

Bebauungsplan

„Südlich Stuttgarter Straße“,

Karlsruhe – Südstadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	5
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	6
3.3	Vorhandene Bebauung, Nutzung und Erschließung	7
3.4	Eigentumsverhältnisse	8
3.5	Belastungen	8
4.	Planungskonzept	10
4.1	Allgemeine Beschreibung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3.	Erschließung	11
4.3.1	ÖPNV	11
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	12
4.3.3	Ruhender Verkehr	12
4.3.4	Geh- und Radwege	12
4.3.5	Ver- und Entsorgung	13
4.3.6	Gestaltung	13
4.4	Umweltbelange	15
4.4.1	Grünplanung, Pflanzungen	15
4.4.2	Artenschutz	16
4.4.2.1	Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)	16
4.4.2.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	17
4.4.2.3	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	18
4.4.2.4	Ausgleich / Ersatzlebensräume	19
4.4.3	Boden	21
4.4.4	Wasser	22
4.4.5	Eingriff in Natur und Landschaft	23
4.5	Lärm	23
5.	Sozialverträglichkeit / Sozialplan	24
5.1	Sozialverträglichkeit der Planung	24
5.2	Sozialplan	24
6.	Statistik	25
6.1	Flächenbilanz	25
6.2	Geplante Bebauung	25
6.3	Bodenversiegelung	25
7.	Bodenordnung	25
8.	Kosten zu Lasten der Stadt (überschlägig)	25
9.	Finanzierung	26
10.	Beipläne zur Begründung	26
11.	Übersicht der erstellten Gutachten	26
B.	Hinweise	28

1.	Versorgung, Entsorgung und Grundwasser.....	28
2.	Entwässerung.....	29
3.	Niederschlagswasser.....	29
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	29
5.	Baumschutz und Baumpflanzungen	30
6.	Pflanzempfehlungen	30
7.	Altlasten	31
8.	Bodenschutz	31
9.	Private Leitungen.....	32
10.	Barrierefreies Bauen.....	32
11.	Erneuerbare Energien	32
12.	Dachbegrünung und Solaranlagen	32
13.	Ökologie	33
14.	Verbeugung von Schall- und Lichtimmissionen	34

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Der Bebauungsplan verfolgt drei wesentliche Ziele: Zum einen die rechtliche Sicherung, die Sanierung und Neuordnung der vorhandenen Kleingärten auf rund der Hälfte der Fläche. Zum anderen die Neuanlage von Sportflächen und dem dazugehörigen Gebäude für Sport- und Vereinsnutzung. Drittens die Umgestaltung der Stuttgarter Straße durch beidseitige Baumreihen und eine Neuordnung des Querschnitts.

Kleingärten erfüllen wichtige Freizeit- und Sozialfunktionen. Sie mindern den Mangel an privatem Freiraum bei Wohnungen ohne Gartenanteil und gestatten eine interessante Betätigung im Freien mit Kontakt zur Natur.

Der Nutzen für die Allgemeinheit liegt in ihrer ökologischen und stadtklimatischen Ausgleichsfunktion. Die öffentlichen Wege und die zeitweise geöffneten übrigen Wege innerhalb der Kleingartenanlagen bieten attraktive Spaziermöglichkeiten von hohem Freizeit- und Erholungswert. Sie bilden damit innerhalb des Karlsruher Grünsystems eine wichtige Ergänzung der siedlungsbezogenen Grünflächen.

Der Kleingartennutzung entlang der Stuttgarter Straße kommt eine besondere Bedeutung zu, da die unmittelbare Zuordnung zu einem der dichtbebautesten Karlsruher Stadtteile, der Südstadt, den Bedürfnissen der Bevölkerung in besonderem Maße gerecht wird. Der besondere Bedarf an wohnungsnahen Kleingartenangeboten wird unterstrichen durch die Tatsache, dass der überwiegende Teil der früheren Gartenutzer aus der Südstadt und deren Umfeld kam.

Der Streckenabschnitt des Weges durch die Kleingartenanlage ist in der Zeit, in der die Gärtnerinnen und Gärtner tätig sind, das heißt von März bis Oktober, für die Öffentlichkeit nutzbar. Als ein Element des Stadtteilparks Südost erweitert die Kleingartennutzung so bedarfsgerecht die Freizeit- und Erholungsfunktion der Parkanlagen in der Karlsruher Oststadt und Südstadt. Eine wichtige Bedeutung hat die übergeordnete Wegeverbindung zwischen dem Otto-Dullenkopf-Park und den Naherholungsgebieten Albgrün und Oberwald.

Zur Erhaltung und zur Entwicklung dieser wichtigen Funktionen ist es notwendig, die Kleingartenanlage und eine integrierte öffentlich nutzbare Wegeverbindung die abseits der Stuttgarter Straße auch durch die Sportanlage führt, über einen Bebauungsplan zu sichern.

Sportvereine in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten bieten attraktive Angebote für sportliche Betätigungen aller Altersgruppen und dienen somit auch der Gesundheit der Bevölkerung. Für die Schulen in dichtbebauten Stadtquartieren stellen sie die notwendigen Schulsportflächen zur Verfügung.

Der Freizeitsportverein ESG Frankonia Karlsruhe ist momentan an vier verschiedenen Standorten in Karlsruhe verteilt. Die vier Standorte sind der Hauptverein, die Tennisanlage, die Schießanlage und die Judoanlage.

An der Stuttgarter Straße sollen der Hauptverein und die Tennissparte an einem Standort zusammengelegt werden.

Der Hauptverein befindet sich an der Durlacher Allee 112. Er ist ausgestattet mit Parkplätzen, einem bewirtschafteten Clubheim und Sportanlagen für Fußball, Faustball, Basketball, Ringtennis, Boule, Kegeln, Bolzen und Leichtathletik.

Nach Umzug der Sportanlagen soll der Standort für eine höherwertige städtebauliche Entwicklung genutzt werden.

Die Tennisabteilung befindet sich derzeit an der Stuttgarter Straße 59 im City Park. Sie ist ausgestattet mit Parkplätzen, bewirtschaftetem Clubheim sowie einer Tennis-halle und acht Sandplatzfeldern. Die Billard Abteilung ist ebenfalls dort untergebracht.

Aufgabe des Bebauungsplans ist ebenfalls der Umbau der Stuttgarter Straße, die zurzeit eine wichtige Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete innehat. Durch eine Neugestaltung des Querschnitts und durch weiteres Abrücken der Fahrbahn sollen die Emissionen für die angrenzende Wohnbebauung reduziert werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe im Bereich der geplanten Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Bereich der geplanten Sportanlagen ist als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt. Das geplante Vereinsgebäude für Sport ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt.

Mit den geplanten Festsetzungen ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für einen Großteil des Plangebiets gibt es bereits den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 462 "Paketbahnhof Postamt 2" vom 5. September 1975, der jedoch nicht realisiert wurde. Weiterhin gelten im Plangebiet derzeit noch Teile der Bebauungspläne Nr. 826 „Zimmerstraße (Hauptfeuerwache)“ vom 9. April 2013 und Nr. 258 „Südstadt – südlicher Teil“ vom 14. Oktober 1955 und Bebauungsplan Nr. 732 „Karlsruhe-Südost“ vom 09.06.2000.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Pläne verdrängt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 14,5 ha große Plangebiet liegt in Karlsruhe – Südstadt zwischen Stuttgarter Straße und den Bahnanlagen der Deutschen Bahn.

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Gebiet liegt im Bereich der Kinzig-Murg-Rinne, eines nacheiszeitlichen Fließgewässersystems, das sich inzwischen verlagert hat. Dessen ursprünglicher Verlauf ist aber noch deutlich als Geländesenken und Rinnen ablesbar. Die weitgehend abgeräumte Kleingartennutzung erstreckte sich in einer bis zu 2,5 m tiefen ost-west-gerichteten ehemaligen Fließrinne. In Teilbereichen entlang der Stuttgarter Straße wurde das Gelände mit z. T. belastetem Boden aufgefüllt (siehe Punkt 3.5).

Der Starkregenkarte ist für das Bebauungsplangebiet zu entnehmen, dass bei seltenen Ereignissen vereinzelt mit bis zu 10 cm Überflutungstiefe zu rechnen ist. Bei Extremereignissen kann stellenweise 10-50 cm Überflutung auftreten und im östlichen Bereich des Plangebiets auf einem kleinen Gebiet der vorgesehenen CEF-Flächen mit 50 – 100 cm. Für einen großen Teil des Plangebiets ist jedoch selbst bei Extremereignissen mit weniger als 5 cm Überflutungstiefen zu rechnen.

Die Böden bestehen überwiegend aus tonigen Sedimenten mit darunter verstreut eingelagerten Moor- und Torfschichten. Das Grundwasser steht in den nicht aufgefüllten Senken der Kinzig-Murg-Rinne oberflächennah an. Bei hohen Grundwasserständen standen die niedrig liegenden Gärten teilweise unter Wasser. Die gärtnerische Nutzbarkeit wird dadurch eingeschränkt. Die potentielle natürliche Vegetation bilden Erlen-Eschen-Wälder mit Übergängen zum Hainbuchenwald.

Als großflächige Zäsur zwischen den dichtbebauten Blockstrukturen der Südstadt und den ausgedehnten Bahnschotterflächen des Karlsruher Rangierbahnhofes erfüllt das nahezu unversiegelte Kleingartengebiet deutlich spürbare Klimaausgleichsfunktionen und mindert die innerstädtische Wärmeinselbildung im Sommer.

Die Kleingärten, die sich unmittelbar an die Dämme und Gleise der Bahn anschließen, sind Habitat für ein bedeutendes Mauereidechsenvorkommen.

Die Erhebung für den Fachbeitrag zum Artenschutz ergab Folgendes:

Vögel:

Im Rahmen der ornithologischen Kartierung für den Fachbeitrag zum Artenschutz wurden insgesamt 35 Vogelarten erfasst, davon acht Arten als Nahrungsgäste oder Durchzügler. Drei Arten brüten außerhalb des Plangebietes, sind aber regelmäßig als Nahrungsgäste zu beobachten. Die restlichen 24 Arten wurden als Brutvögel im Plangebiet eingestuft. Von den Brutvögeln im Plangebiet werden fünf Arten in der Roten Liste Baden-Württembergs und/oder Deutschlands als gefährdet oder auf der

Vorwarnliste geführt, zwei weitere sind gemäß § 7 Absatz 2 Nr.13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt.

Fledermäuse:

Durch Detektorkontrollen konnten hauptsächlich Zwergfledermäuse in der Kleingartenanlage nachgewiesen werden. Außerdem wurden in untergeordnetem Maße Rufe anderer Fledermausarten dokumentiert. Aufgrund der Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die Quartiere der dokumentierten Tiere im Wohngebiet liegen und diese von außen in die Kleingartenanlage einfliegen.

Reptilien:

Angenommen werden die Ringelnatter (gilt in Deutschland als gefährdet und stellt eine besonders geschützte Art dar), Blindschleiche (ebenso besonders geschützt, wobei für diese Art in Baden-Württemberg keine Gefährdung besteht), Zauneidechse (bis zu 36 Tiere) und Mauereidechse (1.400-2.100 Tiere) - beides in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete und somit streng geschützte Arten.

