

**Bebauungsplan „Sportanlage  
Bruchwegäcker – Änderung und  
Erweiterung“,  
Karlsruhe – Knielingen**

**Verbindliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

## Inhaltsverzeichnis:

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>           | <b>3</b>  |
| 1.1       | Art der baulichen Nutzung .....                        | 3         |
| 1.1.1     | Sondergebiet „Sportanlage“ .....                       | 3         |
| 1.1.2     | Sondergebiet „Pferdehaltung“ .....                     | 3         |
| 1.1.3     | Flächen für Stellplätze und Garagen .....              | 3         |
| 1.1.4     | Nebenanlagen .....                                     | 4         |
| 1.2       | Maß der baulichen Nutzung.....                         | 4         |
| 1.3.      | Mindestgrößen von Baugrundstücken .....                | 4         |
| 1.4       | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....          | 4         |
| 1.5       | Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern .....          | 4         |
| 1.6       | Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ..... | 5         |
| 1.6.1     | Ausgleichsmaßnahmen .....                              | 5         |
| 1.6.2     | Zuordnung der Ausgleichsflächen .....                  | 6         |
| 1.7.      | Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....       | 6         |
| <b>2.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>                   | <b>6</b>  |
| 2.1       | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....          | 6         |
| 2.1.1     | Wandhöhe .....   | 6         |
| 2.1.2     | Dachgestaltung.....                                    | 6         |
| 2.1.3     | Fassadengestaltung .....                               | 7         |
| 2.2       | Werbeanlagen und Automaten .....                       | 7         |
| 2.3       | Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....                | 8         |
| 2.3.1     | Einfriedigungen.....                                   | 8         |
| 2.3.2     | Abgrabungen, Aufschüttungen .....                      | 8         |
| 2.3.3     | Abfallbehälterstandplätze .....                        | 8         |
| 2.4       | Außenantennen, Satellitenschüsseln.....                | 8         |
| 2.5       | Niederschlagswasser.....                               | 8         |
| <b>3.</b> | <b>Sonstige Festsetzungen .....</b>                    | <b>9</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....</b>          | <b>10</b> |

## **Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) 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 19.12.2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1 Sondergebiet „Sportanlage“**

Das Sondergebiet „Sportanlage“ dient der Unterbringung von Freizeit- und Schulsportanlagen samt zugehöriger baulicher Anlagen und gemeinsamen Vereinsgebäude mit Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Wohnung für den Betreiber.

Zulässig sind die in der Planzeichnung dargestellten Nutzungen.

##### **1.1.2 Sondergebiet „Pferdehaltung“**

Zulässig sind Anlagen zur Haltung von Pferden mit den erforderlichen Stallungen. Ausgenommen bleiben hiervon innerhalb der Gebietsabgrenzung als Streuobstwiesen, Feldgehölze, Obst- bzw. Baumbestand zeichnerisch festgesetzte Flächen, soweit der Erhalt der bestehenden Pflanzungen dem entgegensteht. Unberührt bleiben sonstige, üblicherweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) zulässige landwirtschaftliche Nutzungen.

##### **1.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Sie sind als Schotterrasenfläche auszuführen. Garagen sind nur als innenliegende Bestandteile der Gebäude zulässig. Freistehende Garagen oder Garagenbauten sind unzulässig.

#### **1.1.4 Nebenanlagen**

##### Sondergebiet „Sportanlage“

Gebäude mit Abstellräumen oder Lagernutzung sind unzulässig.

##### Sondergebiet „Pferdehaltung“

Pro Grundstück ist nur eine Geschirrhütte ohne Aufenthaltsräume (max. 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum) zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Sondergebiet „Sportanlage“

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzung der Wandhöhen.

##### Sondergebiet „Pferdehaltung“

Pro Koppel kann ein Stall errichtet werden, mit einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup>. Die Futterlagerung ist innerhalb des Stalles (ggf. in dessen Dachraum) unterzubringen.

#### **1.3. Mindestgrößen von Baugrundstücken**

Im Sondergebiet „Pferdehaltung“ sind die Nutzungen gemäß Ziffer 1.1.2 nur auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 2000 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Pferd muss eine Fläche von mindestens 1000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

#### **1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Abweichend von den überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Ziffer 1.2) ist innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „befestigte Fläche“ gekennzeichneten Bereiches eine Bodenversiegelung zulässig.

#### **1.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

##### Sondergebiet „Sportanlage“

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen Baumstandorten sind standorttypische großkronige Laubbäume zu pflanzen (Eschen, Winterlinden und Stieleichen). Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Die vorhandenen, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standorttypische, einheimische Gehölze zu ersetzen. Die vorhandenen durch ein Erhaltungsgebot gekennzeichneten Pappeln- und Weidenbestände sind bei Abgang durch Baumpflanzungen der Arten Eschen, Winterlinden oder Stieleichen zu ersetzen und zwar in Fortsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Baumreihen.

### Sondergebiet „Pferdehaltung“

Die vorhandenen, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Streuobstwiesen, Feldgehölze sowie der Obstbaumbestand sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Obstbäume bzw. Feldgehölze zu ersetzen .

Pro Stall sind - in einem Umkreis von 10 m - mindestens drei großkronige standorttypische Laubbäume (Esche, Winterlinde, Stieleiche) zu pflanzen. Der Boden in deren Wurzelbereich, mindestens 9 m<sup>2</sup> je Baum, ist durch Abzäunung vor Verdichtung durch Huftritt zu schützen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Auf den Koppeln sind entlang der Erschließungswege mit autochthonem Pflanzgut Hecken aus folgenden Arten zu pflanzen: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhut (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*). Die Hecken sind vor Verbiss zu schützen.

## **1.6 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

### **1.6.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Die unter Ziffer 1.5 festgesetzten Pflanzungen stellen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes dar. Hinzu kommen:

#### Maßnahme 1 (M 1):

Auf folgendem städtischen Flurstück ist Acker in ein Feldgehölz umzuwandeln: Nr. 41776.

