

**Anlage** zur Beschlussvorlage „Analyse der städtischen Veranstaltungsstätten für Großveranstaltungen in den Bereichen Sport, Musik, Kultur unter Einbeziehung des brandschutztechnischen Gutachtens zur Europahalle“,  
hier: aktueller Sachstandsbericht zum Gemeinderatsbeschluss vom 14. März 2017 zum „Sportstättenkonzept im Zusammenhang mit der Europahalle“

# Standortuntersuchung Ball sport- u. Eventhalle **3.500 - 5.000 und mehr Zuschauer/innen**

Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt  
Stand Mai 2018

## Anlass und Projektauftrag

Anlass der Standortuntersuchung einer Ballsporthalle für 3.500 Zuschauer/innen oder mehr war die Suche nach einem Ersatz für die Europahalle. Dazu bedurfte es einer Analyse der städtischen Veranstaltungsstätten für Großveranstaltungen in den Bereichen Sport, Musik, Kultur unter Einbeziehung des brandschutz-technischen Gutachtens zur Europahalle.

Die folgenden Varianten sind laut Beschlussantrag denkbar:

- Sanierung der Europahalle für (Ball-) Sportevents (mit Maßgabe des Erhalts aller Möglichkeiten für die Leichtathletik, die in einer Halle mit drei Rundbahnen möglich sind).
  - + Bau einer Dreifeldhalle für den Schul- und Vereinssport im Stadtgebiet als Ersatz für die durch Sport-Events ausfallenden Stunden
- Ergänzend zur Sanierung der Europahalle, mittelfristig.
  - + **a)** Bau einer Ballsporthalle für etwa 3.000 bzw. 2.000 Zuschauer/innen im Stadtgebiet, die unter der Woche auch dem Schul- und Vereinssport dienen soll, oder
  - b)** Bau einer multifunktionalen Eventhalle für etwa 3.000 (oder mehr) Zuschauer/innen bei der Messe KA, die von KMK/KEG betrieben wird mit der Vorgabe „Vorrang für Ballsport-Events ab 3. Liga aufwärts“ am Wochenende (in der Saison und auf Wunsch der Vereine)

Im Hinblick auf die langfristige Bereitstellung einer angemessenen Spielstätte, die auch zu Trainingszwecken und für Veran-

staltungen anderer Sportarten oder sonstige weitere Events nutzbar ist, wurden die folgenden **fünf Standorte** geprüft.

- Messe Karlsruhe
- Sportpark Untere Hub
- KA Süd-Ost, „Bellevue“
- Europahalle
- Interkommunales Gewerbegebiet Seehof Ettlingen

Aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung wurden bis auf den Standort „Interkommunales Gewerbegebiet Seehof Ettlingen“ vertiefende Machbarkeitsstudien in Ergänzung zu der Studie für den Standort bei der Messe beauftragt.

## Planerische Anforderungen

- Vermeidung konkurrierender Nutzungsansprüche
- Angemessene Entfernung zu sensiblen Nutzungen (z. B. Wohngebieten)
- Keine unzumutbare Belastung von umgebenden Nutzungen durch Ziel- und Quellverkehr der Hallenbesucher
- Möglichst keine Restriktionen (Altlasten, querende Leitungstrassen o.ä.)
- Vermeidung von nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

## Verkehrsanbindung:

- gute Erreichbarkeit mit dem Umweltverbund (ÖPNV, Rad, Fuß)
- Anbindung an überörtliches Straßennetz

## **Wirtschaftliche Anforderungen**

- Günstige Eigentumsverhältnisse (Bund, Land, Kommune)
- kompakte Nutzung (Stellplätze in größtmöglicher Nähe)

## **Anforderungen einer Dreifeldhalle**

### **Spielflächennorm:** 27 x 45 m

#### Flächenbedarf für **3.500 Zuschauer/innen:**

- ca. 4.500 m<sup>2</sup> (möglichst 60 m x 75 m)
- ca. 374 Stellplätze minus ÖPNV Bonus (VwV Stellplatzschlüssel 1:10 – ein Stellplatz je 10 Besucherplätze + 24 Stellplätze für die Halle selbst)

#### bis zu **5.000 Zuschauer/innen:**

- ca. 6.300 m<sup>2</sup> (möglichst 90 m x 70 m)
- ca. 654 Stellplätze minus ÖPNV Bonus

## **Stellplatzflächenbedarf – Annahme:**

- Ebenerdig: 20m<sup>2</sup>/Stellplatz
- Mehrgeschossig: 25m<sup>2</sup>/Stellplatz



## 6 Messe Karlsruhe, 5.000 Zuschauer/innen und mehr, 224 Stellpl. ●

**Flächengröße:** ca. 3,9 ha (nordöstliche Freifläche, Messering)

**Lage:** Messengelände der KMK GmbH in Rheinstetten, direkt angrenzend an die B36 Richtung Durmersheim. Gesucht und untersucht wird der am besten geeignete Standort bei der Messe, dieser kann sich entweder auf dem Messengelände oder der Erweiterungsfläche befinden.

**Ver- und Entsorgung:** liegt auf der Gemarkung Rheinstetten, Erschließung über Neue Messe, Trennsystem.

**Verkehrerschließung:**

**ÖPNV:**

- 0 Haltestellen im 600 Meter Radius
- 1 Bus- oder Bahnlinie (S2); 20'-Takt
- ÖPNV-Abminderungsfaktor für Stellplätze: 100% (0 Punkte)

**PKW:**

- Anbindung über B36 vorhanden
- Erschließung über Messestraße, LSA vorhanden
- Ausreichende Anzahl an Parkplätzen derzeit nicht vorhanden, die o.g. Zahl von 224 Stellplätzen würde für eine Ballsport-/Eventhalle nicht genügen (abhängig von Zuschauerzahl).