Weitere Ausführungen sind dem Fachbeitrag Artenschutz als Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen.

3.3 Vorhandene Bebauung, Nutzung und Erschließung

Die Eisenbahner-Kleingartenanlage war ursprünglich auf Vorhalteflächen der Deutschen Bahn entstanden. 1975 wurde für das Gebiet ein Bebauungsplan erlassen, da die Deutsche Post einen dringenden Bedarf für einen Paketbahnhof geltend gemacht hatte. Sie kaufte damals das für ihr Vorhaben notwendige Gelände an, kündigte den damaligen Kleingärtnern und entschädigte diese auch. Da die Realisierung des Plans jedoch nicht konkret wurde, konnten die Kleingärtner vorerst verbleiben.

1983 erwarb die Stadt Karlsruhe ebenfalls einen Teil der Fläche, um die geplante Erweiterung der Stuttgarter Straße durchzuführen. Auch hier wurden die Kleingärtner gekündigt und entschädigt. Doch auch diese Planung wurde nicht umgesetzt. Inzwischen wurde der für Karlsruhe geplante Paketbahnhof in Bruchsal realisiert. Der Grund für den Bebauungsplan von 1975 ist somit entfallen. Die Deutsche Bahn Landwirtschaft verpachtete das Gelände unverbindlich weiter an die Kleingärtner.

Diese unklare Rechtssituation der Anlage hat in weiten Teilen das Entstehen ordnungsbedürftiger Situationen begünstigt. Dazu zählen u. a. übergroße, teilweise extrem dicht stehende Bauten, hohe Zäune sowie Materialablagerungen. Das Erscheinungsbild der Gesamtanlage wurde dadurch negativ beeinflusst.

Der sich am südöstlichen Rand des Plangebiets entlangziehende, aufgelassene Bahndamm und die südlich anschließende Hochfläche wurde schon seit mehreren Jahren nicht mehr als Bahnanlage genutzt. Der stillgelegte Bahndamm (Aufschüttungsbecken im südöstlichen Plangebiet) wurde mit Freistellungsbescheid vom 28. Juli 2022 zum 28. August 2022 von Bahnbetriebszwecken freigestellt und im südöstlichen Plangebiet bereits vollständig abgetragen.

Die städtebaulichen Ziele resultieren aus einem mehrstufigen Bürgerbeteiligungsverfahren, der sogenannten Konsensuskonferenz von 2013, die empfahl, das

Gesamtgelände unter Einbeziehung des stillgelegten Bahndamms zwischen Sportanlage und Kleingärten aufzuteilen.

Bis 2018 wurde das Planungsgebiet bis auf den stillgelegten Bahndamm kleingärtnerisch genutzt. Die 293 in der Regel sehr schmalen Parzellen waren mit Lauben, Hütten und Schuppen unterschiedlicher Größe bebaut.

Seit 2018 findet die Baufeldfreimachung statt, das heißt Gehölze wurden gerodet, bauliche Anlagen sowie Baureste und Abfälle abgeräumt und das Boden- und Kampfmittelmanagement durchgeführt. Aus Gründen der planinternen Umlagerung von Bodenmaterialien, aber auch um den Bedarf an externen Ausgleichs- und Zwischenhalterflächen für die Mauereidechsen zu minimieren, wird das Gesamtvorhaben in drei Bauabschnitten (BA) realisiert.

Der dritte Bauabschnitt (BA3) wurde im Herbst 2025 gerodet und abgeräumt, aktuell erfolgt hier das Boden- und Kampfmittelmanagement.

Auf dem Bauabschnitt 2 ist die neue Kleingartenanlage seit Herbst 2025 vollständig umgesetzt. Die Übergabe an den Generalpächter Bahn Landwirtschaft ist zeitnah vorgesehen.

Im Bauabschnitt 1 ist das Baufeld für die Umsetzung der Sportvereinsstätte mit Tennishalle vorbereitet.

Die Stuttgarter Straße übernimmt wichtige Erschließungsfunktionen für die Wohngebiete der östlichen Südstadt und der angrenzenden Gewerbegebiete. Zudem übernimmt sie Verbindungsfunktionen innerhalb des Quartiers und zur angrenzenden Oststadt. Übergeordnete Verkehrsfunktionen sind weitgehend auf die parallel geführte Südtangente verlagert. Dennoch bedeutet die derzeitige Verkehrsbelastung mit ca. 7.000 Kfz/24 h für die anliegende Wohnbebauung eine erhebliche Beeinträchtigung.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet befindet sich fast vollständig im Besitz der Stadt Karlsruhe. Mit Freistellungsbescheid vom 28.07.2022 wurden die Flächen des alten Bahndamms zum 28.08.2022 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Restflächen entlang des aktiven Bahndamms befinden sich noch im Eigentum der Deutschen Bahn.

Nach Fertigstellung des Bahndammabtrags ist entlang des gesamten Dammfußes des verbleibenden Bahndamms, auch im Bereich der verbleibenden Kleingärten, die neue Flurstücksgrenze einzumessen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich der gesamte aktive Bahndamm im Eigentum der Deutschen Bahn befindet.

3.5 Belastungen

Lärm

Das Gebiet ist besonders durch Verkehrslärm (Schiene und Straße) vorbelastet, bzw. durch die in den bestehenden Bebauungsplänen rechtlich zulässigen

Bebauung/Nutzung potenziell vorbelastet. Ausführliche Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Luft

Gemäß Klimafunktionskarte des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (2010) steigt die NO₂-Immission bei austauscharmen Wetterlagen auf über 80µg/m³.

Klima

Gemäß Klimafunktionskarte des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (2010) handelt es sich bei der Kleingartenanlage um einen klimatischen Ausgleichsraum, d.h. eine kaltluftliefernde Grün- bzw. Freifläche. Die Gestaltung des Plangebiets als unversiegelte Kleingartenanlage mit umfangreichem Baumbestand stellte insbesondere in seiner innenstädtischen Lage eine hohe Bedeutung für das Stadtklima dar.

Der Städtebauliche Rahmenplan Klimaanpassung (2015) stuft das Gelände als bioklimatische Entlastungsfläche mit eingeschränkter Nutzbarkeit ein. Die von Südwesten nach Nordosten durch die Anlage verlaufende Wegeverbindung ist Bestandteil des Zuwegungssystems (2. Priorität).

Die Stuttgarter Straße ist ebenfalls Bestandteil des Zuwegungssystems zu Bioklimatischen Entlastungsflächen (1. Priorität).

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Rest des alten Bahndamms, dessen Material und Gleisschotter überwiegend als unbelastet einzustufen sind. Zwischen dem alten Bahndamm und der Hauptstrecke Karlsruhe – Mannheim liegt eine Altablagerung, welche überwiegend aus Sand, Schluff und Steinen sowie auffüllungsspezifischen Fremdmaterialien (im Mittel ca. 25 % Beimengungen aus Glasscherben, Ziegelbruch, Schlacken, Kohlen und Aschen, Schwarzdeckenaufbruch, Holz, Kabelreste, Fasern, Metallreste und Keramik) besteht. Die Altablagerung weist unterschiedliche Belastungen mit PAK und Schwermetallen auf.

Entlang der Stuttgarter Straße auf dem späteren Kleingartengelände erfolgte von 1940 bis 1955 die Ablagerung von rund 200.000 m³ Bauschutt/Trümmerschutt/-Brandschutt, Erdaushub, Straßenaufbruch, Schlacken, Gaswerksabfällen sowie Abfällen der Reichsbahn, was sich negativ auf die Qualität des Grundwassers auswirkte.

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde mindestens viermal im Mai 1944, zweimal im September 1944 und im Januar 1945, insgesamt extrem stark mit Sprengbomben bombardiert. Es wurden ca. 170 - 180 Bombentrichter gezählt. Nach den Luftangriffen im September 1944 wurden 3 Blindgängerverdachtspunkte festgestellt. Nach Unterlagen der Alliierten wird von einer Blindgängerrate von 10% ausgegangen. Nach Einschätzung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist das Vorhandensein von anderen / weiteren Sprengbombenblindgängern über die festgestellten Blindgängerverdachtspunkte hinaus im gesamten Plangebiet sehr wahrscheinlich.

Ausführliche Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemeine Beschreibung

Private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Der Entwurf für die Neuordnung Kleingartenanlage baut auf den typischen Geländestrukturen auf, einer nur teilweise verfüllten Senke der Kinzig-Murg-Rinne mit begleitenden, sonnenexponierten Wegeböschungen. Verbessert wird die Erschließung durch den Bau von zwei neuen Wegen, so dass überlange Gärten vermieden werden und die Parzellen einen kompakteren Zuschnitt bei geringerer Flächengröße erhalten. Durch Auffüllungen sollen die tiefliegenden Gärten, die zeitweise durch austretendes Grundwasser vernässen, dauerhaft trockengelegt werden.

Die Senken der Kleingartenanlage werden dafür auf mindestens 50 cm über den höchsten Grundwasserstand aufgefüllt. Das entspricht mindestens 113,00 m NHN.

Eine höhere Auffüllung ist zulässig, soweit sie im Rahmen der Bodenumlagerungen innerhalb des Plangebiets erforderlich ist, um eine ausgeglichene Massenbilanz zu erreichen.

Zukünftig werden circa 200 Parzellen vorgesehen. Bei einer Umfrage der Kleingärtner wurde ermittelt, dass jeder bisherige Pächter, der weiterhin Interesse an einer Parzelle hat, auch eine erhalten könne.

Für das Vereinsgebäude in der Kleingartenanlage wird ein Baufeld in der Mitte der Anlage an der Stuttgarter Straße vorgesehen. In das Vereinsgebäude können die von den Kleingärtnerinnen und Kleingärtnern gewünschten Toiletten integriert werden.

Fläche für Sport- und Spielanlagen

Zur Vergrößerung der für die Sportanlagen zur Verfügung stehenden Flächen wird der Bahndamm abgetragen, der sich im Süden an die Kleingartenanlage anschließt und nicht mehr für Bahnzwecke genutzt wird. Neben dem Abtrag des Bahndamms ist die Auffüllung von Senken erforderlich um eine Ebene für die großflächigen Sportfelder zu schaffen. Auf diese Weise liegen die künftigen Sportflächen über dem Niveau der anschließenden Kleingärten.

Da die Kleingartenanlage vom Tivoli im Westen Richtung Sportflächen im Osten ansteigt, ist der Niveauunterschied am Tivoli am höchsten und an den Sportflächen am geringsten. Die entstehende südwestexponierte Böschung im Übergang wird als CEF-Fläche für Mauereidechsen gestaltet.

Das Layout für die Sportflächen sieht im Osten acht Tennisplätze und eine Zweifeldtennishalle sowie eine im Gebäude integrierter Vereinsstätte vor. Nach Westen schließen sich parallel zum Bahndamm zwei Fußballfelder an, von denen eines in Kunstrasen ausgeführt werden darf. Dazwischen liegen zwei Faustballfelder. Sportanlagen für weitere Sportarten wie etwa Beachvolleyball, Stockschießen, Kugelstoßen und Weitsprung sowie ein Spielplatz sind nördlich der Ballspielfelder platziert.

