



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0745
	Verantwortlich:	Dez. 6
Städtebauliche Neuordnung südlich der Stuttgarter Straße zwischen Mittelbruchstraße und Zimmerstraße - Weiteres Vorgehen zur Umsetzung der Maßnahme		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	03.04.2019			X	
Gemeinderat	09.04.2019	12	X		

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit den erforderlichen Umsetzungsschritten zur Herstellung eines geordneten Zustands mit einem Kostenrahmen von 7,1 Millionen Euro.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit den nächsten Planungsschritten zur Entwurfsplanung für das Boden- und Kampfmittelmanagement zur Erhöhung der Planungs- und Kostensicherheit mit einem Kostenrahmen von 150.000 bis 200.000 Euro.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Zu 2.: 7,1 Millionen Euro, zu 3.: 200.000 Euro		noch nicht ermittelbar		
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input checked="" type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant		Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	Korridor-thema: Grüne Stadt		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> abgestimmt mit		

I. Ausgangslage

Die Gesamtmaßnahme „Städtebauliche Neuordnung südlich der Stuttgarter Straße zwischen Mittelbruchstraße und Zimmerstraße“ folgt den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Südlich Stuttgarter Straße“:

- Rechtliche Sicherung, Sanierung und Neuordnung der Kleingartenanlage auf rund der Hälfte der bisherigen Kleingartenfläche.
- Zusammenführung der ESG Frankonia an einem Standort durch den Neubau der Vereinsanlage mit neuem Vereinshaus.

Die dadurch freiwerdenden, bisher durch den Verein genutzten Flächen an der Durlacher Allee und an der Stuttgarter Straße stehen dann für die Komplettierung des Stadtparkes Südost beziehungsweise für eine neue städtebauliche Entwicklung auf dem Hauptvereinsgrundstück an der Durlacher Allee zur Verfügung. Die in den Rahmenplänen „Entwicklungssachse Durlacher Allee“ und „Räumliches Leitbild“ formulierten städtebaulichen Ziele können in der Folge weiter diskutiert und vertieft werden.

Der Planung liegt das Ergebnis der Konsensuskonferenz 2013 zugrunde.

Die erste Kostenermittlung im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde 2017 vom Büro faktorgrün, Freiburg mit circa 42 Millionen Euro beziffert. Der Kostenumfang für die erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen zur Baufeldfreimachung war zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar und entsprechend nicht berücksichtigt. Die weiteren Planungen haben Erkenntnisse geliefert, die zu deutlich höheren Kosten führen, die überwiegend dem Thema Kampfmittelbeseitigung zuzuordnen sind.

Mit der Vorlage Nr. 2018/0745 zur „Städtebaulichen Neuordnung südlich der Stuttgarter Straße zwischen Mittelbruchstraße und Zimmerstraße - Umsetzung der Gesamtmaßnahme und Kostenrahmen“ wurde im Hauptausschuss 6. November 2018 und im Planungsausschuss am 15. November 2018 das Projekt mit Kostenrahmen diskutiert mit dem Ergebnis, dass noch weiterer Beratungsbedarf besteht (Anlage 1). Aus den Gremiensitzungen kam der Auftrag, den freiwerdenden Standort der ESG an der Durlacher Allee und den zugehörigen Kostenrahmen zur Baufeldfreimachung in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen.

II. Baufeldfreimachung unter besonderer Berücksichtigung der Kampfmittel

Nach der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden Württemberg (KMBD) sind Vorkommen von Kampfmitteln bekannt. Die Fläche wurde mindestens viermal mit hoher Dichte mit Sprengbomben bombardiert (Anlage 2).

Von 1940 bis 1955 erfolgte entlang der Stuttgarter Straße die Ablagerung von Bauschutt/Trümmerschutt/Brandschutt, Erdaushub, Straßenaufbruch, Schlacken, Gaswerksabfällen sowie Abfällen der Reichsbahn. Die mittlere Mächtigkeit dieser Auffüllung beträgt 2,5 m, im Maximum 5 m über der eigentlichen Kampfmittelverdachtsfläche, für die das Geländeniveau von 1945 relevant ist.