Die Parkplatzsituation an der Messe KA ist gesamtheitlich zu betrachten. Der Bedarf an Parkplätzen für Veranstaltungen in den vorhandenen Messehallen ist ebenso zu berücksichtigen wie die Anzahl der Parkplätze, die durch einen möglichen Neubau einer Ballsport-/Eventhalle wegfallen würden. Deshalb – und auch im Hinblick auf den verpflichtenden Rückbau der ehemaligen



Landebahn – ist bei der KMK derzeit ein Gesamtkonzept in Arbeit. Durch die Errichtung einer Parkpalette könnten ausreichende Parkplätze geschaffen werden.

**Umweltbelange:**

**Natur- und Artenschutz:**

Es liegen keine spezifischen Daten bzgl. des Arten- und Biotopschutzes vor. Ggf. auftretende artenschutzrechtliche Belange können mit sehr großer Wahrscheinlichkeit überwunden werden, da heute bereits als Parkplatz genutzt.

**Landschafts- Grünordnungsplanung/ Freiraumentwicklung/Baumschutz:**

- liegt in Baufläche GE (FNP)
- Baufenster B-Plan einhalten!

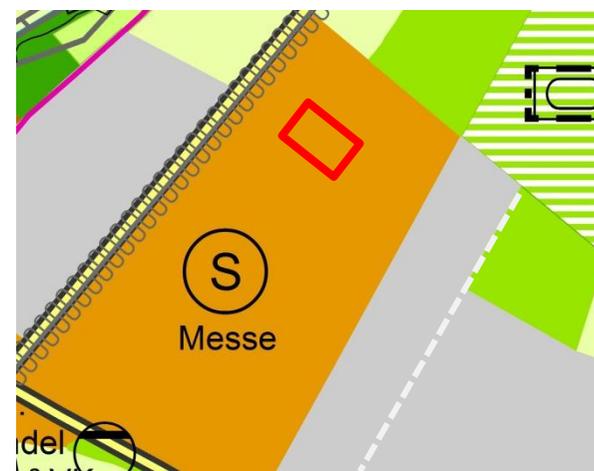
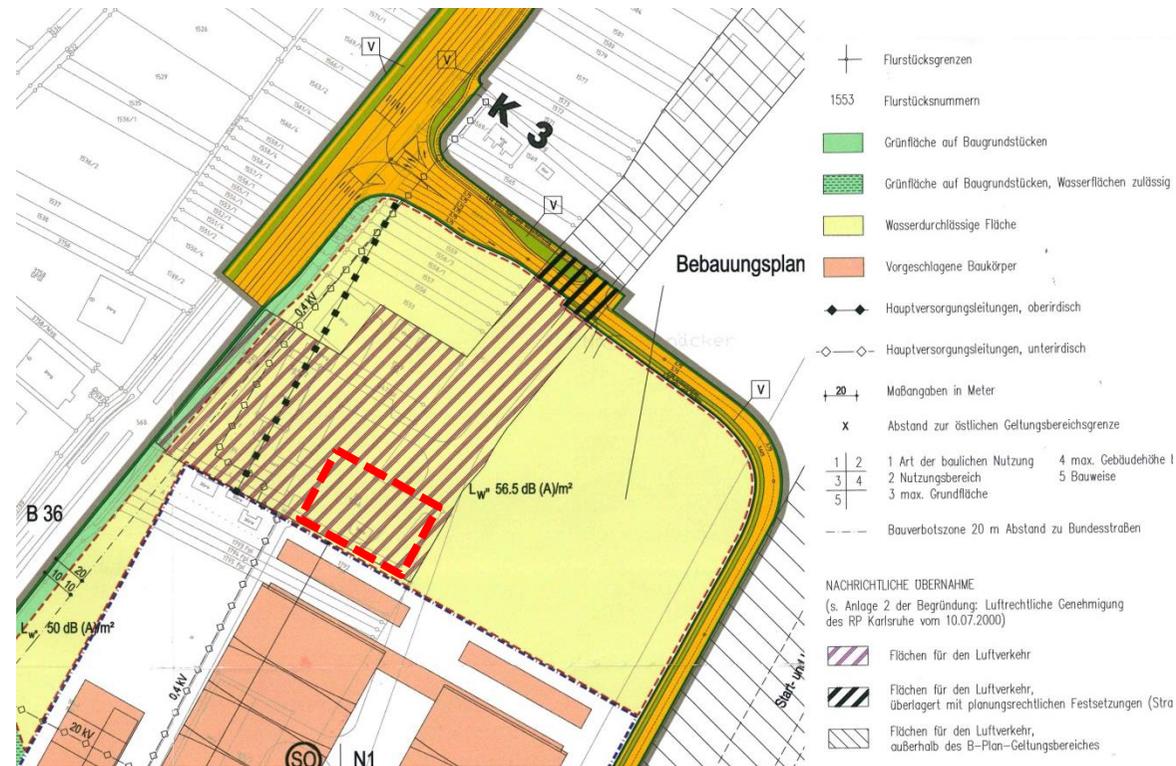
**Abfall/Altlasten:** keine Information vorliegend.

**Bodenschutz:**

Informationen über die Bodenverhältnisse liegen der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz nicht vor. Möglicherweise wurde die Fläche beim Bau der Messe temporär beansprucht. Die umliegenden podsoligen Parabraunerden aus Terrassensand sind in ihrer Funktionserfüllung eher mittelmäßig einzustufen.