Stuttgarter Straße

Die Stuttgarter Straße wird umgebaut, um sie für KFZ-, Rad- und ruhenden Verkehr zu optimieren. Durch die Neugestaltung des Querschnitts und durch weiteres Abrücken der Fahrbahn sollen die Emissionen für die angrenzende Wohnbebauung reduziert werden. Ein wichtiger Aspekt ist die Straßenraumgestaltung durch möglichst durchgehende Reihen von Straßenbäumen an beiden Seiten.

Private Grünfläche - Zweckbestimmung Freihaltetrasse

Südlich der Stuttgarter Straße wird eine Freihaltetrasse für eine später mögliche Straßenbahn mit zwei Haltestellen vorgehalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Vereinsgebäude im Kleingartengebiet hat eine maximale Grundfläche von 120 m², da hier keine öffentliche Gaststätte vorgesehen ist. Der Baubereich umfasst ca. 350 m², um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen. Die einzelnen Kleingartenparzellen sind durchschnittlich nur etwa 200 m² groß. Damit die gärtnerisch nutzbare Fläche nicht zu sehr eingeschränkt wird, ist die Größe der Gartenlauben auf 16 m² beschränkt. Nach Bundeskleingartengesetz wären grundsätzlich Gartenlauben (in einfacher Ausführung) mit höchstens 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig, wobei das Gesetz Parzellen mit einer Größe von bis zu 400 m² zulässt. Der nicht als Vegetationsfläche genutzte Teil des Kleingartens (Gartenlaube, Gewächshaus, Terrasse, Wasserbecken, Wege usw.) darf 20 % der Gesamtparzellengröße nicht überschreiten. In Anlage 1 zur Begründung wird beispielhaft die Aufteilung einer Kleingartenparzelle dargestellt.

Für die Fläche für Sport- und Spielanlagen ist eine 100%-ige Versiegelung – ausgenommen der Baumscheiben für die Bäume und einem Fußballplatz sowie den beiden Faustballfeldern aus Rasen denkbar. Die Fläche für Kunstrasenplätze wird auf 7.630 m² (Fläche eines Fußballfeldes mit Auslaufzone) beschränkt. Rasenspielfelder haben eine günstigere Wirkung für das Kleinklima. Die von einer Bebauung freizuhalten Flächen sind aus arten- und naturschutzrechtlichen Gründen als Grünflächen auf dem Gelände explizit ausgewiesen. Die Festsetzung einer Verhältniszahl zur Bebauung der Grundstücke ist daher nicht notwendig.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gebäude für Sportnutzung und Vereinsgaststätte wird daher nur durch die maximale Grundfläche von 4.000 m² beschränkt. Die Gebäudehöhe ist ausreichend für eine Tennishalle bzw. eine ansonsten mehrgeschossige Bebauung. Der Baubereich kann vollständig überbaut werden. Das Raumprogramm für die vorgesehenen Nutzungen des Vereins in diesem Mehrzweckgebäude ist hierdurch abgedeckt. Darüber hinaus ist ausreichend Platz für Freisportanlagen gegeben.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Südlich der Stuttgarter Straße ist eine optionale Freihaltetrasse für die Führung der Straßenbahn vorgesehen. Die Trasse ist als Private Grünfläche - Zweckbestimmung Freihaltetrasse im Bebauungsplan eingetragen.

Im Plangebiet ist Platz für zwei Haltestellen vorgesehen, jeweils eine gegenüber der Sybel- und der Luisenstraße. Die endgültige Trassenführung und die Lage der Haltestellen sind über ein separates Planfeststellungsverfahren zu regeln.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die vorhandene Stuttgarter Straße bleibt als Erschließungsstraße in ihrer Lage erhalten. Sie wird in ihren Querschnitten angepasst. Geh- und Radwege sowie Parkplätze werden neu geordnet. Baumpflanzungen werden ergänzt. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche ist zu konkretisieren und derzeit nur nachrichtlich dargestellt.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Im Westteil werden entlang der nördlichen Stuttgarter Straße öffentliche Senkrechtparkplätze angeordnet, die jeweils durch Bäume gegliedert werden. Auf der Südseite entstehen öffentliche Längsparkplätze, die mit Bäumen überstellt werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Sport- und Spielanlagen und die Dauerkleingärten werden auf dem Grundstück zwischen Sportanlagen und Freihaltetrasse für die Straßenbahn untergebracht. Sie werden über zwei Zu- und Ausfahrten von der Stuttgarter Straße aus erschlossen.

Eine dritte Zu- und Ausfahrt von der Stuttgarter Straße aus ist zur Erschließung des Vereinsheims der Dauerkleingärten vorgesehen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Die Stuttgarter Straße übernimmt im städtischen Radwegekonzept eine übergeordnete Funktion als Ringroute.

Es ist eine Neuaufteilung der Verkehrsflächen vorgesehen. Die Straße soll beidseitig straßenbegleitende Gehwege erhalten und der Radverkehr soll zukünftig auf einem eigenen Radfahrstreifen auf der Fahrbahn geführt werden.

Im Bereich der potentiellen Straßenbahnhaltestellen wird der Weg an das straßenbegleitende Geh- und Radwegenetz angebunden.

Für die Sportnutzungen sind entsprechende Fahrradabstellflächen vorzusehen. Der Bebauungsplan setzt für diesen Zweck eine Fläche für Nebenanlagen an der Zufahrt von der Stuttgarter Straße fest. Für die Kleingärten sind Fahrradabstellplätze nicht erforderlich, weil die Räder mit in die Gärten genommen werden können.

Der durchgehende Gehweg abseits der Straße durch die Sportanlagen und Kleingärten hat eine wichtige Funktion als Grünverbindung zwischen dem Otto-Dullenkopf-Park und den Naherholungsgebieten Albgrün und Oberwald. Der Streckenabschnitt durch die Kleingartenanlage ist daher in der Zeit, in der die Gärtnerinnen und Gärtner tätig sind, das heißt von März bis Oktober, auch für die Öffentlichkeit nutzbar.

Die Kleingartenanlage erhält ein Wegenetz zur fußläufigen Erschließung der Parzellen. Die Sportanlagen sind von der Stuttgarter Straße bzw. vom Parkplatz ebenfalls fußläufig erreichbar.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Wärme

Im Bereich der geplanten Kleingarten- und Sportvereinsflächen ist kein öffentliches Strom- und Wassernetz vorhanden. Deswegen werden die geplanten Sport- und Vereinsgebäude an das öffentliche Versorgungsnetz in der Stuttgarter Straße angeschlossen.

Auch die Kleingärten erhalten Anschluss an die Wasserversorgung, weil das Brunnenwasser schadstoffbelastet ist. Im Gegenzug werden die vorhandenen Brunnen fachgerecht stillgelegt und zurückgebaut.

Entwässerung

Aufgrund der Lage in der Kinzig-Murg-Niederung, der oberflächennah anstehenden Grundwasserstände sowie der Altlastenproblematik ist im Planungsgebiet eine definierte Versickerung in Versickerungsmulden oder Ähnlichem nicht möglich.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist entsprechend des Wasserhaushaltsgesetz zu bewirtschaften, das heißt, grundsätzlich ist das Niederschlagswasser zu 100% auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten, zu verwenden, zu verdunsten, über Anlagen zur Versickerung zu versickern o.ä. Aufgrund der Lage in der Kinzig-Murg-Niederung, der oberflächennah anstehenden Grundwasserstände sowie der Altlastenproblematik ist im Planungsgebiet eine definierte Versickerung nicht möglich. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück aus nachweislichen Gründen nicht erreicht werden, wird zumindest eine Retention erforderlich. Der Abflussbeiwert von 0,1 für den Bemessungsabfluss aller Dachflächen ist nachzuweisen. Eine gedrosselte Ableitung in die öffentliche Kanalisation kann im Rahmen des erforderlichen Entwässerungsgesuchs beim Tiefbauamt beantragt werden.

4.3.6 Gestaltung

Die Vorgaben des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die im Planungskonzept dargelegten Ziele.

Dächer

Die Dächer werden als flache oder flach geneigte Dächer ausgebildet und mit extensiver Dachbegrünung versehen (ausgenommen Gartenlauben). So ist die Speicherung von Niederschlagswasser und gleichzeitige Installation von Solaranlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien möglich. In der ökologischen Gesamtwirkung sind begrünte Flachdächer als sehr positive Maßnahmen einzuschätzen.

Bei Einsehbarkeit bewirken begrünte Dächer eine Verbesserung des Wohnumfeldes. Hiervon profitieren vor allem die Bewohner/innen der nördlich der Stuttgarter Straße angrenzenden Wohnbebauung.

Fassaden

Für die Gartenlauben wird eine Bauweise in Holz mit Holzfassade festgesetzt, um ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild der Kleingartenanlage zu gewährleisten.

Durch die Verwendung des natürlichen Rohstoffes Holz wird der naturnahe Charakter der Kleingartenanlage unterstrichen.

Für das Vereinsgebäude in der Kleingartenanlage sind weitere Materialien zulässig, um dem größeren Bauwerk mehr Flexibilität zu gewähren. Jedoch bleiben Kunststoff und Metall aufgrund der Nähe zu den Vegetationsflächen ausgeschlossen. Zudem weisen Kunststoff und Metall thermische Eigenschaften auf, die im Zuge der Klimaanpassung vergleichsweise schlechter wären.

Die Vorschriften gelten nicht, soweit sie Fassaden-Photovoltaik-Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind insgesamt aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der angrenzenden Freizeit- und Wohnnutzung nur mit Einschränkungen zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, um schädliche Umweltbeeinflussungen durch Lichtemissionen zu vermeiden.

Einfriedigungen

Kleingärten übernehmen vielfältige Funktionen: Neben dem Anbau von Obst und Gemüse, dienen sie vor allem der Erholung und dem sozialen Miteinander sowohl der Gärtnerinnen und Gärtner als auch der Öffentlichkeit. Kleingartenanlagen sind zumindest teilweise Bestandteile des öffentlichen Grüns, denn hier findet eine private Nutzung im öffentlichen Eigentum stehenden Grüns statt.

Eine grün dominierte, offene Gestaltung soll die Anwohnerschaft der angrenzenden Stadtviertel einladen, die Wege zum Spaziergehen zu nutzen.

Zulässig ist eine Umzäunung der Gesamtanlage, so dass sie gemäß den Vorgaben der Gartenordnung mit Einbruch der Dunkelheit bzw. im Winter außerhalb der Nutzungszeiten für die Öffentlichkeit geschlossen werden kann. Hierdurch wird eine gewisse Sicherheit erreicht.

Die Regelungen zu Einfriedigungen der einzelnen Parzellen ergeben sich aus der Kleingartenordnung. Dem Wunsch der Pächterinnen und Pächter nach Schutz ihres Eigentums wird planungsrechtlich mit Gartenlauben, in denen das Eigentum bei Abwesenheit generell untergebracht werden sollte, Rechnung getragen.

