Bebauungsplan „Günther-Klotz-Anlage, Änderung“, Karlsruhe – Südweststadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt) 3
1. Aufgabe und Notwendigkeit 3
2. Bauleitplanung 3
2.1 Vorbereitende Bauleitplanung 3
2.2 Verbindliche Bauleitplanung 3
3. Bestandsaufnahme 3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit 3
3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung 4
3.4 Eigentumsverhältnisse 4
3.5 Belastungen 4
4. Planungskonzept 4
4.1 Art der baulichen Nutzung 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung 6
4.3. Erschließung 6
4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr 6
4.3.2 Motorisierter Individualverkehr 6
4.3.3 Ruhender Verkehr 7
4.3.4 Geh- und Radwege 7
4.3.5 Ver- und Entsorgung 7
4.4 Gestaltung 7
4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen 8
4.5.1 Eingriff in die Natur 8
4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen 9
4.6 Immissionen 10
5. Umweltbericht / Umweltprüfung 10
6. Sozialverträglichkeit 10
7. Statistik 10
7.1 Flächenbilanz 10
7.2 Geplante Bebauung 11
7.3 Bodenversiegelung 11
8. Kosten 11
B. Hinweise 12
1. Versorgung und Entsorgung 12
2. Entwässerung 12
3. Regenwasserversickerung 12
4. Archäologische Funde, Kleindenkmale 12
5. Baumschutz 13
6. Altlasten 13
7. Erdaushub / Auffüllungen 13
8. Private Leitungen 13
9. Barrierefreies Bauen 13

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Im Plangebiet soll südlich der Europahalle ein Freizeitbad entstehen. Die Grundkonzeption mit dem Freizeitbad und dessen Standort basiert auf dem vom Gemeinderat verabschiedeten Bäderkonzept 2000 und dem Grundsatzbeschluss zum Freizeitbad. Die nähere Planung basiert auf dem zwei Jahre später durchgeführten Architektenwettbewerb und dem daran anschließenden Vergabeverfahren mit fünf Preisträgern, aus dem der Entwurf der Stuttgarter Bäderarchitekten Geier & Geier hervorging.

Die Planung der Freizeitbadanlagen erfordert eine Anpassung der Vereinsanlagen des benachbarten Sportvereins mit einer Umorganisation der bestehenden Tennisplätze. Im Bereich der ausgewiesenen Tennisplätze kann eine Tennishalle mit max. 50 m Länge und 40 m Breite errichtet werden. Dazu kommt die Vergrößerung der Sportarena von sechs auf acht Bahnen, der Bau einer überdachten Tribüne und ein Eingangsgebäude.

Daher sind die damit verbundenen Eingriffe in das vorhandene Sportgelände, die notwendige Parkierung und die Anpassung des Baubereiches der Europahalle auf die bestehenden Verhältnisse und mit der Möglichkeit einer unterirdischen Kellererweiterung durch einen Bebauungsplan neu zu ordnen.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Plangebiet als bestehende Sonderbaufläche Sport, geplante Sonderbaufläche Bad sowie Sportgelände und Parkanlage dar. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich liegt innerhalb des seit dem 26.08.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 522 „Günther-Klotz-Anlage“. Dieser Plan wird in dem Bereich geändert, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 17,2 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe-Südweststadt.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins. Der erhaltenswerte Baumbestand ist im Baumbestandskatalog des Gartenbauamtes Karlsruhe und im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Laut Geotechnischem Gutachten der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe vom 03.02.2005 bewegt sich das Gelände im Bereich der Europahalle sowie des östlich gelegenen Fußweges in einer Höhe von ca. 117,50 m ü. NN, im Muldenbereich bei etwa 115,0 m ü. NN. Der übrige Teil des Plangebietes ist bebaut und annähernd eben. Im Rahmen dieser Bodenerkundung wurde für die Aufschlussbohrungen die Kampfmittelfreiheit überprüft. Außerhalb dieses Bereichs ist die Untersuchung noch durchzuführen.