**Eigentumsverhältnisse:** Die markierte Fläche ist Teil des Messegrundstücks. Das Messegrundstück ist per Erbbaurecht von Rheinstetten an die Neue Messe Karlsruhe GmbH & Co. KG (NMK) überlassen und von dieser an die Karlsruher Messe- und Kongress GmbH vermietet.

**Bebauungsplan:** Es besteht ein B-Plan; der geplante Standort ist Teil des Messegrundstücks und liegt außerhalb der nach Bebauungsplan bebaubaren Flächen. Der Bebauungsplan der Stadt Rheinstetten müsste daher im zeichnerischen Teil geändert werden.



---

Das Plangebiet liegt gemäß nachrichtlicher Übernahme innerhalb einer gekennzeichneten Fläche für den Luftverkehr.

**Flächennutzungsplan:** Der FNP stellt hier eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Messe dar; Sportveranstaltungen sind nicht ausgeschlossen.

**Hinweis:** Geprüft wird die Umsetzbarkeit einer neuen multifunktionalen Großveranstaltungshalle am Standort Messe Karlsruhe auf verschiedenen Flächen. Das Gutachten der Firma Bevenue umfasst verschiedene Hallen- und Nutzungsszenarien, aus denen sich verschiedene Veranstaltungsprofile ergeben.

## 7 Sportpark Untere Hub, 3.500 Zuschauer/innen, 224 Stellpl. ☺

**Flächengröße:** ca. 15,4 ha

**Lage:** südlich des Autobahnanschlusses KA-Nord, im Norden des Stadtteils Durlach

### **Ver- und Entsorgung:**

Bestehendes Grabensystem ist betroffen. Thematik ist im Bebauungsplanverfahren jedoch bereits bekannt und wird bearbeitet. Entwässerung im Drucksystem, aufwendig, für Erweiterung weitere Prüfung erforderlich, Regenwasser ist zwingend vor Ort zurückzuhalten.

**Fernwärmeanschluss:** kein Anschluss vorhanden.

### **Verkehrerschließung:**

#### **ÖPNV:**

- 1 Haltestelle im 600 Meter Radius (Durlach Hubstraße)
- 2 Bus- oder Bahnlinien (S4, S5); 10' bzw. 40'-Takt
- ÖPNV-Abminderungsfaktor für Stellplätze: 60% (8 Punkte)

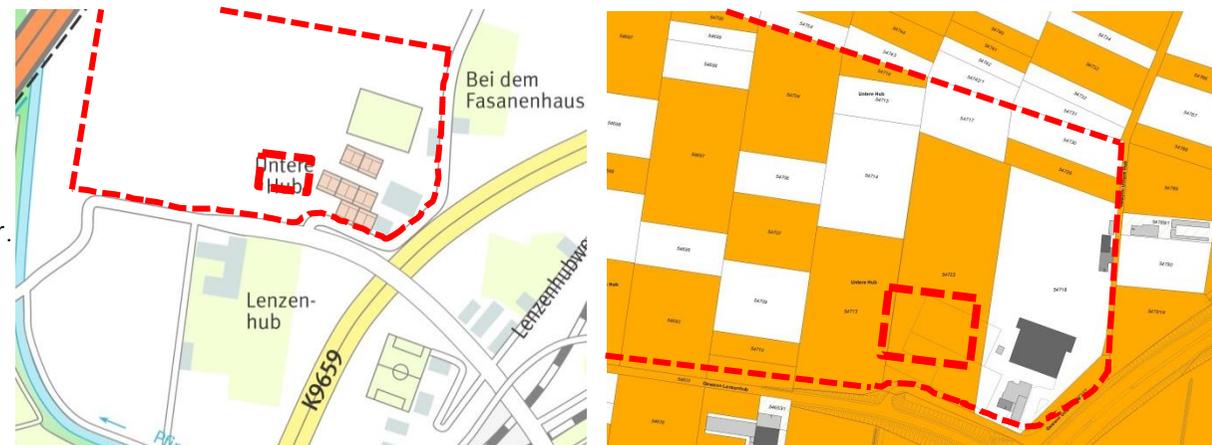
#### **PKW:**

- Anbindung über Hubstraße vorhanden, jedoch neue Anbindung an ehemalige B10 erforderlich
- Parkplätze im Zusammenhang mit Entwicklung Sportpark möglich

### **Umweltbelange:**

#### **Natur- und Artenschutz:**

Es liegen spezifische Daten bzgl. des Arten- und Biotopschutzes vor. Sich hieraus ergebende artenschutzrechtliche Belange können mit sehr großer Wahrscheinlichkeit überwunden werden. Die ge-



geschützte Biotopfläche im Süden ist zu erhalten.

