



## **Städtebaulich-landschaftsplanerischer Entwurf und Beteiligungsprozess**

HDK Dutt & Kist Landschaftsarchitekten Stadtplaner haben in einem iterativen Prozess von November 2017 bis April 2018 unter Beteiligung der betroffenen Vereine, des Ortschaftsrats, des Stadtamts Durlach und eines städtischen Gremiums unter Federführung des Stadtplanungsamts einen städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwurf entwickelt, der der Öffentlichkeit während des Entwurfsprozesses am 28. November 2017 und final am 21. März 2018 im Bürgersaal, Rathaus Durlach, präsentiert wurde.

Hinweise und Fragen aus dem Teilnehmerkreis bezogen sich im Wesentlichen auf die verkehrlichen und klimatischen Auswirkungen der Planung.

Neben Fragen zu Flächenverbrauch, Luftqualität, Lärmschutz, Geländeauffüllungen, Entwässerung, Energieversorgung und Betriebskonzept wurden Aspekte und Zeiträume von Bebauungsplan- und Bodenordnungsverfahren erörtert. Während einige Aspekte in Diskussion und Kurzvorträgen direkt geklärt werden konnten, müssen andere Fragestellungen im sich jetzt anschließenden Bebauungsplanverfahren in entsprechenden Gutachten vertieft untersucht werden – sodass derzeit noch einige offene Fragen im Raum stehen.

Die Elemente und Grundstruktur der städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwurfsplanung wurden auf Basis des mit den Vereinen abgestimmten Raumprogramms bzw. Flächenbedarfs von den Bürgern insgesamt akzeptiert und befürwortet.

Der städtebaulich-landschaftsplanerische Entwurf bildet die Grundlage für die Bebauungsplanung. Wesentliche von den Teilnehmenden genannte Hinweise sind in der Planung des Sport- und Freizeitcampus Durlach bereits berücksichtigt. Dies gilt auch für schriftlich bei der Stadtverwaltung eingegangene Beiträge.

## **Bebauungsplanverfahren**

Die offenen Fragen werden in dem jetzt auf Basis des um einige Flächen erweiterten Aufstellungsbeschlusses von 2014 durchzuführenden Bebauungsplanverfahren vertieft untersucht.

Die Öffentlichkeit wird wie üblich in zwei förmlichen Beteiligungsphasen nach BauGB beteiligt: Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit soll dabei in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt werden, da von einem hohen öffentlichen Interesse auszugehen ist.

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren mit den einzelnen Verfahrensschritten zur umfassenden Abstimmung, gutachterlichen Prüfung und planerischen Konkretisierung bedarf es eines Zeitraums von mindestens zwei bis drei Jahren. Der Satzungsbeschluss kann frühestens im Mai 2020 erfolgen. Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird das Stadtplanungsamt durchführen.

Bisher wurden schon als Grundlage für den städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwurf eine Artenschutzuntersuchung, ein Verkehrsgutachten, ein Bodengutachten und ein hydrologisches Gutachten erstellt. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Themen Schallschutz/Lärm, Klima und Licht vertieft untersucht sowie eine Eingriffs- Aus-

gleichsbilanzierung vorgenommen. Das Verkehrsgutachten ist abgeschlossen und wurde am 14. März 2018 im OR Durlach vorgestellt. Ein verwaltungsintern abgestimmtes Erschließungskonzept liegt vor.

Zur Verwirklichung der Planung ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens notwendig. Die Sportflächenkonzeption sieht private Flächen zur weiteren Nutzung durch die Eigentümer vor.

Das Bodenordnungsverfahren wird mit Beginn der Auslegung voraussichtlich etwa im November 2019 starten.

Die Rahmenplanung sieht zwei Varianten einer Sporthalle vor. Die Frage, ob an diesem Standort eine große Halle mit einem Zuschauerbereich von 3.500 Zuschauern realisiert werden soll, wird nach Fertigstellung einer stadtweiten Standortuntersuchung durch den Gemeinderat entschieden. Die Bebauungsplanung wird Fläche für beide Varianten vorhalten.

Parallel zur Bebauungsplanung werden die Projektkosten präzisiert und mit den Vereinen ein Betriebskonzept entwickelt.

