



Sport- und Freizeitcampus Durlach, Untere Hub – Ergebnis der vertiefenden Planung

Vorlage Nr.: 2021/0024

Verantwortlich: Dez. 6

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	04. Februar 2021		☐	☒	
Ortschaftsrat Durlach	10. Februar 2021	2	☒	☐	
Gemeinderat	23. Februar 2021		☒	☐	

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat Durlach stimmt nach Vorberatung im Planungsausschuss der vertiefenden Planung zu.

Die Verwaltung wird diese Planung als Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und für das weitere Bebauungsplanverfahren verwenden.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja ☐ Nein ☒			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja ☐

Nein ☐ Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

☐ Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

☐ Umschichtungen innerhalb des Dezernates

☐ Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☐	Ja ☒	positiv ☐ negativ ☒	geringfügig ☐ erheblich ☒
IQ-relevant	Nein ☐	Ja ☒	Korridor Thema	Soziale Stadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein ☐	Ja ☒	durchgeführt am 10. Februar 2021	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☐	Ja ☒	abgestimmt mit Stadtwerke	

Vorwort mit ergänzenden Informationen

(Der Text der Vorlage ab Seite 9 „1. Anlass der erneuten Beratung im Planungsausschuss am 14.05. 2020“ ist identisch mit dem der Vorlage für den Planungsausschuss am 14. Mai 2020 und für den Sportausschuss am 22. Juli 2020.)

Das Ergebnis der vertiefenden Planung wurde im Ortschaftsrat Durlach am 11.03.2020 und im Planungsausschuss am 12. März 2020 zur Kenntnis genommen. Um die in der Diskussion aufgetretenen Fragen zu beantworten und um Planungssicherheit für das weitere Bebauungsplanverfahren zu bekommen, wurde die Vorlage in der Sitzung am 14. Mai 2020 nochmals aufgerufen. Hier wurden noch einmal sehr unterschiedliche Beiträge zur Planung geäußert und auch vorgeschlagen, die Thematik noch einmal im Sportausschuss sowie abschließend im Gemeinderat zu behandeln.

Der Sportausschuss hat in der Folge am 22. Juli 2020 das Ergebnis der vertiefenden Planung beraten und um Konkretisierung der tatsächlichen Flächenbedarfe gebeten.

Das Dezernat 3 wird federführend - gemeinsam mit Dezernat 4 und Dezernat 6 - einen Masterplan für die Verlagerung von Sportvereinen wie „Untere Hub“, die Verlagerung in Rüppurr sowie die Verlagerung der Cougars erstellen, vor allem hinsichtlich der zeitlichen und finanziellen Aspekte.

Die Verwaltung legt den aktuellen Planungsstand in Anbetracht der zugrundeliegenden inhaltlichen Konzeption, aber auch mit Blick auf die hohen Kosten, die durch eventuelle weitere Planänderungen und notwendige Gutachten bereits im Bebauungsplanverfahren anfallen werden, dem Gemeinderat zur grundsätzlichen Entscheidung vor.

Die bisherige Vorlage wurde mit diesem Vorwort versehen und enthält ergänzenden Informationen zu den Themen:

- Grundsatzbeschluss des Gemeinderates und weitere Beschlüsse,
- Ziele der Planung
sowie zu den Fragen aus Planungsausschuss und Sportausschuss:
- Bedarf an Sportflächen in Durlach,
- Konkretisierung der Flächenbedarfe,
- Kosten,
- Ausgleichsflächen,
- Bürgerbeteiligung und
- Zeitplan.

Durch den Gemeinderatsentscheid soll ein eindeutiges Votum zum Ergebnis einer vertiefenden Planung eingeholt werden, welche in einem Abstimmungsprozess mit Vertreterinnen und Vertretern der Vereine und des Ortschaftsrats, des Stadtamts Durlach und den städtischen Ämtern entwickelt wurde.