Im Bereich der Sport- und Spielfläche sind nutzungsbedingt Ballfangzäune sowie Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig. Die Umzäunung kann zum Schutz der Sportanlagen dienen, soll jedoch eine Durchsicht ermöglichen, um eine einladende Wirkung sowie das Sicherheitsgefühl aller Anwesenden zu stärken. Nur bei Ballfangzäunen ist ein Sicht- und Blendschutz zulässig, weil diese naturgemäß höher sind. Die Vorschriften gelten nicht für Anlagen zur Nutzung/Erzeugung erneuerbarer Energien.

Abfallbehälterstandplätze, Aufstellplätze für Abfallbehälter

Aufstellplätze für Abfallbehälter sind aus gestalterischen und hygienischen Gründen nur auf den Flächen für Nebenanlagen zulässig. Auch aus Gründen eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Vorschriften zum Sichtschutz an öffentlich einsehbaren Abfallbehälterstandplätzen getroffen.

4.4 Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

4.4.1 Grünplanung, Pflanzungen

Private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Durch die Kleingartenanlage verläuft die Grünverbindung vom Otto-Dullenkopf-Park zum Albgrün. Deren Verlauf wird akzentuiert durch eine Reihe aus mittelkronigen Laubbäumen oder Obsthochstämmen auf mittelstark wachsender Unterlage. Eine weitere Gliederung erfährt die Anlage durch drei Flächen für Mauereidechsenhabitate, die stellenweise auch dazu dienen, den Höhenunterschied zu den aufgefüllten Flächen zu überwinden. Auch diese Flächen werden von den genannten Bäumen begleitet oder teilweise überstellt.

Fläche für Sport- und Spielanlagen

Eingespannt zwischen Stuttgarter Straße und Bahndamm liegen die Sportanlagen in möglichst flächensparender Anordnung, um so wenig Kleingartenfläche wie möglich in Anspruch nehmen zu müssen. Dadurch steht kein ausreichender Raum für eine durchgängige Gliederung mit Baumreihen zur Verfügung. Zwischen den Tennisplätzen, beim Spielplatz und am Rand zu den Stellplätzen ist genügend Platz für Schatten spendende Bäume. Den Vorplatz des Vereinsgebäudes für Sport mit der Außengastronomie überspannt ein Baumschirm.

Stuttgarter Straße

Das Ziel der Grünordnung ist es, den breiten Straßenraum beidseitig mit möglichst durchgehenden Reihen aus großkronigen Laubbäumen zu versehen. Auf den öffentlichen Parkierungsflächen wie auch den Parkplätzen für Kleingarten- und Sportanlage sind alle 4 Stellplätze Baumneupflanzungen vorgesehen. Dadurch soll eine durchgängige Verschattung erreicht werden. Abschnittsweise werden sich die Bäume erst nach Verlegung einer Gas- und einer Wasserleitung pflanzen lassen. Bei den Haltestellen der Straßenbahn, deren Verlauf nur nachrichtlich dargestellt ist und für deren Realisierung ein Planfeststellungsverfahren erforderlich ist, sollen die Bäume in die Bahnsteige integriert werden.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung auf der Fläche für Kleingärten (ausgenommen Gartenlauben) beschränkt sich bewusst auf eine extensive Begrünung mit einer Anforderung an die Substrathöhe von lediglich 8 cm. Diese Substrathöhe ist ausreichend für die Entwicklung eines Sedumdaches. Vorschläge für heimische Sedum-Arten sind

unter den Hinweisen zu finden. Für das Vereinsgebäude in den Sport- und Spielanlagen ist eine Substratstärke von mindestens 12 cm festgesetzt.

Die Flachdächer der Vereinsgebäude sind mindestens zu 80 Prozent zu begrünen. Aufgrund notwendiger Dachausgänge und einem technisch notwendigen seitlichen Abstand können keine 100 Prozent erreicht werden. Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind ergänzend zur Dachbegrünung so auszuführen, dass die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Befestigungen der Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Vorschläge für heimische Sedum-Arten sind unter den Hinweisen zu finden.

Ziel ist es, den Aufwand zur Erstellung und zum Unterhalt überschaubar zu halten und gleichzeitig die vielfältigen Vorteile der Dachbegrünung zu nutzen. Neben der Bereitstellung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere schützt die Dachbegrünung die Dachabdichtung vor Wind- und Witterungseinflüssen und verlängert damit die Lebensdauer des Daches. Sie wirkt als Hitzeschild im Sommer, hält also die Gartenlaube kühl. Die Dachbegrünung leistet einen Beitrag zur Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub.

Stellplätze

Stellplätze sollen aus klimatischen Gründen mit großkronigen Bäumen überstellt werden. Zudem entfalten Bäume eine einladende Wirkung für Anwohnerschaft und zu Fuß gehende in Bezug auf die Kleingartenanlage. Sofern zur Umsetzung der Vorgaben des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg, wie das Überstellen mit PV-Anlagen, eine abweichende Anordnung der Bäume zweckmäßig ist, kann die ermittelte Anzahl der Bäume ausnahmsweise an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Grundsätzlich soll jedoch zunächst versucht werden, die Bäume an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle zu realisieren und der Photovoltaikpflicht in räumlicher Umgebung der Stellplätze wie z.B. auf oder an den Flächen des neuen Sportgebäudes gerecht zu werden. Um eine Kombination aus Dachbegrünung und ggfs. nach notwendigen PV-Anlagen über der geplanten Parkplatz-Sammelanlage zu ermöglichen, sind Carports zulässig. Garagen sind zur Umsetzung des geplanten Parkierungskonzeptes nicht erforderlich und stünden der offenen, einladenden Gestaltung der Sport- und Kleingartenanlage entgegen.

4.4.2 Artenschutz

4.4.2.1 Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Zur Prüfung, ob durch die Realisierung des Bebauungsplans Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Absatz 5 BNatSchG ausgelöst werden, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. In diesem kommt das Büro faktorgruen zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für folgende Artengruppen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 Absatz 1 BNatSchG durchgeführt: Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien.

Außer für die Haselmaus werden durch das Vorhaben Verbotstatbestände für die verbleibenden drei Artengruppen ausgelöst. Aus diesem Grund waren Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Große Teile des Plangebiets waren von Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) besiedelt. Vor Beginn der Räumungsarbeiten wurden die betroffenen Individuen umgesiedelt. Dafür ist das Abfangen der Mauereidechsen erforderlich. Aufgrund der Größe und dem Strukturreichtum der Abfangflächen kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass alle Individuen entdeckt und umgesiedelt werden konnten. Das Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung und der Nachstellung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist daher nicht zu vermeiden.

Des Weiteren ist es für Mauereidechsen nicht möglich, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in erforderlichem Umfang bereitzustellen, da diese Flächen im räumlich-ökologischen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet stehen müssen. Das Eintreten des Verbotstatbestands der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist daher nicht zu vermeiden.

Für die Individuen, die nicht im räumlich-ökologischen Zusammenhang untergebracht werden können, wurden an anderen geeigneten Stellen im Stadtgebiet im erforderlichen Umfang Ausgleichsflächen hergestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt, das Vorliegen der Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Absatz 7 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG zu bestätigen. Die Ausnahmegenehmigung wurde am 12. Dezember 2017 erteilt und am 13. August 2020, 05. Oktober 2020, 02. Juni 2021, 17. Februar 2025 und 29. April 2026 ergänzt.

4.4.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Minderung eines Eingriffs werden Festsetzungen zu den nachfolgenden im Fachbeitrag zum Artenschutz beschriebenen Maßnahmen getroffen.

- Da eine Vergrämung in umliegend bereitgestellte CEF-Flächen nicht möglich ist, mussten die betroffenen Individuen in geeigneten Zeiträumen vor Baubeginn des jeweiligen Bauabschnitts abgefangen und umgesiedelt werden.
- Die Eidechsen der jeweiligen Bauabschnitte werden in unterschiedlichen Zeiträumen umgesiedelt. Um das Einwandern von Eidechsen des benachbarten Bauabschnitts bzw. angrenzender Bereiche (z. B. Bahngleise) zu verhindern, mussten vor Beginn der Umsiedlung eidechsensichere Zäune aufgestellt und so lange unterhalten werden, wie ein Einwandern von Eidechsen in den Bauabschnitt unterbunden werden muss.
- Zur Beleuchtung der Kleingartenanlage wird die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und Minimierung der Beleuchtungsstärke und Blendwirkung vorgeschrieben.
- Bei der Beleuchtung der Sportflächen sind zum Schutz von Insekten insektenfreundliche Leuchtmittel (LED) zu verwenden, Beleuchtungsstärke und -dauer

sowie die Blendwirkung ist zu minimieren. Die Wege der Kleingartenanlage sind grundsätzlich nicht dauerhaft zu beleuchten.

- Direkt aus den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ergeben sich die folgenden im Umweltbericht näher beschriebenen Maßnahmen:
- Zeitliche Beschränkungen für das Fällen von Gehölzen,
- Bauzeiten- und Ausführungsbeschränkung bezüglich Abriss der Lauben und Fällen von Bäumen mit Quartierspotenzial für Fledermäuse,

Verwendung von vogelschlagvermeidenden Verglasungen, sofern großflächige Verglasungen, Durchsichten und Übereckverglasungen vorgesehen werden.

Bei unmarkierten oder unstrukturierten außenliegenden Glasflächen von Gebäuden, verglasten Ecken sowie Durchsichten aus Glas ist mit erhöhtem Vogelschlag zu rechnen. Es sind daher Maßnahmen zu treffen, die das Kollisionsrisiko von Vögeln an außenliegenden Glasflächen so weit wie möglich reduzieren. Entsprechende Glaselemente sind so zu gestalten, dass sie für Vögel erkennbar sind, z.B. durch Markierung der Glasscheibe durch Muster, die nach dem Hohenauer Bewertungsschema als hochwirksam getestet wurden. Ein Muster wurde demnach als hochwirksam eingestuft, wenn sich die Vögel in dem durchgeführten Flugtunneltest zwischen einer markierten und unmarkierten Scheibe zu weniger als 10% für die markierte Scheibe entschieden haben. Gleich gut wirksame Alternativen, z. B. als bauliche Vorkehrung, sind ebenfalls möglich.

Durch gesetzliche Regelungen ausreichend bestimmt:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist das Fällen von Bäumen mit Höhlungen zwischen November und Ende Februar nach einer ersten Frostperiode durchzuführen. Der Abriss der Lauben ist nach der Umsiedlung der Mauereidechsen zwischen November und Ende Februar durchzuführen.
- Müssen Abriss- bzw. Fällarbeiten zwischen März und Ende Oktober durchgeführt werden, ist eine Kontrolle der betroffenen Lauben und Bäume durch einen Sachverständigen durchzuführen. Sollten bei den Kontrollen oder Arbeiten Fledermäuse oder brütende Vögel angetroffen werden, ist vom Sachverständigen in Abhängigkeit von der Jahreszeit und den Temperaturen zu entscheiden, wie weiter verfahren wird.

4.4.2.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Als vorzeitiger Ausgleich im Sinne des § 44 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden nach den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage zum Umweltbericht) folgende Maßnahmen planintern festgesetzt bzw. planextern auf städtischen Flächen festgelegt, gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG.