Zu pflanzen sind folgende Arten autochthoner Herkunft:

*Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Euonymus europaeus*, *Frangula alnus*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus catharticus*, *Viburnum opulus*.

#### Maßnahme 2 (M 2):

Es ist eine zweischürige Glatthaferwiese anzulegen.

Die Dauer der Entwicklungspflege für alle Maßnahmen mit Gehölzen beträgt 30 Jahre, weil Gehölze erst nach diesem Zeitraum die für den Ausgleich angesetzte ökologische Wertigkeit erreicht haben werden

Die Dauer der Entwicklungspflege für alle Maßnahmen mit Wiesen beträgt 20 Jahre, weil erst nach diesem Zeitraum davon auszugehen ist, dass sich die Artenzusammensetzung der Wiesen so entwickelt haben wird wie es der angenommenen ökologischen Wertigkeit für den Ausgleich entspricht.

### Maßnahme 3 (M 3):

Die mit Hausmüll und Ziegelbruch versetzte Oberfläche der aufgefüllten Kiesgrube ist durch eine Rekultivierungsschicht zu verbessern. Die Rekultivierungsschicht (30 cm durchwurzelbarer, kulturfähiger Unterboden und Abdeckung mit 20 cm humosen Oberboden) kann je nach Geländeniveau auf die Auffüllung aufgebracht werden oder durch einen Bodenaustausch erfolgen. Ausgenommen bleibt hiervon die innerhalb der Maßnahme 3 als Baumbestand zeichnerisch festgesetzte Fläche, soweit der Erhalt der bestehenden Pflanzungen dem entgegensteht.

#### **1.6.2 Zuordnung der Ausgleichsflächen**

Das Flurstück in der Knielinger Feldflur Nr. 41776 (Umwandlung von Acker in Feldgehölz, M 1), M 2 und M 3 werden der Sportanlage zugeordnet, die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße wird dieser zugeordnet.

#### **1.7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Außerhalb der Baubereiche sind Aufschüttungen und Abgrabungen (vgl. Ziffer 2.3.2) nur zulässig

- im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen,
- auf den Flächen der Spielfelder, der Laufbahnen und Sprunggrube,
- im Bereich der Erweiterungsfläche für Spielfelder und Sportanlagen (3. Bauabschnitt) sowie
- auf der Fläche des Parkplatzes.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1.1 Wandhöhe**

Maßgebend für die Höhe der Gebäudeaußenwände sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Wandhöhen.

##### Sondergebiet „Sportanlage“

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe 104,5 m üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

##### Sondergebiet „Pferdehaltung“

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

#### **2.1.2 Dachgestaltung**

Dachaufbauten sind, soweit sie nicht der Solarenergieversorgung dienen, unzulässig.

Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Die Dächer der drei an den Parkplatz angrenzenden Gebäude sind einheitlich in Material und Farbgebung zu erstellen. Es sind gedeckte Farben zu verwenden.

Sofern im Sondergebiet „Pferdehaltung“ nach Maßgabe von Ziffer 1.1.4 Geschirrhütten errichtet werden, ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Dachform und Dachneigung einzuhalten.

### **2.1.3 Fassadengestaltung**

#### Sondergebiet „Sportanlage“

Die Fassaden sind als Holz-, Stein- oder Putzfassaden auszuführen (Hellbezugswert unter 30).

Alle drei an den Parkplatz angrenzenden Gebäude sind einheitlich in Material und Farbgebung zu erstellen.

Nicht durch Fenster gegliederte Fassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

#### Sondergebiet „Pferdehaltung“

Ställe und Geschirrhütten (vgl. Ziffer 1.1.4) sind mit Holzfassaden (Hellbezugswert unter 30) herzustellen.

### **2.2 Werbeanlagen und Automaten**

#### Sondergebiet „Sportanlage“

Werbeanlagen, Orientierungsschilder und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m<sup>2</sup>
- oder als frei auswehende Fahnen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

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

#### Sondergebiet „Pferdehaltung“

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.

## **2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

### **2.3.1 Einfriedigungen**

#### Sondergebiet „Sportanlage“

Einfriedigungen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen bis 1,80 m Höhe zulässig. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun/Stabgitterzaun mit Holz-, Stahl- oder Eisenpfosten ohne durchgehendes Fundament - mit einer Höhe von maximal 1,8 m - eingezogen werden. Dies gilt nicht für Ballfangzäune.

#### Sondergebiet „Pferdehaltung“

Einfriedigungen sind nur bei Pferdekoppeln und nur als Zaun zulässig. Hierbei sind Holz- oder Stahlpfosten ohne durchgehendes Fundament zu verwenden; eine maximale Höhe von 1,8 m darf nicht überschritten werden. Der Zaun hat entlang der landwirtschaftlichen Wege einen Abstand von 3 m zum Weg zu halten. Zwischen Weg und Zaun ist eine einreihige, freiwachsende Hecke zu pflanzen (siehe Ziffer 1.5).

### **2.3.2 Abgrabungen, Aufschüttungen**

Sofern zur Herstellung der in Ziffer 1.7 genannten Anlagen erforderlich, sind Aufschüttungen/Abgrabungen außerhalb der Baubereiche auf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegte Geländehöhe zulässig.

Im Bereich der Erweiterungsflächen für Spiel- und Sportanlagen wird die Geländehöhe mit 104,5 m üNN festgesetzt. Sofern die Art der geplanten Sportanlage dies erfordert, kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden.

### **2.3.3 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind – sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind – durch Strauchpflanzungen oder mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen.

## **2.4 Außenantennen, Satellitenschüsseln**

Es ist nur eine Außenantenne bzw. Satellitenempfangsanlage je Gebäude zulässig.

## **2.5 Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Grünflächenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zu bemessen.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster).

