

ANTRAG Ortschaftsrat Durlach vom 9. Januar 2013	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP:	49. Plenarsitzung Gemeinderat 09.04.2013 1377 14 öffentlich
Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“ - Umsetzung der Planung		

Antrag des Ortschaftsrates an den Gemeinderat der Stadt Karlsruhe:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung folgende Beschlüsse vorzubereiten und zur Entscheidung vorzulegen:

1. Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark Untere Hub“ auf der Basis der mit den betroffenen Vereinen abgestimmten Planzeichnung der Firma „SpOrt concept“ vom 18.09.2012, umgehende Einleitung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
2. Ausarbeitung eines Durchführungsvertrages mit der städtischen Gesellschaft Volkswohnung GmbH, mit dem Ziel, einen Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“ zu errichten und im Gegenzug das freiwerdende Gelände von ASV, DJK und TC einer Bebauung zuzuführen.
3. Ausarbeitung eines Betriebskonzeptes für einen Sport- und Freizeitpark Untere Hub unter Beteiligung der genannten Vereine. Die Moderation übernimmt analog dem Sportpark in Knielingen die Stadtverwaltung Karlsruhe.
4. Ausarbeitung eines Konzeptes für die weitere verkehrliche Erschließung eines Sport- und Freizeitparks Untere Hub für den ÖPNV, MIV, Fußgänger- und Radfahrverkehr.
5. Einleitung der für einen Sport- und Freizeitpark Untere Hub notwendigen Änderungen der Bauleitplanungen, des Flächennutzungsplans und Regionalplans.
6. Intensive Prüfung der Möglichkeit einer Förderung des Sport- und Freizeitparks durch Landes- und Bundesmittel.

7. Das Liegenschaftsamt wird beauftragt, mit den betroffenen privaten Grundstückseigentümern auf dem Gelände des künftigen Sport- und Freizeitparks „Untere Hub“ in Verhandlungen einzutreten mit dem Ziel, durch Tausch bzw. Ankauf diese Grundstücke zu erwerben.

Begründung:

1.

Erforderlichkeit des Sport- und Freizeitparks "Untere Hub"

Nach dem Willen des Durlacher Ortschaftsrates und der betroffenen Vereine soll auf der „Unteren Hub“ ein Sport- und Freizeitpark errichtet werden. Ein entsprechender grundsätzlicher Konsens besteht in Durlach seit dem Jahr 2007. Die Vereine DJK Durlach und ASV Durlach haben sich bereiterklärt, von ihrem jetzigen Gelände, das von der Stadt Karlsruhe gepachtet ist bzw. im Wege eines Erbbaurechts genutzt wird, auf die Untere Hub umzusiedeln und damit das Gelände für eine Wohnbebauung freizumachen. Das Projekt des Sport- und Freizeitparkes soll durch einen Investor realisiert werden, der im Gegenzug die freiwerdenden Flächen des Geländes von ASV, DJK und Tennisclub Durlach von der Stadt Karlsruhe zum Zweck der Verwirklichung einer Wohnbebauung erwirbt. Der TC Durlach hat ebenfalls seine Bereitschaft erklärt die von ihm genutzten städtischen Flächen, auf denen sich gegenwärtig Tennisplätze und das Vereinsheim befinden, freizugeben. Der Sport- und Freizeitpark soll den beteiligten Vereinen ASV Durlach, DJK Durlach und Turnerschaft Durlach helfen, ihr sportliches Angebot qualitativ und quantitativ zu verbessern; zudem soll er dem Schulsport dienen und der Bevölkerung als öffentliche Einrichtung zur Verfügung stehen.

Zur Dringlichkeit des Vorhabens

Die Situation der betroffenen Vereine ASV, DJK und Turnerschaft Durlach sowie des Schulsports ist hinsichtlich der Sportanlagen extrem angespannt. Im Einzelnen:

ASV Durlach:

Der ASV Durlach verfügt über einen Rasenplatz (Turmbergstadion, 1948) und einen Tennenplatz (Hartplatz, ca. 1980). Das Stadionspielfeld wird von ca. April bis Oktober von den meisten Mannschaften genutzt und überbeansprucht (Schäden am Rasen unvermeidlich). Von ca. Oktober bis April, in der feuchten Jahreszeit, ist der Platz eine schmierige Fläche und kaum bespielbar, weil Wasser trotz vorhandener Drainage nicht in den Untergrund ablaufen kann. Der Platz wurde zu Recht vor zwei Jahren als „schlechtester Platz der Oberliga“ bezeichnet. Der kaum wasserdurchlässige Untergrund stammt aus dem Bau im Jahr 1948. Das Problem verschärft sich jährlich; im Winter trainieren die Mannschaften auf auswärtigen Plätzen.