- (C 1) Für zwei Brutpaare des Gartenrotschwanzes ist das Nistplatzangebot in der Umgebung des Plangebiets zu erhöhen. Hierfür wurden sechs artspezifische Nisthilfen mit einem Einflugloch > 32 mm, einem ovalen Einflugloch (60 mm hoch, 30 mm breit) oder mit zwei ausreichend großen Einfluglöchern in der Umgebung des Plangebiets angebracht (s. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)

- (C 2) Für drei weitere Paare des Gartenrotschwanzes wurden auf den drei Maßnahmenflächen in Hagsfeld im Bereich des Pfingst-Entlastungskanals die bestehenden Streuobstbestände ergänzt und werden fachgerecht gepflegt. Als Nistplatzangebot sind neun artspezifische Nisthilfen mit einem Einflugloch > 32 mm, einem ovalen Einflugloch (30 mm breit, 60 mm hoch) oder mit zwei ausreichend großen Einfluglöchern angebracht worden. Die genaue Beschreibung der Maßnahmen ist dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.
- (C 3) Für den Grauschnäpper sind 9, für den Haussperling 63 und für den Star 18 artspezifische Nisthilfen im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung des Plangebiets entsprechend der Beschreibung im artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angebracht bzw. hergestellt worden.
- (C 4) Für den Sperber wurden auf einer Fläche von ca. 0,5 ha dichtes, undurchforstetes Stangenholz (ca. 20 - 40 Jahre) aus Fichte, Lärche, Kiefer und Laubholz mittels angepasster Durchforstung optimiert. Die Nähe zu geeigneten Nahrungshabitaten und eine Gewährleistung freier Anflugmöglichkeit wurden dabei sichergestellt. Die Fläche soll zu mindestens einer Seite offen sein (Waldrand, Jungwuchs oder Waldlichtung), d.h. keine Flächen mitten im Inneren dichter, großflächiger Wälder. Die genaue Beschreibung der Maßnahmen ist dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.
- (C 5) Für die Zwergfledermaus wurden im Umfeld des westlichen Plangebiets vier Ersatz- Paarungsquartiere angebracht. Es wurde ein Kasten-Typ verwendet, der auf spaltenbewohnende Fledermausarten zugeschnitten ist bzw. nachweislich von der Zwergfledermaus besiedelt wird. Die Kästen sind an verbleibenden Bäumen angebracht worden bzw. werden an erhaltenswerte Bäume im Plangebiet zurückgebracht, damit der Kastenstandort erhalten bleibt und sich an diesen Bäumen auch das natürliche Quartierangebot weiterentwickeln kann.
- (C 6) Für die Mauereidechsen sind 6,13 ha dauerhafte Ausgleichsflächen als hochwertiger Lebensraum entsprechend dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (dort Anhang 12) zu gestalten.

4.4.2.4 Ausgleich / Ersatzlebensräume

Im Plangebiet wird in 9,20 ha Mauereidechsenlebensraum eingegriffen (1,51 ha im BA1, 4,78 ha im BA2 und 2,91 ha im BA3). Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung ist es möglich, einen Teil des Ausgleichs nach Durchführung der Bodenarbeiten plangebietsintern umzusetzen und die Eidechsen bis zur Fertigstellung des internen Lebensraumes temporär auf externen Ausgleichsflächen unterzubringen.

Intern werden insgesamt 5,65 ha Eidechsenlebensraum geschaffen; der Anteil der neuen Kleingartenanlage mit verbesserter Habitategnung umfasst dabei 4,94 ha. Extern wurden 6,84 ha Ausgleichsflächen geschaffen, von denen insgesamt 6,13 ha dauerhaft erhalten werden. Damit ergibt sich eine dauerhafte Gesamtkompensationsfläche von 11,78 ha.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit handelt es sich bei den betroffenen Mauereidechsen um eine Mischpopulation aus heimischen (autochthonen) und südeuropäischen (allochthonen) genetischen Linien. Die Verdrängung autochthoner Mauereidechsenpopulationen bzw. deren Durchmischung mit allochthonen Tieren ist aus artenschutzfachlicher Sicht unbedingt zu vermeiden, daher ist der Suchraum für geeignete Maßnahmenflächen in Karlsruhe sehr eingeschränkt.

Infrage kommen deshalb nur Grünflächen im Anschluss an Gleise, die noch nicht von Zaun- oder Mauereidechsen besiedelt sind. Nur eingeschränkt geeignet sind Parks, die in erster Linie der Erholung der Bevölkerung dienen. Diese Funktion darf durch großflächige Schotterflächen und Steinriegel nicht beeinträchtigt werden. Hier sind nur Maßnahmen in kleinerem Umfang möglich, die mit vorhandenen oder geplanten Nutzungen kompatibel sind.

Der beschränkte Vorrat an geeigneten Flächen für CEF- oder FCS-Maßnahmen für allochthone Mauereidechsen ist in Karlsruhe durch dieses Vorhaben fast ausgeschöpft.

Für Eidechsen (C 6) sind insgesamt 3,55 ha Ausgleichsflächen (CEF-Flächen) im räumlich-funktionalem Zusammenhang herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, gemäß den Vorgaben in Anhang 12 zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die FCS-Maßnahmen sind gemäß Anhang 12 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage zum Umweltbericht) auf den städtischen Flächen (Anlage 2 zur Begründung) auszuführen und fachgerecht zu pflegen.

Zum dauerhaften Erhalt zählen folgende Pflegemaßnahmen:

- CEF 1 Zimmerstraße
Pflege: Jährliche je hälftige Mahd mit Abtransport der Grünflächen im Juni/Juli; Mahd in mindestens 10 cm Höhe
- CEF 2.1 „Otto-Dullenkopf-Park Gabionen“
Jährliche je hälftige Mahd mit Abtransport der Grünflächen/Brombeeren im Juni/Juli; Mahd in 10 cm Höhe
- CEF 3 Edeltrudtunnel
Pflege: Jährliche Mahd mit Abtransport der Grünflächen im Juni/Juli, Belassen von 20-30 % Altgrasstreifen; Mahd in 10 cm Höhe
- CEF 4 Stadtpark Südost
Pflege: Jährliche Mahd mit Abtransport der Grünflächen im Juni/Juli, Belassen von 20-30 % Altgrasstreifen; Mahd in 10 cm Höhe
- FCS 1.1 Zwischen B10 und Alb
Pflege: Jährliche Mahd mit Abtransport der Grünflächen im Juni/Juli, Belassen von 20-30 % Altgrasstreifen; Mahd in 10 cm Höhe
- FCS 1.2 Zwischen B10 und Alb

Pflege: Jährliche Mahd mit Abtransport der Grünflächen im Juni/Juli, Belassen von 20-30 % Altgrasstreifen; Mahd in 10 cm Höhe

- FCS 2.1 Michelinstraße Nord

Pflege: Jährliche Mahd mit Abtransport der Grünflächen im Juni/Juli, Belassen von 20-30 % Altgrasstreifen; Mahd in 10 cm Höhe

- Interne CEF-Flächen:

Pflege: Jährliche je hälftige Mahd mit Abtransport der Grünflächen im Juni/Juli; Mahd in mindestens 10 cm Höhe

Die erforderliche Zwischenhälterung von Individuen, die nach Fertigstellung und Entwicklung der Kleingartenanlage wieder in diese rückgesiedelt werden, erfolgt auf der CEF-Fläche auf dem Edeltrudtunnel.

4.4.3 Boden

Aufgrund der starken Vorbelastung mit Altlasten und dem Zustand als Kampfmittelverdachtsflächen wird ein Bodenmanagement für die Flächen der bisherigen Kleingartenanlage notwendig. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Plangebiets, den damit verbundenen Bodenbewegungen, Beseitigung von Belastungen und Überdeckung mit kulturfähigem, unbelastetem Bodenmaterial erfahren die Fläche selbst sowie die Schutzgüter Wasser und Boden eine Aufwertung. Insbesondere bzgl. der Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel sind allerdings bauvorbereitend und begleitend weitere Untersuchungen erforderlich. Bei fachgerechter Umsetzung der nachfolgenden, im Umweltbericht näher beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Zudem werden für das Schutzgut Boden Ökopunkte für die Realisierung der Dachbegrünung angerechnet. Die Flachdächer mit Dachaufbau bieten analog des natürlichen Bodens Nährboden für einige Pflanzen, filtern und puffern Schadstoffe, unterstützen als Ausgleichskörper den Wasserkreislauf und können so einen wichtigen Beitrag leisten. Die Stadt Karlsruhe orientiert sich damit an der derzeit gültigen Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg (2010).

Zu nachfolgend aufgeführten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden Festsetzungen getroffen:

- (V 11) Ausführung von Flächenversiegelungen als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei Stellplätzen, Zufahrten und ähnlichen Flächen
- (V 19) Extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche des Vereinsgebäudes Sport mit mindestens 12 cm Substratschicht

Über die Nutzungs- und Pachtverträge mit den zukünftigen Nutzern wird geregelt:

- (V 12) Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z. B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie korrosionsbeständig beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht werden bei der Gesamtanlage der Fläche schon vorab berücksichtigt und umgesetzt:

- (V 13) Kampfmittel: Für die vorhandene Auffüllung erfolgt eine Volumenberäumung mit einer kampfmitteltechnischen Begleitung. Die freigelegte Aushubsohle auf dem Niveau der Geländeoberkante von 1945 kann dann mittels Oberflächen-sondierung auf Kampfmittel von 2 bis maximal 4 Meter Tiefe überprüft werden. Der Baubereich der Vereinsgebäude wird intensiv mittels Tiefensondierung bis 6 Meter unter diesem Niveau untersucht, um den Vorgaben zur Baufeldfreimachung der für Gebäude erforderlichen Bautätigkeiten zu genügen. Ebenfalls mittels Tiefensondierung müssen die drei bekannten Blindgängerverdachtspunkte untersucht werden.
- (V 14) Bodenmanagementkonzept: Im Bereich unversiegelter Flächen werden durch den Auftrag von kulturfähigem Ober- und Unterboden im Sinne einer Rekultivierung und damit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wieder Bodenfunktionen erfüllt. Dazu werden im Rahmen eines Bodenmanagementkonzeptes die Anforderungen an die Qualität und Mächtigkeit des kulturfähigen Bodenmaterials im Hinblick auf die gärtnerische Nutzung für den Bereich der Kleingärten und der geplanten Sportanlagen festgelegt. Außerdem wird die bodenschonende, fachgerechte Umsetzung ausgeführt. Bei der Ausführung wird eine bodenkundliche Baubegleitung eingesetzt.