Der Planungsausschuss wird um Zustimmung folgender Elemente gebeten:

- Rahmenplanung (städtebaulich-landschaftsplanerischer Entwurf)
- Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Daneben beschließt der Planungsausschuss, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

### **Parallelverfahren**

Als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss müssen folgende Verfahren im Vorfeld abgeschlossen sein:

- Raumordnerischer Vertrag der Stadt Karlsruhe mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein oder Zielabweichungsverfahren (Regionalverband, Regierungspräsidium)
- Änderung des Flächennutzungsplans (Nachbarschaftsverband Karlsruhe)
- Wasserrechtsverfahren (Untere Wasserrechtsbehörde, Stadt Karlsruhe)

Die Fläche des Sport- und Freizeitcampus Durlach wird in der aktuell laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes berücksichtigt und entsprechend des städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwurfs dargestellt. Die Flächenkulisse war bereits Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird durch eine Einzeländerung oder eine Fortschreibung des Regionalplans durch den Regionalverband Mittlerer Oberrhein nachvollzogen.

Der Regionalverband hat in Gesprächen mit dem Nachbarschaftsverband der Flächendisposition des Sport- und Freizeitcampus Durlach entsprechend des Entwurfs der Planer HDK Dutt & Kist zugestimmt. Der Nachbarschaftsverband unterstützt entsprechend die Planung.

Sollte der Bebauungsplan wider Erwarten vor Abschluss des Flächennutzungsplan- und Regionalplanverfahrens abgeschlossen sein, würde eine Einzeländerung des Flächennut-

zungsplans für die konkrete Fläche des Sportparks sowie ein Zielabweichungsverfahren für den Regionalplan erforderlich werden.

### **Erläuterung der Planer HDK Dutt & Kist Landschaftsarchitekten. Stadtplaner**

**Städtebau:** Neben dem Grundgerüst der bestehenden Parzellenstrukturen prägen 3 wesentliche Komponenten die Struktur des neuen Sportgeländes. Eine Mittelachse, die „**Campusallee**“ bildet das neue, starke, städtebauliche Rückgrat. Als Bewegungs- und Begegnungsraum hat sie nicht nur die Funktion der Erschließung, sondern wird auch zum integralen Bestandteil des soziokulturellen Raumes, der die Vielfalt der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität abseits des Vereinssports bereithält. Zudem birgt sie das Potential einer durchgängigen, weiterführenden und von den übrigen Verkehrswegen entkoppelten Verbindung des nicht motorisierten Verkehrs. So könnte am westlichen Ende der Campusallee eine Landschaftsbrücke über die A 5 die Untere Hub mit dem Landschaftsschutzgebiet Elfmorgenbruch verbinden. [Die Option für eine Landschaftsbrücke über die A5 ist Bestandteil des im Dezember 2017 vom Gemeinderat beschlossenen Freiraumentwicklungskonzepts.] Da diese Überquerung allerdings nicht Bestandteil der Planungsaufgabe ist und ihre Position in den Besprechungsrunden mit den städtischen Ämtern kontrovers diskutiert wurde, ist die Darstellung in den Lageplänen bewusst dezent gehalten und eher als Möglichkeit [einer langfristigen Zukunftsperspektive] zu verstehen.