Der ASV benötigt eigentlich drei Plätze, verfügt aber nur über ein weiteres zweites „Spielfeld“, einen schon lange nicht mehr zeitgemäßen Hartplatz, der zugewachsen und nahezu unbespielbar ist. Wegen der mit der Benutzung von Hartplätzen einhergehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung haben Kinder und Jugendliche den Verein bereits verlassen, wurden von ihren Eltern zu anderen Sportarten geschickt oder gingen dem Sport ganz verloren. Mehrere ASV-Mannschaften müssen an auswärtigen Spielstätten trainieren und dort teure Mieten bezahlen. Das ASV-Clubhaus mit den Umkleidekabinen, ebenfalls 1948 errichtet, verursacht extrem hohe Energiekosten (ca. 1.500 EUR/Monat). Aufgrund der schlechten Platzsituation und fehlenden Attraktivität der Vereinsanlagen konnte der ASV zahlreiche Sportangebote nicht aufrechterhalten.

DJK Durlach:

Ebenso wie beim ASV ist auch bei der DJK die Spielfeld- und Clubhaussituation extrem schlecht. Der Verein verfügt nur über ein einziges Fußballfeld sowie ein Kleinspielfeld als einzige Ausweichmöglichkeit, das als Trainingsplatz ohnehin zu klein und zudem als Hartplatz zugewachsen ist und als gesundheitsgefährdend bezeichnet werden muss. Gegenwärtig versucht die DJK den Trainingsbetrieb teilweise auf dem nicht mehr zeitgemäßen Hartplatz des ASV durchzuführen, um das eigene Spielfeld nicht vollständig zu ruinieren. Das Clubhaus ist in erheblicher Weise sanierungsbedürftig und kann nicht langfristig verpachtet werden. Auch bei der DJK hat

das fehlende taugliche Sportgelände zu einer Reduzierung des Sportangebots geführt.

Turnerschaft Durlach:

Der Sportplatz und die Leichtathletikbahn der Turnerschaft Durlach (Untere Hub, errichtet 1946) ist seit Jahrzehnten in dieser Funktion nicht mehr benutzbar. Das Kabinengebäude, 1946 errichtet, ist einsturzgefährdet. Die 1975 errichtete vereinseigene Werner-Stegmaier-Sporthalle verfügt über keine Zuschauertribünen. Die Turnerschaft muss für den Trainingsbetrieb u. a. nach Stupferich, Hohenwettersbach, Grötzingen und in die Weinbrennerhalle ausweichen. Die Halle im Weiherhof reicht für den Trainings- und Spielbetrieb nicht aus.

Schulsport:

Die Schulsporthallen in der Pestalozzischule, die Friedrich-Realschule und dem Markgrafengymnasium wurden in der Zeit zwischen 1878 und 1910 errichtet, sind auf den Sportunterricht der damaligen Zeit ausgerichtet und deshalb zu klein. Sie lassen einen Großteil von Sportangeboten aus räumlichen Gründen nicht zu. Teilweise stehen die Sportgeräte (Barren, Kästen) in der Halle selbst und sind dort eine ständige Gefahrenquelle. Die Hallen haben durchweg nur die Größe eines kleinen Basketballfeldes. Zudem reicht die Kapazität nicht aus, so dass schon heute der Schulunterricht an anderen Orten, auch in Karlsruhe, stattfinden muss.

Die Leichtathletikbahn des ASV, die für den Schulsport vorgesehen ist, datiert aus dem Jahre 1948. Sie ist für den Schulsport allenfalls ein schlechtes Provisorium. Beim Durlacher Jugendforum im Kinder- und Jugendhaus Durlach am 15. November 2012 wurde zudem der schlechte Zustand der Umkleidekabinen auf dem ASV-Gelände kritisiert.

Einer der großen und mehrfach genannten Wünsche aus der Befragung der Durlacher Schüler (994 Rückantworten) beziehen sich auf den Bedarf von Freizeitanlagen für mehr Bewegung, die im heutigen Bestand der Sportvereine nicht realisierbar sind.