Der Boden besteht aus Auffüllungen über einer bindigen Deckschicht und quartären grobkörnigen Sedimenten.

Das Grundwasser wird in Tiefen von ca. 5,00 m bis 7,00 m unter Geländeoberkante angetroffen. Laut Baugrundgutachten muss der Einfluss der Alb bei der Festlegung von Höchstwasserständen berücksichtigt werden.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Im Bebauungsplan Nr. 522 „Günther-Klotz-Anlage“ ist die Fläche für das zukünftige Freizeitbad als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ festgesetzt, da bereits ein Hallen-Freibad vorgesehen war. Im Bestand ist diese Fläche unbebaut. Der überwiegende Teil der übrigen Flächen wird bereits als Sportflächen genutzt. Die derzeitige Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hermann-Veit-Straße und das vorhandene Geh- und Radwegesystem.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Eingriffsgebiet ist Eigentum der Stadt Karlsruhe.

3.5 Belastungen

Im Bereich das Plangebietes befindet sich ein Teil der beim Amt für Umwelt und Arbeitsschutz im Altlasten- und Bodenschutzkataster erfassten Fläche „AA Günther-Klotz-Anlage“ (Obj.-Nr. 03009). Derzeit besteht aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf.

Darüber hinaus wurde bei den geotechnischen Untersuchungen eine weitere bisher unbekannte anthropogene Auffüllung festgestellt.

Bei Eingriffen in den Untergrund ist das Auffüllmaterial nicht frei verwertbar, sondern abfallrechtlich zu klassifizieren und ordnungsgemäß zu verwerten. Sofern im Bereich der Freifläche Auffüllmaterial verbleiben oder verbracht werden soll (Umlagerung), sind die Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

4. Planungskonzept

Sondergebiet Bad

Zur Steigerung der Attraktivität der Karlsruher Bäderlandschaft soll ein Freizeitbad mit einer Gesamtwasserfläche von über 1.400 m² auf drei Ebenen entstehen. Integriert sind Gastronomiebereich, Kinderbereich, Saunabereich, Erlebnisbereich, ein ca. 80 m langer Wildwasserkanal, drei Rutschen, ein Sportbecken mit sechs Bahnen mit einer Länge von 25 m sowie 270 m² Wasserflächen im Außenbereich.

Sondergebiet Sauna

Im Süden soll ein Saunagarten mit bis zu drei Saunagebäuden an das Badgebäude anschließen. Dieser wird in einem späteren Bauabschnitt erstellt.

Sondergebiet Sportanlage

Tennisanlage
Der bisherige Hauptplatz, der als Doppelspielfeld ausgebildet ist, wird durch Abriss des westlichen Platzes zum Centercourt umgebaut. Auf der Westseite entsteht eine befestigte Fläche für den Aufbau einer mobilen Zuschauertribüne. Der davon südlich gelegene Doppelplatz bleibt erhalten. Westlich von diesem entsteht ebenfalls eine ebene Fläche für den Aufenthalt von Zuschauern.

Auf der Fläche des bestehenden Doppelkleinspielfeldes und südlich davon entstehen zwei Reihen Tennisplätze mit je einem Einzel- und einem Doppelspielfeld. Entlang des östlich verlaufenden Walls werden Sitzstufen angeordnet.

Das bestehende Tartan-Kleinspielfeld wird nach Norden neben die Anlieferrampe der Europahalle verlegt. Westlich neben dem Kleinspielfeld besteht für den Verein die Möglichkeit je zwei Beachvolleyball- und Badmintonfelder zu errichten.

Der Standort für eine Tennishalle im Bereich der bestehenden Tennisplätze muss im Hinblick auf die städtebauliche und freiräumliche Situation überprüft werden. Es sind mehrere Standorte vorstellbar. Der endgültige Standort kann jedoch erst nach dem Bau des Bades ausreichend beurteilt werden. Von daher ist im Bebauungsplan ein entsprechend großer Baubereich vorgesehen, der alle möglichen Standorte umfasst.

Angrenzend an das bestehende Clubhaus sind Erweiterungsflächen für sportliche Nutzungen ausgewiesen.

