eigentlich sollten diese auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Die Grundstücke südlich der Höhenstraße könnten ebenso einen Teil ihrer Gartenflächen im Süden für Stellplatzflächen ihrer Autos nutzen. Damit wäre ein großer Teil der Stellplatzfrage gelöst. Hier wird das Problem wieder auf die Allgemeinheit, sprich die Gemeinde abgewälzt.



3. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens muss die genaue Anzahl der Stellplätze nachgewiesen werden. Für die neugeplante KiTa sind nach den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften mindestens 3 Stellplätze herzustellen, grundsätzlich gelten jedoch auch hier die Vorgaben der LBO sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze). Anhang 1 B der VwV besagt unter Ziffer 8.6, dass für Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl. 1 Stellplatz je 20 - 30 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze herzustellen sind. Die Örtlichen Bauvorschriften setzen unter Ziffer 2.4 „Zahl der Stellplätze“ mindestens 3 Stellplätze fest.

Nach Ziff. 8.6 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) sind für Kindergärten mindestens 1 Stellplatz je 20-30 Kinder herzustellen. Für Pflegeeinrichtungen sind ebenfalls ein Stellplatz je 10 Plätzen herzustellen. Wo und wie die notwendige Anzahl der Stellplätze als Ersatz für die abgerissenen Bestandsgaragen, für die Bewohner der neuen Baukörper in WA 1 und 2 sowie für den Kindergarten und seine Mitarbeiter sowie die Mitarbeiter der Pflegestation ermittelt wurden, ergibt sich aus den ausgelegten Unterlagen nicht.

4.

Darüber hinaus sieht die derzeitige Planung vor, dass für das WA 2 nur 0,5 Stellplätze errichtet werden müssen. Begründet wird dies wie folgt:

Für die Zielgruppe Senioren und pflegebedürftige Personen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,5 geplant. Aus der Erfahrung ähnlicher Bauprojekte heraus ist dieser Stellplatzschlüssel für Seniorenwohnen ausreichend und angemessen.

Dabei wird aber verkannt, dass vorliegend ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt wird. Nach Ziff. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung sind im WA 1, 2 und 3 folgende Nutzungen zulässig:

„Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.“

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens muss die genaue Anzahl der Stellplätze nachgewiesen werden.

4.

Es ist allgemein üblich und auch schon mehrfach in der Praxis umgesetzt, dass für die Zielgruppe Senioren ein Stellplatzschlüssel von 0,5 ausreicht. Regelmäßige Überprüfung und Anpassung des Stellplatzschlüssels basierend auf den tatsächlichen Bedürfnissen der Bewohner.

Es wird nicht verkannt, dass die Hauptnutzungen eines allgemeinen Wohngebietes auch noch andere Nutzungen als die Wohnnutzung zulassen. Umgesetzt werden sollen auf jeden Fall die dringend benötigten barrierefreien Wohnungen. Auch wenn es tatsächlich dazu käme, dass keine Wohnungen, sondern andere Nutzungen aus dem Katalog nach § 4 BauNVO umgesetzt werden, so müsste im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung auch hier der Nachweis der erforderlichen Stellplätze geführt werden. Wenn die Vorgaben des Bebauungsplanes und des § 37 Abs. 1 LBO nicht eingehalten werden, kann die zuständige Baubehörde die Baugenehmigung verweigern. Sollte die Abweichung erst nach Erteilung der Baugenehmigung festgestellt werden, kann die Baubehörde nachträglich Auflagen erteilen, die die Herstellung der fehlenden Stellplätze verlangen.

Aufgrund der bauplanerischen Festsetzungen ist es daher überhaupt nicht gesagt, dass in dem besagten Gebiet Seniorenwohnen überhaupt verwirklicht wird und dauerhaft erhalten bleibt. Vielmehr wäre jedwede andere eben genannte (allgemein zulässige) Nutzung möglich, insbesondere könnte auch gewöhnliche Wohnnutzung verwirklicht werden. Ein von § 37 Abs. 1 LBO abweichender Stellplatzschlüssel von nur 0,5 Stellplätzen/WE lässt sich daher sachgerecht nicht mit „Seniorenwohnen“ begründen. Vielmehr ist auch für die Wohnnutzung in WA 1 und WA 2 eine Stellplatzanzahl von mindestens 1/WE vorzusehen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist gem. § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO für jede Wohnung mindestens ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Eine Abweichung hiervon ist vorliegend städtebaulich nicht begründbar. Aufgrund der Ortsrandlage werden die Senioren einen PKW benötigen, um barrierefrei am öffentlichen Leben teilhaben und einkaufen zu können. Falls die Seniorinnen und Senioren nicht mehr ausreichend mobil sind, werden Sie auf familiäre Unterstützung angewiesen sein. Das Stellplatzkonzept der Seniorenheime weist auch keine Stellplätze für Besucher aus. Daher wird vermutet, dass die Besucher der Senioren ebenfalls keine Parkplätze finden werden und die Parkraumsituation sich weiter verschärft. Zudem besteht das große Risiko, dass nach Nichtakzeptanz des Seniorenheims die Wohnungen mittelfristig an jüngere Bürger vermietet werden. Diese werden aber sicher über eigene PKWs verfügen, was einen Stellplatzschlüssel von mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit erfordern würde.

Derzeit ist nur die Umsetzung von Seniorenwohnungen geplant. Sollte tatsächlich eine Abweichung erst nach Erteilung der Baugenehmigung festgestellt werden, kann die Baubehörde nachträglich Auflagen erteilen, die die Herstellung der fehlenden Stellplätze verlangen.

Senioren nutzen oft weniger häufig ein eigenes Auto, da sie häufiger öffentliche Verkehrsmittel, Fahrdienste oder andere Mobilitätsformen in Anspruch nehmen. Dies reduziert den Bedarf an Stellplätzen. Seniorenwohnanlagen können gezielt alternative Mobilitätsangebote wie Carsharing, Fahrdienste oder gut ausgebaute öffentliche Verkehrsmittel fördern, wodurch der Bedarf an eigenen Fahrzeugen weiter sinkt. Weniger Stellplätze bedeuten mehr Raum für Grünflächen, Gemeinschaftsräume oder andere Einrichtungen, die die Lebensqualität der Bewohner erhöhen. Ein reduzierter Stellplatzschlüssel kann den Anreiz erhöhen, auf umweltfreundlichere Verkehrsmittel umzusteigen, was zu weniger Verkehr und geringerer Umweltbelastung führt. Der Bau und die Wartung von Stellplätzen sind teuer. Weniger Stellplätze können daher Kosten sparen, die in andere Bereiche wie die Pflege und Betreuung der Bewohner investiert werden können.