### **3. Sonstige Festsetzungen**

Die Bebauungspläne Nr. 284 „Bruchwegäcker“ vom 05.01.1962 und Nr. 611 „Sportanlage Bruchwegäcker“ vom 26.01.1985 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 05.10.2005  
Fassung vom 22.05.2006  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

#### 4. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß  
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 11.06.2004

Billigung durch den Gemeinderat  
und Auslegungsbeschluss  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,  
§ 74 Abs. 7 LBO

am 21.02.2006

Öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom 10.03.2006 bis 10.04.2006

Satzungsbeschluss gemäß  
§ 10 Abs. 1 BauGB und  
§ 74 Abs. 7 LBO

am 23.05.2006

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung  
des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden  
hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 30.05.2006

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4  
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der  
Bekanntmachung

am 16.06.2006

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,  
§ 74 Abs. 7 LBO)

ab 16.06.2006

**Bebauungsplan „Sportanlage  
Bruchwegäcker – Änderung und  
Erweiterung“,  
Karlsruhe – Knielingen**

beigefügt:

**Begründung und Hinweise**

Inhaltsverzeichnis:

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>A.</b>  | <b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)</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 .....                              | 4         |
| <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        | Altlasten.....   | 6         |
| <b>4.</b>  | <b>Planungskonzept</b> .....                                   | <b>8</b>  |
| 4.1        | Art der baulichen Nutzung .....                                | 8         |
| 4.2        | Maß der baulichen Nutzung.....                                 | 9         |
| 4.3        | Aufschüttungen/Abgrabungen .....                               | 9         |
| 4.4.       | Erschließung.....  | 9         |
| 4.4.1      | ÖPNV .....   | 9         |
| 4.4.2      | Motorisierter Individualverkehr.....                           | 9         |
| 4.4.3      | Ruhender Verkehr .....   | 10        |
| 4.4.4      | Geh- und Radwege.....  | 10        |
| 4.4.5      | Ver- und Entsorgung.....                                       | 10        |
| 4.5        | Gestaltung .....   | 10        |
| 4.6        | Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen .....            | 11        |
| 4.6.1      | Ziele der Grünordnung.....                                     | 11        |
| 4.6.2      | Eingriff in die Natur .....                                    | 11        |
| 4.6.3      | Ausgleichsmaßnahmen .....                                      | 12        |
| 4.7        | Schallimmissionen .....  | 13        |
| <b>5.</b>  | <b>Umweltverträglichkeit</b> .....                             | <b>13</b> |
| 5.1        | Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung .....        | 13        |
| <b>6.</b>  | <b>Sozialverträglichkeit / Sozialplan</b> .....                | <b>13</b> |
| 6.1        | Sozialverträglichkeit der Planung.....                         | 13        |
| 6.2        | Sozialplan .....   | 13        |
| <b>7.</b>  | <b>Statistik</b> .....   | <b>14</b> |
| 7.1        | Flächenbilanz.....   | 14        |
| 7.2        | Bodenversiegelung .....  | 14        |
| <b>8.</b>  | <b>Bodenordnung</b> .....                                      | <b>14</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Kosten (überschlägig)</b> .....                             | <b>15</b> |
| 9.1        | Herstellungskosten der Sportanlagen.....                       | 15        |
| 9.2        | Kosten zu Lasten der Stadtwerke .....                          | 15        |
| <b>10.</b> | <b>Finanzierung</b> .....                                      | <b>15</b> |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>B.</b> | <b>Hinweise .....</b>                               | <b>16</b> |
| 1.        | Versorgung und Entsorgung .....                     | 16        |
| 2.        | Regenwasserversickerung .....                       | 16        |
| 3.        | Grundwasserschutz .....                             | 16        |
| 4.        | Archäologische Funde, Kleindenkmale .....           | 17        |
| 5.        | Baumschutz .....                                    | 17        |
| 6.        | Begrünungsplan .....                                | 17        |
| 7.        | Altlasten .....                                     | 17        |
| 8.        | Erdaushub / Auffüllungen .....                      | 17        |
| 9.        | Private Leitungen .....                             | 18        |
| 10.       | Barrierefreies Bauen .....                          | 18        |
| 11.       | Schutzstreifen der elektrischen Freileitungen ..... | 18        |

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

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Im Gewann Bruchwegäcker soll eine neue Sportanlage entstehen, die die Teilbereiche Sondergebiet „Sportanlage“ sowie Sondergebiet „Pferdehaltung“ umfasst:

#### Sondergebiet „Sportanlage“:

Die bisherigen Sportflächen der Knielinger Vereine TVK (Turnverein Knielingen) - an der Litzelaustraße - und VfB (Verein für Ballsport) - an der Rheinbergstraße - werden in ihrem Umfang und ihrem Zustand den aktuellen Bedürfnissen der Vereine nicht mehr gerecht. Die innerörtliche Lage dieser Sportflächen bietet sich zudem für eine Umnutzung zu Wohnzwecken an.

Diese soll in naher Zukunft in zwei weiteren Bebauungsplänen umgesetzt werden. Im Zuge dieser Maßnahme soll außerhalb der bebauten Ortslage von Knielingen eine neue Sportanlage entstehen, die dem längerfristigen Bedarf der Vereine entspricht. Zusätzlich soll der Boxring Knielingen mit einer Sporthalle in die Anlage integriert werden.

Bereits der Bebauungsplan „Sportanlage Bruchwegäcker“ (Nr. 611) aus dem Jahre 1985 sieht die Verlagerung des TVK in das Gewann Bruchwegäcker vor. Die Planung wurde jedoch nur in Teilen, im Bereich der Tennisanlage, realisiert. Mittlerweile sind durch das Hinzukommen der beiden weiteren Vereine die Anforderungen an Raumprogramm und Flächenbedarf erheblich gewachsen. Entsprechend der vorliegenden Planung soll nunmehr die erforderliche weitreichende Änderung und Erweiterung ermöglicht werden.