Stadion
Der bisherige Zustand des Stadions des SVK entspricht nicht dem Standard, der für die verschiedenen sportlichen Veranstaltungen für Schulen und Vereine erforderlich wäre. Vorgesehen ist, durch eine Tribüne mit Sitzplätzen für einen Witterungsschutz zu sorgen. Die Tribüne wird durch eine neu zu schaffende Rampe barrierefrei und behindertengerecht erreichbar sein. Ein Gebäude auf der Nordseite bietet Platz für sanitäre Anlagen, Umkleiden und Lagerräume. Die dort vorhandenen Anlagen (Fertiggaragen, Pavillon) müssen soweit erforderlich entfernt werden.

Die vorhandenen 6 Bahnen sollen auf 8 Bahnen erweitert werden. Der Umgang und die Böschung werden entsprechend angepasst. Der neue Wall erhält eine Neigung von ca. 35° und wird mit Sitzstufen zum Stadion hin ausgebildet werden. Das Stadion erhält einen weiteren Zugang auf der Nordostseite, um bei Veranstaltungen eine Trennung zwischen Zu- und Ab-

gang bzw. Teilnehmern und Zuschauern zu ermöglichen sowie eine Zufahrt auf der Nordseite.

Sondergebiet Parkdeck

Auf der Fläche südwestlich der Hermann-Veit-Straße wird als Sondergebiet Parken ein zweigeschossiges Parkdeck mit drei Parkebenen mit jeweils ca. 200 Stellplätzen festgesetzt.

Sondergebiet Mehrzweckhalle

Der Standort der Europahalle wird gemäß des heutigen Bestandes planungsrechtlich dargestellt. Darüber hinaus gibt es eine Fläche für eine unterirdische Erweiterung für einen Lagerraum zwischen Europahalle und Freizeitbad.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sondergebiet für Erholungs-, Sport- und freizeitbezogene Nutzungen und Einrichtungen festgesetzt. Die weiteren Gliederungen ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung und den Textfestsetzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächen, der Anzahl der Vollgeschosse, der Baugrenzen, der Dachart und der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bestimmt (§§ 16 bis 20 BauNVO).

4.3. Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz unmittelbar angeschlossen. Die Haltestelle „Europahalle“ der Straßenbahnlinie 1 liegt in einem Radius von ca. 300 m vom Standort des Freizeitbades entfernt. Die Haltestelle „Vincentiuskrankenhaus/Steinhäuserstraße“ der Buslinie 55 liegt in einem Radius von ca. 350 m und die Haltestelle „Beiertheim West“ der Buslinie 62 in einem Radius von 450 m entfernt.

In einem Radius von ca. 600 m liegt die Haltestelle der Straßenbahnlinie 6. Diese hat eine wichtige Funktion für Besucher, die vom Hauptbahnhof das Freizeitbad bzw. die Europahalle bei Großveranstaltungen aufsuchen wollen.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Freizeitbades erfolgt über die Hermann-Veit-Straße und den Parkplatzbereich an der Europahalle. Über die Brauerstraße und die Südtangente ist der Standort an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Die Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge erfolgt über den Weg östlich des Bades, der auf seiner kompletten Länge eine Breite von 3,00 m erhält.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplatzflächen sind entlang der Herrmann-Veit-Straße ausgewiesen. Zusätzlich wird der ruhende Verkehr durch das im Plangebiet liegende neu zu erstellende Parkdeck aufgenommen. Der Sportverein erhält zusätzliche Stellplätze im Eingangsbereich.

Für das Bad werden Fahrradstellplätze neben dem Haupteingang ca. 200 und auf der Ostseite des Gebäudes ca. 50 errichtet.

4.3.4 Geh- und Radwege

Das Areal wird durch das Geh- und Radwegenetz der Günther-Klotz-Anlage erschlossen. Weiterhin befinden sich Geh- und Radwege entlang der Hermann-Veit-Straße.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

Die Müllentsorgung des Freizeitbades wird mittels 1100-l-Container, die vom Wertstoffhof auf der Gebäudeostseite über einen Lastenaufzug auf das Niveau der Eingangsebene gebracht und dann von den Mitarbeitern des Bades zur Aufnahme durch ein Müllfahrzeug zu einer Bereitstellungsfläche auf dem Vorplatz befördert werden, bewerkstelligt.