Diese Beispiele zeigen, dass es durchaus möglich ist, Seniorenwohnanlagen mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel zu realisieren, wenn entsprechende Mobilitätskonzepte und infrastrukturelle Maßnahmen berücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist über die fußläufig ca. 300 m entfernt liegende Bushaltestelle Langensteinbach Schwimmbad an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestelle wird unter der Woche von den Linien 152 (Berghausen – Langensteinbach), 158 (Durlach Zündhütte – Langensteinbach) und 721 (Langensteinbach – Pforzheim) bedient. Alle drei Buslinien ermöglichen mit einem Halt am Bahnhof Langensteinbach einen Zugang zu der Stadtbahnlinie S11/S12 (Ittersbach – Hochstetten). Darüber hinaus besteht am S-Bahn-Schienenhaltepunkt Langensteinbach St. Barbara in ca. 650 m fußläufiger Distanz ein direkter Zugang zur täglich verkehrenden Stadtbahnlinie S11/S12. Das reguläre ÖPNV-Angebot im Planungsgebiet wird in den Abendstunden und am Wochenende durch das flexible Bedarfsangebot „MyShuttle“ ergänzt.

5. Auch der fließende Verkehr kann durch die schmale Paulusstraße bei Verwirklichung der Planung nicht mehr aufgenommen werden. Das Verkehrsaufkommen insbesondere in der Ittersbacher Straße hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Ursächlich dafür ist die An- und Abfahrt der SRH-Bediensteten sowie der Gäste und Besucher der Lahoe. Durch die Baumaßnahme ist mit einer zusätzlichen Verkehrslast in den zuführenden Straßen zu rechnen. Insbesondere in der Paulusstraße ist eine Erhöhung des Verkehrs als kritisch zu bewerten, da die Straße sehr eng ist und zwei Fahrzeuge nur an den Garagenbereichen aneinander vorbeifahren können, welche aber nun Bebauung weichen sollen. Begegnungsverkehr ist daher in der Paulusstraße nicht mehr möglich. Die bereits bestehende hohe Immissionsbelastung durch Krankenhaus- und Kindergartenverkehr wird sich durch das Bauvorhaben weiter erhöhen und ist den Anwohnern nicht zumutbar. Bei dem dann bestehenden Parkplatzdruck sind zudem Parksituationen zu erwarten, die zur Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und uneingeschränkten Befahrbarkeit der Paulusstraße führen. Dies ist insbesondere deshalb gravierend, da die Paulusstraße die einzige Ersatz-/ Rettungszufahrt zum SRH-Klinikum ist, sollte aus irgendwelchen Gründen die Hauptzufahrt nicht befahrbar sein.

6. Fazit: Die notwendige Anzahl an Stellplätzen im Gebiet wurde bislang nur unzureichend ermittelt und die Planbegründung ist defizitär, wenn sie argumentiert, die Festsetzung von nur 0,5 Stellplätzen/WE sei für Seniorenwohnungen erfahrungsgemäß ausreichend. 0,5 Stellplätze/WE sind auch aufgrund der nicht fußläufigen Entfernung zu Geschäften der Nahversorgung nicht ausreichend. Tatsächlich werden bei Verwirklichung der Planung keine ausreichende Stellplatzanzahl hergestellt. Die 50 vorhandenen Stellplätze (25 in Garagen und 25 auf dem Garagenvorplatz) werden durch nur 30 Stellplätze ersetzt, so dass schon allein der Bestandsbebauung 20 Stellplätze verloren gehen. Durch die deutliche Vergrößerung der Kita und das Anwachsen von Personal und Besuchern sind drei Stellplätze für die Kita nicht ausreichend. Das Polizeipräsidium Karlsruhe weist hierauf ebenfalls zutreffend in seiner Stellungnahme vom 02.08.2024 hin und führt aus: „Jedoch wird angesichts der bereits jetzt angespannten Situation des

5. Der fließende Verkehr wird sich durch die Neubebauung nicht wesentlich verändern. Das Verkehrsaufkommen wird sich natürlich erhöhen. Die Paulusstraße hat eigentlich eine normale Straßenbreite. Knackpunkte sind hier die parkenden Autos, die ein normales aneinander vorbeifahren nicht zulassen. Nicht umsonst wurde auf der nördlichen Seite der Paulusstraße eine Parkierung teilweise durch Sperrflächen ausgeschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Gewerbe- und Betriebsanlagenlärms sowie des Freizeitlärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie der Freizeitlärm-Richtlinie der LAI beurteilt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen. Weitere Informationen können dem Gutachten entnommen werden.

6. Fazit: Es wurde bereits mehrfach ausführlich dargelegt und ausreichend begründet, warum bei Seniorenwohnungen ein reduzierter Stellplatzbedarf erfahrungsgemäß angesetzt werden kann. Für Seniorenwohnungen wird oft ein reduzierter Stellplatzschlüssel angewendet, da die Mobilität der Bewohner in der Regel geringer ist. Ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohnung ist häufig ausreichend und angemessen, basierend auf Erfahrungen ähnlicher Bauprojekte. Es ist wichtig, die spezifischen Anforderungen der jeweiligen Gemeinde und die tatsächlichen Bedürfnisse der Bewohner zu berücksichtigen.

Es sind derzeit keine 50 Stellplätze vorhanden, sondern 25 Garagen, deren Vorplatz nur eingeschränkt (bei geöffnetem Garagentor) als Stellplatz genutzt werden können, da sie ansonsten den Gehweg teilweise blockieren. Der Bebauungsplan setzt für die Bestandsbebauung eine Anzahl von mindestens 30 Stellplätzen fest. Die Stellplätze für die Neubebauung werden in den Tiefgaragen unterge-

ruhenden Verkehrs im Verlauf der Paulusstraße angeregt, den zusätzlichen Bedarf an Kfz-Stellplätzen zu konkretisieren und ein gesamtheitliches Parkraum-Konzept für das Plangebiet zu erstellen.“ Diese Anregung wurde nicht umgesetzt.

