

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Waldseilpark Turmberg“ Karlsruhe – Durlach**

## **Vorentwurf**

### **Vorhabenträger:**

Ute und Jochen Brischke  
Dürrbachstraße 20  
76227 Karlsruhe

Tel. 0721 - 593484  
UteBrischke@web.de

### **Planverfasser:**

Voegele + Gerhardt  
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410  
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Inhaltsverzeichnis:

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>5</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit .....	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung .....	5
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	5
3.5	Belastungen .....	5
3.5.1	Altlasten.....	5
3.5.2	Lärmemissionen .....	6
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2	Erschließung .....	6
4.2.1	ÖPNV .....	6
4.2.2	Motorisierter Individualverkehr .....	6
4.2.3	Ruhender Verkehr .....	7
4.2.4	Geh- und Radwege .....	7
4.2.5	Ver- und Entsorgung .....	7
4.3	Gestaltung .....	7
4.4	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.....	8
4.4.1	Eingriff in Natur und Landschaft .....	8
4.4.2	Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.....	8
<b>5.</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Statistik</b> .....	<b>10</b>
7.1	Flächenbilanz .....	10
7.2	Geplante Bebauung.....	10
7.3	Bodenversiegelung.....	11
<b>8.</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Durchführung</b> .....	<b>11</b>
<b>B.</b>	<b>Hinweise (beigefügt)</b> .....	<b>12</b>
1.	Versorgung und Entsorgung.....	12
2.	Baumschutz.....	12
3.	Altlasten.....	12
4.	Erdaushub / Auffüllungen .....	12
5.	Barrierefreies Bauen.....	12
6.	Wasserschutzgebiet .....	12
7.	Kriminalpräventive Maßnahmen .....	12

<b>C.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen.....</b>	<b>13</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	13
1.1	Waldgebiet mit der Sondernutzung Waldseilpark.....	13
1.2	Flächen für Stellplätze .....	13
2.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	13
2.1	Ausgleichsmaßnahmen .....	13
2.1.1	Ökologische Aufwertung des benachbarten Waldbestandes .....	13
2.1.2	Aufhängung von Fledermauskästen und Vogelnistkästen.....	14
2.2	Zuordnung .....	14
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>15</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	15
1.1	Gebäudehöhe.....	15
1.2	Dacheindeckung.....	15
1.3	Fassadenfarbe der Materialhütte.....	15
2.	Werbeanlagen und Automaten.....	15
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen, Wege, Stellplätze.....	15
3.1	Unbebaute Flächen .....	15
3.2	Einfriedigungen .....	15
3.3	Wege .....	15
3.4	Stellplätze.....	15
4.	Niederschlagswasser .....	16
5.	Müllstandort.....	16
6.	Beleuchtungsanlagen und technische Beschallung .....	16
<b>III:</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
<b>D.</b>	<b>Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung M. 1: 1.000.....</b>	<b>18</b>
	<b>Zeichnerische Festsetzungen - Anschlussplan M. 1: 500.....</b>	<b>19</b>
	<b>Unterschriften .....</b>	<b>20</b>
	<b>Anlagen .....</b>	<b>21</b>
1.	<b>Umweltbericht (gesonderte Broschüre) .....</b>	
2.	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan .....</b>	<b>22</b>
2.1	Übersichtspläne.....	22
2.2	Lageplan.....	23
2.3	Bestandsplan.....	24
2.4	Projektpläne .....	25
2.5	Stellplatzberechnung .....	35

## A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)

### 1. Aufgabe und Notwendigkeit

Mit dem geplanten Waldseilpark sollen die auf dem Turmberg bereits vorhandenen und sehr gut angenommenen Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen (Waldspielplatz, Schöneck, Sportschützen) als vielfältiges, konzentriertes, per ÖPNV gut erreichbares Angebot zusätzlich aufgewertet und abgerundet werden.

Der „Waldseilpark Turmberg“ soll auf dem städtischen Waldgrundstück Flst. Nr. 55319 an der Jean-Ritzert-Straße zwischen Schützenhaus und Sportschule Schöneck in unmittelbarer Nähe zum neu angelegten Waldspielplatz entstehen. Der Park beansprucht inklusive der neuen Stellplätze an der Jean-Ritzert-Straße eine Fläche von ca. 4.6 ha (davon sind ca. 3.2 ha als „Suchraum für eine ökologische Ersatzmaßnahme“ festgesetzt und ca. 0.2 ha betreffen den in den Geltungsbereich einbezogenen, bestehenden Waldparkplatz). Die reine Parcours-Fläche beträgt ca. 1.0 ha.

**Vorhabenträger und Betreiber** ist das Ehepaar Ute und Jochen Brischke, Dürrbachstr. 20, Karlsruhe-Durlach mit ca. 6-8 Mitarbeitern. Beide Partner sind tätige Lehrer und auf dem Gebiet der Erlebnispädagogik geschult. Brischkes werden professionell beraten von der Fa. faszinatour, Immenstadt, die bereits eine ganze Anzahl vergleichbarer Einrichtungen konzipiert und umgesetzt hat.

**Zielgruppen** sind Einzelgäste (ansässige Bevölkerung und Besucher der Region, ohne Voranmeldung), Gruppen (Schulen, Vereine, Sportgruppen, Firmen, mit Voranmeldung) sowie Menschen mit Behinderungen.

Mit dem speziellen, erlebnispädagogischen Ansatz sollen insbesondere auch Schulkinder und soziale Einrichtungen der Kinder- und Jugendlichenbetreuung angesprochen werden, ebenso wie Vereine, aber auch die Sportschule Schöneck, die bereits großes Interesse signalisiert hat. Da keine besonderen Ansprüche an Fitness oder körperliche Verfassung gestellt werden, bietet der Park Alternativen für eine konstruktive Freizeitgestaltung mit Naturnähe für alle Altersgruppen – auch Senioren.

**Für Menschen mit Behinderungen** soll ein speziell abgestimmtes Programm innerhalb des regulären Parcours angeboten werden.

Um für das Vorhaben „Waldseilpark Turmberg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

### 2. Bauleitplanung

#### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) stellt das Plangebiet als Waldfläche dar. Die Planung wird damit aus dem FNP NVK entwickelt.

Im Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist der Wald des Planungsgebiets als Landschaftsbereich mit hoher Naturschutzfunktion und teilweise als Naturschutzvorranggebiet (höchste Bewertungsstufe) ausgewiesen. Er besitzt zudem den Status eines Erholungswalds nach § 33 Landeswaldgesetz (LWaldG). Bei der forstlichen Waldfunktionenkartierung (Forstdirektion Karlsruhe 1997) wurde er als „Intensiverholungswald“ (Erholungswald der Stufe 1) erfasst.

## **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan für das Plangebiet liegt nicht vor - das Plangebiet liegt jedoch im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Turmberg - Augustenberg“ aus dem Jahr 1962 und bedarf deshalb einer landschaftsschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung. Diese ist durch Aufnahme eines entsprechenden Passus in die zurzeit im Verfahren befindliche Landschaftsschutzverordnung gegeben.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 4.6 ha große Planungsgebiet (davon sind ca. 3.2 ha als „Suchraum für eine ökologische Ersatzmaßnahme“ festgesetzt) liegt auf dem Turmberg in Karlsruhe - Durlach und wird begrenzt von der Jean-Ritzert-Straße, dem vorhandenen Spielplatz und dem Schützenhaus sowie von Waldflächen.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit**

Das Plangebiet liegt in einem Waldgebiet mit naturnahen Buchenwäldern und forstlich geprägten Laubholz-Beständen. Es befindet sich am Osthang des Turmbergs und wird durch basenreiche Böden aus Löss und Lösslehm geprägt. Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Westlicher Pfingzgau“.

### **3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung**

Bei dem Plangrundstück handelt es sich um unbebaute Waldflächen mit vorhandenen Waldwirtschaftswegen. Das Areal wird von der Jean-Ritzert-Straße aus erschlossen.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das überplante Grundstück (Flst. Nr. 55319) befindet sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Die Verfügbarkeit dieser Fläche soll durch entsprechende Vereinbarung mit Stadt bzw. Forst gewährleistet werden.

### **3.5 Belastungen**

#### **3.5.1 Altlasten**

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

### **3.5.2 Lärmemissionen**

Eine Belastung der in ca. 200m Entfernung angrenzenden Wohnbebauung am Guggelensberg ist nicht zu befürchten. Die durch das Vorhaben bedingte, zusätzliche Verkehrsbelastung sowie die von der Anlage ausgehenden sonstigen Schallemissionen können – auch aufgrund der bestehenden Vorbelastungen – keine Werte erreichen, die zu einer Unverträglichkeit mit der vorhandenen Wohnnutzung führen würden.