Da diese Auffüllungen mit eisenhaltigen Störkörpern (Metallteilen, Reste von Kampfmitteln) durchsetzt sind, ist eine reine Oberflächensondierung als technische Maßnahme im Rahmen der Kampfmittelfreimachung nicht erfolgversprechend. Für die kampfmitteltechnische Untersuchung müssen die Auffüllungen abschnittsweise beräumt und untersucht werden (sogenannte Volumenberäumung). Nach Abräumen kann die freigelegte Kampfmittelverdachtsfläche (Geländeoberkante von 1945) erfolgversprechend sondiert werden.

Um eine „Freigabe ohne Tiefenbeschränkung mit uneingeschränkter Nachnutzung“ (bekannt als sogenannte Grünzeichnung) zu erhalten, ist der anstehende Untergrund bis in eine Tiefe von 6 m unter Geländeoberkante von 1945 durch rasterförmige Tiefensondierungen zu untersuchen.

Im Bereich von festgestellten Anomalien/Bombentrichtern ist gezielt zu graben und gefundene Kampfmittel sind zu beseitigen. Nach Räumung aufgefundener Kampfmittel wird das gesiebte, kampfmittelfreie Material aus der abgetragenen Auffüllung qualifiziert wiedereingebaut. Der KMBD als beratende Einrichtung empfiehlt generell dieses Vorgehen der Komplettberäumung aller Kampfmittel mit „Freigabe ohne Tiefenbeschränkung mit uneingeschränkter Nachnutzung“.

Das Risiko des Bauherrn hinsichtlich Kampfmittel würde damit gänzlich beseitigt.

Allerdings wären finanzielle Aufwendungen für die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme in Höhe eines Kostenrahmens von 104 Millionen Euro erforderlich.

Üblicherweise erfolgen Baufeldfreimachungen bezogen auf das geplante Nutzungskonzept des Gebiets.

Die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Nachnutzungen Kleingartenanlage sowie Sportfreiflächen erfordern bis auf den Hochbau (Vereinsheim mit Tennishalle) keine „Freigabe ohne Tiefenbeschränkung mit uneingeschränkter Nachnutzung“ (sogenannte Grünzeichnung).

Die Verwaltung hat mit fachlicher Unterstützung des Ingenieurbüros Roth ein an die Anforderungen der geplanten Nachnutzung angepasstes Vorgehen entwickelt:

Im gesamten Plangebiet (11,4 ha) wird die vorhandene Auffüllung abschnittsweise aufgenommen. Die freigelegte Aushubsohle auf dem Niveau der Geländeoberkante von 1945 wird mittels Oberflächensondierung untersucht. Hierbei kann bis maximal 4 m unter Geländeoberkante sondiert werden. Eine für die geplanten Nachnutzungen als ausreichend eingeschätzte, sogenannte eingeschränkte Kampfmittelfreiheit mit Tiefeneinschränkung bis maximal 4m unter Geländeoberkante 1945 wird erreicht.

Im Bereich des geplanten Vereinsgebäudes mit Tennishalle ist eine Tiefensondierung bis 6 m unter Geländeoberkante von 1945 erforderlich, um den Vorgaben zur Baufeldfreimachung der für ein Gebäude erforderlichen Bautätigkeiten zu genügen.

Ebenfalls mittels Tiefensondierung müssen die drei bekannten Blindgängerverdachtspunkte untersucht werden.

Nach Räumung aufgefundener Kampfmittel soll das gesiebte, kampfmittelfreie Material aus der abgetragenen Auffüllung qualifiziert wiedereingebaut werden. Eine in großen Teilen bautechnische Eignung und weitgehende Altlastenfreiheit wird hierbei vorausgesetzt.

Die Durchführung erfolgt unter sach- und fachgerechter kampfmitteltechnischer Begleitung.

Der Kostenrahmen für die Nutzbarmachung der Flächen südlich der Stuttgarter Straße liegt bei 57,5 Millionen Euro (Anlage 1). Davon entfallen 32,4 Millionen Euro auf die Maßnahmen zu den Kampfmitteln und die Beseitigung und Umlagerung des Bahndamms. Der Rest ist für weitere Maßnahmen wie Abbruch, Oberbodenentsorgung, Altlastensanierung, Grundwasserhaltung und Artenschutz erforderlich.

Damit erhöht sich der Gesamtansatz für das Gesamtprojekt deutlich.

Der Kostenrahmen für die Gesamtmaßnahme der kompletten Umsetzung zur Sanierung und Neuordnung der Kleingartenanlage und der Zusammenführung der ESG Frankonia beträgt 89 Millionen Euro.

