Bebauungsplan „Wasenpark“

Begründung

15.12.2015

1. Geltungsbereich

Der „Wasenpark“ liegt zwischen der Rheinstraße im Süden, dem Albwanderweg auf dem Hochwasserdamm im Norden, den Wohnanwesen der inneren Bulacher Straße im Westen und der AVG-Stadtbahntrasse im Osten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,03 ha. Alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Ettlingen.

Im westlichen Bereich des Plangebiets werden im Anschluss an die Wohnanwesen innere Bulacher Straße Teilflächen der stadteigenen Grundstücke als Kleingärten bzw. begrünte Freiflächen genutzt (ca. 900 m²).

Der nördliche Teil des Plangebiets wird überdeckt vom Bau- und Straßenfluchtenplan „Entwurf einer Verbindungsstraße von der Scheffelstraße zur Bulacher Straße“, den das seinerzeit zuständige Landratsamt am 04.07.1961 als rechtswirksam endgültig festgestellt hatte. Diese Straßenplanung wurde nicht umgesetzt und später auch nicht übernommen in den vorbereitenden Bauleitplan (FNP), sondern es erfolgte dort die Darstellung als „öffentliche Grünfläche - Parkanlage“. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans „Wasenpark“ entfällt im Geltungsbereich dieses alte Planungsrecht.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III b des Gebietes „Mörscher Wald“, Karlsruhe. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in dieser Zone grundsätzlich zulässig.

Der gesamte Wasenpark liegt im „Überschwemmungsbereich HQ 100“ (= 100jähriges Hochwasser). Bei der Überplanung sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes einzuhalten. Das ist bei den Planungszielen des Bebauungsplans erfüllt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Historisch befand sich im Bereich des heutigen Wasenparks der große Exerzierplatz für die seinerzeitige Unteroffizierschule im Schloss. Auf dem Platz wird nun schon seit fast 100 Jahren Fußball gespielt. Einige Jahre war er der Heimplatz des Fußballvereins FV, der dann ins „Baggerloch“ umzog und dort integriert wurde. Auch heute noch gibt es ein großes Interesse bei den Jugendlichen dort in der Freizeit ohne Vereinsbindung Fußball spielen zu können.

Inzwischen ist der Bereich des alten Exerzier- und Fußballplatzes schon seit Jahrzehnten eine Grünanlage. Das Gelände wurde in Verbindung mit dem Albuferstreifen grüngestalterisch aufgewertet und ausgebaut zu einer Parkanlage mit Möglichkeiten der Freizeitnutzung. Außerdem ist diese Grünfläche gleichzeitig ein innerstädtischer Kaltluftlieferant, der das Lokalklima im Stadtbereich positiv beeinflusst. Im Wasenpark bieten ein unbefestigter Bolzplatz ohne Außenbegrenzung mit kleineren Toren, ein großes eingerahmtes Boule-Feld und eine Liegewiese sowie zahlreiche Bänke Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Anwohner.

Der Jugendgemeinderat hat den Ersatz des im Wasenpark bestehenden Bolzplatzes durch einen wetterunabhängig bespielbaren Kunstrasenfußballplatz beantragt. Daraufhin hat die für die Ettlinger Parkanlagen zuständige Gartenabteilung des Stadtbauamts den Neuaufbau eines Kunstrasen-Fußballfelds anstelle des bestehenden Kleinfeld-Bolzplatzes in zwei Vorentwurfsvarianten untersucht und zudem weitere ergänzende Vorschläge zur langfristigen

Verbesserung der Freizeitnutzung im Wasenpark gemacht. Die bauliche Umsetzung ist -vorbehaltlich der Detailplanung hinsichtlich Gestaltung und Materialität der Platzoberfläche- grundsätzlich möglich, erfordert aber die planungsrechtliche Absicherung.

Die bestehende Anlage „Wasenpark“ ist historisch gewachsen, ohne dass vorab durch einen Bebauungsplan das Planungsrecht dafür geschaffen wurde. Das muss aber nun erfolgen, wenn dort größere Veränderungen am Bestand erfolgen sollen (zum Beispiel der Bau neuer Ballspielplätze), um die Öffentlichkeit formgerecht zu beteiligen und um eine Rechtsgrundlage zu schaffen, falls künftige Bedenken bzw. Forderungen gegen die Freizeitnutzung vorgetragen werden.