### Landschafts- Grünordnungsplanung/ Freiraumentwicklung/Baumschutz:

- mit lfd. Flächenkonzept Sportpark abstimmen
- weitere Verdichtung der Bebauung nicht verträglich

**Abfall/Altlasten:** keine Anmerkungen.

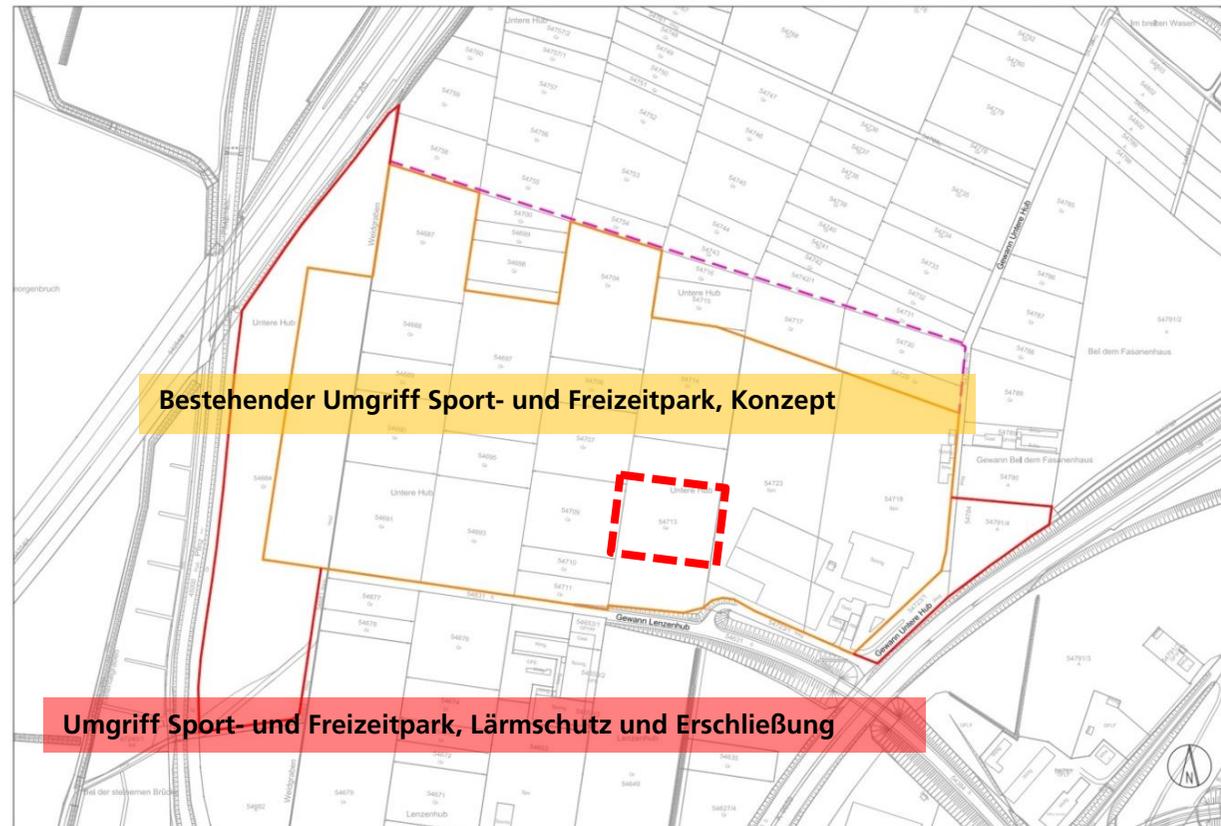
### Bodenschutz:

Die Bodenverhältnisse sind durch die Vornutzung bereits stark anthropogen geprägt. Die Überbauung des Tennisfeldes ist nur mit einem sehr geringen Eingriff in das Schutzgut verbunden.

**Eigentumsverhältnisse:** Fläche besteht aus mehreren Grundstücken in unterschiedlichem Eigentum. Östlicher Bereich mit Vereinsgebäude und nördlich erstreckender Freifläche: Privateigentum. Westlicher Bereich mit Großteil der Tennisplätze und nördlich erstreckender Freifläche: städtisch.

**Bebauungsplan:** Der städtebaulich- landschaftsplanerische Entwurf sieht derzeit eine kleine und große Hallenvariante (maximal 3.500 Zuschauer/innen) vor. Das Bebauungsplanverfahren für diesen Standort soll im Juli 2018 beginnen und wird einen Sportpark mit Fläche für eine entsprechende Halle vorsehen. Eine Halle wäre an diesem Standort erst mittelfristig realisierbar.

**Flächennutzungsplan:** Der FNP 2010 stellt an dieser Stelle eine bestehende Vereinssonderfläche mit zugehörigem Sportplatz dar. Die umliegenden Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. In der Fortschreibung des FNP ist hier bereits eine Sonderbaufläche „Sport“ vorgesehen, die einen Hallenneubau abdecken würde.



## 8 KA Süd-Ost, „Bellevue“, 3.500 Zuschauer/innen, 224 Stellpl. ☺

**Flächengröße:** ca. 0,8 ha

**Lage:** auf dem Gelände des Cityparks, umschlossen von der nördlich gelegenen Ludwig-Erhard-Allee und der Stuttgarter Straße im Südosten.

**Ver- und Entsorgung:** Anschluss an Stuttgarter Straße, Mischsystem.

**Fernwärmeanschluss:** an der südwestlich angrenzenden Juchacz-Straße sowie der nördlich angrenzenden Ludwig-Erhard-Allee vorhanden.