Die Müllentsorgung der Europahalle und des Sportvereins bleibt bestehen.

Zur Versorgung des Bades werden die Güter im Bereich des Personaleingangs über den Lastenaufzug in das Gebäude gebracht.

Für die Löschwasserversorgung des Freizeitbades und der Tennishalle ist am Karl-Wolf-Weg oder im Bereich des Tennisgeländes ein Hydrant erforderlich.

Die im Bereich des Parkdecks vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden bzw. sind zu verlegen, bevor das Parkdeck gebaut wird.

4.4 Gestaltung

Das Freizeitbad fügt sich mit eigenständiger Silhouette in die Umgebung der Europahalle und der umgebenden Landschaft ein.

Badelandschaft und Saunabereich sind zur Nachmittags- und Abendsonne orientiert und bieten Ausblicke auf den Freibereich und in die Umgebung.

Die Foliendächer, die Tragkonstruktion sowie die Verglasung lassen das Bad großzügig und offen wirken. Die Fassade des Bades wird als graue Alu-Glasfassade und einer Betonung der Horizontalen durch farbige Profile gestaltet. Geschlossene Außenwände erhalten einen farbig gestalteten Wärme-Dämmputz.

Der gesamte Außenbereich des Bades wird durch Einfriedungen aus Hecken bzw. Zaunanlagen vom öffentlichen Bereich getrennt.

Im Hinblick auf die Festlegung der Höhenlage und der Wandhöhe im Sondergebiet Sport wird es notwendig werden, zur Einhaltung der für die Tennishalle notwendigen Gebäudehöhe, diese teilweise einzugraben. Die Ge-

staltung des Daches und die Höhenentwicklung des Badgebäudes ist in der Anlage 1 zu den Textfestsetzungen Ziffer 2.1.2 dargestellt.

4.5 Grünordnung/Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

4.5.1 Eingriff in die Natur

Bestand

Für den Bereich des Freizeitbades und seiner Außenanlagen ist als Bestand zum großen Teil eine planrechtlich festgesetzte Liegewiese anzunehmen, also eine unversiegelte Fläche mit Rasen und Baumgruppen. Zu einem geringen Teil greift das Freizeitbad in das Sportgelände ein. Betroffen sind Tennisplätze mit Tennenbelag und ein Wall, auf dessen Krone ein mit Kugelahornen gesäumter Weg verläuft. Die Ostflanke des Walles ist mit Cotoneaster und einheimischen Gehölzen bestanden. Um den Verlust an Spielfeldern auszugleichen, wird das Sportgelände nach Süden auf Kosten eines Biotopes erweitert. Es handelt sich um eine Sukzessionsfläche mit großer Artenvielfalt bei Pflanzen und Tieren. Aus einem ehemaligen Amphibienbiotop mit mehreren Tümpeln hat sich ein Gehölz aus verschiedenen Weiden- und Pappelarten, Harthölzern und Sträuchern mit zahlreichen Krautarten entwickelt, das für den Vogelschutz von Bedeutung ist. Im Süden schließt sich eine für die Günther-Klotz-Anlage typische krautreiche, extensiv gepflegte Wiese an.

Im Sportgelände sollen Tennisplätze mit einer Halle überbaut werden, außerdem sollen Gebäude aufgegeben werden und an anderer Stelle in geordneter Form neu errichtet werden.

Für die geplante Tribüne werden Stehstufen mit wassergebundener Decke überbaut, das Gebäude für Umkleideräume und den Kiosk entsteht auf gepflasterten oder bereits überbauten Flächen, in geringem Umfang auch auf einer Wallfläche mit Cotoneaster. Die Erweiterung der Laufbahn auf dem östlichen Sportplatz erfolgt zu Lasten einer Böschung mit Cotoneaster. Das Parkdeck wird auf einem mit Platanen überstellten Parkplatz errichtet.