III. Vorteile der Umsetzung

Die konsequente Weiterführung und Umsetzung der Planung entspricht in vollem Umfang den angestrebten städtebaulichen Entwicklungen.

Der bedeutende Stadteingang an der Durlacher Allee wird durch Verlagerung der Sportanlagen der ESG Frankonia zum Standort Stuttgarter Straße für eine höherwertige städtebauliche Entwicklung frei. Die ESG Frankonia kann am neuen Standort die notwendige Versorgung mit Sportangeboten auch für das Wohnquartier CityPark Südstadt-Ost gewährleisten. Die neu geordnete Kleingartenanlage dient der Versorgung der Bevölkerung der Südstadt und der Südstadt-Ost, um sich dort gärtnerisch zu betätigen und die künftige öffentliche Durchwegung zur Naherholung zu nutzen. Mit der Fertigstellung des Stadtparks Südstadt-Ost kann den Bewohnern der wichtige Erholungsraum komplettiert werden und die noch ausstehende Anbindung an den Otto-Dullenkopf-Park beziehungsweise in Richtung Oststadt hergestellt werden.

Sportverein ESG Frankonia

Die Zusammenführung der Sparten Tennis, Fußball und Kampfsport am neuen Standort dient aus Sicht des Vereins der erforderlichen Neuaufstellung der Vereinskonzepktion auf einem neuen, zeitgemäßen Areal mit angemessener Qualität. Die alten Gebäude an der Durlacher Allee und die bestehenden Baulichkeiten der Tennissparte an der Stuttgarter Straße weisen einen großen Sanierungsstau auf. Eine Investition wäre kurzfristig erforderlich.

Kleingärten

Die geplante Neuordnung der Kleingartenanlage entspricht dem Ergebnis der Konsensuskonferenz. Ideen und Anregungen der Kleingärtner wurden in zwei Veranstaltungen zwischen 2014 und 2016 und in einer Fragebogenaktion vom Gartenbauamt gesammelt und flossen mit in die Planung ein. Die Umsetzung würde die Erwartungen der betroffenen Kleingärtner erfüllen. Durch einen kompakteren Zuschnitt können 209 neue Parzellen angeboten werden (ehemals 293 Parzellen).

Eine Revitalisierung und qualitative Verbesserung erfährt die Anlage durch die Sanierung von Altablagerungen im Boden. Die geplante eingeschränkte Kampfmittelfreiheit mit Tiefeneinschränkung bis maximal 4 m unter Geländeoberkante 1945 minimiert das Risiko für die Nutzung. Durch Auffüllungen werden die tiefliegenden Gärten, die zeitweise durch austretendes Grundwasser vernässen, dauerhaft besser nutzbar. Die Anlage erhält einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.

Das neue Wegenetz optimiert die Erschließung.

Die Kleingärten werden so gestaltet, dass sie den wertgebenden Arten, insbesondere der Mauereidechse, wieder nutzbare Lebensraumstrukturen bieten und somit in diesem Bereich keine externen Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst werden.

Die Kleingärten aus Bauabschnitt 1 sind weitgehend geräumt. Im Bauabschnitt 2 fanden im Januar 2019 vorbereitende Maßnahmen zur Baufeldfreimachung statt. Unter Berücksichtigung artenschutzfachlicher Anforderungen wurden Gehölze gefällt und Zaunanlagen zurück gebaut. Die Kleingärtner aus den Bauabschnitten 1 und 2 sind entschädigt.

Öffentlichkeit

Für die Südstadt-Ost bildet die Neuordnung der Kleingartenanlage eine dauerhafte Sicherung einer Grünfläche im direkten Wohnumfeld, die zudem mit der dann öffentlichen Wegeverbindung eine stärkere Nutzbarkeit und einen Naherholungsraum schafft.

Diese Wegeverbindung wird Teil einer übergeordneten wichtigen Grünverbindung zwischen dem Otto-Dullenkopf-Park und den Naherholungsgebieten Albgrün und Oberwald.

Der Sportverein ESG Frankonia in unmittelbarer Nachbarschaft zur Südstadt-Ost bietet attraktive Angebote für sportliche Betätigungen aller Altersgruppen und übernimmt damit eine wichtige

soziale Aufgabe in der Gesellschaft. Eine wohnortnahe Versorgung mit Sportangeboten wird sichergestellt.