## **4. Planungskonzept**

Bei dem „Waldseilpark Turmberg“ handelt es sich um einen Kletterparcours über verschiedene Routen und Hindernisse (Balancierseile, Brücken, Netze) zwischen vorhandenen Bäumen in einer Höhe von ca. 1 – 11 Metern über Grund. Die Klettervorrichtungen und Plattformen werden ohne Schädigung des Baumbestands und nach vorheriger statischer und baumschutzfachlicher Prüfung durch eine spezielle Klemmtechnik befestigt. Bauzeit ca. 3 – 5 Wochen. Das Areal wird nicht eingezäunt und bleibt auch außerhalb der Öffnungszeiten frei zugänglich. Der Parcours wird vor unbefugtem Betreten geschützt, indem die Einstiegs-Netze zu den Startplattformen hochgezogen werden. Als bauliche Anlagen entstehen nur 1 Material- / Kassen- Hütte mit WC auf ca. 40 qm Grundfläche mit vorgelagerter Terrasse (51 qm Grundfläche) sowie - zusätzlich zu den vorhandenen Waldwegen – schmale Kontrollpfade mit Rindenmulch - Belag für das Aufsichtspersonal. Gastronomie ist nicht geplant; mit Turmbergrestaurant und Schützenhaus stehen bereits qualifizierte Angebote zur Verfügung

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der angestrebten künftigen Nutzung als Freizeiteinrichtung soll das Areal als „Waldgebiet mit der Sondernutzung Waldseilpark“ ausgewiesen werden.

Zulässig sollen sein die

- Errichtung eines Waldseilparks mit Kletterparcours,
- Errichtung einer Materialhütte inklusive WC-Anlage mit einer max. Grundfläche von 40 qm und mit einer max. Gebäudehöhe von 4 m,
- Errichtung einer überdachten Terrasse (max. Grundfläche = 51 qm),
- Errichtung von Kontrollpfaden.

### **4.2 Erschließung**

#### **4.2.1 ÖPNV**

Die ÖPNV-Anbindung der Anlage ist über die Turmbergbahn gewährleistet. Die Öffnungszeiten der Bahn entsprechen den Öffnungszeiten des Waldseilparks.

#### **4.2.2 Motorisierter Individualverkehr**

Der Motorisierte Individualverkehr erreicht den Waldseilpark über die Jean-Ritzert-Straße. Aufgrund der Kundenstruktur der erwarteten Klientel (Schul-

klassen, Gruppen, Vereine) und basierend auf Erfahrungswerten, ist mit einer Anfahrt per Reisebus so gut wie nicht zu rechnen.

#### **4.2.3 Ruhender Verkehr**

Es wird von ca. 26.000 Besuchern im ersten Jahr ausgegangen, verteilt auf ca. 240 Öffnungstage zwischen März und Oktober. Verweildauer ca. 3.5 Std. auf 2 Schichten morgens und nachmittags. Öffnungszeiten 10:00 – 17:00 Uhr, von Juni bis August bis 19:00 Uhr. An Spitzentagen sind ca. 200 Besucher zu erwarten.

Für den Stellplatzbedarf wird davon ausgegangen, dass ca. 25% der Besucher mit öffentlichen Verkehrsmitteln und ca. 75% der Besucher zu dritt im PKW anreisen. Daraus ergibt sich:

$200 \text{ Besucher} \times 0.75 \text{ PKW-Nutzer} : 3 \text{ Besucher pro PKW} : 2 \text{ Schichten} = 25 \text{ Stellplätze}$  als Bedarf eines Spitzentages.

Die erforderlichen Stellplätze sollen entlang der Jean-Ritzert-Straße errichtet und auf dem im Hinblick auf die geplante Nutzung Waldseilpark bereits optimierten Waldparkplatz zur Verfügung gestellt werden.

#### **4.2.4 Geh- und Radwege**

Fußgänger und Radfahrer können den „Waldseilpark Turmberg“ über die Jean-Ritzert-Straße erreichen.

#### **4.2.5 Ver- und Entsorgung**

Strom- und Wasserversorgung können durch die Stadtwerke ohne größeren technischen Aufwand hergestellt werden. Telefonverbindung erfolgt mobil. Abwasser-Entsorgung soll in der ersten Saison durch temporäre Systeme (z.B. DIXI) gewährleistet werden. Danach ist die Errichtung einer festen Toilettenanlage in der Material- / Kassen- Hütte mit Einleitung (Pumpen) in das Abwassersystem der Sportschule Schöneck vorgesehen. Die Sportschule ist mit dieser Lösung einverstanden. Die Trasse ist bereits mit dem Forstamt und dem Tiefbauamt abgestimmt und soll dem Verlauf des ehemaligen Schießgrabens folgen. (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil).

Das unbelastete Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden.

Der Müll soll von regulären Entsorgungsfahrzeugen abgeholt werden (Route Turmberg / Schützenhaus). Die Abfallbehälter, welche neben der Materialhütte aufgestellt werden sollen, werden durch die Betreiber an den jeweiligen Leerungstagen an der Jean-Ritzert-Straße rechtzeitig zur Abholung durch das Sammelfahrzeug bereitgestellt und nach der Leerung unverzüglich wieder zurückgestellt.

### **4.3 Gestaltung**

Die vorhandenen Waldwege sollen durch ein System von Kontrollpfaden für das Aufsichtspersonal ergänzt werden. Die Pfade haben eine max. Breite von 1 m und sollen mit einem Oberflächenbelag aus natürlichen Materialien (z.B. Rindenmulch) versehen werden.

Die geplante Materialhütte soll auf Punktfundamenten in Holzbauweise aus Fichten-Blockbohlen mit Pultdach (Teerpappendeckung) errichtet werden. Die Hütte hat Außenmaße von ca. 4 x 10 m und eine Höhe von max. 4 m = maximal ca. 160 cbm Brutto-Kubatur. Vor der Hütte ist eine überdachte Terrasse / Veranda vorgesehen. Hütte und Veranda zusammen umfassen ca. 91 qm Fläche.

Zugunsten eines möglichst unauffälligen Erscheinungsbildes der Materialhütte sollen hellfarbige Anstriche unzulässig sein.

Die 11 Parcours sind in Abhängigkeit vom Schwierigkeitsgrad der Strecke nach Farben benannt (siehe Anlage 2.4.1). Im Verlauf einer Übung sind Balancierseile, Brücken und Netze zwischen Plattformen in unterschiedlichen Höhen zu bewältigen. Die Schwierigkeitsgrade reichen von WEISS (Einweisung, Plattformhöhen bis 1.20 m) über GELB (Kinder, Plattformhöhen bis 1.50 m), ORANGE, PINK und ROT (Kinder- und Jugendliche, Plattformhöhen 3 - 5 m), HELLBLAU, LILA, GRÜN und BLAU (Jugendliche und Erwachsene, Plattformhöhen 4 - 7.50 m), BRAUN (schwerer Parcours für Jugendliche und Erwachsene, Plattformhöhen 8 m) bis SCHWARZ (Erwachsene, Plattformhöhen 7.50 - 11 m).

Werbeanlagen sollen aufgrund der Lage des Vorhabens im Waldgebiet nur sehr begrenzt zulässig sein. Zur Sicherung der freien Zugänglichkeit sollen Einfriedungen unzulässig sein.

#### **4.4 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

##### **4.4.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Das Vorhaben hat folgende negative Auswirkungen:

- geringer Verlust an Waldbeständen (Waldmeister-Buchen-Wald und Ahorn-Bestand) durch Anlage von Kontrollpfaden und den Bau einer Materialhütte
- Verringerung der Habitatqualität des Waldes für die Tierwelt

Hinsichtlich des Bodens, der Pflanzenwelt und des Landschaftsbildes führt das Vorhaben zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen. Zur Minimierung des Eingriffs wird auf die ursprünglich geplante Anlage eines räumlich getrennten Nebenparcours verzichtet.

##### **4.4.2 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ersatz für die Verschlechterung der Habitatqualität des Waldbestandes für die Tierwelt und als Ersatz für die kleinflächige Beseitigung der Waldbodenvegetation soll der Waldbestand nordöstlich der geplanten Anlage ökologisch aufgewertet werden.

Hierzu werden - innerhalb des im zeichnerischen Teil als „Suchraum für eine ökologische Ersatzmaßnahme“ festgesetzten Bereichs - auf einer 1,3 ha großen Fläche des angrenzenden Buchenwalds die forstliche Bewirtschaftung eingeschränkt und gezielt Alt- und Totholzstrukturen im Bestand belassen.

Als Ersatzquartiere für Baumhöhlen, die im unmittelbaren Bereich des Kletterparcours liegen, werden 20 Fledermauskästen und 10 Vogelnistkästen im Wald nordöstlich der geplanten Anlage aufgehängt. Die Maßnahme erfolgt vor Inbetriebnahme der Anlage.

## **5. Umweltprüfung / Umweltbericht**

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht (Institut für Botanik und Landschaftskunde Karlsruhe) dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung (Anlage).