Zusammenfassung:

In Durlach gibt es weder für Freiluft- noch für Hallensportarten ein hinreichendes Angebot an Sportanlagen; die Sportplätze sind teilweise über 60 Jahre alt und unbenutzbar, an Hallen fehlt es. Die Situation gefährdet den Bestand und das soziale Leben der Vereine. Neue Angebote, insbesondere im Fitness- und Gesundheitsbereich, auch bedarfsorientiert für jugendliche Nutzer, können nicht entwickelt werden. Das sonst so attraktive Durlach befindet sich bei den Sportanlagen im städtischen Vergleich auf unterdurchschnittlichem Niveau.

Mit der Bebauung des Bestandsgeländes ergibt sich für Durlach und Karlsruhe eine dringend erforderliche, nachfrageorientierte Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum, die städtebaulichen Ansprüchen gerecht werden und einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes leisten kann.

Als weiteren Aspekt sehen wir die Chance mit dem Sport- und Freizeitpark dem großen Wunsch der nachkommenden Generation nach einem erweiterten Angebot von Bewegungsmöglichkeiten zu entsprechen. In einer jüngsten Umfrage Durlacher Schülerinnen und Schüler im Alter von 13 - 17 Jahren mit knapp 1000 Rückmeldungen hatte dieser Bereich oberste Priorität.

Erklärungen der betroffenen Vereine und des Investors

Am Freitag, 23.03.2012, haben sich Vertreter der beteiligten Vereine ASV, DJK und Turnerschaft Durlach mit Ortsvorsteherin Alexandra Ries, Ortschaftsräten aller Fraktionen, Fachämtern und dem beauftragten Planungsbüro „SpOrt concept“ getroffen und einen Konsens über den genauen Standort und die erforderlichen Anlagen im Sport- und Freizeitpark "Untere Hub" erzielt. Sie haben sich bereit erklärt, den Sport- und Freizeitpark "Untere Hub" im Wege des Erbbaurechts zu betreiben, wie dies bei anderen Vereinen ebenfalls der Fall ist. Gleichzeitig haben sie eine konkrete Planung vorgeschlagen („modifizierte Variante 4“). Diese Planung wurde in einem Gespräch mit den Vereinen im Durlacher Rathaus am 21.11.2012 aktualisiert (zusätzliche Fläche für eine mögliche Umsiedlung des Tennisclubs). Der TC Durlach hat anlässlich einer Besprechung mit Vereinsvertretern im Rathaus Durlach am 18.05.2012 zu Protokoll erklärt, dass er der später auf dem ehemaligen Gelände von ASV, DJK und

TC geplanten Wohnbebauung nicht im Wege stehen werde, aber die Tennishalle weiterbetreiben wolle.

Nach dem Willen der Stadtverwaltung soll die städtische Gesellschaft Volkswohnung GmbH den Sportpark errichten und im Gegenzug das freiwerdende Gelände von ASV, DJK und TC erhalten. Die Volkswohnung GmbH hat sich in mehreren Gesprächen, zuletzt am 26.10.2012, stark interessiert an der Verwirklichung des Vorhabens gezeigt. Sie ist im Besitz einer Kostenkalkulation für den Sport- und Freizeitpark "Untere Hub", die das vom Ortschaftsrat beauftragte Planungsbüro SpOrt concept erstellen ließ. Mit der Volkswohnung GmbH kann somit in Kürze ein städtebaulicher Durchführungsvertrag geschlossen werden.

Ausgestaltung der Sport- und baulichen Anlagen

Die von den Vereinen im Konsens entwickelte Gestaltung des Sport- und Freizeitparks "Untere Hub" soll, entsprechend der beigefügten Planzeichnung, folgende Anlagen umfassen:

Großsportflächen:

Amateurfußball-Stadion, mit Ausbaukapazität zum Regionalliga-Standard (Flutlicht)

Sportplatz mit 400 m Laufbahn + Leichtathletikanlagen (Flutlicht)

1 Kunstrasenplatz

Multifunktionale Rasenfläche für Trainings- und Spielbetrieb

Gebäude:

Sport- und Mehrzweckhalle (f. Ballsport und Hallentennis) mit Festplatz

Kleine Aufwärmhalle

Vereinsräume für alle Vereine

Bewirtungsmöglichkeit für Stadion und Hallen

Außenumkleiden (4 – 5 Fußball, Leichtathletik, 2 Tennis)

Lagerräume Platzwart

ggf. Sauna, Fitness, Wellness

Mögliche Freizeitnutzung (optional):

Torfbahn/Joggingpfad, Reitwege, Radwege

Wasser (z.B. in Form eines Wasserlehrpfads)

Boule, Klettern, Kleinspielfelder

Erschließung:

Die bestehende Erschließung über die Waldshuter Straße und Hubstraße bleibt für Fußgänger und Radfahrer erhalten. Die Zufahrt für den MIV erfolgt über eine neue Anbindung an die ehemalige B 10.