**Verkehrerschließung:**

**ÖPNV:**

- 2 Haltestellen im 600 Meter Radius (Wolfartsweierer Straße Bus und Bahn)
- 2 Bus- oder Bahnlinien (Tram 6, Bus 42); 10' bzw. 20'-Takt
- ÖPNV-Abminderungsfaktor für Stellplätze: 60% (8 Punkte)

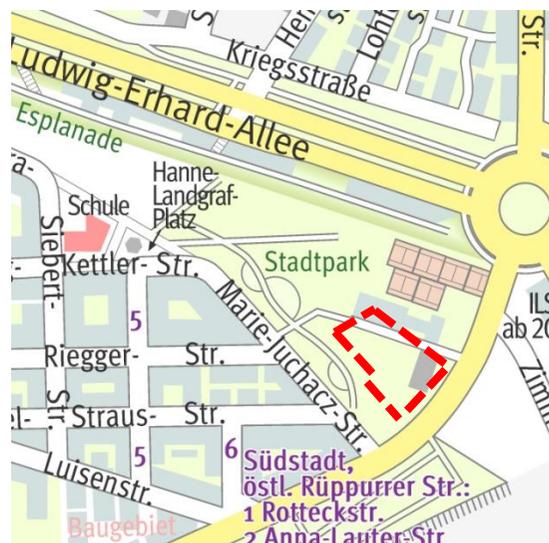
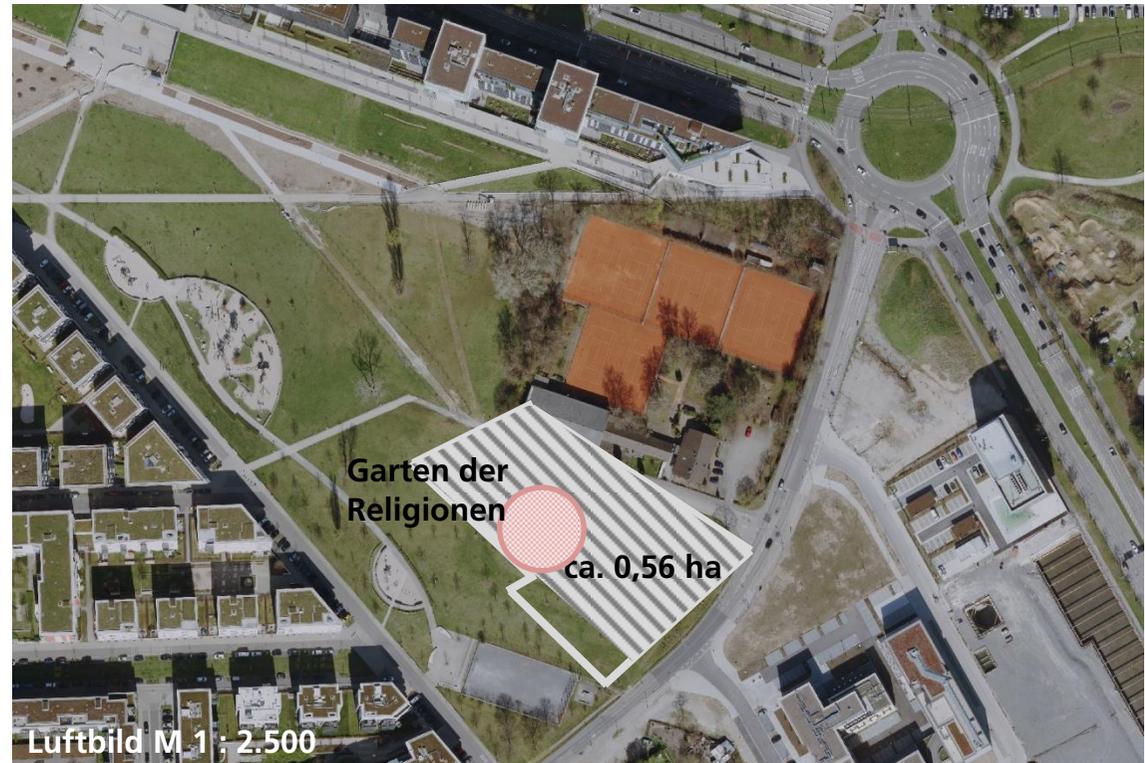
**PKW:**

- Anbindung über Ludwig-Erhard-Allee vorhanden
- Erschließung über Einmündung an Stuttgarter Straße, keine LSA vorhanden
- Keine Parkplätze vorhanden

**Umweltbelange:**

**Natur- und Artenschutz:**

Es liegen keine spezifischen Daten bzgl. des Arten- und Biotopschutzes vor. Ggf. auftretende artenschutzrechtliche Belange, die



sich auch aus dem dann erforderlichen Gebäudeabbruch ergeben können, können mit sehr großer Wahrscheinlichkeit überwunden werden.

**Landschafts- Grünordnungsplanung/ Freiraumentwicklung/Baumschutz:**

- Grünfläche/Park gemäß B-Plan 732, Stadtpark Südost
- Erhaltungsgebote Einzelbäume
- Garten der Religionen innerhalb des Baufeldes

**Abfall/Altlasten:** Die Fläche ist unter der Bezeichnung „AS DB Ausbesserungswerk“ und der Objekt-Nummer 01806-001 im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst. Es muss mit erhöhten Entsorgungskosten für Bodenaushub gerechnet werden.