### **Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:**

- Das Vorhaben führt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.
- Die nach § 32 NatSchG geschützten Hohlwege liegen außerhalb der geplanten Anlage und werden daher durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Das Vorhaben hat aufgrund der großen Entfernung keine direkten Auswirkungen auf die umliegenden Natura 2000-Gebiete.
- Durch das Vorhaben verschlechtert sich die Habitatqualität des Waldbestandes für die Tierwelt im Bereich des Kletterparcours. Die sich aus dem Vorhaben ergebenden Beeinträchtigungen verursachen ein Defizit von insgesamt 82.740 Ökopunkten (Berechnung in Anlehnung an das Biotoptypenbewertungsverfahren der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg 2005). Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind festgesetzt worden.
- Bei einer Realisierung der ursprünglichen Planung mit der Errichtung eines Nebenparcours im zentralen Bereich des Untersuchungsraums müsste mit einer erheblichen Störung der Tiere und damit mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen dieser Arten gerechnet werden. Auf den Nebenparcours wird in der aktuellen Planung verzichtet. Eine erhebliche Störung der lokalen Populationen von Kleinspecht und Mittelspecht kann dadurch vermieden werden, da vom verbleibenden Hauptparcours nur ein kleiner Teil der Reviere dieser Arten betroffen ist.
- Für die Mönchsgrasmücke könnte sich neben den direkten Störungen durch den Betrieb die erforderliche Entfernung der Strauchschicht an den Kontrollpfaden und an tief gespannten Seilen negativ auf den Bestand auswirken. Für die vorzugsweise im Unterholz nistende Art werden dadurch zum Nestbau geeignete Strukturen teilweise entfernt. Da angrenzend an die Kletteranlage in großem Umfang unterholzreiche Waldbestände erhalten bleiben, bleibt jedoch die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für diese Art im räumlichen Zusammenhang erhalten.
- Bei den übrigen Vogelarten ist durch den Bau und den Betrieb der Kletteranlage mit einer erheblichen Störung der direkt im Bereich der

Anlage vorkommenden Tiere zu rechnen. Da es sich hierbei jedoch um im Gebiet häufige und weit verbreitete Arten handelt, wird der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Verbotstatbestand der erheblichen Störung besteht somit für diese Arten nicht.

- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Tiere, deren Quartier im unmittelbaren Umfeld des Parcours liegt, durch den Betrieb erheblich gestört werden. Um diesen Störungen zu entgehen, werden im Wald nördlich und westlich der Kletteranlage als Präventivmaßnahme Ausweichquartiere geschaffen (20 Fledermauskästen für 8 im Bereich des Kletterparcours liegende Baumhöhlen).

## 6. Sozialverträglichkeit

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

- Wohnortnahe Bereitstellung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen
- Gewährleistung uneingeschränkter Zugänglichkeit des Areals für Menschen mit Behinderungen

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

Waldseilpark	ca.	1,07 ha	76,43%
vorhandener Zugangsweg (Waldweg)	ca.	0,01 ha	0,71%
vorhandene Jean-Ritzert-Straße im Geltungsb.	ca.	0,06 ha	4,29%
vorhandener Gehweg entlang Jean-Ritzert-Str.	ca.	0,04 ha	2,86%
vorhandener Waldparkplatz	ca.	0,20 ha	14,29%
neue Stellplätze mit Grün und Schotterstreifen	ca.	0,02 ha	1,42%
<hr/>			
Gesamt (reines Planungsgebiet)	ca.	1,40 ha	100,00%
zuzüglich ca. 3.2 ha als Suchraum			
für eine ökologische Ersatzmaßnahme	ca.	3,20 ha	
<hr/>			
Gesamt (Planungsgebiet + Suchraum)	ca.	4,60 ha	

### 7.2 Geplante Bebauung

Materialhütte	40	m <sup>2</sup>	160	m <sup>3</sup>
Überdachte Terrasse	51	m <sup>2</sup>	204	m <sup>3</sup>
<hr/>				
Gesamt	91	m <sup>2</sup>	364	m <sup>3</sup>

### 7.3 Bodenversiegelung<sup>1</sup>

Gesamtfläche	ca.	1,4 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung (Jean-Ritzert-Str.)	ca.	0,06 ha	4,29%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche (Materialhütte + Veranda)	ca.	0.069 ha	4,93%

*Hinweise:*

- *In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*

### 8 Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich der Erschließungsanlagen übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

### 9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Die Nutzung ist über einen Pachtvertrag zu sichern. Im Pachtvertrag sind auch Belange zu regeln wie z.B. die Müllentsorgung im Waldseilpark und in den angrenzenden Bereichen, Schonung des Baumbestandes, Rauchverbot, Genehmigung für Verkehrssicherungsarbeiten an Bäumen etc.

---

<sup>1</sup> Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen sowie der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80 % der Grundstücksfläche) der Baugrundstücke sowie alle anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

## **B. Hinweise (beigefügt)**

### **1. Entsorgung**

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

### **2. Baumschutz**

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen, welche im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans für den Bereich der Jean-Ritzert-Straße für das Verkehrsbegleitgrün gilt.

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume ist analog zur Baumschutzsatzung vorzugehen.

### **3. 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, 76133 Karlsruhe, zu melden.

### **4. Erdaushub / Auffüllungen**

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

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

### **5. 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).

### **6. Wasserschutzgebiet**

Der „Waldseilpark Turmberg“ liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B „Hardtwald“.

### **7. Kriminalpräventive Maßnahmen**

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe, Beiertheimer Allee 16, 76137 Karlsruhe, bietet eine kostenlose, unverbindliche und individuelle Bauplanberatung zur optimalen Sicherungstechnik an.

## **C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Waldgebiet mit der Sondernutzung Waldseilpark**

Zulässig sind die:

- Errichtung eines Waldseilparks gemäß VEP mit Kletterparcours,
- Errichtung einer Materialhütte inklusive WC-Anlage mit einer max. Grundfläche von 40 qm und mit einer max. Gebäudehöhe von 4 m,
- Errichtung einer überdachten Terrasse (max. Grundfläche = 51 qm),
- Errichtung von Kontrollpfaden.

Es sind jedoch konkret nur die Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### **1.2 Flächen für Stellplätze**

Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### **2. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

##### **2.1 Ausgleichsmaßnahmen**

###### **2.1.1 Ökologische Aufwertung des benachbarten Waldbestands**

Innerhalb des im zeichnerischen Teil als „Suchraum für eine ökologische Ersatzmaßnahme“ festgesetzten Bereichs ist der Waldbestand auf einer ca. 1,3 ha großen Teilfläche ökologisch aufzuwerten. Hierzu sind die forstliche Bewirtschaftung einzuschränken und gezielt Alt- und Totholzstrukturen im Be-

stand zu belassen. Der genaue Standort sowie die Beschreibung der Aufwertungsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag festzulegen.

### **2.1.2 Aufhängung von Fledermauskästen und Vogelnistkästen**

Innerhalb des im zeichnerischen Teil als „Suchraum für eine ökologische Ersatzmaßnahme“ festgesetzten Bereichs sind, verteilt auf eine ca. 1,3 ha große Teilfläche, 20 Fledermauskästen sowie 10 Vogelnistkästen aufzuhängen. Die Maßnahme hat vor Inbetriebnahme der Anlage zu erfolgen.

## **2.2 Zuordnung**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Umsetzung des Vorhabens verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **1.1 Gebäudehöhe**

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des umgebenden natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung der Materialhütte und der Terrasse ist nur Teerpappe zulässig.

#### **1.3 Fassadenfarbe der Materialhütte**

Hellfarbige Anstriche zur Fassadengestaltung der Materialhütte sind unzulässig.

### **2. Werbeanlagen und Automaten**

Automaten sind nur an der Materialhütte zulässig.

Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur bis zur maximal festgesetzten Gebäudehöhe unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2 m<sup>2</sup>.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

### **3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen, Wege, Stellplätze**

#### **3.1 Unbebaute Flächen**

Unbebaute Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

#### **3.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind unzulässig.

#### **3.3 Wege**

Zulässig ist nur die Errichtung von Kontrollpfaden mit einer Breite von max. 1 m mit Oberflächenbelag aus natürlichen Materialien (z.B. Rindenmulch).

#### **3.4 Stellplätze**

Zur Errichtung der Stellplätze entlang der Jean-Ritzert-Straße ist entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil in Ergänzung der benötigten Straßenfläche ein 1 m breiter geschotterter Randstreifen anzulegen.

**4. Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen soweit dies i. S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich ist. Die Versickerungsanlagen müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

**5. Müllstandort**

Die Abfallbehälter sind neben der Materialhütte auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen.

**6. Beleuchtungsanlagen und technische Beschallung**

Beleuchtungsanlagen, die über einen punktuellen Bedarf (z.B. im Zusammenhang mit der Materialhütte) hinausgehen, sind unzulässig.

Unzulässig sind auch Anlagen zu einer technischen Beschallung des Waldseilparks.