4.4.4 Wasser

Im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers und zum gesundheitlichen Schutz der zukünftigen Nutzer werden die nachfolgenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt:

- (V 15) Eine Durchstoßung der das Obere Kieslager schützenden bindig-organischen Deckschicht und eine damit einhergehende Verlagerung von belastetem Stauwasser ins Grundwasser sind zu vermeiden oder durch geeignete technische Maßnahmen zu verhindern.
- (V 16) Im Falle von Grundwasserhaltungen während den Baumaßnahmen werden besondere Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten sind.
- (V 17) Aufgrund der vorhandenen Grundwasserbeeinträchtigungen ist eine Grundwassernutzung im Plangebiet nach dem derzeitigen Stand der Untersuchungen nicht möglich. Soll eine Grundwassernutzung im Bereich der Sportflächen dennoch angestrebt werden, sind zuvor, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, dem Gesundheitsamt sowie mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz, fachlich notwendige Untersuchungen vorzunehmen. Hierdurch ist zu ermitteln, ob und wenn ja unter welchen Bedingungen eine Grundwassernutzung für Beregnungszwecke der Sportanlagen möglich wäre.
Die Grundwassernutzung für das Kleingartengebiet bleibt untersagt. Die Grundwassernutzung für das Kleingartengebiet ist aus gesundheitlichen Gründen und aus Gründen von Schadstoffverschleppungen nach dem derzeitigen Kenntnistand dauerhaft ausgeschlossen.
- (V 18) Eventuell noch vorhandene Grundwasserbrunnen werden fachgerecht stillgelegt und zurückgebaut.

4.4.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung sind für den Bestand die rechtskräftigen Bebauungspläne. Der wesentliche Teil des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 462, „Paketbahnhof-Postamt 2“ abgedeckt, der neben einem Bahnhof, einer ausgedehnten Gleiszone und Betriebsgebäuden mit versiegelten Hofflächen auch eine großzügige Straßenplanung für die Stuttgarter Straße mit vier bis sieben Fahrspuren aufweist. Im Nordosten ragt ein kleiner Teil festgesetzte Verkehrsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 826 „Zimmerstraße (Hauptfeuerwache)“ vom 9. April 2013 in den neuen Geltungsbereich. Das Flurstück Nr. 20011 ist zum Teil noch nicht überplant. Hier gilt der Bestand vor Ort. Für den abzutragenden Bahndamm ist ein funktionstüchtiges Gleis anzunehmen.

Die Planung sieht die Bestandssicherung für die Kleingartenanlage auf rund der Hälfte der Fläche vor. Die Sportanlagen weisen im Vergleich zum Paketbahnhof deutlich weniger versiegelte Fläche auf und sind darüber hinaus begrünt. Auch die Verkehrsflächen der Stuttgarter Straße wurden im Vergleich zur Planung von 1975 reduziert, so dass sich in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein deutlicher Überschuss von rund 427.000 Punkten nach Ökokontoverordnung des Landes ergibt. Bei der Bilanzierung sind die planexternen Maßnahmen für den Artenschutz berücksichtigt.

Abgesehen von den Maßnahmen zum Artenschutz sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.5 Lärm

Lärm durch Sportanlagen

Um die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohngebäude vor zu hohen Belastungen durch Sportlärm zu schützen, ist der Spielbetrieb auf den einzelnen Sportfeldern so zu organisieren, dass die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV eingehalten werden.

Die Prüfung erfolgt auf der Baugenehmigungsebene. Mögliche Nutzungsszenarien, welche die Grenzwerte der 18. BImSchV einhalten, sind beispielhaft in der Anlage 3 zur Begründung dargestellt. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung, beispielsweise in Form einer Lärmschutzwand nördlich der Sportfelder, erscheinen im Vergleich zu den formulierten organisatorischen Maßnahmen wenig zielführend. Der gewünschte offene Charakter der Stuttgarter Straße in der Schnittstelle zwischen Wohn- und Freizeitnutzung könnte durch eine barrierehafte Schallschutzwand nicht gewährleistet werden. Zudem spielt die Sicherheit im öffentlichen Raum eine große Rolle, weshalb eine gegenseitige Einsehbarkeit zwischen Straßenraum und Sportflächen ermöglicht werden soll. Um dauerhaft sicherzustellen, dass keine lärmintensiven Sportanlagen wie beispielsweise Schießanlagen oder Motorsportanlagen realisiert werden, werden solche Sportanlagen ausgeschlossen, die nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig sind.

Schützenswerte Wohn- oder Aufenthaltsräume im Plangebiet

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der weiteren zur Beurteilung herangezogenen Werte durch die Verkehrsgeräusche im Plangebiet werden aktive Schallschutzmaßnahmen, Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgesetzt. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Verkehrslärm Straßenbahn

Sofern die Straßenbahnlinie an der Stuttgarter Straße eingerichtet wird, ist die Schallfrage im notwendigen Planfeststellungsverfahren zu regeln. Im Rahmen dessen sollten auf jeden Fall als Schallschutz Rasengleise angelegt werden. Sofern dies nicht ausreichend ist, sind weitere Maßnahmen zu prüfen. Ggfs. könnte zusätzlicher Schallschutz durch eine eidechsengeeignete Gabionenwand erreicht werden. Eine Schallschutzwand ist wegen der hierdurch entstehenden Sichtbarriere und aus Sicherheitsaspekten (Einsehbarkeit des Geländes) städtebaulich nicht erwünscht.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

5.1 Sozialverträglichkeit der Planung

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

Erhalt eines wesentlichen Teils der Kleingärten für die überwiegend in der Südstadt wohnenden Kleingärtnerinnen und Kleingärtner.

Deutliche Verbesserung des Angebots von Schul- und Freizeitsport für die Bewohnerinnen und Bewohner der benachbarten Südstadt.

5.2 Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

Um die Nachteile für die von der Verkleinerung der Kleingartenanlage betroffenen Kleingärtnerinnen und Kleingärtner möglichst gering zu halten, wurden mit ihnen zwei Planungsworkshops zur Gestaltung der Anlage veranstaltet. In die Planung flossen auch Ergebnisse aus einer Fragebogenaktion unter den Betroffenen mit ein. Als Resultat werden die neu zugeschnittenen Gärten im Schnitt nur noch rund 200 m² groß sein, damit möglichst alle, die zu Planungsbeginn einen gültigen Pachtvertrag mit der Bahnlandwirtschaft hatten und weiterhin an einem Garten interessiert sind, auch einen Garten erhalten können.

Von Vorteil für die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner ist außerdem, dass die verbleibende Kleingartenanlage Bestandschutz durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erhält.

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Private Grünfläche Dauerkleingärten einschl.			
Freihaltetrasse Straßenbahn	ca.	7,6 ha	52%
Fläche für Sport- und Spielanlagen	ca.	4,7 ha	33%
Verkehrsflächen inklusive Verkehrsgrün	ca.	2,2 ha	15%
Gesamt	ca.	14,5 ha	100%

6.2 Geplante Bebauung

Bruttogrundfläche:

Vereinsgebäude Kleingärten 120 m²

Vereinsgebäude Sport 6.000 m²

6.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	14,5 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	1,8 ha	12,41%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	7,4 ha	51,03%

Hinweise:

- *In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten sowie Dachbegrünung vorgeschrieben. Der tabellarisch dargestellte Versiegelungsgrad lässt dies außer Acht. Die tatsächlichen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Bodenfunktion fallen demnach entsprechend geringer aus.*
- *Die versiegelten Flächen innerhalb der Grünanlage sind bei der Berechnung berücksichtigt.*
- *In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.*

7. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

8. Kosten zu Lasten der Stadt (überschlägig)

Umbau Stuttgarter Straße mit Baumpflanzungen	ca.	8.000.000	EUR
Baufeldfreimachung (Rückbau Kleingärten, Fällungen, Entschädigungen, Kampfmittel- und Bodenmanagement, inkl. Abtrag Bahndamm)	ca.	27.500.000	EUR

¹ Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen, der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche der Baugrundstücke sowie allen anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

Rückbaumaßnahmen		3.600.000	EUR
Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	ca.	2.800.000	EUR
Gesamt	ca.	37.700.000	EUR

9. Finanzierung

Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

10. Beipläne zur Begründung

Zur Erläuterung ist der Begründung folgender Plan beigelegt:

Anlage 1: Beispielhafte Kleingartenparzelle

Anlage 2: Planexterne Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Südlich Stuttgarter Straße

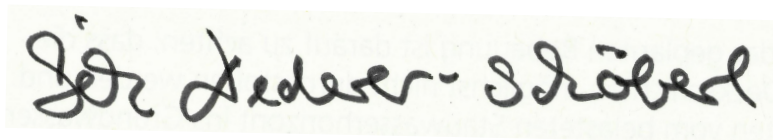
Anlage 3: Nutzungsszenarien für die Sportnutzung

11. Übersicht der erstellten Gutachten

- dplan gmbh denzel+dobrinski, Ingenieur- und Umweltplanung, Karlsruhe: Orientierende altlastentechnische Untersuchung, AA Südlich der Kleingartenanlage Stuttgarter Straße, 11. Dezember 2013
- dplan gmbh denzel+dobrinski, Ingenieur- und Umweltplanung: Abfalltechnische Untersuchung Sektorenprüfung der Auffüllungen zwischen den beiden Bahndämmen im Zuge des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Südlich der Stuttgarter Straße", 24. Juli 2019
- Orth Dr. Ing. GmbH (2014): Bestimmung Kornverteilungen der Materialien ehemaliger Bahndamm Zimmerstraße; Geotechnische Untersuchungsergebnisse
- GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG (2016a): Geotechnisches Gutachten, Neubau von Sportanlagen, Stuttgarter Straße Karlsruhe – Standsicherheit des Bahndamms –
- Triantafyllidis, T., EBA Gutachter für Geotechnik (2017a): Prüfbericht zur bautechnischen Prüfung PB 01_01/2016_KASt
- GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG (2016b): Geotechnisches Gutachten, Neubau von Sportanlagen, Stuttgarter Straße Karlsruhe – Standsicherheit des Bahndamms in der Bemessungssituation BS-E (Erdbeben)

- Triantafyllidis, T., EBA Gutachter für Geotechnik (2017b): Prüfbericht zur bautechnischen Prüfung PB 02_01/2016_KASt
- Kurz und Fischer GmbH Winnenden: Schallimmissionsprognose, 29. Oktober 2024
- SPL Powerlines Germany GmbH Leipzig: Prüfbericht Nr. 21-196-01 Statische Berechnung Standsicherheit OL-Maste, 8. Juli 2021
- Büro faktorgruen Freiburg: Fachbeitrag Artenschutz Bebauungsplan „Südlich Stuttgarter Straße“, 24. April 2026
- Ingenieurbüro Roth, Karlsruhe: Vertieftes Machbarkeitskonzept zur Baufeldfreimachung (Boden- und Kampfmittelmanagement), 2. April 2020

Karlsruhe, 15. Mai 2026
Stadtplanungsamt

A handwritten signature in black ink on a light-colored rectangular background. The signature is written in a cursive, flowing style and reads "Heike Dederer-Schöberl".

Heike Dederer-Schöberl

B. Hinweise

1. Versorgung, Entsorgung und Grundwasser

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 begrünenden 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. bei vorhandenen Bäumen 1,50 m + Kronentraufe einhalten.

Ein Anschluss des Gebietes an das städtische Trinkwassernetz ist wegen der vorhandenen Grundwasserbeeinträchtigungen dringend geboten. Die vorhandenen Grundwasserbrunnen sind zu entfernen und mit einwandfreiem bindigem Material zu verfüllen. Die Niederbringung von neuen Brunnen ist in der Kleingartenanlage nicht gestattet.

Gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) - in der jeweils gültigen Fassung - sind Wasserversorgungsanlagen, zu denen auch Trinkwasserinstallationen (Hausinstallationen) gehören, so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sind.