Auch der fließende Verkehr in der Paulusstraße würde bei Verwirklichung des Plans stark beeinträchtigt, Begegnungsverkehr wäre in der Paulusstraße nicht mehr möglich. Die Immissionsbelastungen durch den Verkehr wären hoch und würden zu unzumutbaren Belastungen der Anwohner führen.

Abschließend ist insoweit auf die Stellplatzuntersuchung der Modus Consult von September 2020 verwiesen, welche die Gemeinde Karlsbad selbst in Auftrag gegeben hat. Die Paulusstraße wird darin und in der Stellplatzsatzung als Belastungsbereich ausgewiesen. In Belastungsbereichen sieht die eigene Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsbad vor, dass abweichend von § 37 Abs. 1 LBO ab Wohnungsgrößen von 75 m² 2 Stellplätze/WE erforderlich sind. In dem Gutachten von Modus Consult heißt es u.a.:

Im Abgleich mit der erhobenen Parkraumauslastung zeigen sich allerdings keine für die übergeordnete Konzeption strukturell maßgebliche Relation im Maß der Abdeckung des ÖPNV mit der Parkraumbelastung. Dies dürfte daran liegen, dass der ÖPNV gerade für Pendler im dezentralen

bracht. Für die Kita sind laut Bebauungsplan mindestens 3 Stellplätze herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze wurde konkretisiert. Die Umsetzung eines gesamtheitlichen Parkraumkonzepts ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Planung bzw. Umsetzung eines Parkraumkonzepts obliegt der Gemeinde.

Der fließende Verkehr wird sich durch die Neubebauung nicht wesentlich verändern. Das Verkehrsaufkommen wird sich natürlich erhöhen. Die Paulusstraße hat eigentlich eine normale Straßenbreite. Knackpunkte sind hier die parkenden Autos, die ein normales aneinander vorbeifahren nicht zulassen. Nicht umsonst wurde auf der nördlichen Seite der Paulusstraße eine Parkierung teilweise durch Sperrflächen ausgeschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Gewerbe- und Betriebsanlagenlärms sowie des Freizeitlärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie der Freizeitlärm-Richtlinie der LAI beurteilt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen. Weitere Informationen können dem Gutachten entnommen werden.

Die Anmerkungen bezüglich der Stellplatzuntersuchung werden zur Kenntnis genommen. Die Stellplatzuntersuchung bezieht sich auf den gesamten Gemeindebereich. In diesem Konzept wird ausschließlich auf die Bestandssituation im Jahr 2020 eingegangen. Es verwundert daher nicht, dass die Paulusstraße in dieser Untersuchung bereits als Belastungsbereich ausgewiesen wird. Die Situation hat sich seitdem mit Sicherheit nicht verbessert. Warum wird dies wohl so sein? Die Anwohner der umliegenden Straßen nutzen weiterhin den öffentlichen Straßenraum in der Paulusstraße, um ihre Autos zu parken. Das Problem könnte in Teilen gelöst werden, wenn die Autos auf den privaten Grundstücken untergebracht werden würden. Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, eine seit Jahren bekannte problematische Verkehrssituation zu lösen. Der Bebauungsplan setzt für die geplante Neubebauung die erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze fest.

<p>Ort Karlsbad selten dazu führt, dass das eigene KFZ entfällt, also insbesondere Wege durch den ÖP ersetzt werden ohne auf den eigenen PKW zu verzichten. Vielmehr bestehen im Mittel ca. 1,5 PKW pro Wohneinheit, was auch der dezentralen Lage der Gemeinde und dem Mobilitätsbedarf der Bewohner geschuldet ist.“</p> <p>und</p> <p>Der individuelle Mobilitätsbedarf der Einwohner schlägt sich im Vorhandensein von ca. 1,4 in Karlsbad gemeldeten PKW pro Wohneinheit und ca. 1,7 KFZ pro Wohneinheit nieder. Hinweise, dass der tatsächliche Stellplatzbedarf für PKW höher ist, zeigt sich durch die Nichtberücksichtigung von Dienstwagen oder Besucherverkehren. Der Grundstückseigentümer soll für den von ihm hervorgerufenen Stellplatzbedarf vom Grunde her zuständig sein und diesen nicht auf die Allgemeinheit abwälzen, spätestens wenn hierdurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gestört werden. Während bei Einfamilienhäusern durch Anordnung einer Aufstellfläche vor der Garage zwei Stellplätze regelmäßig vorkommen und für eine kleine Einliegerwohnung im Einfamilienhaus dann häufig ein weiterer Stellplatz ausreicht, gilt es insbesondere bei nachverdichtender Bebauung diese so zu steuern, dass deren Stellplatzbedarf auf dem Grundstück selber erbracht und möglichst nicht in den öffentlichen Raum ausgelagert wird. Im vergleichenden Abgleich zwischen den städtebaulichen Belastungsfaktoren mit der vorgefundenen Stellplatzauslastung bestätigt sich kein potenzieller Zusammenhang strukturell in einem Umfang, der für die Konzeption einen übergeordneten Rahmen bilden könnte oder soll.</p> <p>Die bestehende Bus- und Bahnanbindung reicht für die zur täglichen Lebensführung notwendige Mobilität nicht aus, um den Bedarf auf im Regelfall ein KFZ pro größeren Haushalt zu senken. Dies gilt für das Untzentrum auch unter Einbeziehung des Radverkehrs, da sich insbesondere die außergemeindlichen verkehrlichen Zielorte (z.B. Arbeitsstelle/bestimmte Schulen) nur mit dem KFZ umfassend erreichen lassen. Dies bedingt den Bedarf der Regelung erhöhter Stellplatzanforderungen, die vor</p>	<p>Würde jeder private Grundstückseigentümer seiner Verpflichtung die Stellplätze auf seinem Grundstück unterzubringen nachkommen, hätten wir die ganze Stellplatz- und Parkraumproblematik nicht.</p> <p>Die Anmerkungen bezüglich der Stellplatzuntersuchung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkungen bezüglich der Stellplatzuntersuchung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Vorgabe wurde voll umfänglich für die geplante Neubebauung umgesetzt!</p>
---	--

allem in Bereichen mit örtlich erhöhter Parkraumbelastung oder entlang der Durchfahrtsstraßen sinnvoll sind.

