

Bebauungsplan „Fußballstadion im Wildpark“, 1. Änderung Karlsruhe – Innenstadt Ost/Oststadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	3
2.	Bauleitplanung / Regionalplan	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.	Bestandsaufnahme	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz.....	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	4
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	4
3.5	Belastungen.....	4
3.5.1	Altlasten.....	4
4.	Planungskonzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Gestaltung	5
4.4.3	Fassaden.....	5
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz / Wald .	6
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen	6
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft.....	6
4.5.3	Artenschutz.....	6
4.5.4	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	6
4.5.5	Ausgleichsmaßnahmen	6
4.5.7	Ökologische Baubegleitung / Monitoring	6
5.	Umweltbericht	6
6.	Beipläne und Anlagen zur Begründung	6
B.	Hinweise	8
1.	Versorgung und Entsorgung	8
2.	Entwässerung.....	8
3.	Niederschlagswasser.....	8
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	9
5.	Baumschutz	9
6.	Altlasten.....	9
7.	Erdaushub / Auffüllungen	10
8.	Private Leitungen.....	10
9.	Barrierefreies Bauen.....	10
10.	Erneuerbare Energien	10

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Im Bereich des Karlsruher Wildparkstadions ist der Bebauungsplan Nr. 847 „Fußballstadion im Wildpark“ aus dem Jahr 2016 in Kraft. Der Karlsruher Sport Club (KSC) plant im und neben dem Bereich der Flächen, die im Bebauungsplan als SO 7 festgesetzt sind, die Errichtung eines Nachwuchsleistungszentrums. Dafür soll das Baufenster „Germania“ unter Beibehaltung der gültigen Festsetzungen (1.800 qm BGF, 12m Gebäudehöhe), einschl. einer Anpassung der zulässigen Nutzung in Hinblick auf die temporäre Unterbringung der jugendlichen Spieler*innen, an das bestehende Baufenster SO 7 umgelegt werden.

Die Bebauungsplanänderung soll die Zulässigkeit der baulichen Ausnutzung des Geländes insgesamt nicht erhöhen. Deshalb soll im Gegenzug das bestehende ca. 1.300qm große Baufenster in der süd-westlichen Sport- und Spielfläche entfallen. Auch das SO 7 bleibt von der Änderung unberührt. Lediglich werden die mit dem Baufenster entfallenden 1.800 qm BGF künftig unmittelbar am SO 7 baulich realisiert werden können.

2. Bauleitplanung / Regionalplan

2.1 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 ist nördlich, westlich und südlich des Stadions ein regionaler Grünzug dargestellt. Bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit den Behörden und dem Regionalverband Kompensationsmaßnahmen getroffen. Es besteht kein Konfliktpotential.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt die Flächen im Plangebiet als Grünflächen bzw. Sportflächen dar. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist Teil des qualifizierten Bebauungsplans 847 „Fußballstadion im Wildpark“ aus dem Jahr 2016. In dem Geltungsbereich der 1. Änderung werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt bzw. ergänzt. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans 847 „Fußballstadion im Wildpark“ gelten mit Ausnahme der geänderten Regelungen auch im Geltungsbereich der 1. Änderung.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4.191 m² große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Innenstadt-Ost/ Oststadt nördlich des Karlsruher Schlosses im Hardtwald.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes der 1. Änderung ist der zeichnerische Teil dieses Bebauungsplanes „Fußballstadion im Wildpark, 1. Änderung“.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in den Bereichen der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sport- und Spielflächen. Räumlich sind diese weitestgehend von verschiedenen Sport- und Trainingsfeldern geprägt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan beinhaltet eine detaillierte Bestandserfassung und -bewertung der Gegebenheiten. Integriert ist die Abhandlung der Belange des Artenschutzes. *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Bereiche sind aktuell als Sport- und Spielflächen festgesetzt. Diese Flächen dienen vorwiegend zur Unterbringung von Trainingsplätzen und den dazugehörigen Nebenanlagen. Im Bereich der Sport- und Spielflächen besteht ein Baufenster, auf dem die Vereinsgebäude der Karlsruher Sportvereinigung Germania 1887 e.V. verortet sind. Das Baufenster liefert über den reinen Bestandsschutz hinaus Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung der bisherigen Bebauung planungsrechtlich sichern.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet enthaltenen Flächen liegen im Eigentum der Stadt Karlsruhe und werden von dem Karlsruher Sport Club (KSC) gemietet.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt.

Im Falle einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist die Schadlosgkeit der Versickerung nachzuweisen, gegebenenfalls ist in Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe ein Bodenaustausch im Versickerungsbereich erforderlich.

4. Planungskonzept

Der Karlsruher Sport Club (KSC) plant im und neben dem Bereich der Flächen, die im Bebauungsplan als SO 7 festgesetzt sind, die Errichtung eines Nachwuchsleistungszentrums. Dafür soll das Baufenster „Germania“ unter Beibehaltung der gültigen Festsetzungen (1.800 qm BGF, 12m Gebäudehöhe), einschl. einer Anpassung der zulässigen Nutzung in Hinblick auf die temporäre Unterbringung der jugendlichen Spieler*innen, an das bestehende Baufenster SO 7 gelegt werden.