Der Betreiber einer Wasserversorgungsanlage hat sicherzustellen, dass bei ihrer Errichtung und Instandhaltung nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den Vorgaben der TrinkwV entsprechen. Informationen zu den in Karlsruhe zu verwendenden Werkstoffen und Materialien erhalten Sie auf der Webseite der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH. Soll neben Trinkwasser auch Brauchwasser verwendet werden, so ist neben den entsprechenden Vorschriften der TrinkwV auch die VDI-Richtlinie 6023 zu beachten.

Im Falle von Grundwasserhaltungen während zukünftiger Baumaßnahmen sind besondere Maßnahmen erforderlich (Untersuchungen, eventuell Aufbereitung des Grundwassers vor der Ableitung etc.).

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung ist darauf zu achten, dass die vorhandenen bindigen Deckschichten möglichst nicht durchstoßen werden und somit keine Wegsamkeiten vom belasteten Stauwasserhorizont ins Grundwasser entstehen. Sofern eine Durchörterung der bindigen Deckschichten zwingend erforderlich ist (z. B. bei Pfahlgründungen etc.) sind diese so auszuführen bzw. abzudichten, dass eine Verschleppung von Schadstoffen ins Grundwasser ausgeschlossen ist.

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserwerks Durlacher Wald. Gemäß gültiger Schutzgebietsverordnung sind im Wasserschutzgebiet Handlungen verboten, welche zu einer Verunreinigung des Grundwassers oder seiner nachteiligen Veränderung führen können. Orientierung für die Risikodarstellung und -bewertung

bietet das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ als maßgebende technische Regel sowie die DVGW Information Wasser Nr. 87 „Diffuse Stoffeinträge in Gewässer aus Siedlungs- und Verkehrsflächen“.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

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

Aufgrund der Lage in der Kinzig-Murg-Niederung, der oberflächennah anstehenden Grundwasserstände sowie der Altlastenproblematik ist im Planungsgebiet eine definierte Versickerung in Versickerungsmulden oder Ähnlichem nicht möglich.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann 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 Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung sowie des Infektionsschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung 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

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstsitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe), 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Baumschutz und Baumpflanzungen

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12. Oktober 1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

Baumpflanzgruben innerhalb befestigter Flächen sind mit geeignetem Baumsubstrat und im Bereich von Überbauungen mit geeigneten verdichtbarem Baumsubstrat zu verfüllen. Geeignet ist z. B. das Baumsubstrat nach Angaben der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ in der jeweils aktuellen Fassung. Diese Empfehlungen bieten weiterhin Hinweise zur Ausführung von Baumscheibenabdeckungen insbesondere zur Sicherstellung einer ausreichenden Luft- und Wasserversorgung.

6. Pflanzempfehlungen

Für die festgesetzten Anpflanzungen (Bäume und Sträucher) werden im Bereich der Ausgleichsflächen und der Kleingartenanlage aus Gründen der Biodiversitätsförderung und -erhaltung folgende Arten bevorzugt zur Anpflanzung empfohlen:

Bäume:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*),
- Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Hänge-Birke (*Betula pendula*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
- Obstbäume

Sträucher:

- Echte Hundsrose (*Rosa canina*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*),
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),

Für Baumpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen, Haltestellen und Stellplätzen empfiehlt sich eine Orientierung an der Straßenbaumliste der GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz).

Für die Dachbegrünung des Vereinsheim in der Kleingartenanlage empfehlen sich folgende heimische Sedum-Arten:

- Felsen-Fetthenne (*Sedum rupestre*),
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*),
- Purpur-Waldfetthenne (*Hylotelephium telephium*),
- Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*),
- Weiße Fetthenne (*Sedum album*).

7. 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.

8. Bodenschutz

Für die Errichtung und Nutzung der ehemaligen Ablagerung als Kleingartenanlage ist die Fläche nutzungsbezogen zu rekultivieren, um einen geeigneten Gartenboden herzustellen. Entsprechend ist eine durchwurzelbare Bodenschicht aus kulturfähigem Bodenmaterial nach den Vorgaben der LABO-Vollzugshilfe zu §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der DIN 19731 und DIN 18915 aufzutragen. Für die fachlichen Vorgaben an die durchwurzelbare Bodenschicht ist vorab ein Bodenmanagementkonzept mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen. Die bodenschonende Umsetzung des Bodenmanagementkonzepts während der Bodenauftragsarbeiten ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.

Die bodenschutzfachlichen Anforderungen an das kulturfähige Bodenmaterial im Bereich der Kleingartenanlage lauten nach der LABO-Vollzugshilfe zu §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der DIN 19731 und 18915 wie folgt:

- Keine mineralischen bodenfremden Beimengungen/nichtmineralischen Anteile (Störstoffe)
- Einhaltung der Vorsorgewerte BBodSchV ergänzend die BM-0 Werte der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) (Fein-)Bodenarten (Lehmsande, Normallehme, Lehmschluffe) nach der Bodenkundlichen Kartieranleitung KA5, Abbildung 17
- Humusgehalte im Unterboden von maximal 1 % und im Oberboden von mindestens 2 % bis maximal 8 %

- Grobbodenanteil (Kies, Grus, Steine > 2 mm Durchmesser) < 30 % Volumenanteil im Unterboden und < 10% Volumenanteil im Oberboden
- Verwendung von Baggergut (Sedimente aus Gewässern) ist auszuschließen, es bestehen Bedenken wegen Mangel an Gefügestruktur und damit Stabilität der Bodenschicht

Für das Vorhaben zur Errichtung der Kleingartenanlage ist ein Bodenmanagementkonzept durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu erstellen und der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz zur Abstimmung vorzulegen.

Die bodenschonende Umsetzung des Vorhabens zur Errichtung der Kleingartenanlage ist durch die bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.

9. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

10. 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).

11. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) sowie das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) – insbesondere § 23 - Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen – wird verwiesen.

12. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es empfiehlt sich, zwischen der Unterkante des PV-Moduls und der Oberkante des Substrats auf der tieferen Seite der PV-Module mindestens 35 cm Abstand einzuhalten. Auf der höheren Seite der PV-Module sollten mindestens 65 cm Abstand eingehalten werden. Zwischen den einzelnen Modulreihen sollten mindestens 80 cm breite Pflegezonen vorgesehen

werden. Jedes PV-Modul sollte von beiden langen Seiten zugänglich sein, d.h. eine einreihige Aufstellung ist anzustreben.

Dadurch ist in der Regel sichergestellt, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind.

Vorschlagsliste Dachbegrünung

Für die Bepflanzung der extensiven Dachbegrünung ist eine Mischung folgender Arten besonders geeignet (Karlsruher Mischung):

Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus armeria	Rauhe Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Potentilla tabernaemontana	Frühlings-Fingerkraut
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

13. Ökologie

Es sind Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 4 m², Durchsichten und Übereckverglasungen zu treffen.

Die Glasflächen sind durch gestalterische Elemente oder bauliche Vorkehrungen so zu gliedern, dass sie für Vögel erkennbar sind (z.B. durch Linien- oder Punktmuster, die nach dem Hohenauer Bewertungsschema als hochwirksam getestet wurden oder vergleichbar wirksame Alternativen). Der Außenreflexionsgrad der Glasscheiben darf maximal bei 15 % liegen.

Ökologische Baubegleitung

Um die sachgerechte Durchführung der festgesetzten Maßnahmen sicherzustellen und baubedingte, negative Auswirkungen auf die relevanten Tierartengruppen zu vermeiden, bzw. zu minimieren, ist eine Ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die nach den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage zum Umweltbericht) einzusetzen ist.

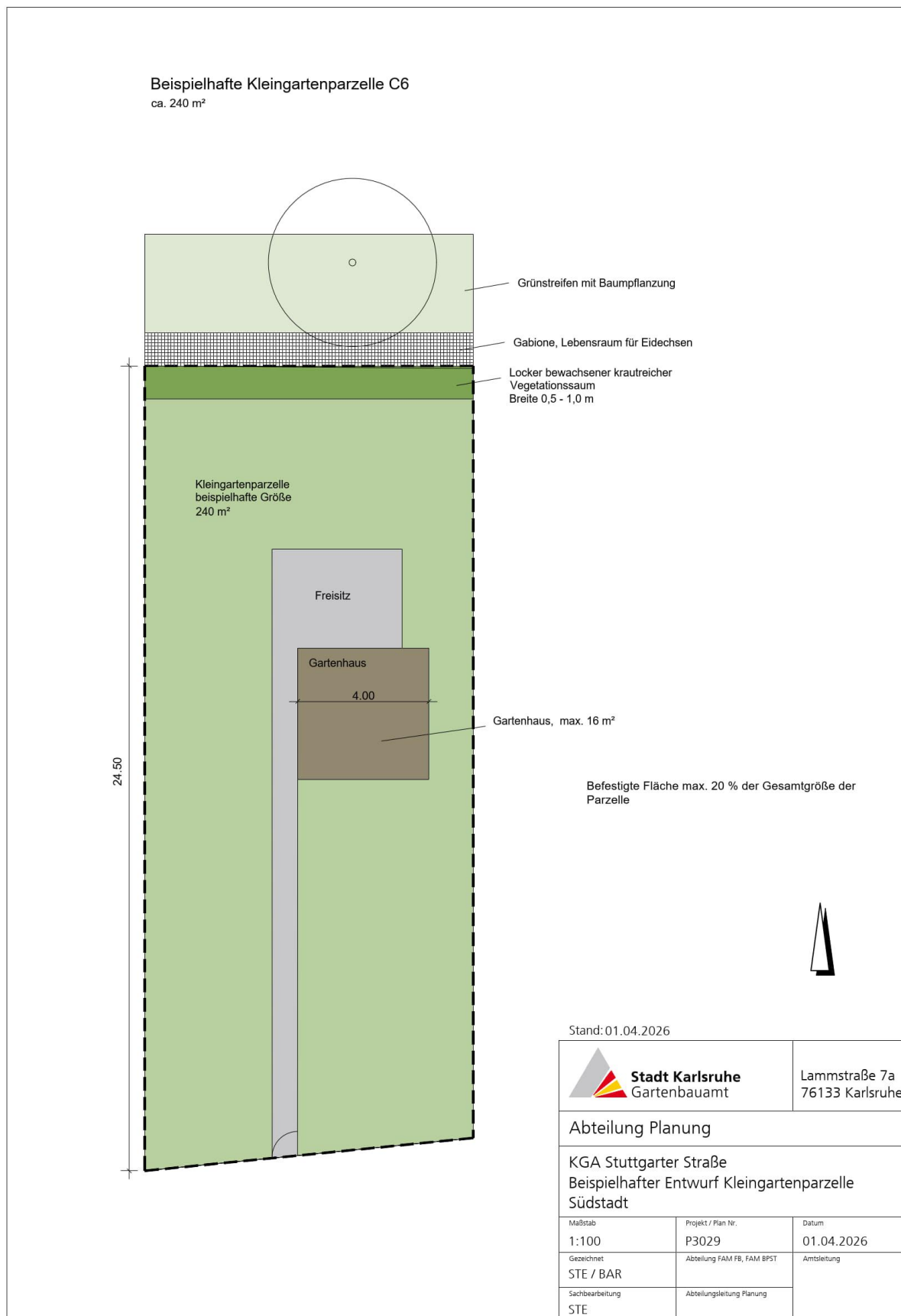
Monitoring

Um die Funktionalität der jeweiligen Maßnahmen- und Maßnahmenflächen sicherzustellen, ist ein Monitoring nach den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage zum Umweltbericht) durchzuführen.