Aus diesen Gründen soll der Stellplatzschlüssel für größere Wohnungen (denen vor dem Hintergrund Lage in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe und der Gliederung des Unterzentrums in mehrere kleinere Teilorte bei 75 m² Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung erfahrungsgemäß regelmäßig mehr als ein PKW zuzuordnen ist) entsprechend dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf der Gemeinde flächendeckend auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung und in belasteten Bereichen auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht werden. Die Abgrenzung größerer Wohnungen mit erhöhtem Stellplatzschlüssel von kleinen Wohnungen, die nur einen Stellplatz nachweisen müssen, dient der Deckung der regelmäßigen Bedarfe der dezentralen Gemeinde Karlsbad.“

Dem ist eigentlich nichts hinzuzufügen und es verwundert doch sehr, wenn die Gemeinde Karlsbad in vorliegendem Fall ihr eigenes Gutachten negiert und entgegen der eindeutigen Vorgaben in der Stellplatzsatzung nicht 1-2 Stellplätze/WE ansetzt, sondern 0,5 Stellplätze/WE. Auch dies kann letztlich nur dadurch erklärt werden, als die Gemeinde Karlsbad den profitgetriebenen Interessen des Investors entgegenkommen wollte. Es bleibt zu hoffen, dass der Gemeinderat hier einschreitet und eine höhere Stellplatzzahl fordert!

Die Anmerkungen bezüglich der Stellplatzuntersuchung werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde negiert mit Sicherheit nicht ihr eigenes Gutachten. Die hier aus der Stellplatzsatzung zitierten Textpassagen sind allgemein gehalten und können nicht einfach auf alle Bereiche übertragen werden. Die Errichtung von Seniorenwohnungen bildet hier auf jeden Fall eine Ausnahme. Die Erfahrungen durch mehrere bereits umgesetzte Projekte zeigt, dass 0,5 Stellplätze/WE der richtige und nachhaltige Ansatz sind.

Außerdem wäre ein Blick in die Zukunft der Mobilität angebracht. Prinzipiell muss ein umfassendes Umdenken in der Mobilität erfolgen. Die Integration verschiedener Verkehrsmittel in ein nahtloses Mobilitätssystem kann den Autoverkehr reduzieren und die Effizienz der Mobilität erhöhen. Ein Umdenken ist notwendig, um eine nachhaltige und lebenswerte Zukunft zu gestalten. Dann brauchen wir uns auch keine Gedanken mehr darüber zu machen ob 0,5 Stellplätze/WE der richtige Ansatz für Seniorenwohnungen sind und unsere Straßen gehören dann wieder allen Verkehrsteilnehmern und nicht nur dem Auto.

<p>IV. Lärm</p> <p>Weiter bleibt zu erwarten, dass durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens, die dichte Bebauung und den An- und Abfahrtsverkehr der Kita die maßgeblichen Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden und auch hierdurch unzumutbare Belastungen entstehen.</p> <p>1. Das in der Offenlage vorgelegte Gutachten von Koehler und Leutwein bildet die tatsächlichen Umstände nicht vollständig ab.</p> <p>a. So ist im Gutachten auf Seite 4 aufgeführt, dass zwar der zusätzliche Verkehrslärm zu den Tiefgaragen der Wohnhäuser berücksichtigt wurde, nicht aber der mit der Kindertagesstätte assoziierte Lärm, also auch offensichtlich nicht der durch die zahlreichen An- und Abfahrtsbewegungen verursachte Verkehrslärm. Dieser kann aber nicht als „sozialadäquat“ unberücksichtigt bleiben.</p> <p>b. Zudem wird im Gutachten auf Seite 7 ausgeführt, dass die Geräuschentwicklung des Helikopter-Landeplatzes und dessen Auswirkungen auf die Bebauung gänzlich unberücksichtigt gelassen wurde, weil dieser angeblich sehr selten genutzt wird. Da die Klinik insbesondere auf Wirbelsäulen Chirurgie und die Behandlung von Herz- und Gefäßkrankheiten spezialisiert (z.B. Herzinfarkte, Schlaganfälle) spezialisiert ist bzw. dies wichtige Teilgebiete darstellt und die Klinik über eine zentrale Notaufnahme verfügt, ist wenig plausibel, dass Helikopteranflüge derart selten sein sollen, dass sie unberücksichtigt bleiben könnten.</p>	<p><u>Abwägung durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen „Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG“:</u></p> <p>Die Kita im Bereich der Paulusstraße ist heute in einem der vorhandenen Wohngebäude untergebracht und wird zukünftig in einem eigenständigen Gebäude mit vergleichbarer Größenordnung weiterbetrieben, sodass nicht mit einer maßgeblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Unabhängig hiervon ist der anfahrende Verkehr auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem zu geringen Umfang, um Überschreitungen von Orientierungs- oder Grenzwerten auszulösen. Der vom Kindergarten selbst ausgehende Lärm ist aufgrund seiner Sozialadäquanz als hinnehmbar einzustufen (§ 22 BImSchG).</p> <p>a. Die Kita im Bereich der Paulusstraße ist heute in einem der vorhandenen Wohngebäude untergebracht und wird zukünftig in einem eigenständigen Gebäude mit vergleichbarer Größenordnung weiterbetrieben, sodass nicht mit einer maßgeblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Unabhängig hiervon ist der anfahrende Verkehr auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem zu geringen Umfang, um Überschreitungen von Orientierungs- oder Grenzwerten auszulösen. Der vom Kindergarten selbst ausgehende Lärm ist aufgrund seiner Sozialadäquanz als hinnehmbar einzustufen (§ 22 BImSchG).</p> <p>b. In einer fortgeschriebenen überarbeiteten Fassung des Lärmgutachtens wurde zu der Thematik des Hubschrauberlandeplatzes Stellung genommen. Es ist hierbei darauf hinzuweisen, dass der Hubschrauberlandeplatz bereits seit längerem in der jetzt aktuell genutzten Form besteht und die bereits vorhandene Wohnbebauung näher an dem Landeplatz liegt als zukünftig vorgesehene Wohnnutzungen und es daher in Verbindung mit der Seltenheit der Anflüge mit bis zu ca. 15 Einsätzen zu keinen unzumutbaren Belastungen kommen wird. Dies auch vor</p>
--	---

