

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>6. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Waldseilpark Turmberg", Karlsruhe-Durlach</b> <b>Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch</b>		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ausschuss für öffentliche Einrichtungen	08.11.2007	6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	zugestimmt
Planungsausschuss	27.11.2007	6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	zugestimmt
Ausschuss für Umwelt und Gesundheit	09.10.2008	1 a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	zugestimmt
Gemeinderat	23.06.2009	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Genehmigung
Gemeinderat	15.12.2009	16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Gemeinderat**

Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) - Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
	Einnahmen aus Verpachtung				
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 09.12.2009		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

**Vorbemerkung:**

Der Vorhabenträger stellte im August 2008 den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben „Waldseilpark Turmberg“ in Karlsruhe-Durlach. Der „Waldseilpark“ soll auf den städt. Waldgrundstücken Flst.-Nr. 55319 und 51418 an der Jean-Ritzert-Straße zwischen Schützenhaus und Sportschule Schöneck in unmittelbarer Nähe zu dem bereits vorhandenen Waldspielplatz entstehen. Mit dem geplanten „Waldseilpark“ sollen die auf dem Turmberg bereits vorhandenen Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen ergänzt, aufgewertet und abgerundet werden. Der „Waldseilpark“ beansprucht eine Gesamtfläche von ca. 4,6 ha. Die reine Parcours-Fläche beträgt ca. 1,0 ha, weitere 3,2 ha werden als „Suchraum für eine ökologische Ersatzmaßnahme“ festgesetzt, 0,2 ha entfallen auf den in den Geltungsbereich einzubeziehenden bestehenden Waldparkplatz.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, mit sechs bis acht Mitarbeitern mit einem erlebnispädagogischen Ansatz insbesondere Schulkinder, soziale Einrichtungen der Kinder- und Jugendlichenbetreuung sowie Vereine, auch die Sportschule Schöneck, anzusprechen und den Gästen, ohne besondere Ansprüche an Fitness oder körperliche Verfassung, ein alternatives Angebot für eine konstruktive Freizeitgestaltung mit Naturnähe für alle Altersgruppen – auch Senioren – anzubieten.

Für Menschen mit Behinderungen soll ein speziell abgestimmtes Programm innerhalb des regulären Parcours angeboten werden. Zielgruppen sind Einzelgäste sowohl aus Karlsruhe als auch der Region sowie Gruppen (Schulen, Vereine, Sportgruppen, Firmen). Um für dieses Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Das Vorhaben wurde dem Ausschuss für öffentliche Einrichtungen, dem Ortschaftsrat Durlach und dem Planungsausschuss im November 2007 vorgestellt, dort fand das Vorhaben grundsätzliche Zustimmung. Am 09.10.2008 stimmten der Naturschutzbeirat und der Ausschuss für Umwelt und Gesundheit der Einleitung des Verfahrens zu.

Nach der Antragstellung im August 2008 wurde vom 11.02. bis 13.03.2009 eine erste Behördenbeteiligung aufgrund der Planfassung vom 29.01.2009 durchgeführt. Vom 14.04. bis 15.05.2009 fand aufgrund der ergänzten Planfassung vom 16.03.2009 die zweite Behördenbeteiligung statt. In der Zeit vom 04.05. bis 15.05.2009 erfolgte im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach Darlegung des Vorhabens im Amtsblatt eine Einsichtnahme und Erörterung beim Stadtplanungsamt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit Anregungen ein. Diese waren Gegenstand der Vorlage für den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.06.2009. Auf das dort niedergelegte Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird verwiesen. Während der Einsichtnahme-

und Erörterungsmöglichkeit beim Stadtplanungsamt im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden zunächst keine Anregungen vorgetragen.

Der Gemeinderat fasste den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss am 23.06.2009.

Der Bebauungsplan-Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldseilpark Turmberg“, Karlsruhe-Durlach wurde daraufhin gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.07. bis einschließlich 21.08.2009, mit Stand 29.01.2009 in der Fassung vom 25.05.2009, einschließlich der beigefügten Begründung, sowie dem Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Prüfung vom Juni 2009 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung gingen Stellungnahmen mit Anregungen ein. Diesbezüglich verweisen wir auf die beiliegende Gegenüberstellung vom 28.08.2009, die die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu den Anregungen behandelt (**Anlage 1**).

Mit dem Vorhabenträger wurde der Durchführungsvertrag am 09.10.2009 geschlossen, dem Vorhabenträger wurde vom Bauordnungsamt am 13.10.2009 mittlerweile eine Baugenehmigung für das Vorhaben nach § 33 BauGB erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 1962 in Kraft getretenen Landschaftsschutzgebietsverordnung „Turmberg-Rittner“, die das Plangebiet umfasst. Im Baugenehmigungsverfahren hat die Stadt Karlsruhe dem Vorhaben als zuständige Naturschutzbehörde eine Ausnahme nach § 6 Abs. 1 der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt. Das Regierungspräsidium hat der Ausnahme vorab zugestimmt. Die im Aufstellungsverfahren befindliche Neufassung der Landschaftsschutzgebietsverordnung wird in § 6 Nr. 7 den Vorrang des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan „Waldseilpark Turmberg“ ausdrücklich regeln.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung wird auf den beiliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Waldseilpark Turmberg“, Karlsruhe-Durlach und dessen Begründung sowie auf den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

#### **I. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Auslegung**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, die Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe sowie der Landkreis Karlsruhe - Gesundheitsamt - zustimmend geäußert. Seitens der Immissionsschutzbehörde und der Stadtwerke Karlsruhe wurden Ein-

zelfragen aufgeworfen, zu deren Beantwortung grundsätzlich auf die inhaltlich zusammengefasste Wiedergabe der eingegangenen Stellungnahmen in **Anlage 1** verwiesen wird.