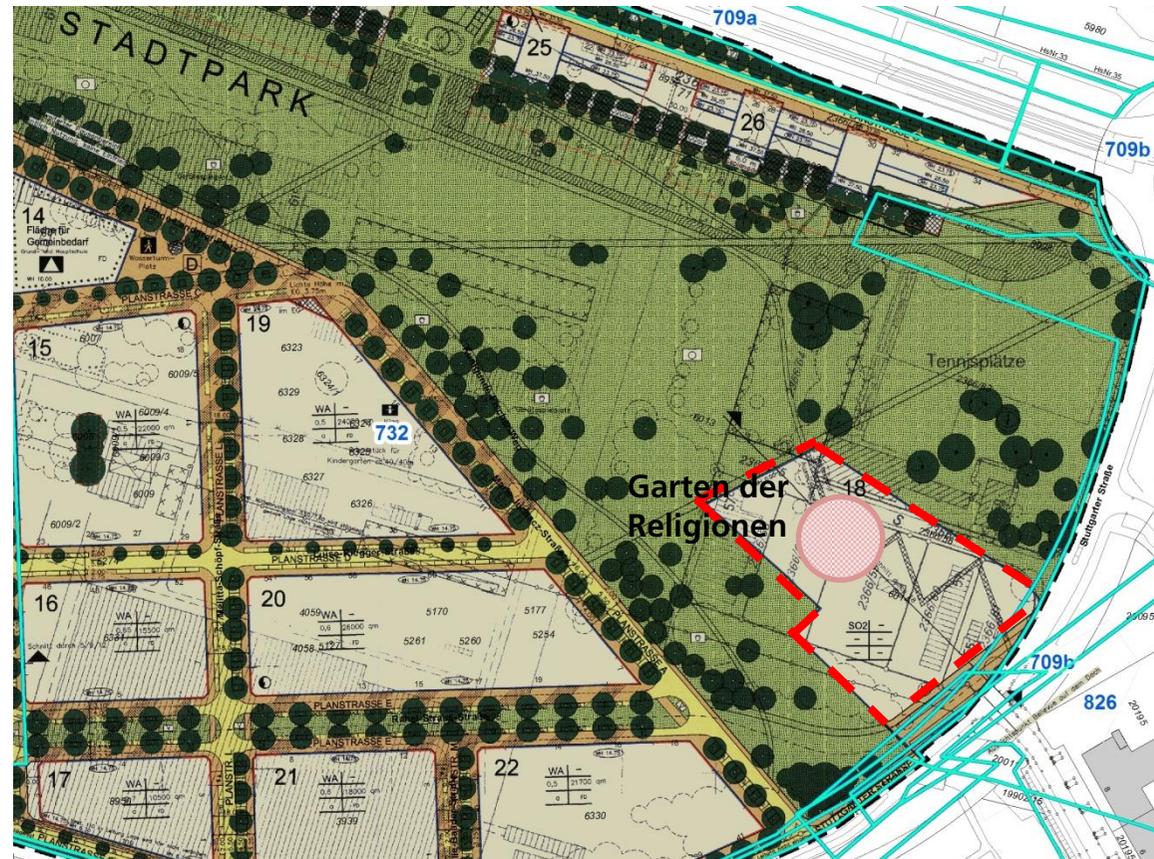
**Bodenschutz:**

Die stark anthropogen gestörten Böden erfordern nur einen sehr geringen Ausgleichsbedarf bei einer vollständigen Versiegelung.

**Eigentumsverhältnisse:** Grundstück zu 100% städtisch.

**Bebauungsplan:** Der seit 2000 gültige Bebauungsplan Nr. 732 weist gegenüber der westlichen Zimmerstraße ein Sondergebiet für Erholung und Gewerbe aus. Diese Nutzungen sollten laut Bebauungsplan unter dem „Grünen Dach“ des ehemals geplanten Bellevue Gebäudes integriert werden.

Das geplante Gesamtkonzept sah vor, den westlichen Bereich des geplanten Bellevue Gebäudes als begrünte Rampe am östlichen Parkabschluss auszubilden, um damit eine großzügige Aussicht über den östlichen Teil Karlsruhes zu erzeugen.



Da die Planungen für dieses Gebäude aufgegeben wurden, bietet sich das bestehende Baufenster heute für den Bau einer neuen Dreifeldsporthalle der Größenordnung 3.500 Zuschauer/innen an.

Die konkrete Lage einer möglichen Halle innerhalb des Baufensters ist zu prüfen. Zum heutigen Zeitpunkt befindet sich dort der Garten der Religionen (Fläche ca. 1150 m<sup>2</sup>), dessen künftiger Verbleib geklärt werden müsste (ggf. Verlagerung oder dessen Berücksichtigung bei Neubau einer Halle, was sich auf die Ausnutzbarkeit des vorhandenen Baurechts auswirken würde).

**Flächennutzungsplan:** Der FNP stellt an dieser Stelle eine bestehende Sondergebietsfläche für Dienstleistung, Gewerbe und Kultur dar. Hinweise für Altlasten sind vorhanden.

Eine B-Plan Änderung ist nicht erforderlich. Gemäß BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten zulässig.

## 9 Europahalle (Sanierung), 3.500 oder 5.000 Zuschauer/innen, 224- 392 Stellpl. ●

**Flächengröße:** ca. 0,84 ha

**Lage:** In Nachbarschaft zum Gelände der Günther-Klotz-Anlage, nördlich der Alb.

**Ver- und Entsorgung:** Entwässerungstechnisch erschlossen, Trennsystem.

**Fernwärmeanschluss:** nördlich entlang der S-Bahn Linie 1 sowie südlich entlang der Alb vorhanden.

**Verkehrerschließung:**

### ÖPNV

- 3 Haltestellen im 600 Meter Radius (Europahalle/Europabad, St. Vincentius Krankenhaus, Welfenstraße)
- 3 Bus- oder Bahnlinien (Tram 1, Tram 2, Bus 55); 10' bzw. 20'-Takt
- ÖPNV-Abminderungsfaktor für Stellplätze: 60% (9 Punkte)

### PKW

- Anbindung über L605 / Südtangente vorhanden
- Erschließung über Hermann-Veit-Straße, LSA vorhanden
- Ausreichende Anzahl an Parkplätzen vorhanden

Wenn die Ballsporthalle bei der Elisabeth-Selbert-Schule bleibt, auch nachdem die Europahalle wieder in Betrieb genommen wird, müsste die Zahl der dann erforderlichen Stellplätze neu erhoben werden und ggf. ein Parkdeck auf der Fläche östlich der Laufbahn/Carl-Kaufmann-Stadion errichtet werden, wofür es bereits ein Baurecht gibt.