<p>c. Auf Seite 8 wird schließlich mit dem niedrigen Stellplatzschlüssel argumentiert und nur unzureichend wenige Zufahrten zu den geplanten Tiefgaragen berücksichtigt. Bei Erhöhung der Stellplatzanzahl ginge dies daher zwangsläufig auch mit einer erhöhten Belastung einher, welche aber durch das Gutachten bislang gar nicht abgebildet wird.</p> <p>2. Trotz dieser nicht unvollständigen Annahmen werden die Lärmgrenzwerte im Gebiet überschritten. Zu den Ergebnissen der Schallausbreitungsberechnung bei Wäscheanlieferung des SRH-Klinikums am Tag heißt es auf Seite 16:</p> <p style="padding-left: 40px;">Im Tageszeitraum werden an den südlichen Fassaden der bestehenden Wohngebäude innerhalb des Plangebietes mit Fassadenpegeln von ca. 28 bis zu ca. 50 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten. An den südlichen Fassaden der beiden neuen Wohngebäude A und B sowie des Kindergartens innerhalb des Plangebietes werden mit Fassadenpegeln von bis zu ca. 43 dB(A) bzw. bis zu ca. 48 dB(A) die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete ebenfalls deutlich unterschritten.</p> <p style="padding-left: 40px;">Im Nachtzeitraum werden an den südlichen Fassaden der bestehenden Wohngebäude innerhalb des Plangebietes mit Fassadenpegeln von bis zu ca. 40 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete teilweise gerade noch eingehalten. An den südlichen Fassaden der beiden neuen Wohngebäude A und B sowie des Kindergartens innerhalb des Plangebietes werden mit Fassadenpegeln von bis zu ca. 34 dB(A) die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten.</p>	<p>dem Hintergrund, dass der Anflug des Hubschraubers aufgrund von Notfallsituationen entsprechend dem Einsatz von Signalhörnern bei Rettungsdiensten und Feuerwehren mit einer höheren Sozialakzeptanz verbunden ist.</p> <p>c. Teilweise Berücksichtigung In der fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchung wurde eine erhöhte Anzahl an Fahrten für die Tiefgaragen berücksichtigt. Es ergibt sich hierdurch allerdings keine Änderung der grundsätzlichen Ergebnisse in der schalltechnischen Untersuchung.</p> <p>2. Kenntnisnahme.</p>
--	--

<p>Die Pegel der kurzzeitigen Geräuschspitzen nach TA Lärm werden tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten. Nachts kann es an meinem Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes aufgrund des geringen Abstandes zum nächstgelegenen Mitarbeiter-Parkplatz des Klinikums zu geringfügigen Überschreitungen der Spitzenpegel nach TA Lärm kommen.</p> <p>Bei einer Wäscheanlieferung zur Nachtzeit fällt das Urteil noch deutlicher aus:</p> <p>Im Tageszeitraum werden an den südlichen Fassaden der bestehenden Wohngebäude innerhalb des Plangebietes mit Fassadenpegeln von ca. 23 bis zu ca. 45 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten. An den südlichen Fassaden der beiden neuen Wohngebäude A und B sowie des Kindergarten innerhalb des Plangebietes werden mit Fassadenpegeln von bis zu ca. 42 dB(A) bzw. bis zu ca. 46 dB(A) die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete ebenfalls deutlich unterschritten. Im Nachtzeitraum werden an den südlichen Fassaden der bestehenden Wohngebäude innerhalb des Plangebietes mit Fassadenpegeln von bis zu ca. 54 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete für seltenes Ereignisse teilweise gerade noch eingehalten. Die Richtwerte der TA Lärm für den Regelfall sind deutlich überschritten. An den südlichen Fassaden der beiden neuen Wohngebäude A und B sowie des Kindergartens innerhalb des Plangebietes werden mit Fassadenpegeln von bis zu ca. 45 bis zu ca. 43 dB(A) die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete teilweise überschritten.</p> <p>Nur bei Durchsetzung tatsächlich überhaupt nicht umsetzbarer Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Sperrung des Mitarbeiterparkplatzes nördlich des Hauses Würtemberg zur Nachtzeit, Anlieferung des Klinikums mit Wäsche ausschließlich zur Tagzeit, Nichtberücksichtigung des Helikopter-Landeplatzes, Nichtberücksichtigung des Anfahrtslärms der Kita etc) würden die Lärmgrenzwerte eingehalten.</p>	<p>Die Überschreitungen der Spitzenpegel um bis zu 1,6 dB(A) im Nachtzeitraum sind in einem geringfügigen Umfang, welche im nicht hörbaren Bereich liegen. Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Nähe der bestehenden Wohngebäude zum Klinikgelände und der somit gegebenen Gemengelage können geringfügig überschrittene Spitzenpegel auch als hinnehmbar bewertet werden, da die Richtwerte für Spitzenpegel für Mischgebiete eingehalten werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wurde entsprechend den Angaben der Klinikverwaltung davon ausgegangen, dass das Krankenhaus An- und Ablieferungen von Wäsche im Tageszeitraum ausführt. Es wurde des Weiteren aufgezeigt, dass eine Anlieferung von Wäsche mit einem Lkw und den typischerweise dabei entstehenden Geräuschen im Nachtzeitraum nach der TA Lärm zu Überschreitungen der Richtwerte für den Regelfall führen würde. Von einem Regelfall spricht die TA Lärm, wenn diese Tätigkeit mehr als 10-mal im Jahr stattfindet und regelmäßig ausgeführt wird. Wenn davon ausgegangen wird, dass eine nächtliche Anlieferung nur eine Ausnahme darstellt, die nicht mehr als 10-mal im Jahr stattfindet, werden wie in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt, die Richtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse an allen Fassaden eingehalten. Jedoch nicht eingehalten werden die Spitzenpegel der TA Lärm, auch für seltene Ereignisse. Aufgrund dessen wurde in der schalltechnischen Untersuchung in Abschnitt 5.1 empfohlen, lärmintensive Tätigkeiten bei Anlieferungen wie Be- und Entladungen ausschließlich im Tageszeitraum stattfinden zu lassen, wie von der Klinikleitung auch zuvor schon bestätigt wurde.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass das Klinikum selbst ein Interesse an der Entwicklung des Baugebietes und einem einvernehmlichen Miteinander mit der Nachbarschaft hat. Die in der schalltechnischen Untersuchung gegebene Empfehlung der Nutzung des Mitarbeiterparkplatzes nordöstlich des Hauses Würtemberg ausschließlich im Tageszeitraum und die Einhaltung der Anlieferungen im Tageszeitraum werden daher nicht in Frage gestellt. Für den Ausnahmefall,</p>
--	--

Die Annahmen hierzu sind jedoch nicht zutreffend. Insoweit ist im Ergebnis davon auszugehen, dass sich die ohnehin schon gegebene Lärmvorbelastung bei Verwirklichung des Bebauungsplans und der geplanten Nachverdichtung ein unzumutbares Maß erreicht und schädliche Umwelteinwirkungen ausgelöst werden, welche für die Anwohner des Gebiets nicht hinnehmbar sind.