#### Sondergebiet „Pferdehaltung“

Im Stadtteil Knielingen besteht unter anderem aufgrund der vorhandenen Pferderennbahn ein Bedarf an Flächen für die Pferdehaltung. Es sollen daher geeignete Flächen angeboten werden.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt den östlichen Teil des Plangebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar, den westlich angrenzenden Planbereich als Flächen für die Landwirtschaft. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Die Straßenverbindung Frauenhäusleweg/Bruchweg fällt teilweise in den Geltungsbereich des Baufluchtenplans Nr. 284 „Bruchwegäcker“ vom 05.01.1962. Für einen Teil des Plangebiets weist der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 611 „Sportanlage Bruchwegäcker“ vom 26.01.1985 eine öffentliche Grünfläche mit Anlagen und Bauten für Sport und Spiel aus. Sie werden

im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben. Dies gilt auch für die bislang noch nicht realisierte Verbindungsstraße zwischen Frauenhäusleweg und Jakob-Dörr-Straße.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 14,76 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Knielingen.

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

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

Das Planungsgebiet liegt in der Maxauer Rheinniederung. Auf den anstehenden Lehm- und Schlickböden stellen Eichen-Hainbuchenwälder, in feuchten Mulden auch Eichen-Ulmenwälder, die heutige potentielle Vegetation dar. Der bisher ermittelte maximale Grundwasserstand beträgt im Planungsgebiet 103,5 m über Normalnull.

In der Vergangenheit wurde Kies abgebaut; die Gruben wurden zum Teil mit nicht tragfähigem Material aufgefüllt (vgl. Ziffer 3.5).

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

Auf der Grundlage des bislang gültigen Bebauungsplans „Sportanlage Bruchwegäcker“ wurde die Tennisanlage des Turnvereins Knielingen mit 7 Tennisplätzen und zugehörigem Clubhaus errichtet.

Einzelne eingezäunte Grundstücke dienen der Pferdehaltung, es werden auch Kleintiere (z.B. Schafe, Hühner) gehalten.

In das Planungsgebiet fallen Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem städtischen Grundstück Frauenhäusleweg 7 (Flst.-Nr. 41877) sowie ein Wohnhaus (Frauenhäusleweg 3, Flst.-Nr. 41881), darüber hinaus auch einige Schuppen und Geschirrhütten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die umliegenden Wirtschaftswege, das Anwesen Frauenhäusleweg 3 wird zusätzlich noch über das städtische Grundstück Flst.-Nr. 41878 erschlossen. Da im angesprochenen Bereich das Hauptspielfeld vorgesehen ist, entfällt mit Realisierung der Planung diese Erschließung.

#### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil des Sondergebietes „Sportanlage“ befindet sich in städtischem Eigentum. Das Grundstück Frauenhäusleweg 3, ein Flurstück im Bereich der südlichen Stellplatzanlage (Erwerb soll in Kürze erfolgen) sowie die Hälfte der Flurstücke innerhalb der nicht mehr vorgesehenen Verbindung Frauenhäusleweg/Jakob-Dörr-Straße befinden sich in Privateigentum. Die Stadt ist Eigentümerin von ca. 50% der Flächen für die Landwirtschaft. Für die geplante Verbindung Frauenhäusleweg/Bruchweg wird teilweise in Privateigentum eingegriffen.

### 3.5 Altlasten

Im Planbereich sind fünf Altlasten, bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt (siehe Seite 7 „Kennzeichnungsplan Altablagerungen“):

#### Altstandort Fa. Gentzig, Obj.-Nr. 03270

Es besteht weiterer Untersuchungsbedarf, da in der Vergangenheit auf dem Grundstück wassergefährdende Stoffe zum Teil unsachgemäß gelagert wurden. Eine Verunreinigung des Untergrundes kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

#### Altstandort König/Stahl Autoverwertung, Obj.-Nr. 03300

Für diesen Standort wurde ebenfalls weiterer Erkundungsbedarf festgestellt. Im Rahmen einer Schurfkampagne wurden auf dem Gelände z. T. Auffüllungen mit Bauschuttanteilen sowie Schrottresten mit Mächtigkeit von 1 bis 2 m festgestellt. Analyseergebnisse liegen nicht vor.

#### Altablagerung Kriegäcker, Obj.-Nr. 00414

Die Altablagerung wurde technisch erkundet. Die im Boden nachgewiesenen Schadstoffgehalte stehen unter Zugrundelegung der Bundesbodenschutzverordnung der geplanten Nutzung nicht entgegen. Im abströmenden Grundwasser wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Anfallendes Bodenmaterial ist jedoch nicht frei verwertbar, sondern abfallrechtlich zu behandeln. Hierbei ist der Umwelt- und Arbeitsschutz einzuschalten.