IV. Prüfung weiterer Varianten zur Kostenminimierung

Aufgrund der erheblichen Kostensteigerung, die vor allem den vorbereitenden Maßnahmen zur Baufeldfreimachung auf dem anspruchsvollen Gelände zuzuschreiben ist, hat die Verwaltung Alternativen zur Umsetzung der Planung untersucht.

Die Alternativen erreichen aus Sicht der Verwaltung wesentliche Ziele der Stadt- und Sportentwicklung nicht.

Eine Alternative, die 2018 untersucht wurde, war, die Sportanlagen wie geplant umzusetzen, den Rest der Kleingartenanlage aber unangetastet zu lassen. Diese Alternative hätte unter anderem zur Folge gehabt, dass 137 Kleingarten-Parzellen ersatzlos entfallen, die baulichen Missstände und Vernässungen in den Kleingärten verbleiben, die Altlastenproblematik fortbesteht, und ein Mehrbedarf an externen Eidechsen-Lebensräumen besteht.

Diese Alternative wurde aufgrund der umfangreichen Nachteile verworfen und ist zwischenzeitlich hinfällig.

Ein Umsetzungsstopp mit Nachnutzung Artenschutz auf den bereits abgeräumten Flächen des Bauabschnitts 1 und den Flächen des Bauabschnitts 2, inklusive der Sanierung der Sportstätten an der Durlacher Allee und dem Umzug der Tennissparte dorthin, läge bei einem Kostenrahmen von rund 34,6 Millionen Euro (Anlage 4). In der Planung von 2018 wurden noch 28,5 Millionen Euro geschätzt. Die Kostensteigerung ist mit den zwischenzeitlich erfolgten vorbereitenden Maßnahmen zur Baufeldfreimachung im Bauabschnitt 2 zu erklären.

Für den Umsetzungsstopp wurde die Nachnutzung Artenschutz gewählt, weil die Mauereidechsen nach dem Abbruch der baulichen Anlagen aus der Zwischenhälterung wieder ins Plangebiet zurück gebracht werden müssen. Zudem beschränkt sich der Aufwand hinsichtlich Kampfmittel bei dieser Art der Nachnutzung auf Maßnahmen zur Gefährdungsminimierung während der Umsetzung.

Sobald eine andere Nachnutzung in Betracht gezogen würde, müssten Kampfmittel- und Eidechsenmanagement neu aufgestellt werden.

Bei einer baulichen Nutzung der Gesamtfläche wären die Aufwendungen für die Kampfmittel deutlich höher, denn es müssten die gleichen Maßstäbe wie für das Sportgebäude angesetzt werden. Zudem müssten mehr Eidechsen dauerhaft extern untergebracht werden, was den Bedarf an externen Ausgleichsflächen erhöht.

V. Unwägbarkeiten am Standort Stuttgarter Straße

Der kalkulierte Kostenrahmen basiert auf dem aktuellen Planungsstand einer Machbarkeitsstudie und dem Kenntnisstand der Rahmenbedingungen zur Baufeldfreimachung. Aufgrund des komplizierten Baugrundes können unkalkulierbare Kostenrisiken nicht komplett ausgeschlossen werden.

Ebenso sind die Kosten für die Sportbauten auf Basis einer Machbarkeitsstudie ermittelt und müssen mit weiteren Planungen hinterlegt und außerdem an die zukünftige Baupreisentwicklung angepasst werden.

VI. Grobkosten- und Risikoabschätzung für das ESG-Gelände südlich der Durlacher Allee

Das 3,6 ha große ESG-Gelände südlich der Durlacher Allee wurde durch eine Luftbildauswertung auf Kampfmittel überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass das Gelände bombardiert wurde. Blindgänger sind keine bekannt, können aber nicht ausgeschlossen werden. Das Gelände wurde vor dem zweiten Weltkrieg circa 1,0 m aufgefüllt. Die abfalltechnische Einstufung des Auffüllmaterials ist Z1.2. nach der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden). Dieses Material muss für die Kampfmittelsondierung abgeschoben werden. Aufgrund der abfalltechnischen Einstufung ist ein Wiedereinbau auf dem Gelände möglich. Der unter der Auffüllung anstehende Boden ist unbelastet (Z0 nach VwV Boden). Das Gelände befindet sich im Bereich der Kinzig-Murg-Rinne. Erhöhte Gründungsaufwendungen, abhängig von einer späteren Nutzung, sind daher wahrscheinlich. Zur Baufeldfreimachung ist die 1,0 m mächtige Auffüllung abzuschleiben und das Gelände mittels einer Oberflächensondierung bis auf 4,0 m Tiefe auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 1,8 – 2,5 Millionen Euro.