Vermeidung/Eingriff/Ausgleich

Durch die Aufnahme des Karl-Wolf-Weges als Begrenzung der Außenanlagen des Freizeitbades wurde eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Günther-Klotz-Anlage und des FFH-Gebietes Alb vermieden.

Im Bereich der Tribünen und der Umkleideräume entsteht nur ein geringer Eingriff, weil im Wesentlichen bereits versiegelte Flächen überbaut werden oder bestehende Gebäude außerhalb des neuen Baubereiches abgerissen und die Flächen zum Ausgleich für den Eingriff in das Verkehrsgrün rekultiviert werden.

Der wesentliche Eingriff im übrigen Gelände besteht in der Bodenversiegelung und dem Verlust an Vegetationsflächen. So werden für das Freizeitbad, die Außenbecken, die Saunagebäude und die Befestigungen von Wegen und Terrassen in den Freigeländen rund 8700 m² neu versiegelt.

Innerhalb des Sportgeländes kommt es durch die Neuordnung der Bebauung nur zu einer geringen Zunahme der Versiegelung. Das größte Bauwerk ist die geplante Tennishalle, die aber auf bereits versiegeltem Boden errich-

tet werden wird. Für die Verbreiterung der Laufbahn und das Parkdeck werden jeweils rund 600 m² versiegelt.

Insgesamt werden durch das Vorhaben rund 9900 m² neu versiegelt.

In Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist die Beseitigung des Biotops der schwerwiegendste Eingriff. Die übrigen Vegetationsflächen sind nur von mittlerem Wert wie die Cotoneasterflächen mit heimischen Gehölzen oder von geringem Wert wie die reinen Cotoneasterflächen. Dieselbe Wertung gilt für die Tierwelt.

Der Boden in der Günther-Klotz-Anlage ist durch Auffüllungen, Geländemodellierungen und starke Verdichtungen deutlich beeinflusst und daher von geringer Leistungsfähigkeit. Dennoch bedeutet die Versiegelung für das Schutzgut Boden den Totalverlust an Bodenfunktionen.

Das Schutzgut Klima wird am stärksten durch die Versiegelung beeinträchtigt, insbesondere durch das Gebäude des Bades, aber auch der Verlust von 28 Platanen auf der Fläche des geplanten Parkdecks wirkt sich negativ aus.

Durch die Versiegelung wird dem Wasserhaushalt aufgrund entfallender Versickerung Wasser vorenthalten.

4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes ist als Ausgleichsmaßnahme nur die Anlage einer extensiv gepflegten Wiese südlich der Tennisanlage realisierbar. Des weiteren erfolgen auf Flächen außerhalb des Plangebietes verschiedene Maßnahmen, siehe dazu Anlage 2 zu den Textfestsetzungen. Teilweise sind die Maßnahmen im Vorgriff auf künftige Planungen durchgeführt und dem Ökokonto gutgeschrieben worden. Soweit mit der vorliegenden Planung nun darauf zurückgegriffen wird, erfolgt eine entsprechende Anrechnung. In diesem Sinne standen für eine Anrechnung zur Verfügung:

- Umwandlung von 4650 m² Acker in Sandrasen bei den Jägerhausseen,
- Renaturierung der Alb in der Günther-Klotz-Anlage, an der Appenmühle und an der Sängerhalle in Knielingen.

Durchgeführt wurden bei der Renaturierung der Alb Bachbett- und Ufergestaltung, Entsiegelung und Bepflanzung zur Optimierung des Lebensraumes für die Tierwelt. Die Bepflanzung mit Bäumen stellt einen Ausgleich für den Verlust von Bäumen dar und wirkt sich außerdem positiv auf das Klima aus. Durch die Entsiegelung werden die dort verloren gegangenen Bodenfunktionen wiedergewonnen, wobei der Eingriff in das Schutzgut Boden dadurch nur zum Teil ausgeglichen werden kann.