Die Immissionsschutzbehörde regte an, dass aufgezeigt werden müsse, ob die geplante Nutzung im Hinblick auf die Lärmbelastung der benachbarten Wohnnutzung unter Beachtung der bestehenden Vorbelastung verträglich bleibe. Die zu erwartende Belastung der in etwa 200 m Entfernung angrenzenden Wohnbebauung wurde in Ziffer 3.5.2 der Begründung berücksichtigt. Die durch das Vorhaben bedingten zusätzlichen Verkehrsbelastungen können nach derzeitiger Einschätzung keinen Wert erreichen, der zur Unverträglichkeit des Vorhabens mit der vorhandenen Wohnnutzung führen würde. Von der Einholung eines Schallgutachtens konnte abgesehen werden, da insbesondere von den betroffenen Anwohnern im Rahmen der Bürgerbeteiligung keine entsprechenden Befürchtungen geäußert wurden.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurde gerügt, dass die Errichtung des Waldseilparks einen massiven Eingriff in den vorhandenen Naturraum bedeute. Dem ist entgegenzuhalten, dass der geplante Waldseilpark eine Abrundung und Aufwertung des bereits am Turmberg vorhandenen Freizeitangebotes darstellt. Der vorgesehene Standort wird insgesamt als verträglich eingeschätzt, da an anderen Standorten unberührte Flächen in Anspruch genommen werden müssten. Dies gilt am Turmberg nicht, auf diesem Areal ist durch die Sportschule, den Schützenverein, eine Gaststätte sowie den Waldspielplatz und den Waldparkplatz eine Vorbelastung vorhanden, in die sich das Vorhaben einfügt.

Die mit der Anlage des Waldseilparks verbundenen Umweltbelastungen, insbesondere die Auswirkungen auf Fauna und Flora und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Umweltbericht ausführlich abgehandelt worden. Aus diesem Bericht geht hervor, dass mit dem Vorhaben keine wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen einhergehen werden. Die Verschlechterung der Habitatqualität des Waldes im Bereich des Vorhabens wird durch eine ökologische Aufwertung benachbarter Waldbestände kompensiert.

Soweit die Stellplatzfrage, die das Vorhaben aufwirft, als ungeklärt gerügt wird, ist dem entgegenzuhalten, dass sich die Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl an den Erfahrungswerten bereits vorhandener Anlagen orientiert. Es wird dabei der Bedarf von Stellplätzen an Spitzentagen auf der Basis geschätzter Besucherzahlen zugrunde gelegt. Abgestellt worden ist auf die Maximalzahlen des ersten Jahres. Die vorgesehene Anzahl von 25 nachzuweisenden Stellplätzen, von denen sich 10 Stellplätze auf dem bereits vorhandenen Waldparkplatz befinden, ist als ausreichend zu bezeichnen.

Der Betreiber des Vorhabens führt mit den Verkehrsbetrieben Karlsruhe Verhandlungen über die Errichtung eines „Kombi-Tickets“, die den Besuchern mit dem Erwerb einer Eintrittskarte die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel ermöglichen soll.

Die in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Schießanlage wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Benutzer des Waldseilparks sind so gesichert, dass selbst im Falle einer Schreckreaktion in Folge eines Schussknalls eine Absturzsicherung vorhanden ist. Aus der Nutzung des Waldseilparks ergeben sich keine Beschränkungen für den Betrieb der Schießanlage.

Das Bebauungsplanverfahren und insbesondere der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldseilpark Turmberg“ ist - trotz der zu erwartenden, im Ergebnis aber vertretbaren Eingriffe in Natur und Landschaftsbild - zu befürworten. Die Stadt Karlsruhe als Untere Naturschutzbehörde trägt die Planung mit, seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe wurde festgestellt, dass keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen von Belangen des Naturschutzes zu erwarten sind. Die gegen das Vorhaben erhobenen Einwendungen wurden zur Kenntnis genommen, die Einstellung des Verfahrens bzw. die Ablehnung des Antrags des Vorhabensträgers zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können diese Bedenken jedoch im Ergebnis nicht rechtfertigen.

## **II. Fortsetzung des Verfahrens**

Nach der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Auslegung hat das Verfahren einen Stand erreicht, der den Satzungsbeschluss rechtfertigt. Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften, der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan. Diese Unterlagen sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Dem Gemeinderat kann empfohlen werden, den nachfolgenden Beschluss zu fassen:

### Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat beschließt, die Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bleiben, soweit diesen aus der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargelegten Gründen nicht entsprochen werden kann, unberücksichtigt.

## 2. Folgende

**S a t z u n g****Vorhabenbezogener Bebauungsplan****„Waldseilpark Turmberg“,****Karlsruhe-Durlach**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldseilpark Turmberg“, Karlsruhe-Durlach zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 29.01.2009 in der Fassung vom 11.09.2009. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 29.01.2009 in der Fassung vom 11.09.2009 und als deren Bestandteil der Umweltbericht vom September 2009 gemäß § 2a BauGB beigelegt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ferner alle sonstigen Planunterlagen zur Darstellung und Erläuterung des Vorhabens.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).