Damit das Gelände entwässerungstechnisch erschlossen werden kann, ist aufgrund der Höhenlage des parallel zur Durlacher Allee liegenden Landgrabens eine Geländeauffüllung von im Mittel 3,0 m erforderlich. Die Geländeauffüllung ist nicht Bestandteil der Baufeldfreimachung. Das Maß der Auffüllung des Geländes und die damit verbundenen Kosten, um dieses entwässerungs- und bautechnisch erschließen zu können, hängt vom Städtebau und der Entwicklung des Areals ab.

Eine Konkretisierung der Kosten lässt sich erst auf Basis eines städtebaulichen Entwurfes erarbeiten.

VII. Zeitplanung und Kosten

Die Projektzeiten- und Kostenplanung wurde auf Grundlage eines abgestimmten Ablaufes der Bautätigkeit erstellt, der den Erfordernissen des Natur- und Artenschutzes Rechnung trägt. Der aktuelle Sachstand berücksichtigt die Verfügbarkeit von Flächen für Erdzwischenlagerung auf dem ehemaligen RVS-Gelände an der Wolfartsweierer Straße sowie potenziell verfügbaren Deponiekapazitäten.

Die Kosten für den Hochbau (Vereinsgebäude mit Tennishalle) basieren auf der Machbarkeitsstudie von Büro Rossmann + Partner und sind den heutigen Baukosten angepasst.

Die Gesamtmaßnahme ist so terminiert, dass sie bei zügiger Weiterführung bis Ende 2024 abgeschlossen werden kann (drei Doppelhaushaltszyklen).

Auf Basis der Machbarkeitsstudie ist derzeit von einem Kostenrahmen von 89 Millionen Euro auszugehen. Im laufenden DHH sind 26,1 Mio. Euro veranschlagt.

Zur Erhöhung der Planungs- und Kostensicherheit dient der nächste Planungsschritt zum Boden- und Kampfmittelmanagement (Beschlusspunkt 3).

Die Fortschreibung der Mittel erfolgt nach dem Vorliegen der Ergebnisse zum Boden- und

Kampfmittelmanagement und nach der Konkretisierung der Bauplanung für das Sportgebäude.

VIII. Projekt-Entwicklung / Historie

Die Eisenbahner-Kleingartenanlage war ursprünglich auf Vorhalteflächen der Deutschen Bahn entstanden.

1975 wurde für das Gebiet ein Bebauungsplan erlassen, da die Deutsche Post einen dringenden Bedarf für einen Paketbahnhof geltend gemacht hatte. Sie kaufte damals das für ihr Vorhaben notwendige Gelände an, kündigte den damaligen Kleingärtnern und entschädigte diese auch. Da die Realisierung des Plans jedoch nicht konkret wurde, konnten die Kleingärtner vorerst verbleiben.

1983 erwarb die Stadt Karlsruhe ebenfalls einen Teil der Fläche, um die geplante Erweiterung der Stuttgarter Straße durchzuführen. Auch hier wurden die Kleingärtner gekündigt und entschädigt. Doch auch diese Planung wurde nicht umgesetzt. Inzwischen wurde der für Karlsruhe geplante Paketbahnhof in Bruchsal realisiert. Der Grund für den Bebauungsplan von 1975 ist somit entfallen. Die DB Landwirtschaft verpachtete das Gelände mit 293 in der Regel sehr schmalen Parzellen unverbindlich weiter an die Kleingärtner.

2009 verkaufte die Post das Gelände an die Stadt.

Am 31. März 2011 fasste der Planungsausschuss den o.g. Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplanes "Südlich Stuttgarter Straße".

Neues Ziel war – außer der Sicherung der Kleingärten – auch die Verlagerung des Gesamtvereins ESG Frankonia, um die Entwicklungspotenziale an der Durlacher Allee langfristig zu sichern.

Da für die geplante Änderung der bisherigen Absichten für die Kleingartenanlage sehr widerstreitende Interessen unter einen Hut gebracht werden mussten und die Planung ein starkes Konfliktpotenzial barg, beschloss Sport- und Planungsausschuss in einer gemeinsamen Sitzung am 18. Juli 2012, das Verfahren mit einer Konsensuskonferenz fortzuführen.