### **III: Sonstige Festsetzungen**

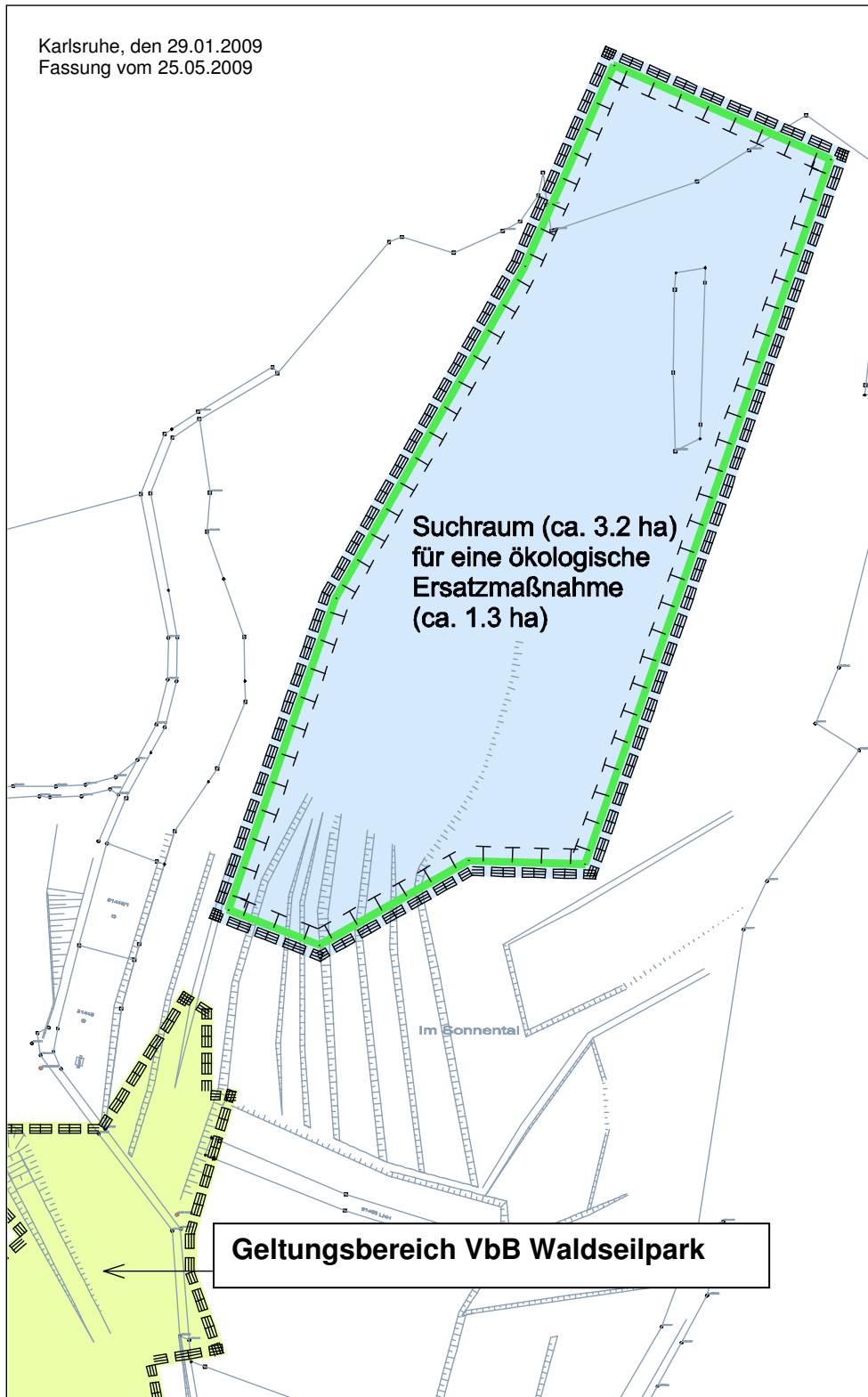
#### **(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

Die Anlagen 2 (2.1 – 2.5) – Vorhaben- und Erschließungsplan – sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

**Anstelle von dieser Seite Plan M. 1: 1.000 (DIN A3) ergänzen (=Seite 18)**

## D. Zeichnerische Festsetzungen

Anschlussplan ca. M. 1: 500 mit Suchraum (ca. 3.2 ha) für eine ökologische Ersatzmaßnahme (ca. 1.3 ha).



**Unterschriften**

**Vorhabenträger:**

Ute und Jochen Brischke  
Dürrbachstraße 20  
76227 Karlsruhe

  
  
.....  
(UNTERSCHRIFT)


**Planverfasser:**

Voegele + Gerhardt  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe

  
.....  
(UNTERSCHRIFT)

**Stadtplanungsamt Karlsruhe:**

Dr. Harald Ringler  
Lammstraße 7  
76133 Karlsruhe

  
.....  
Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009



## **Anlagen**

### **1. Umweltbericht (siehe gesonderte Broschüre)**

### **2. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Übersichtspläne

Lageplan

Bestandsplan

Projektpläne

Stellplatzberechnung

**Anlage 1: Umweltbericht (siehe gesonderte Broschüre)**

**Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan**

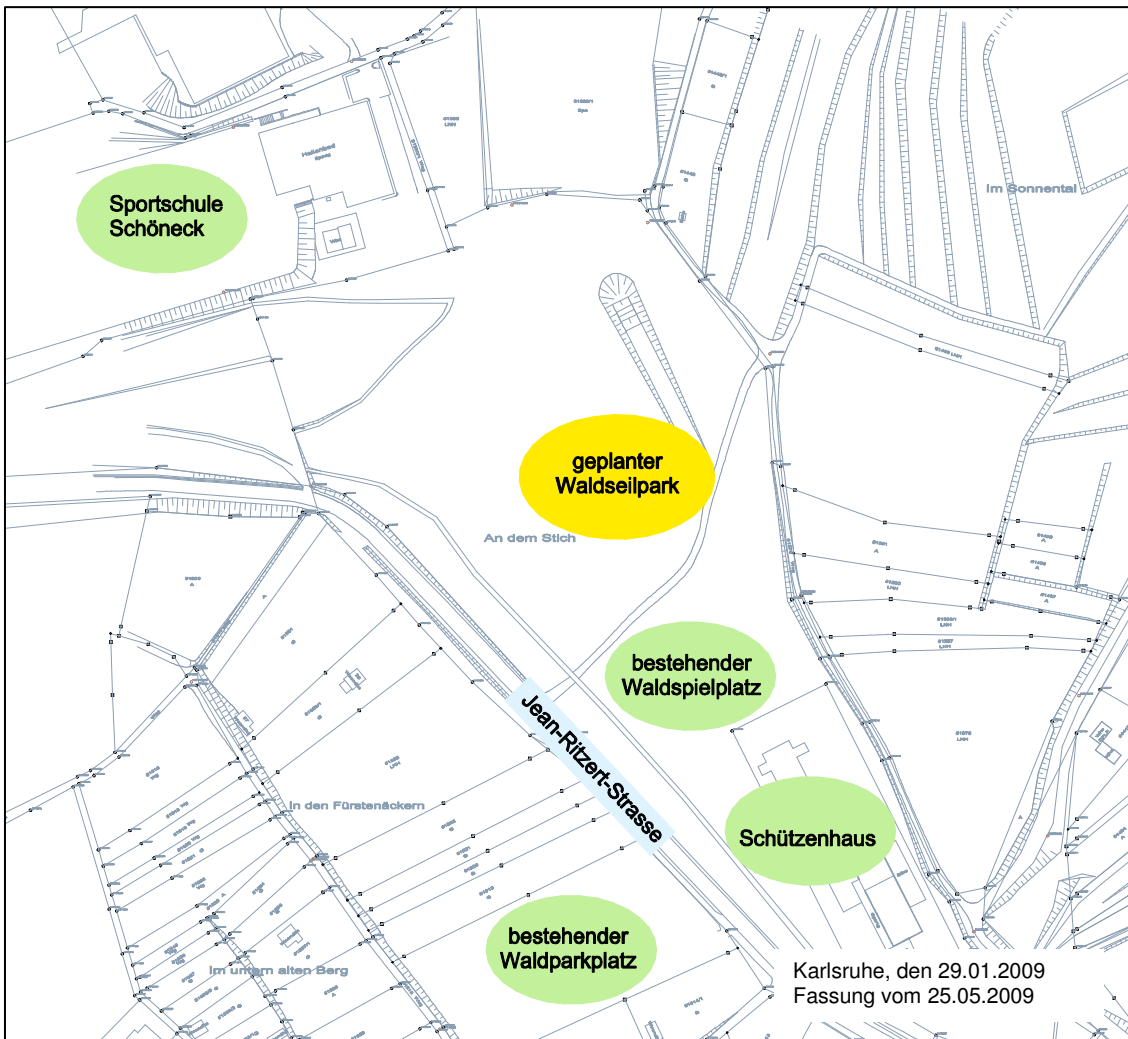
**2.1 Übersichtspläne**



Lage im Ortsgefüge (unmaßstäblich)