Hier kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, weil es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Innenentwicklung dient. Geplant ist ein sogenannter Angebots-Bebauungsplan, der noch keine detaillierten Spiel- und Freizeitanlagen oder konkrete grünordnerische Umgestaltungsmaßnahmen festsetzt, sondern lediglich den planungsrechtlichen Rahmen für die künftige Entwicklung schaffen soll.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von nur 2 ha. Eine weitergehende bauliche Ausnutzung ist nicht geplant – die Schwelle von 20.000 m² Gebäudegrundfläche wird weit unterschritten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Gebäudegrundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB schon vor der planerischen Entscheidung.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG) bestehen nicht. Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs.7 Satz 4, 5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.
Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes (FNP 2010) ist der Wasenpark dem Bestand entsprechend als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ dargestellt. Wie beim FNP-Maßstab üblich, ist aber die Darstellung nicht parzellenscharf. Die im Westen an das Plangebiet angrenzende „Gemischte Baufläche“ (M) reicht im Bestand nicht bis an die Alb heran. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Wasenpark“ wird dieser Bereich im Rahmen der redaktionellen FNP-Änderung korrekt dargestellt.

Im Landschaftsplan (LP 2010) wird der Wasenpark im Bestand als (Allgemeine) Grünfläche erfasst. Für die Planung werden standortgerechte, heimische, artenreiche Gehölze sowie die Anlage von kräuterreichen Wiesenflächen mit extensiver Pflege genannt.

5. Planungsziele, städtebauliches Konzept

Wegen seiner stadträumlich wirksamen Größe, seiner Lage umgeben von Wohngebieten und seiner sehr günstigen Erreichbarkeit mit Bus und Stadtbahn sowie Anbindung an das Geh- und Radweg-Netz ist die funktionale und gestalterische Aufwertung des Wasenparks sinnvoll. Ein anderer Standort in integrierter Lage mit ebenso guter Verkehrsanbindung steht als bestehende öffentliche Grünanlage mit jahrzehntelanger Spiel- und Freizeitnutzung nicht zur Verfügung.

Neben der Verbesserung der Ballspielmöglichkeiten für die Jugendlichen, der Einrichtung eines Gerätespielbereichs für Kleinkinder und eventuell dem Bau eines Spiel- bzw. Fitnessparcours, könnte auch der Uferabschnitt unterhalb der AVG-Gleisbrücke vom Albwanderweg aus zugänglich gemacht werden. Lediglich bei Lage und Größe des Bouleplatzes sind keine Veränderungen erforderlich.

Der Wasenpark soll weiter ausgebaut werden als Freizeitbereich und als Naherholungsoase für alle Altersgruppen.

Eine Engstelle des Hochwasserabflusses befindet sich im Plangebiet östlich der hölzernen Fußgängerbrücke „Wasensteg“. Dort musste bereits nach einem hochwasserverursachten Dammbruch ein Teilabschnitt mit Granitblocken gesichert und wegen des direkt angrenzenden Albwanderwegs mit einem Geländer versehen werden.
An diesem Flussabschnitt sind die Aufweitung des Albprofils und die naturnahe Gestaltung des neuen Gewässerrands erforderlich. In diesem Zusammenhang kann auch die heute dort kaum mögliche Wahrnehmung des Wasserlaufs Alb verbessert werden.
Bedingt durch die Umbaumaßnahme an der Alb muss der „Albwanderweg“ nach Süden verlegt werden. Dadurch entfällt die heutige gestalterische Engstelle und dieser überörtliche Geh- und Radweg kann übersichtlich durch einen freien Parkraum geführt werden.

Allgemeines Planungsziel ist die Bestandssicherung der öffentlichen Grünfläche „Wasenpark“. Die Eingriffe durch die oben genannten Ziele bzw. Maßnahmen sollen unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes erfolgen.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Grünordnung und Artenschutz

Zur fachlichen Unterstützung im Bebauungsplanverfahren „Wasenpark“ wurde das Gutachten „Natur, Landschaft und Umwelt“ durch das Büro ALAND, Ingenieure und Ökologen für Wasser und Umwelt, erstellt.

Im Gutachten wird in der Zusammenfassung formuliert: „Der Wasenpark erhält durch die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen eine deutliche Aufwertung. Insbesondere die Aufwertung der Alb an dieser Stelle wird sehr positiv eingeschätzt.“

„Bei der schutzgutbezogenen Prognose wird für die geplanten Maßnahmen von keiner erheblichen Umweltauswirkung für alle Schutzgüter ausgegangen. Bei der Baudurchführung sind jedoch unbedingt die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen:
Bei den Kartierungen des Fachgutachters im Herbst 2014 wurden elf heimische, stadttypische EU-Vogelarten, drei verschiedene stadtbewohnende Fledermaus-Arten und an zwei