Bei der Konsensuskonferenz berieten in drei Veranstaltungen zwischen dem 17. November 2012 und 25. Januar 2013 eine repräsentative durch Zufall ausgewählte Gruppe von etwa 20 Bürgerinnen und Bürger mit Experten über die Planung und gaben zuletzt eine Empfehlung ab, die Grundlage für den derzeit im Verfahren befindenden Bebauungsplan wurde. Der nicht mehr benötigte, am südöstlichen Rand der vorhandenen Kleingartenanlage entlangziehende, aufgelassene Bahndamm wird in die Flächenkulisse einbezogen. Er soll abgetragen werden, um mehr Raum für die Sportanlagen zu schaffen. Teil der Empfehlung der Konsensuskonferenz war auch eine intensive Einbeziehung der Kleingärtnerinnen und -gärtner in die weitere Planung.

Am 11. April 2013 stimmte der Planungsausschuss der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage der empfohlenen Variante zu.

Am 22. April 2015 sprach sich der Planungsausschuss für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs des Büros faktorgruen aus.

An der konkreten Ausgestaltung der zukünftigen Kleingartenanlage wurden die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner intensiv beteiligt. Zwischen 2014 und 2016 fanden zwei Veranstaltungen und eine Fragebogenaktion für die Pächterinnen und Pächter statt. Ideen und Anregungen wurden gesammelt und flossen in die Planung ein.

Am 27. April 2017 fand die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes wurden eine intensive Betrachtung der Kampfmittelproblematik und des Bodenmanagements vorgenommen. Ergebnis ist, dass der fachgerechte Umgang mit den Kampfmitteln sowie die Thematik des Bodenmanagements gemäß den aktuellen Regeln der Technik hohe finanzielle Kosten für die vorbereitenden Maßnahmen der Freimachung der Baufelder erzeugen.

IX. Planungs- und Umsetzungsschritte

Bisherige Umsetzungsschritte und aktueller Sachstand im Plangebiet

Im Oktober 2017 wurde bereits mit der Umsetzung der Maßnahmen vor Ort begonnen. Ursprünglich sollte das ESG-Vereinsheim mit Tennishalle zum 31. Dezember 2021 fertig gestellt sein, um einen Zuschuss der aurelis zu sichern und um weitere Investitionen in die sanierungsbedürftigen Bestandsanlagen der ESG Frankonia am Standort Durlacher Allee, zu vermeiden. Maßgebliche Rahmenbedingung für alle Ausführungsschritte sind die Vorgaben aus dem Natur- und Artenschutz, insbesondere die Anforderungen an den Umgang mit den streng geschützten Mauereidechsen.

Die Gärten im Bauabschnitt 1 wurden zum Ende 2017 gekündigt und die Pächter entschädigt. Ab Herbst 2017 fanden die Fällarbeiten auf dem Bahndamm und später im Bauabschnitt 1 statt. So konnte die erforderliche Vermessung des Bahndamms vorgenommen werden. Die Vermessung wurde als Grundlage für die Ausführungsplanung zum Bahndammabtrag benötigt, die wiederum für die vertragliche Vereinbarung mit der Deutschen Bahn (Baudurchführungsvereinbarung) erforderlich war.

Im Herbst 2018 wurden auf dem Bahndamm Bodenuntersuchungen durchgeführt (Sektorenbe-
probung), um Kenntnisse über zu erwartende Belastungen zu erlangen, die wiederum für die folgenden Planungsschritte, z.B. die Organisation von Deponiekapazitäten benötigt werden.

Mit einer Vorlaufzeit von einer Vegetationsperiode wurden im Frühjahr 2018 die externen Ausgleichsflächen für die Tiere aus Bauabschnitt 1 und vom Bahndamm hergestellt. Im Spätsommer 2018 wurden sie gefangen und umgesiedelt.

Die Gärten im Bauabschnitt 2, der die westliche Hälfte der bestehenden Kleingartenanlage umfasst, wurden zum 30. November 2018 gekündigt und die Pächter entschädigt.

Unter Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes wurden im Januar 2019 als Baufeld vorbereitende Maßnahme Gehölze und Zaunanlagen entfernt.