V. Ökologischer Eingriff in Habitat mit schützenswerten Tieren und Pflanzen

Die Baumaßnahme greift zudem mit dem Entfernen des vorhandenen Baum- und Heckenbestands wesentlich in das gewachsene Ökosystem ein, indem sich eine Vielzahl von Vogelarten, Insekten und Eichhörnchen angesiedelt haben.

dass dennoch eine Abfahrt eines Lkw einer Wäschelieferung nachts ausgeführt wird, wurde in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt, dass es zu keinen Überschreitungen von Immissionsrichtwerte entsprechend den Vorgaben der TA Lärm kommt.

Bezüglich des Hubschrauberlandeplatzes ist darauf hinzuweisen, dass der Hubschrauberlandeplatz bereits seit längerem in der jetzt aktuell genutzten Form besteht und die bereits vorhandene Wohnbebauung näher an dem Landeplatz liegt als zukünftig vorgesehene Wohnnutzungen und es daher in Verbindung mit der Seltenheit der Anflüge mit bis zu ca. 15 Einsätzen zu keinen unzumutbaren Belastungen kommen wird. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Anflug des Hubschraubers aufgrund von Notfallsituationen entsprechend dem Einsatz von Signalhörnern bei Rettungsdiensten und Feuerwehren mit einer höheren Sozialakzeptanz verbunden ist.

Die Kita im Bereich der Paulusstraße ist heute in einem der vorhandenen Wohngebäude untergebracht und wird zukünftig in einem eigenständigen Gebäude mit vergleichbarer Größenordnung weiterbetrieben, sodass nicht mit einer maßgeblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Unabhängig hiervon ist der anfahrende Verkehr auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem zu geringen Umfang, um Überschreitungen von Orientierungs- oder Grenzwerten auszulösen. Der vom Kindergarten selbst ausgehende Lärm ist aufgrund seiner Sozialadäquanz als hinnehmbar einzustufen.

V. Ökologischer Eingriff in Habitat mit schützenswerten Tieren und Pflanzen

Stellungnahme von Dipl. Umweltwiss. Annalena Schotthöfer:

Wie die Biotopkartierung aus dem Jahr 2024 belegt, handelt es sich bei den Biotopen im Untersuchungsgebiet Paulusstraße um Biotoptypenkomplexe des besiedelten Bereichs und der Infrastrukturflächen. Das im Untersuchungsgebiet festgestellte Habitatpotenzial ist gering. Neben den sieben Bäumen (deren Arten und Beschaffenheit in der Habitatpotenzialanalyse ausführlich geschildert wird) handelt es sich bei den übrigen Gehölzen um Zierhecken und Ziersträucher mit vergleichsweise geringem ökologischem Wert. Die Grünflächen wurden als Zierrasen kartiert. Das Blütenangebot ist sehr gering.

<p>Diese werden gestört und vermutlich komplett verdrängt.</p> <p>Zu einem zusätzlichen Verdrängungseffekt kommt es bereits durch die baulichen Maßnahmen im Brunnenpark.</p> <p>Eine Bestandsaufnahme einer fachkundigen Anwohnerin in den vergangenen Jahren hat ergeben, dass in dem betroffenen Gebiet zahlreiche Vogelarten leben, u.a. Schwarz-, Grün- und Buntspecht, verschiedene Meisenarten, Zaunkönig, Grünfink, Kleiber, Kernbeisser, Stieglitz, Bachstelze, Eichelhäher, Weidenmeise, Schwanzmeise, Buchfink, Ringeltaube, Türkentaube,</p>	<p>Neben den baubedingten Störungen, sind anlagen- und betriebsbedingt keine signifikant erhöhten Störungen zu erwarten, die die kulturfolgenden Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit, für welche Habitatpotenzial im Untersuchungsgebiet vorhanden ist (z.B. Haussperling), beeinträchtigen könnten.</p> <p>Zu Auswirkungen baulicher Maßnahmen im Brunnenpark wird keine Stellung bezogen. Gegebenenfalls sollten zu diesem Vorhaben eigene Unterlagen zu artenschutzrechtlichen Auswirkungen vorliegen, sofern eine Abarbeitung des Artenschutzes angezeigt war/ist. Im Folgenden werden Aussagen zum „Untersuchungsgebiet Paulusstraße“ getroffen, welches das in der Habitatpotenzialanalyse benannte Gebiet meint.</p> <p>Über welchen Zeitraum wurden die Erfassungen durchgeführt und wie wurden diese dokumentiert? Wie ist der Begriff „betroffenes Gebiet“ hier definiert? Paulusstraße und Brunnenpark? Oder nur Bauvorhaben Paulusstraße?</p> <p>Es ist möglich, dass man Arten wie Bunt-, Grün- und Schwarzspecht auch in der Paulusstraße akustisch wahrnehmen kann. Den Grünspecht hat Frau Schotthöfer im Mai 2024 selbst gehört. Die Rufe kamen aus westlicher Richtung, wo sich zwischen Römerstraße und St. Barbara-Straße vermutlich geeignete Habitate der Art befinden. Der Buntspecht wurde von Frau Schotthöfer im Untersuchungsgebiet nicht gesichtet.</p> <p>Die Lebensräume des Grünspechts sind reich gegliederte Kulturlandschaften mit einem hohen Anteil an Feldgehölzen, Hecken und Streuobstwiesen. Auch Randzonen von mittelalten und alten Laub- und Mischwäldern können Lebensraum sein. Die Nahrungssuche kann z.B. auch auf Scherrasen stattfinden. Der Schwarzspecht benötigt ausgedehnte Misch- und Nadelwälder mit mindestens 80- bis 100-jährigen Buchen bzw. 80-jährigen Kiefern. Der Aktionsraum kann sich auch über mehrere, z.T. kilometerweit auseinanderliegende Kleinwälder und Feldgehölze erstrecken.</p> <p>Der Buntspecht besiedelt Laub-, Misch- und Nadelwälder, daneben Feldgehölze, Streuobstwiesen, Parks, Gärten, Friedhöfe u. ä. Landschaften.</p> <p>Die erläuterten Lebensraumansprüche der drei genannten Specht-Arten machen deutlich, dass, vor dem Hintergrund der durchgeführten Biotopkartierung und</p>
--	---