**Umweltbelange:**

**Natur- und Artenschutz:**

Eine Sanierung wird grundsätzlich befürwortet. Natur- und artenschutzrechtliche und –fachliche Belange sind nicht zu erwarten. Sollte mit der Sanierung ein Eingriff in die Fassaden oder das Gebäudedach verbunden sein, können artenschutzrechtliche Belange mit sehr großer Wahrscheinlichkeit relativ einfach überwunden werden.

**Landschafts- Grünordnungsplanung/ Freiraumentwicklung/Baumschutz:**

- Nutzung Bestandsgebäude, kein Flächenverbrauch

**Abfall/Altlasten:** keine Anmerkungen.

**Bodenschutz:**

Bei der Sanierung eines Gebäudebestandes findet kein Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Damit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

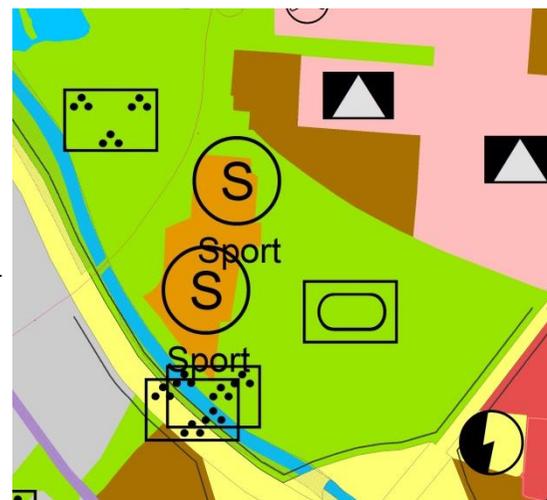
**Eigentumsverhältnisse:** zu 100% städtisch.

**Bebauungsplan:**

Für das Sondergebiet Mehrzweckhalle sind Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen und kulturellen Zwecken dienen, zulässig. Diesen Nutzungen untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften sind ebenso zulässig.

Ebenerdige Stellplätze und sonstige Gebäude oder bauliche Anlagen zur Unterbringung von Stellplätzen sind nur an den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten zulässig (siehe Ausschnitt rechts, Parkpaletten).

**Flächennutzungsplan:** Der FNP stellt an dieser Stelle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport dar.



## 10 Interkommunales Gewerbegebiet, Seehof Ettlingen, 5.000 Zuschauer/innen, 654 Stellpl. ●

**Flächengröße:** ca. 2 ha (östliche Fläche der Karlsruher Str. inkl. Gewerbegebäude)

**Lage:** direkt angrenzend an die Karlsruher Straße, die nach Norden in die Herrenalber Straße übergeht. Der Standort befindet sich unmittelbar am Autobahnanschluss Ettlingen, z.T. auf bebauter und unbebauter Fläche.

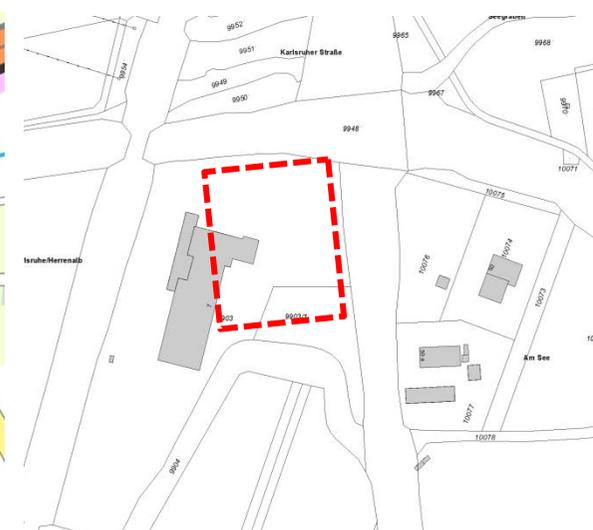
**Ver- und Entsorgung:** liegt auf Gemarkung Ettlingen, ein grundsätzlicher Anschluss an alle Versorgungsmedien ist vorhanden. Die Versorgungsleitung für den Anschluss an das Gas- und Wassernetz müsste ausgebaut werden. Dafür sind zusätzliche Leitungsverlegungen von ca. 1 km Länge notwendig (Kosten jeweils 1 Mio. €).

Für die Beseitigung von Schmutzwasser ist die Verlegung einer weiteren Druckleitung bis etwa zum Schröderkreisel notwendig (Kosten ca. 350.000 €). Regenwasserversickerung aufgrund der vorhandenen Altlasten sowie der natürl. Gegebenheiten („Seehof“) nicht möglich. Ableitung des Oberflächenwassers in den Seegraben nicht möglich, fehlende Kapazitäten -> Einleitung in die Alb: Verlegung des Kanals (DN 1000/1200) mit 1 km Länge, ca. 1,8 Mio. €.

**Fernwärmeanschluss:** kein Anschluss vorhanden.

### Verkehrerschließung:

Zunächst scheinen keine größeren Anpassungsmaßnahmen an den Kreuzungen B3 sowie den Autobahnauffahrten notwendig zu sein.



Für den Anschlussknoten an das Gebiet direkt sind detaillierte Betrachtungen notwendig.