Derzeit werden die externen Lebensräume für die Mauereidechsen aus dem Bauabschnitt 2 hergestellt.

Bauabschnitt 1 ist zwar eidechsenfrei, aber umfangreiche bauliche Reste und neuer Aufwuchs sorgen für ein negatives Erscheinungsbild.

Im Bauabschnitt 2 beenden die Eidechsen derzeit ihren Winterschlaf. Die baulichen Anlagen und die geschützten, sowie für den Artenschutz relevanten Bäume stehen noch.

Die bisher angefallenen Kosten und erfolgten Beauftragungen belaufen sich auf circa 3,2 Millionen Euro.

Erforderliche Umsetzungsschritte zur Herstellung eines geordneten Zustands

Als nächster Schritt ist in der Anlage ein geordneter Zustand herzustellen. Zum einen, um das Erscheinungsbild zu verbessern, aber auch um die soziale Kontrolle über die Fläche zu gewährleisten und keinen Unmut in der Bevölkerung zu erzeugen. Aktuell ist vorgesehen, die begonnenen Arbeiten unter Berücksichtigung der Anforderungen des Natur- und Artenschutzes so schnell wie möglich, das heißt bis Ende 2020 abzuschließen.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

Im Bauabschnitt 1 werden die restlichen Abrissarbeiten mit Oberbodenentsorgung im Sommer 2019 abgeschlossen. Die Fläche steht dann ab 2020 als Baustelleneinrichtung und Zwischenlagerfläche für den Bahndammabtrag zur Verfügung.

Um Bauabschnitt 2 in einen geordneten Zustand zu überführen, sind zunächst die Eidechsen abzufangen und umzusiedeln. Entsprechend der Lebenszyklen der Tiere ist das für Spätsommer 2019 und Frühjahr 2020 vorgesehen. Ein Teil der Tiere wird in dauerhafte Ersatzlebensräume umgesiedelt, ein Teil kommt in temporäre Ersatzlebensräume, sogenannte Zwischenhalterflächen. Diese Zwischenhalterflächen können dichter besetzt werden, was den Ausgleichsflächenbedarf minimiert. Der Nachteil ist, die Tiere dürfen hier nur 2 Jahre bleiben. Danach sind sie wieder zurückzusiedeln. Für das Vorgehen liegt eine Artenschutzrechtliche Genehmigung des Regierungspräsidiums vor, die bis 31. Dezember 2022 gültig ist.

Nachdem Bauabschnitt 2 eidechsenfrei ist, werden ab Oktober 2020 die restlichen Gehölze gefällt und die baulichen Anlagen abgebrochen und entfernt.

Bauabschnitt 2 stünde ab 2021 für Volumenberäumung und Kampfmittelsondierung zur Verfügung.

Sollte es keine Zustimmung des Gemeinderats für eine Fortführung geben, wäre an dieser Stelle ein Ausstieg aus der Umsetzung möglich (Umsetzungsstopp). Die abgeräumten Bauabschnitte 1 und 2 würden entsprechend der Nachnutzung Artenschutz hergestellt. Für die aus den Zwischenhalterflächen zurückkehrenden Eidechsen, die gemäß Planung die neue Kleingartenanlage beziehen sollten, würden neue Lebensraumstrukturen geschaffen.

Die Nachnutzung Artenschutz wäre hinsichtlich Boden- und Kampfmittelproblematik die günstigste Lösung, weil dafür keine weiteren Untersuchungen erforderlich wären. Für die Herstellung der Habitate wären Mindestmaßnahmen zur Gefährdungsminimierung hinsichtlich Kampfmittel ausreichend.

Für die Herstellung des geordneten Zustandes sind circa 7,1 Millionen Euro erforderlich, wovon bereits circa 3,2 Millionen Euro ausgegeben sind beziehungsweise für vergebene Aufträge fällig werden (Anlage 3).

Nächste Planungsschritte zum Boden- und Kampfmittelmanagement

Das Bodenmanagement wird nicht für jeden Bauabschnitt einzeln betrachtet, denn für die in allen drei Bauabschnitten erforderlichen Geländeanhebungen wird soweit wie möglich das anfallende Material aus dem Bahndamm verwendet.