Im Zuge der Verschiebung dieses Baufensters wird das Vereinsgebäude der SV Germania abgerissen. Nähere Vereinbarungen hierzu werden im Rahmen eines Genehmigungsprozesses für die bauliche Entwicklung des neuen Baufensters getroffen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden im Geltungsbereich der 1. Änderung private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielflächen festgesetzt. Für Hauptgebäude innerhalb dieses Nutzungsspektrums (z.B. Schulungs-, Trainings- und Vereinsräume, etc.) und den dazugehörigen Nebenanlagen war im südlichen Teilbereich (SV Germania) ein Baufenster festgesetzt. Dieses Baufenster wird im Zuge der 1. Änderung in den nördlichen Teilbereich verschoben, flächenneutral, aber in abgewandeltem geometrischem Zuschnitt. Das geänderte Baufenster schließt dort nahtlos an die überbaubaren Flächen an, die im rechtskräftigen Bebauungsplan in den Teilbereichen SO1 und SO 7 liegen. Damit ersichtlich wird, dass das geänderte Baufenster 7 die geänderte überbaubare Fläche nahtlos anschließt und welche Bauoptionen sich in der Gesamtschau durch die 1. Änderung ergeben, erstreckt sich der Geltungsbereich der 1. Änderung auch über eine 5 m tiefe Zone der angrenzenden Teilbereiche SO1 und SO7, ohne dass sich dadurch inhaltliche planungsrechtliche Änderungen an SO1 und SO7 ergeben. Die Festzungen des SO1 und SO7 gelten im rechtskräftigen Bebauungsplan unberührt von der 1. Änderung unverändert fort.

Im Zusammenhang mit der Vereinsnutzung und den Trainingseinrichtungen soll die Unterbringung von temporären Übernachtungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden. Um dies zu ermöglichen werden die planungsrechtlichen Festsetzungen zu den Flächen für Sport und Spiel entsprechend angepasst. Eine Dauerhafte Meldung als Hauptwohnsitz ist ausgeschlossen. Die maximale Aufenthaltsdauer beträgt somit sechs Monate.

Die 1. Änderung soll die Zulässigkeit das Maß der baulichen Ausnutzung des Geländes insgesamt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöhen. Deshalb soll, im Gegenzug zur Aufstellung des ans SO7 angrenzende Baufenster, das bestehende ca. 1.300qm große Baufenster in der süd-westlichen Sport- und Spielfläche entfallen. Die mit dem Baufenster entfallenden 1.800 qm BGF werden künftig unmittelbar angrenzend am SO 7 im geänderten Baufenster realisiert werden können. Dadurch bleibt der Charakter der Sport- und Spielflächen insgesamt als Grünflächen erhalten.

4.4 Gestaltung

Mit Ausnahme des Stadionbaus weist das Areal wenige Gebäude auf. Aus diesem Grund soll durch die Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen Bauhöhe sowie Vorgaben über Werbeanlagen eine ausreichende Einfügung in das Gebiet erreicht werden.

4.4.3 Fassaden

Aus Gründen des Artenschutzes empfiehlt der Umweltbericht, für die Fassaden keine hochglänzenden oder spiegelnden Baumaterialien oder Farben einzusetzen und mineralischer Farben zu verwenden. *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt bzw. geändert)*

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz / Wald

Der neue Umweltbericht sowie die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden noch erstellt. Nach finalisierter Ausarbeitung werden im Folgenden der Text §4.5 geändert, ergänzt bzw. gestrichen.

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.5.3 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.5.4 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.5.7 Ökologische Baubegleitung / Monitoring

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5. Umweltbericht

Der neue Umweltbericht sowie die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden noch erstellt. Nach finalisierter Ausarbeitung werden im Folgenden der Text §5 geändert, ergänzt bzw. gestrichen.

6. Beipläne und Anlagen zur Begründung

Zur Erläuterung sind der Begründung folgende Pläne und Anlagen beigelegt:

- Umweltbericht (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)
- Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Künstliche Substrate können anstelle der belebten Bodenschicht eingesetzt werden, wenn diese eine Zulassung des Umweltministeriums BW, des DIBt oder der bayerischen LfU nachweisen können und der Einsatz entsprechend den in der Zulassung definierten Bedingungen erfolgt. Insbesondere soll dargestellt sein, dass Einbau, Betrieb und Wartung nach den Vorgaben der Zulassung erfolgen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde hergestellt werden (Konkretes siehe Begründung und örtliche Bauvorschriften).

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versi-

ckerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) und die "Richtlinie zum Schutz von städtischen Bäumen, Sträuchern und Grünflächen bei Baumaßnahmen" (Stadt Karlsruhe, Gartenbauamt 2014). verwiesen.

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Auffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Anfallender Mutterboden ist zu sichern und bevorzugt auf dem Grundstück zur Andeckung zu verwenden.

Bei Auffüllungen mit Fremdmaterial sind die Bestimmungen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und im weiteren nach den o. g. bodenschutzrechtlichen Vorgaben maßgebend.

Bei Verdacht auf Schadstoffeinträge oder Verunreinigungen ist das Bodenmaterial auf dem Grundstück nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) BBodSchG) zu betrachten

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

10. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) sowie auf das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG) wird verwiesen.