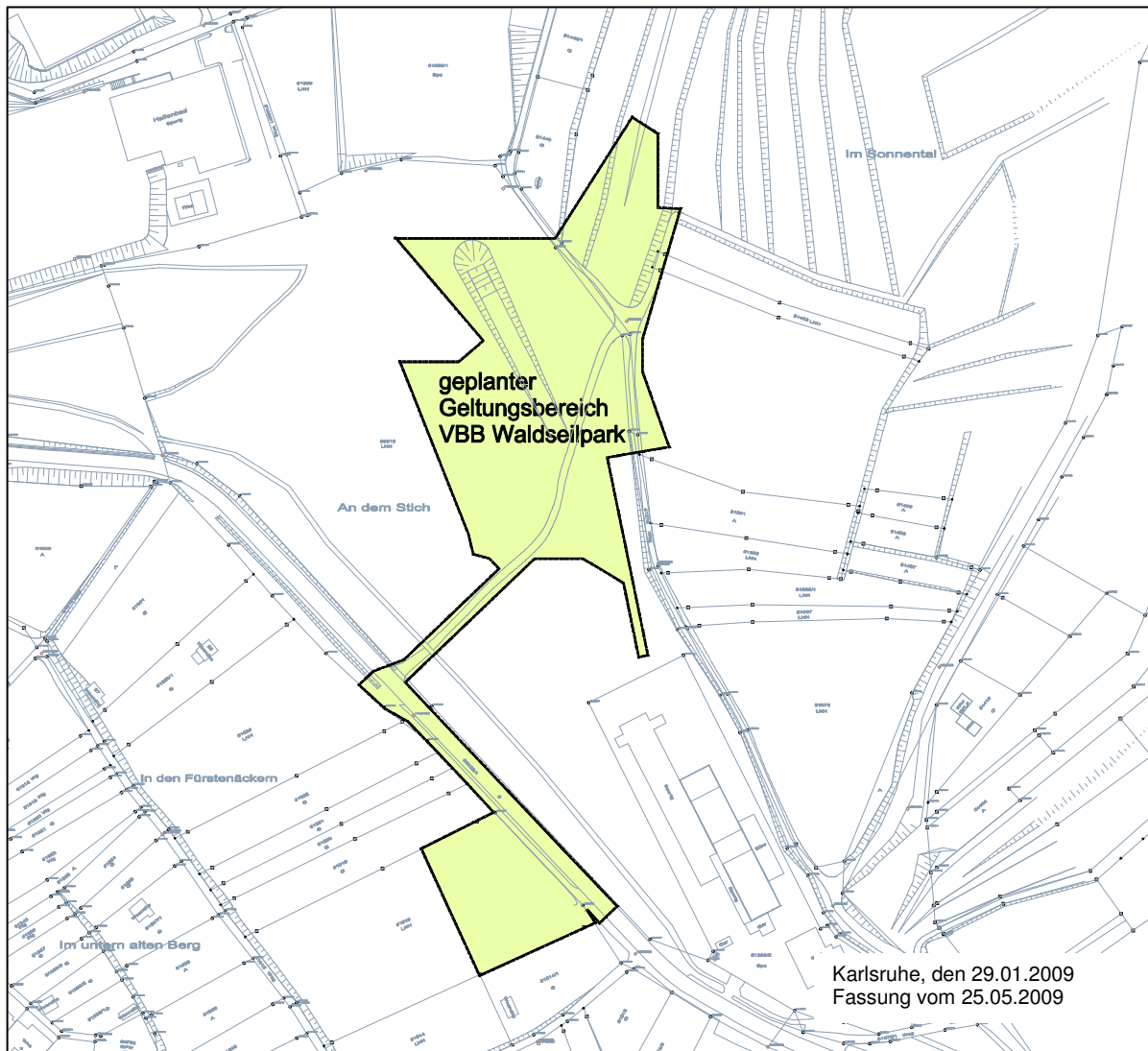


Lage auf dem Turmberg (unmaßstäblich)



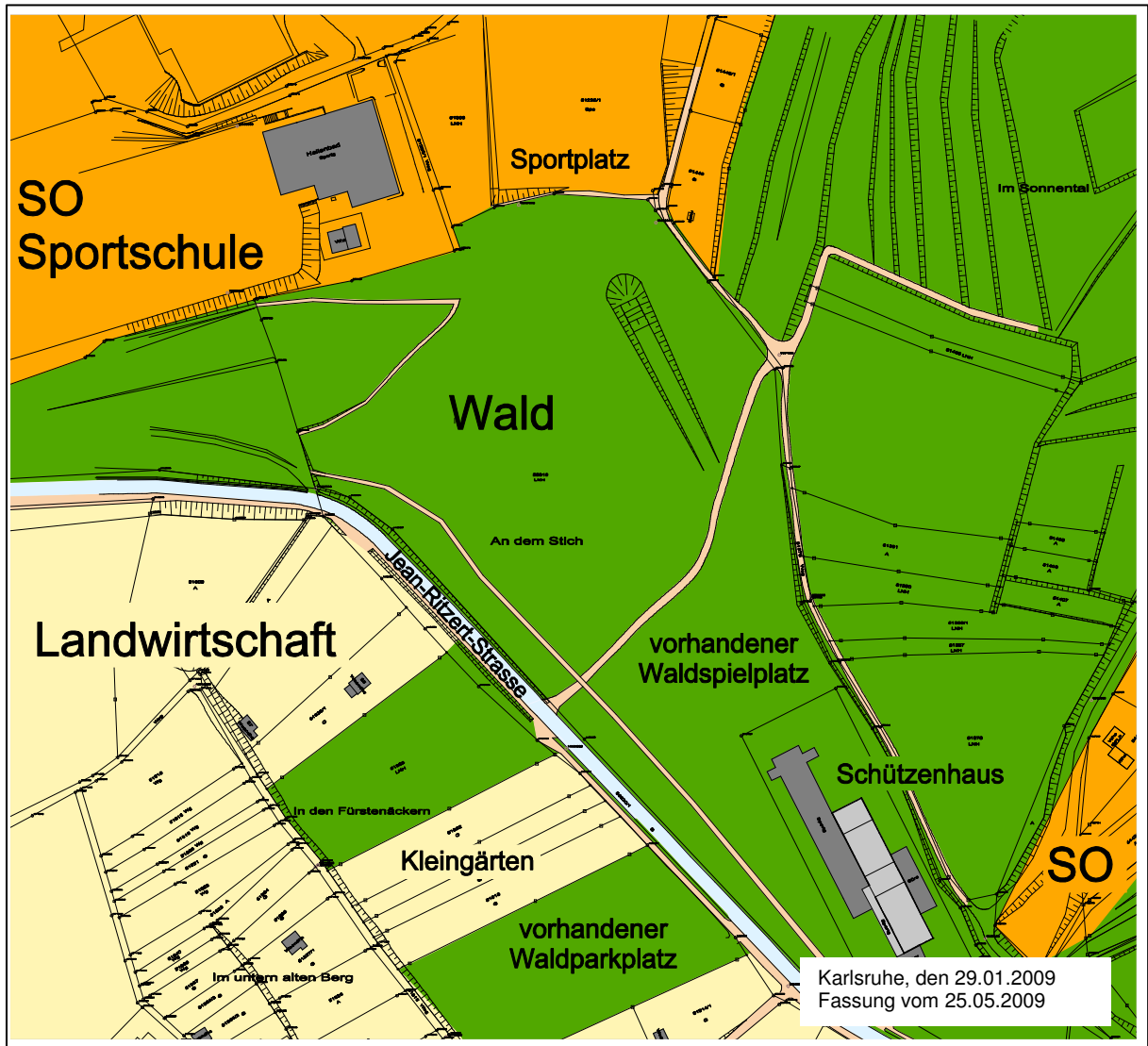
Übersichtsplan (unmaßstäblich)

## 2.2 Lageplan



Lageplan mit geplantem Geltungsbereich des VbB Waldseilpark (unmaßstäblich)

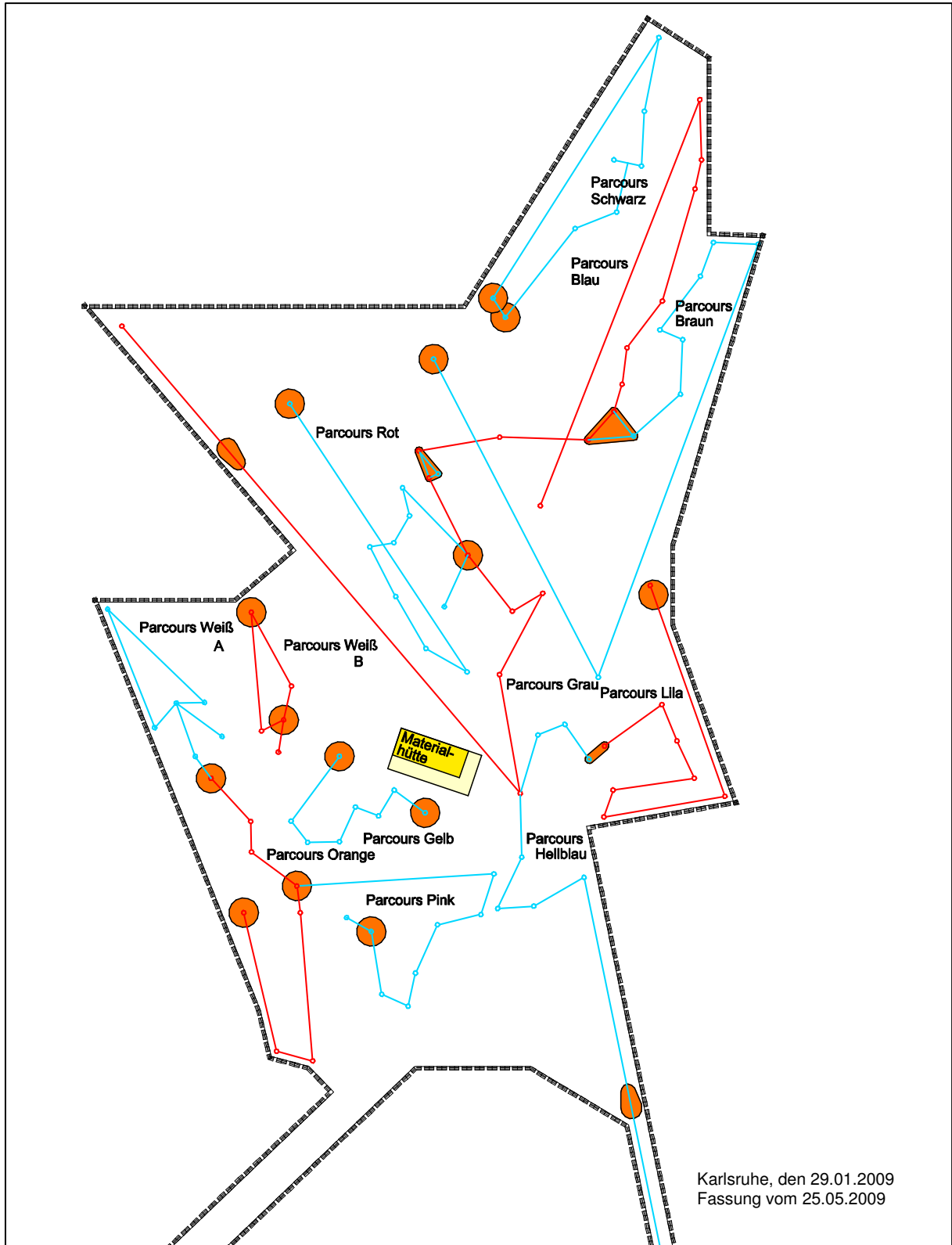
## 2.3 Bestandsplan



Bestandsplan (unmaßstäblich)