Grundsatzbeschluss des Gemeinderates und weitere Beschlüsse

Der Gemeinderat stimmte der Errichtung des Sport- und Freizeitparks „Untere Hub“ in Durlach am 22. Juli 2014 zu und beauftragte die Verwaltung, unverzüglich die für die Planung und Errichtung notwendigen weiteren Schritte für das Altgelände und den neuen Sport- und Freizeitpark einzuleiten. Ursächlich für die Diskussion um den Sport- und Freizeitcampus waren die eingeschränkten Entwicklungsperspektiven der Vereine ASV und DJK Durlach, der erhebliche Sanierungsbedarf der Sportanlagen und die Aussicht auf mögliche Synergieeffekte. Es wird angestrebt, die Vereinsflächen bei gleichzeitiger Flächenerweiterung zum vorhandenen Sportzentrum der Turnerschaft Durlach in die Untere Hub zu verlagern. Der TC Durlach gab an, sich der Verlagerung anschließen zu wollen. Als weiteres Argument für die Verlagerung wurde seinerzeit die problematische Nähe des ASV Durlach zur Wohnbebauung aufgeführt. Die freiwerdenden Flächen im Zentrum von Durlach sollten nach dem Umzug der Vereine in die Untere Hub für Wohnungsbau genutzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde vom Planungsausschuss am 30. September 2014 gefasst. Durch die Fassung des Aufstellungsbeschlusses sollten die Grundstückskaufverhandlungen unterstützt und die Planungsabsicht manifestiert werden.

Das Stadtamt Durlach führte im Zeitraum von Juni bis November 2015 eine Bürgerbeteiligung zur gewünschten Freizeitnutzung im Sport- und Freizeitcampus durch. Hierbei wurden Fragebögen verteilt, Onlinebefragungen durchgeführt und ein moderierter Bürgerbeteiligungsworkshop im Bürgersaal des Stadtamtes Durlach veranstaltet.

Auf Basis eines ersten Entwurfs der Planerinnen und Planer SportConcept wurde in den Jahren 2017 und 2018 ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Entwurf für den Sport- und Freizeitcampus durch das Büro HDK Dutt & Kist entwickelt und in zwei öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltungen über die Planung informiert.

Mit der Zustimmung des Planungsausschusses am 5. Juli 2018 zu der mit den Vereinen, dem Ortschaftsrat, dem Stadtamt Durlach und einem städtischen Gremium abgestimmten Planung des Büros HDK Dutt & Kist wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Aufgrund der in der Beteiligung der Öffentlichkeit am 21. März 2019 geäußerten Kritik zu den Themen Erschließung und Flächenverbrauch wurde die Planung mit den Zielen Reduzierung des Flächenverbrauchs und Optimierung der Erschließung in Abstimmung mit den Vereinen, dem Ortschaftsrat, dem Stadtamt Durlach und der Stadtverwaltung überarbeitet (vertiefende Planung).

Ziel der Planung

Entwicklung von neuem Wohnraum und Verbesserung des sportlichen Angebots

Grundsätzliches Ziel der Entwicklung des Sport- und Freizeitcampus Durlach „Untere Hub“ ist die städtebauliche Entwicklung von neuem Wohnraum für etwa 840 Einwohnerinnen und Einwohner auf dem derzeitigen Vereinsgelände „Unten am Grötzingen Weg“ und die damit einhergehende qualitative Verbesserung des sportlichen Angebots der Vereine auf dem Gelände der Unteren Hub.

Die Stadt Karlsruhe ist verpflichtet im Sinne des Allgemeinwohls der Karlsruher Bürgerinnen und Bürger die Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung von neuem Wohnraum zu schaffen, dieser sozialen Aufgabe nachzukommen und alle Möglichkeiten für die Entwicklung neuen Wohnungsbaus wie auf dem Gelände „Unten am Grötzingen Weg“ zu nutzen. In diesem Kontext müssen der Bevölkerung auch genügend Flächen für Sport und Freizeit angeboten werden.

Bedarf an Sportflächen in Durlach

In den Jahren 2013-2015 wurde in Karlsruhe die Sportentwicklungsplanung und in diesem Zusammenhang eine Bilanzierung des Sportstättenbedarfs ermittelt. Es zeigte sich, dass in Karlsruhe insbesondere in den Wintermonaten Fußballfelder fehlen. Ebenso wurde ein Bedarf an Drei-Feld-Sporthallen konstatiert.

Fußballfelder in Durlach

Auf Basis der gesamtstädtischen Sportentwicklungsplanung kann folgende Überschlagsrechnung für die Situation im Stadtteil Durlach vorgenommen werden:

Im Stadtteil Durlach leben derzeit etwa 31.204 Einwohnerinnen und Einwohner und der Stadtteil verfügt über 8 Großspielfelder für Fußball. Somit wohnen rund 10,1% der Bevölkerung in Durlach, aber nur 7,3% der Fußballfelder (8 von 109 Fußballfeldern) befinden sich in Durlach. Grundannahme für diese Überschlagsrechnung ist, dass die Belegungsdichte und die Trainingshäufigkeit in Durlach im gleichen Verhältnis zur Karlsruher Gesamtbevölkerung stehen.