	<p>der Habitatpotenzialanalyse, im Untersuchungsgebiet Paulusstraße keine Bruthabitats dieser Arten zu finden sind. Durchzügler können vereinzelt auftauchen. Essenzielle Nahrungshabitats sind im UG nicht vorhanden.</p> <p>Die im Zuge der Habitatpotenzialanalyse weiteren nachgewiesenen Vogelarten sowie die von der Anwohnerin genannten Vogelarten zählen mit Ausnahme von Haussperling und Türkentaube zu den „Allerweltsarten“, bei denen eine Verschlechterung des Erhaltungszustands ausgeschlossen werden kann (Erläuterungen siehe Habitatpotenzialanalyse). Für die beiden Arten Haussperling und Türkentaube konnten keine Hinweise auf Nistplätze im Untersuchungsgebiet gefunden werden.</p>
<p>Unter den Säugetieren befinden sich Gartenschläfer, Steinmarder, Eichhörnchen und Igel.</p>	<p>Keine der genannten Säugetierarten fällt unter den strengen Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz oder den europaweiten Schutz durch Listung in den Anhängen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Im Untersuchungsgebiet Paulusstraße ist ein Vorkommen von Steinmarder und Eichhörnchen denkbar. Ruhestätten des Gartenschläfers sind im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Igel kommen wahrscheinlich in den Hausgärten der Einfamilienhäuser vor, nicht aber im Eingriffsbereich.</p>
<p>Unter den Insekten befinden sich u.a. Smaragdameisen, Taubenschwänzchen, Schwalbenschwanz, Tagpfauenauge, Zitronenfalter, Bienen und Wildbienen, verschiedene Hummelarten, Blaugrüne Mosaikjungfer, Königslibelle, Frühe Adonislibelle, Federmaus Azurjungfer.</p>	<p>Im Untersuchungsgebiet Paulusstraße befinden sich keine Fortpflanzungsstätten von Libellen. Dass die genannten Arten an Teichen von Hausgärten der Einfamilienhäuser vorkommen, ist denkbar und damit sind auch vereinzelte Sichtungen im Untersuchungsgebiet möglich. Eine Beeinträchtigung durch den Eingriff ist auszuschließen. Die hier genannten häufigen und ungefährdeten Schmetterlingsarten unterliegen ebenfalls nicht dem strengen Schutz nach BNatSchG oder einem Schutz nach FFH-Richtlinie. Fortpflanzungsstätten der genannten Schmetterlingsarten sind im Untersuchungsgebiet aufgrund des Fehlens geeigneter Raupennahrungspflanzen nicht zu erwarten. Ausnahme bilden einzelne Brennesselbestände, die nicht auszuschließen sind und Raupen des Tagpfauenauges ernähren könnten. Diese werden aber durch die bereits regelmäßig stattfindende Grünflächenpflege stark beeinträchtigt. Die Aussage Wildbiene ist zu ungenau.</p>

<p>All diese Arten wären durch das Bauvorhaben stark in ihrem Bestand gefährdet.</p>	<p>Streng oder europaweit geschützte Arten finden sich in dieser Artengruppe unter den heimischen Arten nicht. Die „Biene“ (Honigbiene) ist ein Nutztier. Welche Art ist mit Smaragd-Ameise gemeint? Bitte wissenschaftlichen Namen ergänzen. <i>Oecophylla smaragdina</i> wäre die Asiatische Weberameise und ist sicher nicht gemeint.</p> <p>Hier wäre der Begriffsbestand zu definieren und herzuleiten, wie diese Aussage belegt wird.</p> <p>Im speziellen Artenschutz werden Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die europäischen Vogelarten und die Verantwortungsarten behandelt. Folgende Fragen sind zu klären, um festzustellen, ob die Verbotstatbestände nach § 44 erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie ist die lokale Population abgegrenzt und wie ist ihr Erhaltungszustand? - Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? - Werden Nahrungs- und/oder andere essenzielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt? - Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt, dass diese nicht mehr nutzbar sind? - Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? - Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt? - Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden? - Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? - Kann das Vorhaben bzw. die Planung zu einer signifikanten Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos von Tieren führen? - Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?
--	---

<p>Die Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatspotenzialanalyse des Instituts für Naturkund bildet dies unzureichend ab.</p> <p>Es fand auch nur eine Besichtigung der Bäume am 23.05.2024 und eine weitere Übersichtsbegehung am 01.10.2024 statt, was unzureichend ist.</p> <p>Die Artenschutzgutachten wurde in einem Zeitraum durchgeführt, in der die Bäume nicht laubfrei waren und daher die Ergebnisse aufgrund der begrenzten Sicht auf die Bäume sehr eingeschränkt waren. In Verbindung mit den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme der fachkundigen Anwohnerin darf das Ergebnis des Gutachtens sehr in Zweifel gezogen werden.</p> <p>VI. Soziale Belange</p> <p>In den Mehrfamilienhäusern in der Paulusstraße wohnen viele Familien mit Kindern. Die Freiflächen vor den Gebäuden werden von den Familien zum Aufenthalt und den Kindern zum Spielen genutzt. Dort finden die sozialen Kontakte sowie die Integration der vielen Familien mit Migrationshintergrund statt. Die Mieter und Wohneigentümer sind daher sehr bestürzt über dieses Bauvorhaben und der damit verbundenen Auswirkungen auf ihr soziales Umfeld und die deutliche Reduzierung der Freiflächen.</p> <p>VII. Geeignetheit der Standorte für Seniorenwohnungen und Kita fraglich</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört? - Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? <p>Die Habitatspotenzialanalyse bildet nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine geeignete und hinreichende Methode ab, um potenzielle Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet Paulusstraße ausschließen zu können. Dies unter Berücksichtigung der dort genannten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen.</p> <p>Eine weitere Begehung wurde am 02.04.2025 im laubfreien Zustand der Bäume durchgeführt. An einer der beiden Rotbuchen am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets konnte eine kleine Astspalte gefunden werden. Sollte dieser Baum gefällt werden (was derzeit nicht zu erwarten ist), muss dieses potenzielle Tagesversteck für Fledermäuse im Verhältnis 1:2 ersetzt werden. Eine Anwohnerin wies darauf hin, dass auch eine Fichte im Süden des Gebiets gefällt werden soll. Dieser Sachverhalt ist zu klären.</p> <p>VI. Soziale Belange</p> <p>Die Bestandsgebäude behalten nach wie vor große Freiflächen, die viel Platz für Kinder zum Spielen vorsieht. Das Gebiet bleibt familienfreundlich und gewinnt durch die Seniorenwohnen noch einen Mehrgenerationen-Charakter, aus welchem sich positive Synergien entwickeln können.</p> <p>VII. Geeignetheit der Standorte für Seniorenwohnungen und Kita fraglich</p>
---	---

Abschließend sei angemerkt, dass auch die Standorte für Kita und Seniorenwohnungen an sich nicht als sehr geeignet erachtet werden.