Die weitere Detailplanung ist dem „Vorentwurf/Gestaltungsplan als Vorlage zum B-Plan“ des Planungsbüros SpOrt concept vom 31.10.2012 zu entnehmen.

2.

Planungsrecht

Zur Realisierung des Sport- und Freizeitparks sowie für die Wohnbebauung des Bestandsgeländes sind nach Aussage des Stadtplanungsamts vom 18.11.2010 bzw. 24.11.2010 folgende Verfahren erforderlich:

2.1. Gelände Untere Hub

a) Regionalplan

Die vorgesehenen Nutzungen beeinflussen maßgeblich die regionalplanerische Betroffenheit und den Umfang der erforderlichen Verfahren:

- Erholungs-, Freizeit- und Sportnutzungen ohne wesentliche bauliche Maßnahmen erfordern keine Verfahren bzgl. des Regionalplans
- bei punktuellen baulichen Maßnahmen wie etwa ein Stadion, eine neue Halle (z. B. Tennis-, Fest-, o. ä.) i. V. m. Parkplätzen ist mit einem Zielabweichungsverfahren zu rechnen
- größere, flächenhafte bauliche Maßnahmen erfordern eine Änderung des Regionalplans

b) Flächennutzungsplanung

Im FNP-2010 ist die „Untere Hub“ überwiegend als „**Fläche für Landwirtschaft**“ dargestellt, nur westlich der B 10/alt sind Teilflächen als bestehende „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport“ ausgewiesen - entsprechend der aktuellen Nutzung.

Folgende Verfahren sind nötig:

- Bei der Nutzung als Sport- und Freizeitpark sind Teile der Landwirtschaftsfläche im FNP-2010 im Rahmen eines Einzeländerungsverfahrens mit entsprechend der zukünftigen Abgrenzung bzw. Nutzung zu ändern in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport.
- Sollten andere (bauliche) Nutzungen präferiert werden, sind Teile der Landwirtschaftsfläche ebenfalls im FNP-2010 entsprechend zu ändern.

2.2. Bestandsgelände

a) Regionalplan

Die für eine Bebauung vorgesehenen Bestandsflächen enthalten im Regionalplan auf knapp der Hälfte der Fläche die Restriktion „**Grünzäsur**“, in der i. d. R. eine bauliche Nutzung ausgeschlossen ist. Dies betrifft die nordöstlichen Teilflächen.

Hierfür ist ein Zielabweichungsverfahren von den Festsetzungen des Regionalplans erforderlich.

Die größere, südwestliche Teilfläche weist keine Einschränkungen auf.

b) Flächennutzungsplan

Im FNP-2010 ist die Bestandsfläche überwiegend als bestehende **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport** ausgewiesen, nur die kleine Teilfläche nördlich der Schule ist als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt.

Im Falle einer Bebauung ist der FNP-2010 für die Gesamtfläche im Rahmen eines Einzeländerungsverfahrens anzupassen.

3.

Flächenbedarf

Um den Sport- und Freizeitpark auf der in Aussicht genommenen Fläche realisieren zu können, müssen sämtliche Grundstücke im Eigentum der Stadt Karlsruhe stehen, sofern nicht eine anderweitige tragfähige dingliche oder schuldrechtliche Vereinba-

rung mit den Grundeigentümern getroffen wird. Hierzu ist es erforderlich, den Grundstückseigentümern Tauschgrundstücke anzubieten, alternativ das jeweilige Grundstück durch die Stadt Karlsruhe zu erwerben. Die Grundstücke sind sämtlich landwirtschaftlich genutzt.

unterzeichnet von:

Michael Griener	Martin Pötzsche	Hans Pfalzgraf	Günther Malisius
CDU-OR-Fraktion	OR-Fraktion	SPD-OR-Fraktion	FDP-OR-Fraktion
	B 90/Die Grünen		

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

22. März 2013