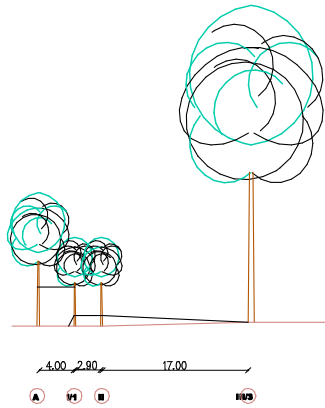
## 2.4 Projektpläne

### 2.4.1 Parcours - Übersicht und nachfolgend Darstellung der Einzelparcours



### Einweisungsparcours WEIß A

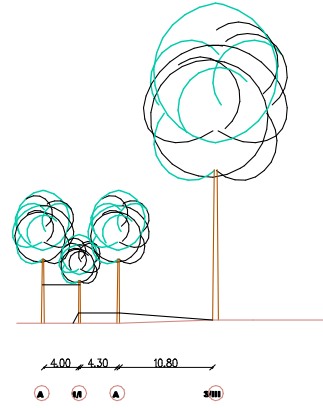
Selbstsicherungsseil Höhe ca. 1.80 m  
Plattformhöhe ca. 1.20 m  
ab einer Körpergröße von mind. 1.10 m  
ab einer Greifhöhe von mind. 1.50 m



Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

### Einweisungsparcours WEIß A

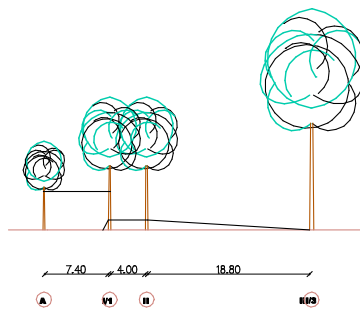
Selbstsicherungsseil Höhe ca. 1.80 m  
Plattformhöhe ca. 1.20 m  
ab einer Körpergröße von mind. 1.10 m  
ab einer Greifhöhe von mind. 1.50 m



Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

### Einweisungsparcours WEIß B

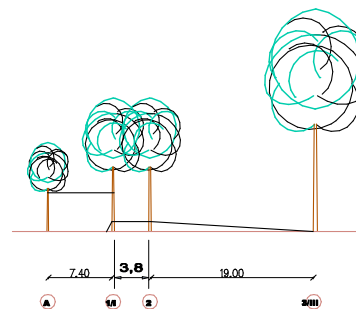
Selbstsicherungsseil Höhe ca. 1.80 m  
Plattformhöhe ca. 1.20 m  
ab einer Körpergröße von mind. 1.10 m  
ab einer Greifhöhe von mind. 1.50 m



Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

### Einweisungsparcours WEIß B

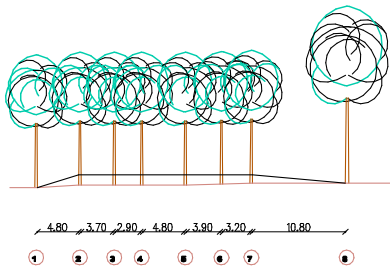
Selbstsicherungsseil Höhe ca. 1.80 m  
Plattformhöhe ca. 1.20 m  
ab einer Körpergröße von mind. 1.10 m  
ab einer Greifhöhe von mind. 1.50 m



Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

### Parcours GELB NUR Kinderparcours

Selbstsicherungsseil Höhe ca. 1.60 m  
Plattformhöhe ca. 1 - 1.5 m  
bis zu einer Körpergröße von max. 1.50 m

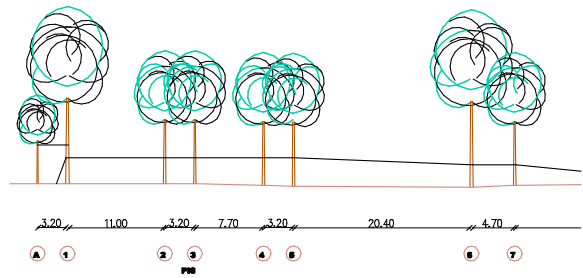


Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

### Parcours ORANGE

Selbstsicherungsseil Höhe ca. 1.80 m  
Plattformhöhe ca. 3 - 3.5 m  
ab einer Körpergröße von mind. 1.10 m  
ab einer Greifhöhe von mind. 1.50 m

Kinder- und Jugendparcours

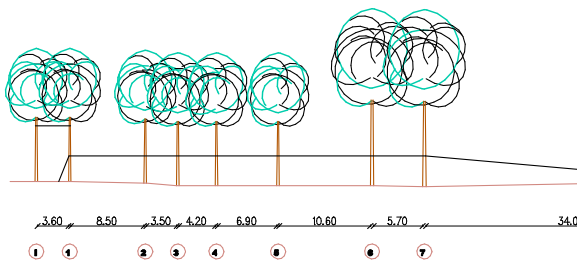


Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

### Parcours PINK

Selbstsicherungsseil Höhe ca. 1.80 m  
Plattformhöhe ca. 3 - 4 m  
ab einer Körpergröße von mind. 1.10 m  
ab einer Greifhöhe von mind. 1.50 m

Kinder- und Jugendparcours

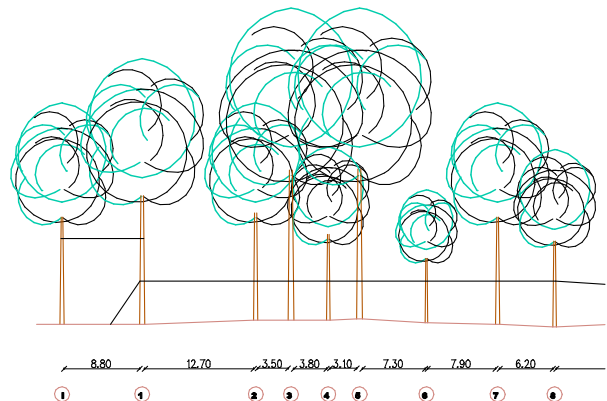


Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

### Parcours ROT

Selbstsicherungsseil Höhe ca. 1.80 m  
Plattformhöhe ca. 5 m  
ab einer Körpergröße von mind. 1.10 m  
ab einer Greifhöhe von mind. 1.50 m