#### Altstandort Auto-Press Autoverwertung, Obj.-Nr. 03299

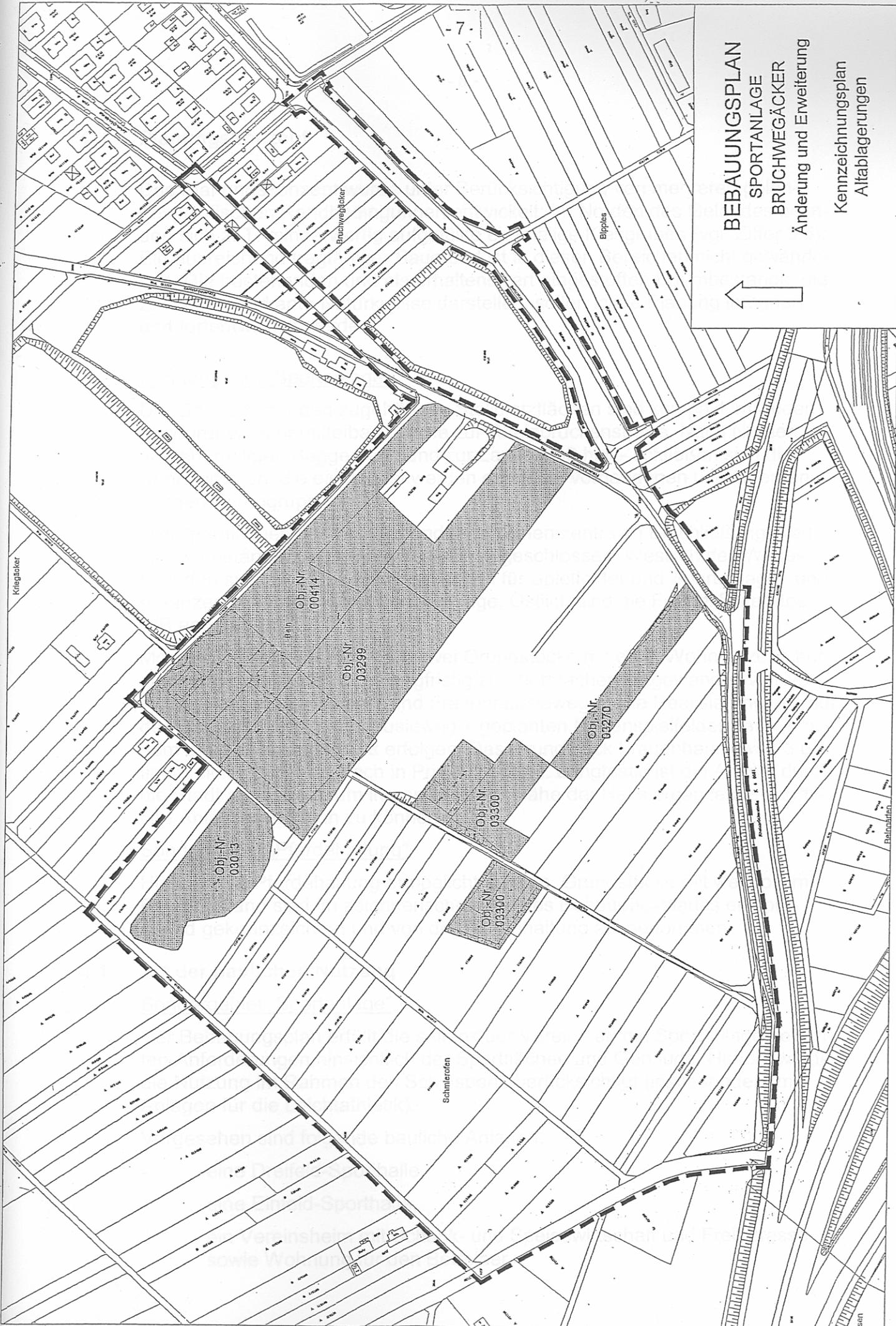
Für den Altstandort wurde weiterer Erkundungsbedarf festgestellt, da aufgrund der großen Menge von Schrottgegenständen (u. a. Altautos) eine Verunreinigung des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden kann.

#### Altablagerung Kriegäcker/Fa. Kling, Obj.-Nr. 03013

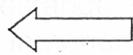
Die Altablagerung wurde nach orientierender technischer Erkundung mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen zur Wiedervorlage) bewertet. Der ehemalige Baggersee wurde mit Sanden und Schluffen, die mit Schlacken und Gießerei-, bzw. Formsanden versetzt waren, aufgefüllt. Bodenuntersuchungen ergaben nur leicht erhöhte Gehalte an Blei und Kupfer.

Für alle Altlasten und altlastenverdächtige Flächen gilt, dass im Zuge von Erdarbeiten anfallendes Aushubmaterial abfallrechtlich zu behandeln ist.

Falls im Zuge der Baumaßnahmen außerhalb der Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen Hinweise auf Untergrundverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöl, Teer o.ä.) entdeckt werden, ist das Umweltamt zu informieren. Die weiteren Maßnahmen sind dann mit dem Umweltamt abzustimmen (vgl. auch Ziffer 7 der Hinweise).



**BEBAUUNGSPLAN**  
SPORTANLAGE  
BRUCHWEGGÄCKER  
Änderung und Erweiterung  
Kennzeichnungsplan  
Altablagerungen



## 4. Planungskonzept

Das Planungskonzept wurde unter Berücksichtigung von mehreren gelände-spezifischen Randbedingungen entwickelt: Im Norden des Geländes befinden sich z. T. minderwertig aufgefüllte ehemalige Kiesgruben (vgl. Ziffer 3.5). Ein ausreichend tragfähiger Baugrund ist in diesen Bereichen nicht gewährleistet. Die bestehenden und als erhaltenswert eingestuften Baumbestände, die z. T. eine markante Naturkulisse darstellen, sollen in die Planung integriert und fortentwickelt werden.

### Sondergebiet „Sportanlage“:

Die Gebäude mit den zugehörigen Stellplatzflächen sind kompakt im Süden angeordnet, in unmittelbarer Nähe zur Rheinbrückenstraße. Nach Norden - zu den ehemaligen Baggerseen und zur Landschaft hin - schließen sich die Sportfelder an, die eingefasst werden durch die vorhandenen und zu ergänzenden Baumgruppen.

Die Sportflächen der Vereine sind durch einen zentralen Erschließungsweg klar voneinander getrennt und in sich abgeschlossen. Westlich des Weges befinden sich zwei Erweiterungsflächen für Spielfelder und Sportanlagen und ergänzen die vorhandene Tennisanlage. Östlich sind die Fußballfelder des VfB angeordnet.

Momentan befinden sich noch zwei Grundstücke mit einer Wohnnutzung auf dem Areal, die mittel- bzw. langfristig zu Sportflächen umgewandelt werden sollen: Frauenhäusleweg 7 und Frauenhäusleweg 3. Die Realisierung des auf dem Grundstück Frauenhäusleweg 7 geplanten Nebenspielfeldes kann in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen. Das Grundstück Frauenhäusleweg 3 befindet sich momentan noch in Privateigentum. Langfristig ist ein Ankauf durch die Stadt angestrebt, um in unmittelbarer Nähe der Halle ergänzende sportliche Anlagen errichten zu können.

### Sondergebiet „Pferdehaltung“

Hier soll die Pferdehaltung ermöglicht werden. Grundstücke mit wertvollem Baumbestand sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet und von der Pferdehaltung ausgenommen.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

### Sondergebiet „Sportanlage“

Der Bebauungsplan erfüllt die seitens der Vereine an die Sportanlage gestellten Anforderungen hinsichtlich der Sportflächen und Gebäude. Hierbei wurde die Nutzung im Rahmen des Schulsports berücksichtigt (insbesondere mit Anlagen für die Leichtathletik).