Standorten, am Albradweg und an der Albböschung, Zauneidechsen erfasst.
Die Vogelarten sind vorwiegend Gebüschbrüter, für die ein Verlust von maximal 20% der Gebüsche aufgrund der Umgestaltungsmaßnahmen im Gebiet tolerierbar wäre. Die Fledermäuse durchfliegen den Wasenpark auch auf der Suche nach Nahrung. Für sie ist zur Orientierung der Erhalt der Leitstrukturen (lineare Elemente wie Baumreihen) wichtig.
Für die besonders und streng geschützten Zauneidechsen besteht ein Tötungsverbot nach §§ 44 ff BNatSchG. Daher muss bei Baumaßnahmen in ihren Lebensräumen sichergestellt sein, dass die Eidechsen in dauerhaft gesicherten Strukturen überleben können. Dies muss durch eine frühzeitige Planung und Einrichtung der für die Eidechsen zu erhaltenden oder neu zu schaffenden Habitate (CEF-Maßnahme) sowie eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden."

„Hervorzuheben ist das Schutzgut Luft und Klima, das mit einer hohen Wertung aufgrund der Funktion der Grünfläche als Kaltluftlieferant eingeschätzt wurde. Alle anderen Schutzgüter sind von keiner (Landschaftsbild), geringer (Arten und Biotope, Wasser, Boden) oder mittlerer Wertigkeit (Erholungsnutzung)."

Die Hinweise und Empfehlungen des Gutachtens, die vor allem für den Fall des Eingriffs in den Bestand greifen, wurden in die Festsetzungen übernommen. Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgenommene Änderung der Ballspielflächen aus Lärmschutzgründen ist für die gutachterliche Bewertung von Grünordnung und Artenschutz unerheblich.

Die im Anhang Plan 2 des Gutachtens genannte „mögliche Baustellenzufahrt" (zwischen den AVG-Schranken) für den Bau des Ballspielfeldes wurde nicht in die Festsetzungen übernommen. Die genaue Lage der Baustellenzufahrt muss zu gegebener Zeit von der Verkehrsbehörde in Zusammenarbeit mit den berührten Fachämtern festgelegt werden.

6.2 Hochwasserschutz

Die Anforderungen an den Hochwasserschutz werden nach Aussagen der LUBW deutlich steigen. Die Klimaveränderungen bedingen auch eine steigende Hochwassergefahr an der Alb. Als eine Maßnahme soll die Wasserdurchleitung durch den Stadtbereich verbessert werden.

Für eine Profilaufweitung im Plangebiet befinden sich die notwendigen Flächen im Eigentum der Stadt und ein entsprechendes Planungsziel ist dargestellt.

Für die Konkretisierung der Planung sind hydraulische Berechnungen und wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Außerdem müssen bei allen Maßnahmen entlang des Gewässerrands schon in der Planungsphase die Textfestsetzungen des Bebauungsplans zum Artenschutz und zur Grünordnung beachtet und umgesetzt werden.

6.3 Lärmschutz

Zur fachlichen Unterstützung im Bebauungsplanverfahren „Wasenpark" wurde das Gutachten „Schalltechnische Stellungnahme zum Freizeitlärm" durch das Ingenieurbüro MODUS CONSULT, Dr. Frank Gericke, erstellt.

Die schalltechnische Begutachtung des Freizeitlärms ergab, dass die für die Platzierung der beiden Ballspielfelder im Strukturplan ausgewählte Vorentwurfsvariante B nicht geeignet ist wegen der zu erwartenden Auswirkungen des Freizeitlärms auf die Wohnnutzung an der Rheinstraße.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfolgte deshalb die Platzierung der Ballspielfelder entsprechend Vorentwurfsvariante A. Der Abstand zur Wohnnutzung an der Rheinstraße konnte so um 20 m vergrößert werden. Zudem wird in den Textfestsetzungen die städtische Ordnungsbehörde zur Regelung und zur Beschilderung der Spielzeiten auf den Ballspielplätzen und Bolzplätzen verpflichtet.
Bei Einhaltung der Ruhezeiten werden die Immissionsrichtwerte im Umfeld in den Bereichen Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet eingehalten – es verbleiben keine Lärmkonflikte.

6.4 Altlasten

Im Plangebiet liegen zwei Altlastenverdachtsflächen. Im westlichen Bereich des Plangebiets, der angrenzt an die privaten Wohnanwesen Flst.Nr. 968 (früher Fa. Rupp) und Flst.Nr. 957/6 (früher Fa. Rohrer), sind beim Landratsamt/Umweltamt Altlastenverdachtsflächen (B-Fälle) aufgelistet. Erhöhte Anforderungen sind bei Veränderungen durch Tiefbaumaßnahmen geboten, vor allem wenn sensible Nutzungen (zum Beispiel Kinderspielplatz) geplant würden. Das wurde im Bebauungsplan beachtet**:** Sensible Nutzungen sind dort nicht zulässig, lediglich öffentliche Grünanlagen. Die beiden Altlastenverdachtsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt

Kampfmittelverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht kartiert.

7. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung: Die Festsetzungen im zeichnerischen Teil und im Textteil sichern dauerhaft die öffentliche Grünfläche – Parkanlage. Es gibt Angebotsfestsetzungen, die künftig Maßnahmen ermöglichen zur Erweiterung der bestehenden Erholungs-, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten im Park und am Fluss sowie Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zum Gewässerrandumbau.

Grünordnung und Artenschutz: Die Empfehlungen des Gutachtens „Natur, Landschaft und Umwelt“ wurden in die Festsetzungen aufgenommen, um den erhaltungswerten Grünbestand zu schützen und im Fall von in begrenzten Teilbereichen zulässigen Eingriffen auch den Artenschutz (z. B. Zauneidechse entlang des Gewässerrands) zu gewährleisten. Da es sich hier nur um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind konkrete Maßnahmen erst im Zusammenhang mit deren Entwurfs- und Detailplanung festzulegen, zu prüfen und zu genehmigen.

Dach- und Wandbegrünungen: Gebäudeneubau ist im Plangebiet nicht zulässig. Die bestehende Versorgungsanlage (Trafostation, WC-Anlagen, Lagerraum) genießt Bestandsschutz, soll sich aber bei Umbau/Neubau weiterhin unauffällig durch Eingrünung in die Parklandschaft einfügen.

Einfriedungen: Zur Sicherung der Freiraumqualität und der Übersichtlichkeit im Parkraum sind Einfriedungen nur zulässig, wenn dies Sicherheitsaspekte (z. B. Ballfanggitter oder Absturzsicherung) erfordern.

Werbeanlagen: Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Sicherung eines einheitlichen und ungestörten Erscheinungsbilds sind Werbeanlagen in diesem Bereich des öffentlichen Stadtraumes ausgeschlossen.

8. Grundstücks- bzw. Nutzungsneuordnung

Im westlichen Bereich des Plangebiets werden im Anschluss an die Wohnanwesen innere Bulacher Straße Nr. 4/6 und Nr. 8 Teilflächen (ca. 900 m²) der stadteigenen Grundstücke Flst.Nrn. 968/1 und 968/2 als Kleingärten oder begrünte Freiflächen genutzt. Ihre hohen geschlossenen Einfriedungen bzw. Hecken reichen bis an den Albwanderweg heran und bilden dort eine gestalterische Engstelle.

Dieses verpachtete bzw. zur Nutzung überlassene Gelände wird künftig für die hochwasserschutzbedingte Alb-Aufweitung mit der naturnahen Gewässerrandgestaltung und für die dadurch erforderlich werdende Verlegung des Albwanderweges benötigt.

Die mündlichen Vereinbarungen mit den Pächtern bzw. Bewirtschaftern erlauben jederzeit die entschädigungslose Rücknahme der Nutzungserlaubnis.
Weil aber die Realisierung dieser Maßnahme vom Gemeinderat noch nicht beschlossen ist und weil zudem für die Planungsphase inklusive des Wasserrechtsverfahrens und der artenschutzrechtlichen Vorleistungen mit mindestens einem Jahr zu rechnen ist, gibt es derzeit für den abschnittsweisen Rückbau oder auch für die Umsetzung in andere Kleingartenflächen keinen Zeitdruck.

9. Bauliche Umsetzung und Kosten

Der Umbau des heutigen Bolzplatzes zu einem Kunstrasen-Fußballspielfeld und die Hochwasserschutzmaßnahme oberhalb des Wasenstegs im Zusammenhang mit der naturnahen Gestaltung des Gewässerrands sind zwei der Realisierungsziele.

Geschätzte Kosten	Kunstrasen-Fußballspielfeld:	286.000,- €.
Geschätzte Kosten	Hochwasserschutz/Gewässerrandumbau:	350.000,- €.

Alle anderen im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Freizeitnutzung im Wasenpark sind mittel- bis langfristige Ziele.

Die tatsächliche Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen erfordert zu gegebener Zeit weitere Beschlüsse des Gemeinderats, unter anderem zur Finanzierung und zur Detailplanung. Allein das Planungsrecht führt zu keiner Realisierungsfestlegung.

10. Kennziffern

Plangebiet =	Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 20.270 m²
davon	öffentliche Grünflächen und Gewässerrand	ca. 17.000 m²
	öffentliche Gehwege, Geh- und Radwege	ca. 2.300 m²
	öffentliche Pkw-Stellplätze (7 + 2)	ca. 110 m²
	Teilfläche der Alb	ca. 660 m²
	Fläche Versorgungsanlage (Trafo, Lager, WC)	ca. 200 m²