1. Sinnhaftigkeit eines Seniorenheimes in dieser Ortsrandlage

Die Paulusstraße liegt im Ortsrandbereich von Langensteinbach. Der Weg zu Einkaufsläden, Apotheken, Gastronomie und kirchlichen Einrichtungen ist für Senioren aufgrund der Distanz und Höhenunterschiede nicht zumutbar. Nur durch die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln oder eigenem PKW können diese wichtigen Einrichtungen erreicht werden. Die öffentlichen Verkehrsmittel können aber aufgrund des Höhenunterschieds nicht barrierefrei erreicht und genutzt werden. Ein Seniorenheim sollte wesentlich zentraler in einer Gemeinde angesiedelt werden, so dass ohne größere Höhenunterschiede und Distanzen diese Einrichtungen auch für Senioren erreicht gut werden.

Es besteht daher das aus unserer Sicht das große Risiko, dass es keine ausreichende Nachfrage nach Seniorenwohnungen in dieser Ortsrandlage geben wird. Dann stellt sich die Frage, was passiert, wenn die Wohnungen nicht ausreichend an Senioren vermietet werden können. Falls die Seniorenwohnungen dann zweckentfremdet vermietet werden, passt der geplante Stellplatzschlüssel nicht mehr und es werden weitere Stellplätze von den Mietern benötigt. Siehe dazu Punkt Parkraumsituation.

2. Notwendiger Bedarf einer Kita in dieser Lage

Generell befürwortet wird natürlich der Bau weiterer Kitas in der Gemeinde. Doch auch hier stellt sich die Frage der Lage und des Bedarfs einer Kita. Nach

Warum sollte der Standort für die Kita und das Seniorenwohnen nicht geeignet sein? Derzeit befindet sich bereits die Kita im Plangebiet und in den Mehrfamilienhäusern leben viele Familien mit Kindern, auch mit Migrationshintergrund. Dadurch können sich viele positive Synergieeffekte ergeben.

1. Sinnhaftigkeit eines Seniorenheimes in dieser Ortsrandlage

Es entsteht hier kein Seniorenheim, sondern dringend benötigter seniorengerechter Wohnraum. Die Lage bietet eine ruhige Umgebung und mehr Natur, was sich positiv auf das Wohlbefinden auswirkt. Spaziergänge und Aktivitäten im Freien sind förderlich für Gesundheit und Vitalität. Zwischenzeitlich gibt es den Lieferservice bei Lebensmitteln und Medikamenten.

Hier wird partout versucht das ganze Projekt nur schlecht zu reden.

Es handelt sich hier nicht um ein Seniorenheim, sondern um seniorengerechte Wohnungen.

Dieses Risiko wird nicht gesehen. Zielgruppe sind nicht nur ältere Menschen mit Pflegebedarf, sondern auch Menschen, die gerne ihre Wohnsituation ihrem Alter anpassen möchten. In Deutschland fehlt es zunehmend an barrierefreiem Wohnraum. Die Menschen werden immer älter, von daher sollte es ein erstrebenswertes Ziel sein, für dieses Klientel, entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Wohnhäuser, welche dann frei werden, können wiederum von jungen Familien genutzt werden. Bezüglich ÖPNV und Lebensmittelversorgung stellt sich die Situation bereits heute schon für die älteren Bürger im vorhandenen Wohngebiet genauso dar. Hier könnte in Zukunft Abhilfe durch eine bessere Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs (z.B. Shuttle-Service) und durch die Nutzung von Lieferdiensten, geschaffen werden.

2. Notwendiger Bedarf einer Kita in dieser Lage

<p>unserem Kenntnisstand wird die derzeit vorhandene Kita nur sehr gering von Mitarbeitern des SRH Klinikums genutzt. Ein konkreter zukünftiger Bedarf für eine größere Kita in dieser Region, begründet durch den Bedarf der SRH Klinik-Belegschaft, lässt sich nicht erkennen. Es stellt sich die Frage, ob die Gemeinde eine konkrete Bedarfserhebung und Bedarfsplanung durchgeführt hat, um den Ausbau dieser Kita in dieser Lage faktisch zu begründen.</p> <p>Zudem merkt eine ehemalige Vertreterin des bisherigen Trägervereines an, dass das Kita-Konzept mittlerweile sehr stark reduziert wurde, nur sehr geringe Außenspielflächen zur Verfügung stehen und deswegen Außenspielflächen auf dem Dach des Gebäudes geplant sind. Die Kita ist in einer Ortslage geplant, wo im direkten, nahen Umfeld nur wenige Familien mit Kindern wohnen. Der Großteil der Kinder wird daher zukünftig mit dem PKW zur Kita gebracht werden müssen, was wiederum ein erhöhtes Verkehrsaufkommen für das Hinbringen und Abholen der Kinder zur Folge haben wird. Hierzu stellt die schmale Paulusstraße sicher ein Nadelöhr für den Verkehr dar, da diese Straße nur einspurig befahren werden kann und so gut wie keine Ausweichmöglichkeiten existieren.</p> <p>Nach alledem wurden insbesondere die Interessen der Anwohner bislang vollkommen unzureichend berücksichtigt. Der Bebauungsplan kann daher in dieser Form nicht abwägungsfehlerfrei als Satzung beschlossen werden.</p>	<p>Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Gemeinde ausreichend Gedanken bezüglich einer neuen Kita gemacht hat. Voraussetzung hierbei ist immer eine konkrete Bedarfserhebung und Bedarfsplanung.</p> <p>Der Bebauungsplan wird abwägungsfehlerfrei als Satzung beschlossen.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme. 	