Kinder- und Jugendparcours



Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

### Parcours HELLBLAU

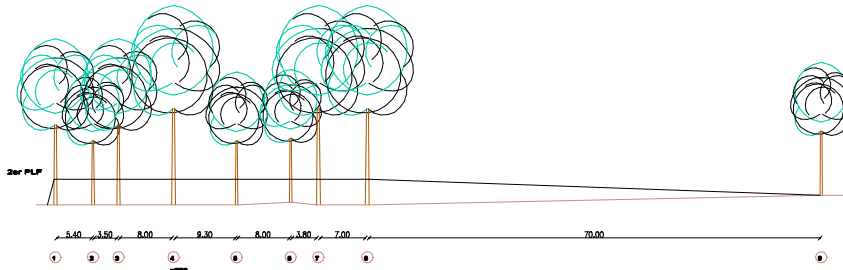
Jugend- und Erwachsenenparcours

Selbstsicherungsseil Höhe ca. 1.80 m

Plattformhöhe ca. 4 m

ab einer Körpergröße von mind. 1.30 m

ab einer Greifhöhe von mind. 1.70 m



Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

### Parcours LILA

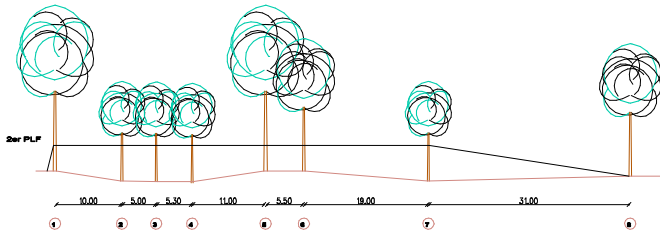
Jugend- und Erwachsenenparcours

Selbstsicherungsseil Höhe ca. 1.80 m

Plattformhöhe ca. 4 - 5.5 m

ab einer Körpergröße von mind. 1.30 m

ab einer Greifhöhe von mind. 1.70 m



Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

### Parcours GRÜN

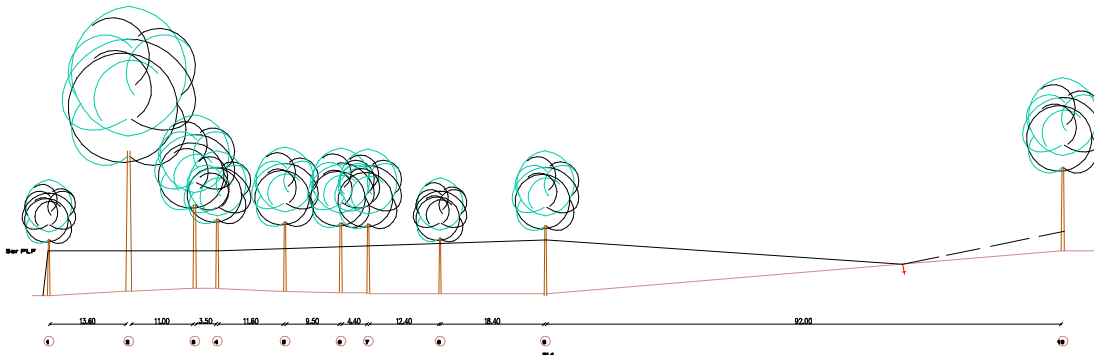
Jugend- und Erwachsenenparcours

Selbstsicherungsseil Höhe ca. 2 m

Plattformhöhe ca. 6 - 7.5 m

ab einer Körpergröße von mind. 1.30 m

ab einer Greifhöhe von mind. 1.70 m



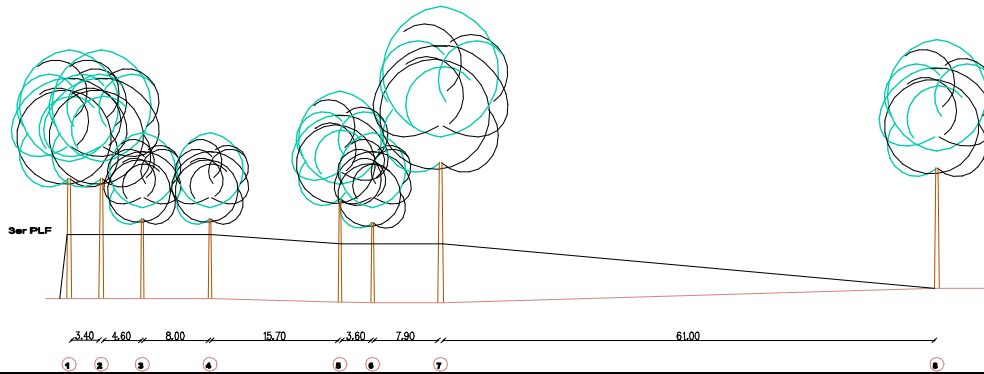
Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

### Parcours BLAU

Jugend- und Erwachsenenparcours

Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

Selbstsicherungsseil Höhe ca. 2 m  
Plattformhöhe ca. 7.5 m  
ab einer Körpergröße von mind. 1.30 m  
ab einer Greifhöhe von mind. 1.70 m

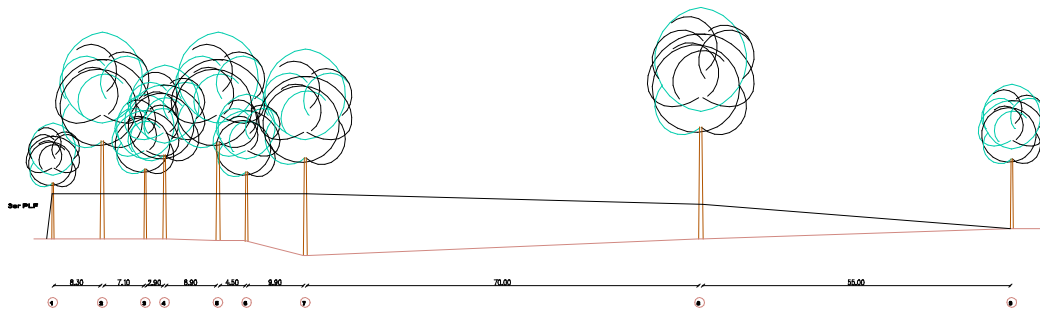


### Parcours BRAUN

Jugend- und Erwachsenenparcours (schwer)

Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

Selbstsicherungsseil Höhe ca. 2 m  
Plattformhöhe ca. 8 m  
ab einer Körpergröße von mind. 1.30 m  
ab einer Greifhöhe von mind. 1.70 m

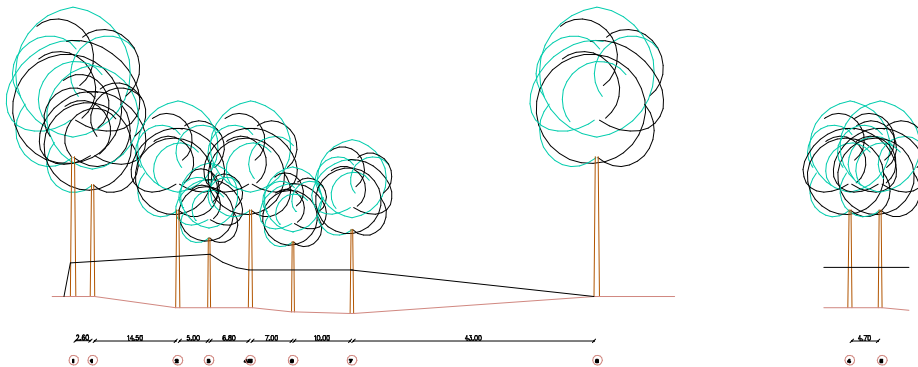


### Parcours SCHWARZ

Erwachsenparcours (schwer)

Net-Swing

Selbstsicherungsseil Höhe ca. 2 m  
Plattformhöhe ca. 7.5 - 11 m  
ab einer Körpergröße von mind. 1.60 m  
ab einer Greifhöhe von mind. 1.70 m



Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

2.4.2 Beispielhafte Darstellung eines Waldseilparks anhand von bereits in Betrieb befindlichen Anlagen:

**Erscheinungsbild Waldseilpark:**



**Klemmtechnik zur Baumbefestigung**



**Sicherungssystem**

**Beispiel für einen einfachen Parcours:**



**Beispiel für einen Kinder – Parcours:**



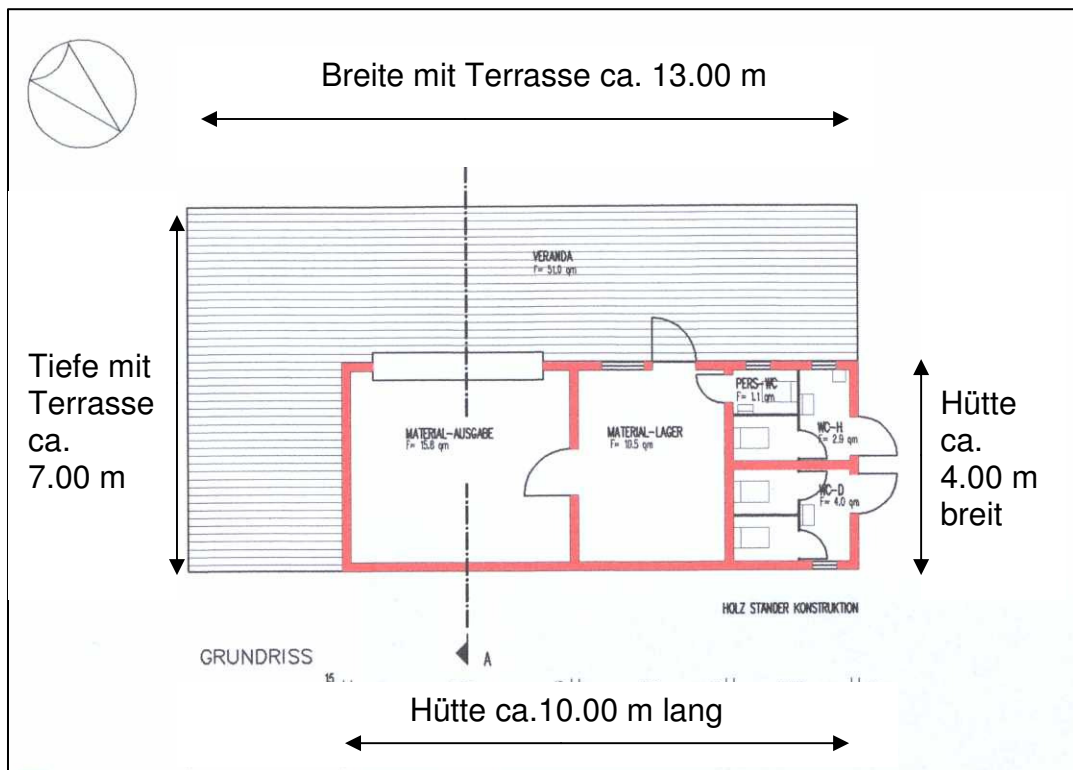
**Beispiel für einen anspruchsvolleren Parcours:**