Als funktionaler Ausgleich für den Verlust des ehemaligen Amphibienbiotops werden im Beiertheimer Feld auf unverpachteten städtischen Grundstücken Laichgewässer angelegt.

Bei schutzgutübergreifender Betrachtung ist der Eingriff durch das Vorhaben kompensiert.

4.6 Immissionen

Die Maximalbelastung aus Schallimmissionen der Südtangente erreicht am südwestlichen Rand des Planungsgebietes bei vorherrschender Mitwindsituation unter worst-case-Bedingungen Beurteilungspegel von ca. 59 dB(A) tags. Bei gleicher Windrichtung aber Schwachwindsituation werden Beurteilungspegel von ca. 56 dB(A) gemessen.

DIN 18 005,Teil1, Beiblatt1 nennt schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und nachts für Park- und Kleingartenanlagen bzw. Campingplätze.

Im mittleren Bereich des Planungsgebietes wird der Orientierungswert, tags nahezu immer eingehalten auch infolge vorgelagerter abschirmender Gebäude.

5. Umweltbericht/Umweltprüfung

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bebauungsplan eine Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen, da das Vorhaben Merkmale der UVPG - Anlage 1 erfüllt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Änderung des BauGB (20.07.2004) nicht erforderlich, da hier die Übergangsregelung des § 244 Abs. 2 BauGB gilt.

6. Sozialverträglichkeit

Die einzelnen Vorhaben sind für Menschen mit Behinderung gut erreichbar.

Die Rampe zum Stadion wird behindertengerecht ausgebaut.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Sonderbaufläche-Bad	ca.	17.098 m²	9,89%
Sonderbaufläche-Sauna	ca.	2.875 m²	1,66%
Sonderbaufläche Mehrzweckhalle	ca.	9.875 m²	5,71%
Sonderbaufläche Parkdeck	ca.	5.800 m²	3,36%
Sportplatz	ca.	73.177 m²	42,35%
Grünflächen	ca.	8.503 m²	4,92%
Ausgleichsflächen innerhalb Plangebiet	ca.	1.555 m²	0,90%
Verkehrsflächen	ca.	53.924 m²	31,20%
Gesamt	ca.	172.808 m²	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

	Bruttogeschossfläche
Freizeitbad	16.000 m²
Außensaunen	480 m²
Sporthalle	2.000 m²
Vereinsgebäude	1.800 m²
Tribüne	1.900 m²
Gebäude	1.100 m²
Parkhaus	12.000 m²
Gesamt	35.280 m²

7.3 Bodenversiegelung[1]

Es wurde keine Flächenbilanz für das gesamte Plangebiet erstellt, sondern nur für die Teilbereiche, die der Veränderung unterliegen. In diesen Abschnitten betragen die versiegelten Flächen im Bestand 18.365 m², in der Planung 28.064 m².

8. Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben Freizeitbad anfallenden Kosten einschließlich der Erschließungsanlagen übernimmt die Karlsruher Bädergesellschaft. Außerdem tragen diese die Kosten für die Neuordnung der Spielfelder des Sportvereins gemäß den Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Die Stadt trägt die Kosten für den Umbau des Stadions mit Tribüne, Gebäude und Rampe sowie die Kosten für die jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen.

Der Sportverein trägt die Kosten für die Neuordnung des Parkens auf dem Vereinsgelände sowie die Tennishalle.

Stadtplanungsamt
Karlsruhe, 30.09.2005
Fassung vom 15.02.2006

Dr. Harald Ringler

[1] 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

1. Versorgung und Entsorgung

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

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tiefer liegende 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 ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer selbst entsprechend zu schützen.

3. Regenwasserversickerung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Vorfluters kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in die Alb geleitet werden. Ein entsprechender Wasserrechtsantrag ist bei der Wasserbehörde einzureichen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigung nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke soll 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

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend der regionalen Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z. B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine und steinerne) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, abzustimmen.

5. 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.

6. 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.

7. Erdaushub/Auffüllungen

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

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 sowie auf das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz- LBodSchAG) vom 14.12.2004 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. 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).