#### **ÖPNV:**

- 0 Haltestellen im 600 Meter Radius
- 2 Bus- oder Bahnlinien (S1, S11); 10' bzw. 20'-Takt
- ÖPNV-Abminderungsfaktor für Stellplätze: 100% (0 Punkte)

#### **PKW:**

- Anbindung über B3 und L561 vorhanden
- Erschließung über Einmündung an Karlsruher Straße, LSA vorhanden, jedoch evtl. Ausbau der Ausfahrt erforderlich
- Keine Parkplätze vorhanden

#### **Umweltbelange:**

##### **Natur- und Artenschutz:**

Es liegen keine spezifischen Daten bzgl. des Arten- und Biotopschutzes vor. Ggf. auftretende artenschutzrechtliche Belange, die sich auch aus dem Gebäudeabbruch ergeben können, können mit sehr großer Wahrscheinlichkeit überwunden werden.

##### **Landschafts- Grünordnungsplanung/**

##### **Freiraumentwicklung/Baumschutz:**

- hohe gestalterische Anforderungen, da besonderer Standort
- straßenbegleitende Baumreihe

##### **Abfall/Altlasten**

##### **Bodenschutz:**

Aufgrund der geografischen Lage und der Gewinnbezeichnung ist von wenig günstigen Baugrundverhältnissen auszugehen, wodurch erhöhte Grundungskosten notwendig werden könnten. Erkenntnisse aus einem Altlastengutachten im nördlichen Bereich: das Bodenmaterial wird als Z2-Material mit Deponieklasse 1 definiert. Entweder müsste ein Bodenaustausch in einer Dimension von 50.000 Kubikmetern (abhängig von entspr. Entsorgungspreisen

ca. 6 Mio. €) erfolgen, oder die Fläche versiegelt bleiben, was die Nutzung als Tiefgarage ausschließt. Um den wertvollen Standort nicht für ebenerdige Parkierung minder zu nutzen, ist die Integration der Parkierung in das Hallengebäude bzw. in ein Parkhaus erforderlich.

**Eigentumsverhältnisse:** nördlicher Gebietsteil befindet sich im Eigentum der AVG und der Stadt Ettlingen, lediglich das südliche Drittel (Ackerfläche) ist in Hand eines privaten Eigentümers (auf der Darstellung nicht abgebildet).

##### **Grunderwerb**

Um verlässlich agieren zu können, wäre der Erwerb der Flächen notwendig. Ein Verkauf erfolgt vermutlich mit einer Anpassungsklausel an die spätere Ausnutzung, womit daher kein wesentlicher Gewinn durch die spätere Flächenveräußerung an ein Unternehmen zu erwarten ist.

##### **Bebauungsplan:**

Von einer Überplanung der privaten Flächen als Angebotsbebauungsplan mit einem Gewerbegebiet wird abgeraten, da die Städte Karlsruhe und Ettlingen dann keine steuernde Einflussnahme mehr auf die entsprechende Unternehmensauswahl/Parzellierung und Gestaltung des Gebietes hätten. Es besteht kein Bebauungsplan. Eine Aufstellung wäre grundsätzlich möglich.

Da die südliche Fläche (geplante gewerbliche Baufläche, FNP 2030) im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) liegt, kann sie deshalb (noch) nicht bauplanungsrechtl. überplant werden. Durch die Planungen der Städte Karlsruhe und Ettlingen würde diese Fläche durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen zwar kein Überschwemmungsgebiet mehr darstellen, allerdings ist der Abschluss der Schutzmaßnahmen nicht vor 2024/2025 anzunehmen. Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist über ein

wasserrechtliches Verfahren theoretisch möglich, allerdings ist mit einer Vorlaufzeit von mehreren Jahren zu rechnen (notwendige Flächensuche und –bereitstellung + Kosten für Anlage der Ausgleichsflächen).

**Flächennutzungsplan:** Der FNP stellt östlich der S-Bahn Linie eine bestehende gewerbliche Baufläche dar, an die westlich der Karlsruher Straße an eine geplante gewerbliche Baufläche anschließt. Die Fläche befindet sich in einer Umnutzung im Bestand. Der südliche Bereich soll über die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 als gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Diese Fläche liegt jedoch im Überschwemmungsgebiet s.o. (HQ 100). Eine Kennzeichnung zu Altlasten ist vorhanden.

#### **Fazit:**

Für die Entwicklung des Gewerbestandortes Seehof werden umfangreiche und intensive Investitionen in die Infrastruktur notwendig. Vor diesem Hintergrund scheint nur eine Gesamterschließung realistisch zu sein, bei der alle Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, um so eine möglichst kosteneffiziente Bündelung zu erreichen. Wegen des Vorliegens des Überschwemmungsbereichs (HQ 100) ist eine Realisierung des Gesamtstandortes vor 2025 nicht aussichtsreich. Die hohen Investitionskosten legen eine maximal hochwertige Flächenentwicklung nahe, die mit der geplanten Sport- und Hallennutzung nicht vereinbar ist. Ein wirtschaftlicher Mehrwert wird sich vermutlich nur über den Gewinn von zusätzlichen Arbeitsplätzen und der Ansiedlung/Erhalt von zukunftssicheren Unternehmen erzeugen lassen. Es bleibt grundsätzlich abzuwarten, ob die erwarteten hohen Grunderwerbs- und Erschließungskosten einen realistischen Grundstückspreis zulassen bzw. wieweit dieser die Attraktivität für künftige Nutzer/Investoren einschränkt.