Belastetes Material ist teilweise zu deponieren. Unbelastetes Material wird teilweise direkt in Bauabschnitt 2 verbracht und dort eingebaut, teilweise wird es auf dem RVS-Gelände an der Wolfartsweierer Straße zwischengelagert, um nach der Kampfmittelsondierung in den Bauabschnitten 1 und 3 eingebaut zu werden. Bei dem dazu bislang vorliegenden Planungsstand handelt es sich zunächst um eine Machbarkeitsstudie mit Zeitschiene und Kostenrahmen.

Als nächster Planungsschritt ist das Boden- und Kampfmittelmanagement auf Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Nachnutzungen detailliert zu planen.

Ziel ist zunächst eine Entwurfsplanung mit belastbarer Kostenberechnung (DIN 276), die auch Aussagen über die Unwägbarkeiten trifft und Möglichkeiten zur Termin- und Kostenoptimierung aufzeigt. Die Planung soll von einem fachkundigen Ingenieurbüro übernommen werden.

X. Weiteres Vorgehen

Es wird nach wie vor angestrebt, die sich aus der Konsensuskonferenz ergebenden städtebaulichen Ziele in einen Bebauungsplan zu verankern. Der Bebauungsplan und die in der Vorlage geschilderte weitere Planung und Umsetzung der für die spätere Nutzung des Geländes notwendigen Maßnahmen müssen hierbei sorgfältig aufeinander abgestimmt werden, damit insbesondere die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz entsprechend des Zeitplanes vorgenommen werden können. Die Verwaltung zielt darauf ab, deshalb parallel zur Vertiefung des Boden- und Kampfmittelmanagements das Bebauungsplanverfahren zügig weiter zu führen.

Im ersten Schritt (Beschlusspunkt 2) ist die Herstellung eines geordneten Zustands im Plangebiet erforderlich.

Die Umsetzung des geordneten Zustands wird mit einem Kostenrahmen von 7,1 Millionen Euro geschätzt.

Im zweiten Schritt (Beschlusspunkt 3) ist die Entwurfsplanung zum Boden- und Kampfmittelmanagement erforderlich. Für die Ingenieurhonorare wird ein Kostenrahmen von circa 150.000 bis 200.000,- Euro geschätzt. Wird dieser Planungsschritt unverzüglich gestartet, ist in Abhängigkeit vom Vergabeverfahren mit Ergebnissen zur Planung und Kostenberechnung voraussichtlich bis Anfang 2020 zu rechnen.

Wenn im direkten Anschluss der Beschluss zur Weiterführung gefasst wird, ist es möglich, den aktuellen Fahrplan unter Berücksichtigung der Erfordernisse aus dem Artenschutz einzuhalten. Ausschlaggebend ist hierbei der Aufenthalt der Eidechsen in den Zwischenhalterflächen, der laut artenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigung auf zwei Jahre begrenzt ist. Ein zügiger Übergang in die Ausführung des Boden- und Kampfmittelmanagements ist dann erforderlich, um den zukünftigen Lebensraum Kleingartenanlage rechtzeitig bereitstellen zu können.

Sobald Erkenntnisse zur Optimierung des Boden- und Kampfmittelmanagements vorliegen, werden diese dem Gemeinderat vorgestellt. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass dem Gemeinderat noch in diesem Jahr der Bebauungsplanentwurf zum Auslegungsbeschluss vorgelegt werden wird.

Ein wichtiger Punkt ist die Information der Öffentlichkeit.

Um eine Akzeptanz zu erreichen, wird die Bevölkerung über die nächsten Schritte informiert. Auf welche Art das erfolgt, ist noch zu entscheiden.

Anlagen:

Anlage 1 - Umsetzung Bebauungsplan mit Kostenzuordnung

Anlage 2 - Luftbilddauswertung Kampfmittel des KMBD

Anlage 3 - Umsetzung Geordneter Zustand

Anlage 4 - Umsetzungsstopp

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat
- nach Vorberatung im Planungsausschuss -

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit den erforderlichen Umsetzungsschritten zur Herstellung eines geordneten Zustands mit einem Kostenrahmen von 7,1 Millionen Euro.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit den nächsten Planungsschritten zur Entwurfsplanung für das Boden- und Kampfmittelmanagement zur Erhöhung der Planungs- und Kostensicherheit mit einem Kostenrahmen von 150.000 bis 200.000-Euro.

Städtebauliche Neuordnung südlich der Stuttgarter Straße zwischen Mittelbruchstraße und Zimmerstraße – Weiteres Vorgehen zur Umsetzung der Maßnahme