Vorgesehen sind folgende bauliche Anlagen:

- eine Dreifeld-Sporthalle,
- eine Einfeld-Sporthalle,
- ein Vereinsheim mit Schank- und Speisewirtschaft und Freiterrasse sowie Wohnung für den Betreiber,

- eine Weitsprunganlage,
- eine 100 m-Bahn,
- drei Fußballfelder, davon ein Hauptspielfeld und zwei Trainingsfelder (eines mit Tennenbelag), Flutlichtanlage,
- eine Tennisanlage mit sieben Feldern und einem Betriebsgebäude,
- zwei Erweiterungsflächen sowie
- die erforderlichen Stellplätze.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Sondergebiet „Sportanlage“

Die festgelegten Baubereiche ermöglichen die Errichtung der für den Betrieb der geplanten Sportanlage (einschließlich der Reitanlage) erforderlichen baulichen Anlagen. Das bereits bestehende Gebäude bei den Tennisplätzen wird planungsrechtlich gesichert.

### Sondergebiet „Pferdehaltung“

Die maximale Größe der Ställe wird mit Rücksicht auf die umgebende Landschaft begrenzt.

## **4.3 Aufschüttungen/Abgrabungen**

Das bestehende Geländeniveau im Bereich des Sondergebiets „Sportanlage“ befindet sich z.T. auf bzw. unterhalb des angenommenen maximalen Grundwasserstandes von 103,5 m üNN. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Grundwasserfreiheit ist für die Sport- und Stellplatzanlagen eine Geländehöhe von mindestens 104,5 m üNN erforderlich. Die Geländehöhen werden unter Berücksichtigung der Topographie, des zu erhaltenden Baumbestandes und der angrenzenden Straßenführung festgesetzt.

## **4.4. Erschließung**

### **4.4.1 ÖPNV**

Das Planungsgebiet ist über die Stadtbahnlinie S 5 (Haltestelle Rheinbergstraße, ca. 400 m) und über die Buslinien 74 und 75 (Zubringerbus, Haltestelle Bruchweg, ca. 400 m) erschlossen.

### **4.4.2 Motorisierter Individualverkehr**

Der motorisierte Besucherverkehr erreicht das Plangebiet über die Zufahrt zur B 10. Zur weiteren Anbindung an die Jakob-Dörr-Straße und zur Erschließung der Tennisanlage werden Teilstücke der bestehenden Wirtschaftswege - verlängerter Bruchweg (Flst.-Nr. 40917/1), Frauenhäusleweg und der Weg südlich der beiden Seen (Flst.-Nr. 41865 sowie 41875) - zur Straße ausgebaut.

Im Bereich des Sondergebiets „Pferdehaltung“ bleiben die bisherigen Wirtschaftswege in ihrem Ausbauzustand erhalten.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 611 vorgesehene Verbindungsstraße zwischen Frauenhäusleweg und Jakob-Dörr-Straße entfällt; sie wird durch den Ausbau des verlängerten Bruchwegs ersetzt. Ebenfalls wurde die damals geplante Verlängerung der Rheinbrückenstraße zwischenzeitlich aufgegeben.

#### **4.4.3 Ruhender Verkehr**

Die im Bereich der Tennisanlage vorhandenen privaten Stellplätze werden neu geordnet. Für die hinzukommenden Nutzungen sowie für publikumsintensive Veranstaltungen sind im südöstlichen Planbereich gemeinschaftliche private Stellplätze vorgesehen.

#### **4.4.4 Geh- und Radwege**

Die das Areal umfassenden Erschließungsstraßen werden teilweise einseitig mit befestigten Gehwegen versehen. Aufgrund der Dimensionierung der Straßen und des geringen Verkehrsaufkommens sind diese auch für Fahrradfahrer zu benutzen.

Die internen Wege sind wassergebunden.

#### **4.4.5 Ver- und Entsorgung**

##### Entwässerung

Das Plangebiet kann nur mittels Druckentwässerung entwässert werden. Der Anschluss der Druckentwässerung erfolgt an den Schmutzwasserkanal in der Jakob-Dörr-Straße. Es sind durch die Anschlussnehmer private Pumpeneinrichtungen herzustellen.

##### Strom-, Gas-, und Wasserversorgung

Zur Versorgung der Sportanlage müssen von der Jakob-Dörr-Straße aus die Strom-, Gas-, und Wasserversorgungsleitungen neu verlegt werden. Im Bereich des Parkplatzes ist eine Transformatorenstation vorgesehen.

##### Abfallentsorgung

Die Festlegung des Standortes für den gemeinsamen Abfallbehälterstandplatz (Sondergebiet „Sportanlage“) bleibt dem späteren baurechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

##### Niederschlagswasser

Unbedenkliches Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden. Die dafür vorgesehenen Versickerungsmulden sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

#### **4.5 Gestaltung**

##### Nebenanlagen

Im Sondergebiet „Sportanlage“ werden Gebäude mit Abstellräumen und Lagerung aufgrund der angrenzenden freien Landschaft ausgeschlossen. Im Bereich des Sondergebiets „Pferdehaltung“ Geschirrhütten ohne Aufenthaltsräume zulässig, jedoch sind diese gestalterischen Anforderungen unterworfen. Im übrigen gilt § 14 Baunutzungsverordnung.

### Einfriedigungen

In großen Teilen des Plangebietes sind Einfriedigungen aus gestalterischen Gründen unzulässig. Wo die vorhandenen Nutzungen dies erfordern, sind Einfriedigungen - unter Beachtung der festgelegten Art und Höhe zulässig.

### Stellplätze

Auch im Hinblick auf die angrenzenden Freiflächen werden die Stellplätze als Schotterrasenflächen ausgeführt. Versiegelte Flächen sind nur die Erschließungsstraßen und die Grundflächen der Gebäude mit Freiterrassen.

### Fassaden

Aufgrund der exponierten Lage - insbesondere der an den Parkplatz angrenzenden Gebäude - sind besondere Anforderungen an die Fassadengestaltung zu stellen.