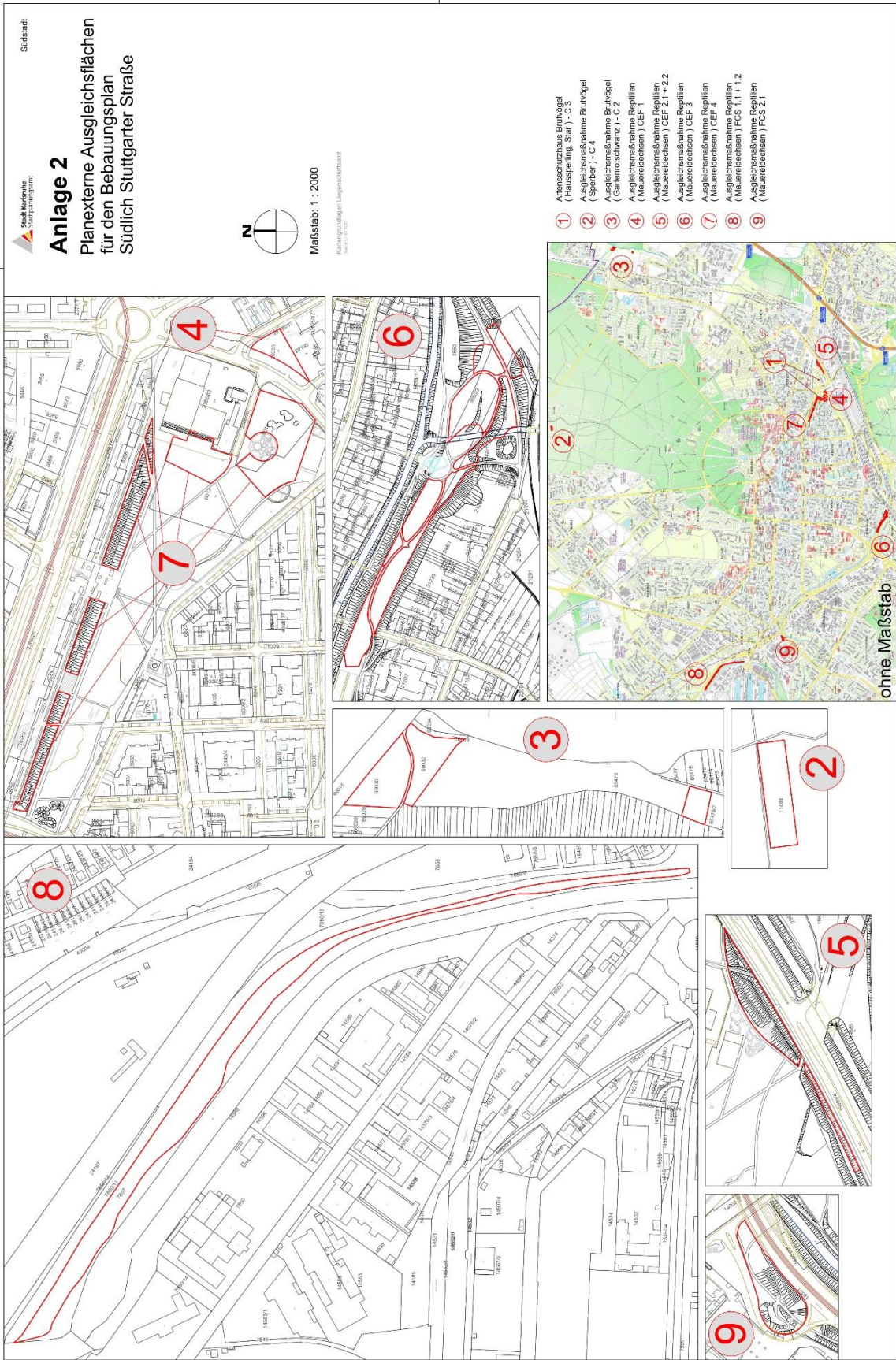
14. Verbeugung von Schall- und Lichtimmissionen

Aus schalltechnischer Sicht wird empfohlen, die Fahrgasse auf den Stellplätzen mit einem möglichst lärmarmen Belag zu versehen (z. B. Asphaltbetone $\leq$ AC11 oder SMA 8).

Zum Schutz der Nachbarschaft vor übermäßiger Blendung und Raumaufhellung durch Beleuchtungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren die Beleuchtungsanlage der Sportplätze in den Dunkelzeiten so zu planen, dass die Immissionsrichtwerte der LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen für Blendung und Raumaufhellung eingehalten werden.

Anlage 1: Beispielhafte Kleingartenparzelle

Anlage 2: Planexterne Ausgleichsflächen



Anlage 3: Nutzungsszenarien für die Sportnutzung

Die dargestellten Nutzungsszenarien zeigen beispielhaft wie die Grenzwerte der 18. BImSchV eingehalten werden können. Die genauen Bedingungen erfolgen auf Baugenehmigungsebene.

Trainingsbetrieb an Werktagen außerhalb der Ruhezeit (8 – 20 Uhr)

- Durchgehendes Fußballtraining auf beiden Plätzen parallel
- Durchgehende Nutzung aller Tennisplätze
- Durchgehende Nutzung des Streetballfelds
- Nutzung der beiden Faustballfelder ab 16 Uhr
- Durchgehende Nutzung der Bahn fürs Stockschießen
- Durchgehende Nutzung des Beachvolleyballfelds für Training
- Durchgehende Nutzung der Weitsprunganlage, der Kugelstoßanlage, der Laufstrecke und der Laufanlage
- Nutzung der 186 Stellplätze:
0,242 Fahrbewegungen je Stellplatz und Stunde, d. h. 540 Fahrbewegungen zwischen 8 Uhr und 20 Uhr auf allen 186 Stellplätzen.
- Durchgehende Nutzung der Außengastronomie der Halle

Trainingsbetrieb an Werktagen innerhalb der Ruhezeit abends (20 – 22 Uhr)

- Fußballtraining durchgehend auf beiden Plätzen parallel
- Nutzung aller Tennisplätze bis 21 Uhr
- Durchgehende Nutzung des Streetballfelds
- Nutzung der beiden Faustballfelder bis 21 Uhr
- Nutzung der Bahn fürs Stockschießen bis 21 Uhr
- Nutzung des Beachvolleyballfelds bis 21 Uhr für Training
- Nutzung der Weitsprunganlage, der Kugelstoßanlage, der Laufstrecke und der Laufanlage bis 21 Uhr
- Nutzung der 186 Stellplätze:
0,242 Fahrbewegungen je Stellplatz und Stunde, d. h. 90 Fahrbewegungen zwischen 20 Uhr und 22 Uhr auf allen 186 Stellplätzen.
- Durchgehende Nutzung der Außengastronomie der Halle

Wettbewerbe an Sonntagen außerhalb der Ruhezeit (9 – 13, 15 – 20 Uhr) bzw. Samstagen außerhalb der Ruhezeit (8 – 20 Uhr)

- Ein Punktspiel der 1. Mannschaft mit 50 Zuschauern nach 15 Uhr auf dem Fußballplatz westlich des Baufensters
- Durchgehende Nutzung aller Tennisplätze
- Durchgehende Nutzung des Streetballfelds

- Durchgehende Nutzung der beiden Faustballfelder
- Durchgehende Nutzung der Bahn fürs Stockschießen ODER durchgehende Nutzung des Beachvolleyballfelds für Wettkämpfe ODER Durchgehende Nutzung der Bahn fürs Stockschießen bei gleichzeitiger durchgehenden Nutzung des Beachvolleyballfelds für Training
- Durchgehende Nutzung der Weitsprunganlage, der Kugelstoßanlage, der Laufstrecke und der Laufanlage
- Nutzung der 186 Stellplätze:
0,242 Fahrbewegungen je Stellplatz und Stunde, d. h. 405 Fahrbewegungen zwischen 9 Uhr und 13 Uhr bzw. 15 Uhr und 20 Uhr auf allen 186 Stellplätzen.
- Durchgehende Nutzung der Außengastronomie der Halle

Erläuterung: Lage der Sportanlage Stockschießen innerhalb der Beurteilungszeiträume Sonntag tags außerhalb der Ruhezeiten (9:00 –13:00 und 15:00 – 20:00 Uhr) und innerhalb der Ruhezeiten mittags (13:00 - 15:00 Uhr) eine gleichzeitige durchgehende Nutzung der Anlage Stockschießen und des Beachvolleyball-Feldes für Wettkämpfe aus schalltechnischer Sicht nicht zulässig. Jedoch ist innerhalb der o.g. Beurteilungszeiträume eine gleichzeitige durchgehende Nutzung der Anlage Stockschießen und des Beachvolleyball-Feldes für Training aus schalltechnischer Sicht zulässig. Diese Einschränkung für den Sportlärm kann durch organisatorische Maßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung gelöst werden

Sonntag innerhalb der Ruhezeit (13 - 15 Uhr)

- Ein Punktspiel der 2. Mannschaft mit 10 Zuschauern zwischen 13 Uhr und 15 Uhr auf einem der beiden Fußballplätze
- Durchgehende Nutzung aller Tennisplätze
- Durchgehende Nutzung des Streetballfelds
- Durchgehende Nutzung der beiden Faustballfelder
- Durchgehende Nutzung der Bahn fürs Stockschießen ODER durchgehende Nutzung des Beachvolleyballfelds für Wettkämpfe ODER Durchgehende Nutzung der Bahn fürs Stockschießen bei gleichzeitiger durchgehenden Nutzung des Beachvolleyballfelds für Training
- Durchgehende Nutzung der Weitsprunganlage, der Kugelstoßanlage, der Laufstrecke und der Laufanlage
- Nutzung der 186 Stellplätze:
0,242 Fahrbewegungen je Stellplatz und Stunde, d. h. 90 Fahrbewegungen zwischen 13 und 15 Uhr sowie 20 und 22 Uhr auf allen 186 Stellplätzen.
- Durchgehende Nutzung der Außengastronomie der Halle

Nachtzeitraum (22– 6 Uhr – lauteste Nachtstunde)

- Keine Nutzung der Sportanlage mit Ausnahme der Halle
- Nutzung der 186 Stellplätze:

25 Fahrbewegungen in der lautesten Nachstunde nach 22 Uhr auf allen 186 Stellplätzen.

- Nutzung der Außengastronomie der Halle

Besondere Veranstaltungen

Nach der 18. BImSchV können bei besonderen Veranstaltungen an bis zu 18 Tagen im Jahr höhere Geräuscheinwirkungen an der benachbarten Bebauung zugelassen werden. Darunter können nicht regelmäßig stattfindende Veranstaltungen wie Turniere und Wettkämpfe fallen, wie das Fußballturnier oder die Leichtathletikveranstaltung.