Der „**Parcours**“, ein ca. 1600 m langer Rundweg, bietet als Konturgebende Fassung eine vielseitige Nutzbarkeit und bindet im Nordosten und im Südwesten an bestehende Rad- und Fußwege an. An den beiden Kreuzungspunkten zur Campusallee entsteht an der Eingangssituation im Osten der Campusvorplatz und im Westen auf dem Scheitel des nachfolgend beschriebenen Topos ein Aussichtspunkt mit Blick zum Turmberg. Die Vereinsheime von ASV, DJK, TC Durlach und der Turnerschaft Durlach bilden zusammen mit der Dreifeldsporthalle und der Tennishalle die „**Städtebauliche Mitte**“, das Zentrum des Sportcampus. Die Anordnung der Gebäudekörper führt nicht nur zu einer klaren Adressbildung, sondern schafft auch einen platzartigen Raum, die „**Plaza**“, die die Vereinskultur und das Gemeinwesen fördert. Das Raumprogramm aus Sportfeldern, Topos, Erschließung und Freiflächen orientiert sich an der bestehenden Parzellenstruktur und befolgt den Vorsatz eines sparsamen und ressourcenschonenden Flächenmanagements. Die Anordnung der Spielfelder gewährleistet mit der überwiegend nord-süd ausgerichteten Positionierung eine optimale Bespielbarkeit in den Kernzeiten von Nachmittag bis Abend (Vermeidung von Blendwirkungen durch die tiefstehende/ untergehende Sonne). Der sogenannte „**Topos**“, ein künstlicher Erdkörper, schließt den Sportcampus räumlich und visuell zur Autobahn ab und bildet in der sonst ebenen Fläche ein topografisches Highlight und fernwirksames Vis-à-vis zum Turmberg. Allerdings ist durch diesen Wall nicht von einer Verbesserung der Lärmbelastung durch die Autobahn auszugehen. Nach Untersuchungen des Umweltamtes hat die Ausformung des Topos mit bis zu 6,5 m Höhe keine relevanten Auswirkungen auf die vorherrschenden Beurteilungspegel von 60 bis 65 dB(A) (dies entspricht der Geräuschkulisse eines an einer Hauptstraße gelegenen Wohngebietes).

**Erschließung:** Analog zur Städtebaulichen Mitte wird auch der **ruhende Verkehr zentral und kompakt** westlich der Dreifeldsporthalle angeordnet. Dies bietet den Vorteil, dass Busse und PKW sich ausschließlich im südlichen Bereich bewegen und die

Campusallee, der Parcours und alle übrigen Wegeverbindungen entlang der Parzellengrenzen dem Rad- und Fußverkehr vorbehalten bleiben (mit Ausnahme von Fahrzeugen zur Ver-/ Entsorgung und Notfalldiensten) und somit auch kein Park- und Suchverkehr innerhalb des Sportareals mit den fußläufigen Bewegungsströmen konkurriert. Außerdem wird so gewährleistet, dass die Wegstrecken zwischen der Parkierungsfläche und den Vereinsheimen maximal 150 m und der Parkierungsfläche und den Sportflächen maximal 250 m betragen. Die Kfz-Haupterschließung des Sportcampus wird über einen neu entstehenden **Anschluss zur K6959** (ehemalige B10) realisiert. Die bestehende, direkte Anbindung nach Durlach über die **Hubstraße** bleibt bestehen, soll aber durch eine Verbeerung des Gehweges attraktiver gestaltet und somit die fußläufige Verbindung zur S-Bahn Station „Hubstraße“ und nach Durlach gestärkt werden. Laut des Verkehrsgutachtens von ptv würde mit der neu entstehenden Haupterschließung die Hubstraße als untergeordnete Erschließung im Tagesmittel nicht mehr Verkehrslast tragen als bisher im Bestand. Die zentrale Anordnung der Vereinsheime um die Plaza mit den dahinter gelagerten Sportflächen gewährleistet die gemeinschaftliche Nutzung der Platzfläche bei gleichzeitiger Wahrung der Eigenständigkeit und Identität der Sportvereine. Im Gegensatz zu den öffentlichen Flächen wie der Plaza, der Campusallee (inkl. der integrierten Sportplätze), des Parcours, der Erschließung und der Grünflächen mit dem Topos betreiben die Vereine ihre Sportanlagen in Eigenverantwortung.