### Dächer

Das Vorgenannte gilt auch für die Dachgestaltung, die auch von der stadtauswärts führenden K 9651 besonders wahrgenommen wird. Eine einheitliche Gestaltung der Dächer ist hier von besonderer Bedeutung. Alle Bauten sind mit ziegelgedeckten Satteldächern gleicher Neigung versehen.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gründen bestimmten Einschränkungen unterworfen.

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

### **4.6.1 Ziele der Grünordnung**

Die Planung berücksichtigt folgende Ziele der Grünordnung:

- Gliederung der ausgedehnten Sportanlage durch Pflanzung von Reihen aus großkronigen, standorttypischen Laubbäumen,
- Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände mit Auewaldarten solange es deren Zustand zulässt, danach Umwandlung in Baumreihen aus standorttypischen Baumarten,
- Überstellung des großflächigen Parkplatzes mit großkronigen, standorttypischen Laubbäumen,
- Erhalt des Landschaftsbildes und der Landschaftsstruktur auf der Fläche für Landwirtschaft durch Sicherung des Bestandes von Streuobstwiesen und Feldgehölzen.

### **4.6.2 Eingriff in die Natur**

#### Sondergebiet „Sportanlage“

Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu drei kleineren Baggerseen. Auf Sekundärstandorten, meist handelt es sich um wiederverfüllte Baggerseen, haben sich überwiegend durch Sukzession Gehölze mit Arten der Aue entwickelt, die durch das Vorkommen von Silber-Pappeln, Ulmen, Silber-Weiden und Hybrid-Pappeln gekennzeichnet sind. Das übrige Gebiet ist ge

prägt durch Wiesen und Streuobstwiesen, Pferdekoppeln sowie Brach- und Sukzessionsflächen, teils mit Resten abgebrochener Gebäude. Bewohnte Gartengrundstücke und eine Tennisanlage vervollständigen den Bestand.

Der Bestandsbewertung für die Ermittlung des Eingriffs wird im Nordosten der rechtskräftige Bebauungsplan Bruchwegäcker mit einer Zufahrt über die verlängerte Jakob-Dörr-Straße zugrunde gelegt. Der Plan sieht im Wesentlichen dieselben Nutzungen vor, lediglich in anderer Anordnung, so dass in diesem Teil des Plangebietes kein Eingriff stattfindet.

Eingegriffen wird in das übrige Gelände im Wesentlichen durch Bodenversiegelungen, Geländeauffüllungen und die Umwandlung von Vegetationsbeständen mit höherer Artenvielfalt in artenarme Rasenspielfelder und Schotterrasen.

#### Sondergebiet „Pferdehaltung“

Das Gebiet ist kleinflächig strukturiert. Streuobstwiesen wechseln mit Äckern, Feldgehölzen, Gärten und Flurstücken mit Tierhaltung. Eine Weide mit Reitplatz ist bereits vorhanden. Durch den Erhalt der Streuobstwiesen und der Feldgehölze wird der Eingriff auf diesen Flächen vermieden. Auf den Flächen des Sondergebiets „Pferdehaltung“ besteht der Eingriff im Wesentlichen aus Bodenversiegelung durch die Errichtung der Ställe, Bodenbeeinträchtigungen durch Trittschäden und aus Beeinträchtigung der Vegetation durch Tritt und Verbiss.

#### Erschließungsstraße

Durch den Ausbau eines landwirtschaftlichen Weges zur Erschließungsstraße kommt es zur Versiegelung von Wiesen- und Ackerflächen. Andererseits wird die rechtskräftig festgesetzte Erschließungsstraße in Verlängerung der Jakob-Dörr-Straße aufgehoben, so dass dort wieder Ackerflächen in Ansatz gebracht werden, wodurch in der Bilanz das Ausmaß der geplanten Flächenversiegelung reduziert wird.

### **4.6.3 Ausgleichsmaßnahmen**

#### Sondergebiet „Sportanlage“

Innerhalb der Sportanlage und entlang der Erschließungsstraße wird durch intensive Baumpflanzungen mit naturraumtypischen Arten und die Anlage einer Glatthaferwiese östlich der Spielfelder der überwiegende Teil des Ausgleichsbedarfs abgedeckt.

#### Sondergebiet „Pferdehaltung“

Innerhalb des Gebietes kann durch Baumpflanzungen an den Unterständen und Heckenpflanzungen entlang des Erschließungsweges rund die Hälfte des Ausgleichsbedarfs abgedeckt werden.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf für beide Gebiete wird durch die Pflanzung einer Feldhecke sowie die Anlage einer Wiesenfläche in der benachbarten Knielinger Feldflur sowie durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Karlsruhe gedeckt.

Der Eingriff in den Boden kann nur zum Teil durch Rekultivierung der aufgefüllten Kiesgrube für das Schutzgut selbst ausgeglichen werden. Insgesamt erfolgt ein schutzgutübergreifender Ausgleich.

#### **4.7 Schallimmissionen**

Die Schallimmissionen aus Freizeitaktivitäten im Bereich der Wohnnutzungen - außerhalb des Geltungsbereiches - erreichen Größenordnungen unterhalb der nach 18. BImSchV zulässigen Immissionsrichtwerte. Dabei werden die Wohngebäude bezüglich ihrer Sensibilität als Misch-, Dorf-, bzw. Kerngebiet angenommen. Damit sind im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

### **5. Umweltverträglichkeit**

#### **5.1 Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das geplante Projekt erfüllt weder nach Art, noch nach Größe oder Leistung die Merkmale, die zu einer Prüfungspflicht führen. Es wird deshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung und auch keine überschlägige Vorprüfung notwendig.

### **6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan**

#### **6.1 Sozialverträglichkeit der Planung**

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

- wohnungsnah, quartiersbezogene Bereitstellung von Sportflächen,
- Förderung der Kommunikation durch Sicherung von Flächen für Freizeitaktivitäten sowie durch Bereitstellung angemessener Flächen für offene und geschlossene Treffpunkte für Vereine,
- zumutbare Entfernungen und barrierefreie Wegeführung für Menschen mit geringer Mobilität.