### 2.4.3 Darstellung der geplanten Materialhütte

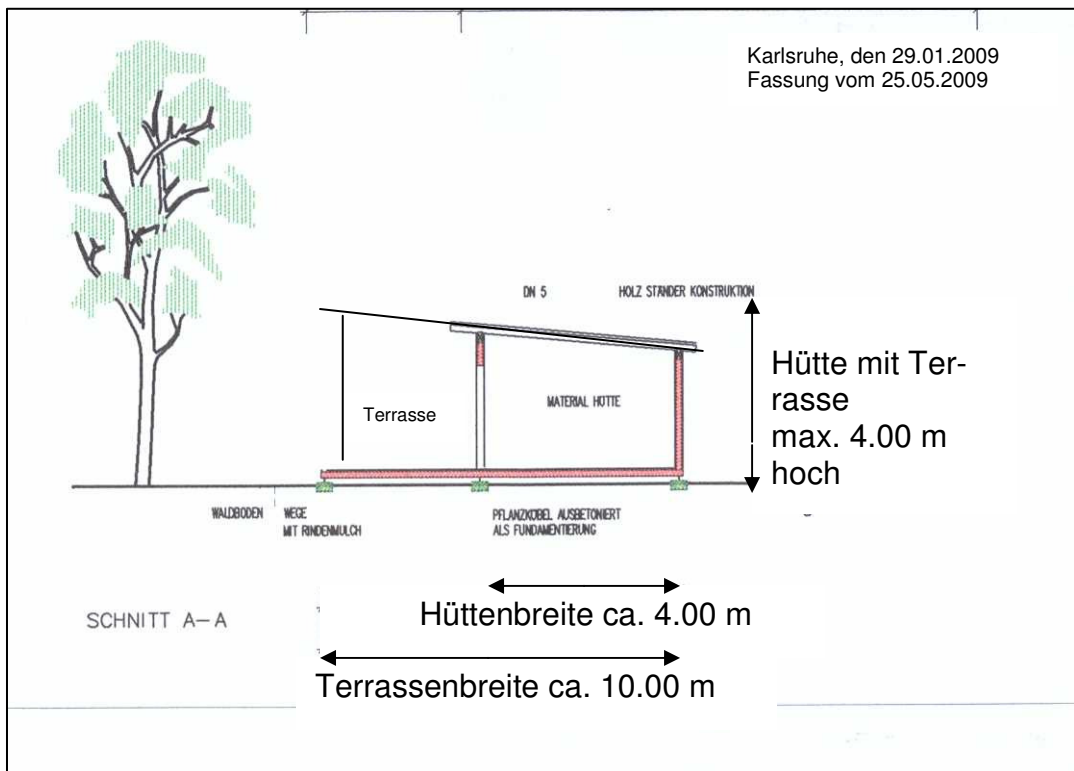


### Grundriss Materialhütte

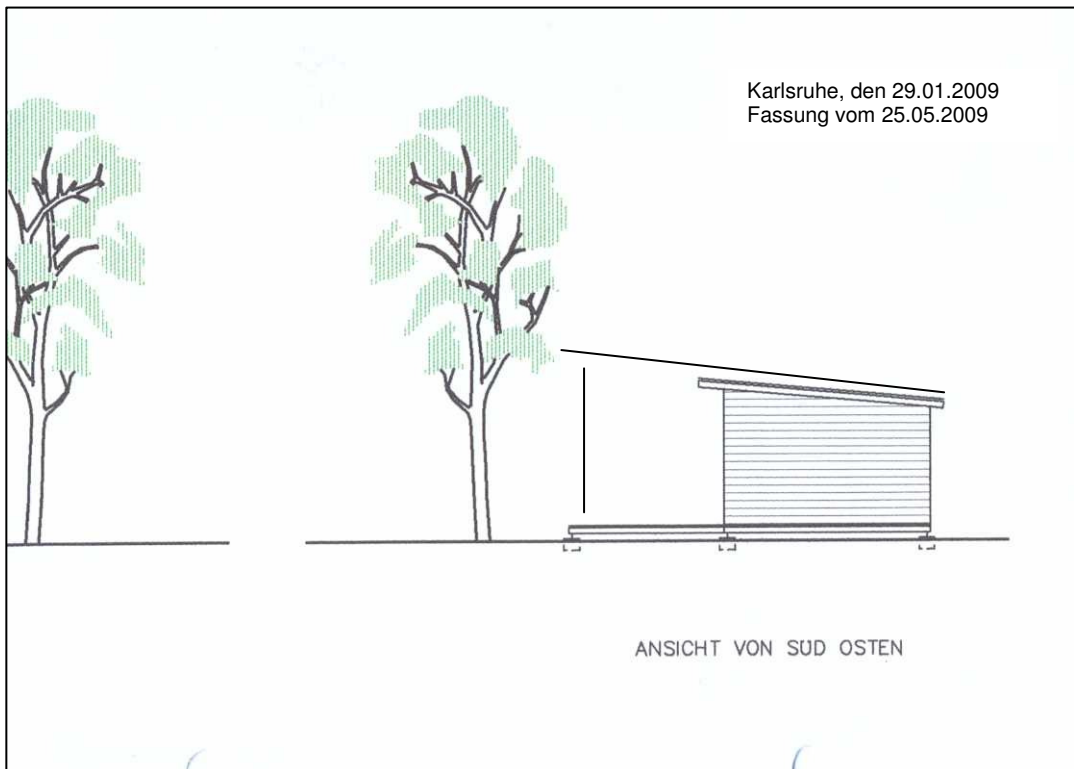


Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009

### Schnitt Materialhütte

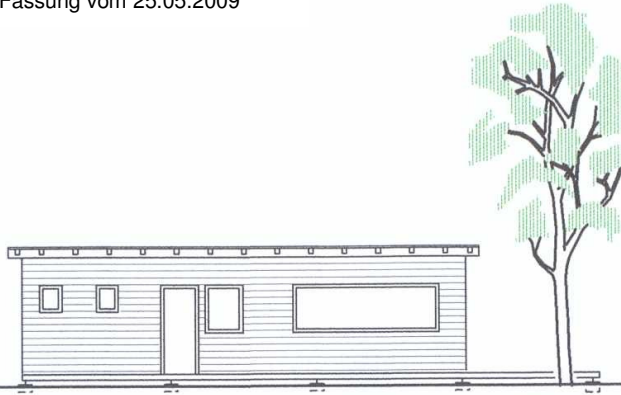


### Materialhütte - Südostansicht



### Materialhütte - Südwesten und Nordwestansicht

Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009



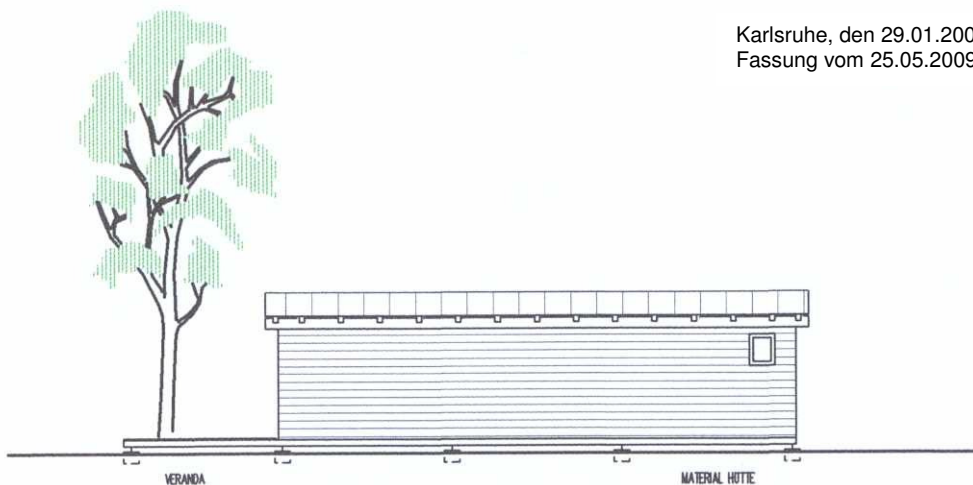
ANSICHT VON SÜD WESTEN



ANSICHT VON NORD WESTEN

Nordostansicht

Karlsruhe, den 29.01.2009  
Fassung vom 25.05.2009



ANSICHT VON NORD OSTEN

## 2.5 Stellplatzberechnung

Es wird von ca. 26.000 Besuchern im ersten Jahr ausgegangen, verteilt auf ca. 240 Öffnungstage zwischen März und Oktober. Verweildauer ca. 3.5 Std. auf 2 Schichten morgens und nachmittags. Öffnungszeiten 10:00 – 17:00 Uhr, von Juni bis August bis 19:00 Uhr. An Spizentagen sind ca. 200 Besucher zu erwarten.

Für den Parkplatzbedarf wird davon ausgegangen, dass ca. 25% der Besucher mit öffentlichen Verkehrsmitteln und ca. 75% der Besucher zu dritt im PKW anreisen. Daraus ergibt sich:

200 Besucher x 0.75 PKW-Nutzer : 3 Besucher pro PKW : 2 Schichten =

### **25 Stellplätze als Bedarf eines Spizentages.**

Die erforderlichen Stellplätze sollen entlang der Jean-Ritzert-Straße errichtet bzw. auf dem im Hinblick auf die geplante Nutzung Waldseilpark bereits optimierten Waldparkplatz zur Verfügung gestellt werden.

Karlsruhe, den 29.01.2009

Fassung vom 25.05.2009