**Entwässerung:** Das Projektgebiet liegt derzeit auf einer Geländehöhe zwischen 113,6 und 115 mNHN und ist mit **Entwässerungsgräben** mit einem Gesamtvolumen von 4.700 m<sup>3</sup> durchzogen. Um der Problematik des hoch anstehenden Grundwassers und den einhergehenden Überschwemmungen entgegenzuwirken, plant das Tiefbauamt (Frau Heck) eine Anhebung auf durchgehend 115,5 mNHN und der Realisierung eines **umlaufenden Sammelgrabens**, der das Fassungsvermögen um 9.700 m<sup>3</sup> auf dann 14.400 m<sup>3</sup> erhöht. Dieser umlaufende Graben misst im Querschnitt insgesamt 15 m (5 m Graben mit jeweils 5 m bepflanztem Gewässerrandstreifen zu beiden Seiten) und begleitet den Parcours am äußeren Rand des Sportcampus. Im innerhalb liegenden Gelände wird ein Dachgefälle von ca. 0,5 – 1 % ausgebildet. Das bestehende Grabensystem außerhalb des Projektumgriffes wird innerhalb des Sammelgrabens als 1,5 m breite Sickermulden bzw. 2 m breite bepflanzte Sickermulden weitergeführt. In befestigten Flächen wird das Oberflächen- und Dachflächenwasser über Muldenrinnen und sogenannte „Bächle“ (ähnlich Freiburger Innenstadt) zum Sammelgraben geleitet. Somit entsteht ein durchgehend **offenes Entwässerungskonzept**, bei dem kein Oberflächenwasser in die Kanalisation abgeleitet wird.

**Vegetation und ökologische Ausgleichsflächen:** Das Vegetationskonzept kennzeichnet eine möglichst große, **ökologische Vielfalt** und orientiert sich ausschließlich an **einheimischen und gebietstypischen Pflanzen**. Strukturell gliedern sich die verschiedenen Vegetationstypologien in das Netz aus Entwässerungsgräben und städtebaulichen Elementen, wobei sich Habitus und Anordnung vom Innenraum zu den Außenkanten von einem eher architektonisch, klaren Bild zu einem natürlichen wandelt. Grundgerüst bildet ein **Alleebaum** (heimischer Hochstamm), der in der Campusallee in einer dichten, alternierenden Pflanzung und im Bereich des Sammelgrabens in größerem Abstand stehend die städtebauliche Kontur nachzeichnet. **Baumcluster** (Mischung heimischer Hochstämme) sorgen in der Campusallee für schattige Verweilzonen mit

hoher Aufenthaltsqualität. Entlang der verschiedenen Entwässerungskörper verleiht die **Grabenbegleitvegetation** (heimische Hochstauden, Seggen, Röhricht, Gräser, Ruderalvegetation) dem modernen, dynamisch gestalteten Sportgelände ein aufgelockertes, blühendes Gesicht und trägt maßgeblich zur Verzahnung mit der umgebenden Landschaft bei. Besonderes Augenmerk liegt hier auf den Kreuzungspunkten zum bestehenden Grabensystem, welche durch eine verdichtete Bepflanzung und der Verwendung von blühender Vegetation mit Herbstaspekten akzentuiert wird. Analog erhalten auch die Baumcluster in der Campusallee eine Hervorhebung durch Blüten und Herbstaspekte. **Gehölzgruppen** (Mischung aus heimischen Feldgehölzen, Sträuchern, Baumgruppen) komplettieren im Außenbereich den durchgrüntem Gesamteindruck und bilden insbesondere im Bereich des Topos eine grüne, zur Autobahn hin abschirmende Kulisse. Zudem sind sie wertvolle Nist- und Nahrungshölzer für Vögel, Reptilien und Insekten. Mit Ausnahme der Gehölzpflanzungen in befestigten Flächen, können nahezu alle Vegetationsflächen für einen **ökologischen Ausgleich** herangezogen werden – dies gilt insbesondere für die Grabenbegleitvegetation des Sammelgrabens und die terrasierten Hangbereiche des Topos. Insgesamt können demnach derzeit ca. 33.000 m<sup>2</sup> ökologische Ausgleichfläche innerhalb des Projektgebietes ausgewiesen werden (ob diese Flächen ausreichen werden, muss in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beurteilt werden).



Sport- und Freizeitcampus Durlach, Lageplan, HDK Dutt & Kist (04/2018)



Sport- und Freizeitcampus Durlach, Perspektiven, HDK Dutt & Kist (04/2018)

**Beschluss:**

## I. Antrag an den Ortschaftsrat Durlach

1. Der Ortschaftsrat Durlach schlägt dem Planungsausschuss vor, der Rahmenplanung und der Durchführung des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens zuzustimmen.

Weiter schlägt der Ortschaftsrat Durlach vor, dass der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, der nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen zustimmt.

Sachbearbeitung: Frau Dr. Kristin Barbey, R 6195