#### **6.2 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. Die Planung kann in Bauabschnitten realisiert werden. Es besteht die Erwartung, dass bis zur Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen für Spielfelder und Sportanlagen eine freiwillige Lösung gefunden wird. Über ein Ersatzgelände für die Bewohner des Grundstückes Frauenhäusleweg 7 wird bereits verhandelt.

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

|   |     |          |         |
|---|-----|----------|---------|
| Sondergebiet "Sportanlage" (ohne M 2)   | ca. | 5,99 ha  | 40,58%  |
| Sondergebiet "Pferdehaltung" (ohne M 3) | ca. | 5,00 ha  | 33,88%  |
| Aufhebung Bebauungsplan Nr. 611         | ca. | 0,13 ha  | 0,88%   |
| Verkehrsflächen                         | ca. | 1,25 ha  | 8,47%   |
| Verkehrsgrün                            | ca. | 1,02 ha  | 6,91%   |
| Flächen für Ausgleichsmaßnahmen         | ca. | 1,37 ha  | 9,28%   |
| Gesamt                                  | ca. | 14,76 ha | 100,00% |

### 7.2 Bodenversiegelung<sup>1</sup>

|   |     |          |         |
|---|-----|----------|---------|
| Gesamtfläche  | ca. | 14,76 ha | 100,00% |
| Derzeitige Versiegelung                                   | ca. | 1,42 ha  | 9,62%   |
| Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche | ca. | 3,20 ha  | 21,68%  |
| mindestens verbleibende unversiegelte Fläche              | ca. | 11,56 ha | 78,32%  |

#### *Hinweise:*

- *In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*
- *Die Stellplätze sind als Schotterrasenflächen auszuführen (vgl. Ziffer 1.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen).*
- *Die versiegelten Flächen innerhalb des Sondergebiets „Sportanlage“ sind bei der Berechnung berücksichtigt.*

## 8. Bodenordnung

Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt den freihändigen Erwerb der zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlichen Grundstücke. Insofern ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch nicht erforderlich.

---

<sup>1</sup> Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen sowie der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche der Gebäude und Sportanlagen (ohne Fußballfelder) sowie alle anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

## **9. Kosten (überschlägig)**

### **9.1 Herstellungskosten der Sportanlagen**

Die Gesamtkosten der Herstellung der Sportanlagen werden von der Konversiongesellschaft Karlsruhe (KGK KA) übernommen. Diese erhält im Gegenzug die Altsportgelände (TVK und VfB). Die bei der Stadt Karlsruhe verbleibenden Kosten können erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit der KGK beziffert werden.

Die drei zu verlagernden Sportvereine sind ebenfalls an den Kosten beteiligt.

### **9.2 Kosten zu Lasten der Stadtwerke**

Die Investitionskosten für Wasser-, Gas- und Stromversorgung werden über Beiträge und Gebühren finanziert.

## **10. Finanzierung**

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

Karlsruhe, 22.05.2006  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

## **B. Hinweise**

### **1. Versorgung und Entsorgung**

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 begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft findet keine Abfallentsorgung durch die Stadt Karlsruhe statt; anfallende Abfallmengen sind privat zu entsorgen.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

### **2. Regenwasserversickerung**

Unbelastetes Niederschlagswasser soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, entsprechend der geltenden Regelung des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg dezentral auf dem jeweiligen Grundstück (oder evtl. mit zentralen Anlagen) über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden (vgl. Ziffer 2.7 der örtlichen Bauvorschriften).

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und dieses jedoch ausschließlich zur Grünflächenbewässerung zu nutzen, da dieses mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllter Zisterne ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in die Versickerungsmulden vorzusehen.

### **3. Grundwasserschutz**

Der Untergrund der Ställe ist wasserundurchlässig zu befestigen; in der Regel ist dafür ein Beton der Güteklasse B 25 in einer Mindestdicke von 20 cm vorzusehen. Die tierischen Fäkalien sind ordnungsgemäß zu entsorgen; für den Dung ist eine Dunglege mit wasserundurchlässigem Unterbau in gleicher Weise herzustellen. Zur seitlichen Einfassung sind umlaufende Aufkantungen mit einer Mindesthöhe von 30 cm vorzusehen. Die Jauche muss in einer wasserdichten Grube (Beton) ohne Überlauf aufgefangen werden; auch die Dunglege ist daran anzuschließen. Durch eine Überdachung der Dunglege kann das Grubenvolumen verkleinert werden. Die Dungbeladungsstelle ist ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen und an die Grube anzuschließen.

Der Abstand der Jauchegrube zu oberirdischen Gewässern muss mindestens 20 m betragen. Bei unterirdischen Behältern muss die Bauwerkssohle mindestens 0,5 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

Die Anlagen zur Mist- bzw. Jauchelagerung sind gemäß den Anforderungen des Merkblattes „Gülle-Festmist-Jauche-Gärsaft“, des Ministeriums für Umwelt (1992) auszuführen.

#### **4. Archäologische Funde, Kleindenkmale**

Innerhalb des Plangebietes sind vorgeschichtliche und römische Gräber bekannt geworden. Weitere Bestattungen können noch benachbart erhalten sein. Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 - Denkmalpflege, Moltkestraße 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 Regierungspräsidium Karlsruhe 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, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe 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. Begrünungsplan**

Den Bauanträgen ist ein Begrünungsplan beizufügen. Es wird empfohlen, diesen vorab mit dem Gartenbauamt abzustimmen.

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

#### **8. 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.

**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. Schutzstreifen der elektrischen Freileitungen**

Innerhalb des Planbereichs befindet sich die 380 – kV - Leitung Phillipsburg-Daxlanden. Innerhalb eines Schutzstreifens mit einer Breite von jeweils 34 m beiderseits der Leitungsachse sind eine Bebauung und andere Nutzungen nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der EnBW zulässig. In einem Radius von 10 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden. Eine ungehinderte Zufahrt zum Maststandort muß auch mit LkW jederzeit möglich sein.