Alle vier geplanten Sportplätze sind auch multifunktional zu nutzen. Insbesondere die Leichtathletik wird die entsprechenden Anlagen nutzen.

Eine vorausschauende Planung muss neben den aktuellen auch die zukünftigen Bedarfe abbilden. Eine Reduzierung der Anzahl der geplanten vier Sportplätze stünde dem aktuellen und dem zukünftigen Bedarf in Durlach mit Blick auf eine wachsende Einwohnerzahl entgegen.

Mit der Entstehung zusätzlicher Wohneinheiten in Durlach, wie beispielsweise in den neuen Wohnquartieren

- „Oberer Säuterich“ in Durlach-Aue für etwa 800 Einwohnerinnen und Einwohner und

- „Unten am Grötzinger Weg“ in Durlach für etwa 840 Einwohnerinnen und Einwohner wird sich die Versorgungslage folglich noch verschlechtern. Bei einem prognostizierten Wachstum der Durlacher Bevölkerung durch die neuen Wohngebiete ist eine Reduzierung der Sportplätze nicht umsetzbar.

Sporthallen in Durlach

Der Bedarf an Drei-Feld-Sporthallen ist ebenso in der gesamtstädtischen Sportentwicklungsplanung (2015) nachgewiesen worden. „Bei den Hallen und Räumen werden mit Ausnahme der Gymnastikräume Unterdeckungen in kommunalen oder vereinseigenen Räumlichkeiten ermittelt. Die Bilanzierung weist Unterdeckungen insbesondere für die Einzelhallen und Mehrfachhallen aus. Diese Unterdeckung wird perspektivisch voraussichtlich zunehmen.“ (Sport und Bewegung in Karlsruhe, Sportentwicklungsplanung Karlsruhe 2015, S.81)

In Karlsruhe befinden sich aktuell deshalb bereits die Elisabeth-Selbert-Halle, zwei Drei-Feld-Sporthallen in Oberreut (ein Ersatzneubau und eine zusätzliche Sporthalle) und die Drei-Feld-Sporthalle in der Moltkestraße (Ersatz für zwei Einfeld-Sporthallen) in Planung bzw. im Bau.

Die Option für zusätzliche Sporthallen in Durlach soll mit dem Bebauungsplan für den Sport- und Freizeitcampus Durlach geschaffen werden. Dabei geht es zunächst um den Ersatz für die Sporthalle der Turnerschaft Durlach und darüber hinaus um die Option einer zusätzlichen Sporthalle, deren Bedarf entsprechend der Sportentwicklungsplanung 2015 dargestellt wurde und der in Hinblick auf die geplanten zusätzlichen Wohngebiete notwendig werden kann.

Konkretisierung der Flächenbedarfe (Vgl. Tabelle S.5)

Sportflächen/-hallen und Vereinshäuser der Vereine

Der Flächenbedarf für die Sportflächen der Vereine im „Bestand“ entspricht in etwa dem Flächenbedarf „Vertiefende Planung“:

Sportflächen Vereine „Bestand“: ca. **7,2 ha**

(ASV: ca. 2,1 ha, DJK: ca. 1,4 ha, TC: ca. 1,7 ha, TS: ca. 2,0 ha)

Sportflächen Vereine „Vertiefende Planung“: ca. **7,6 ha**

(ASV+DJK: ca. 4,8 ha; TC: ca. 1,5 ha; TS: ca. 1,3 ha (inkl. Dreifeldhalle neu 0,3 ha + Sportkita + Außenbereich 0,2 ha)

Vereinsflächen (Sportflächen inkl. Flächen für Infrastruktur)

Die Vereinsflächen „Bestand“ umfassen ca. **10,5 ha**

(ASV: ca. 3,2 ha; DJK: ca. 1,8 ha; TC: ca. 1,9 ha; TS: ca. 3,6 ha).

Die Vereinsflächen umfassen in der „Vertiefenden Planung“ inkl. öffentliche Sport- und Freizeitangebote (ca. 1,0) sowie Flächen für Infrastruktur für den Sport- und Freizeitcampus: ca. **13,3 ha**. Die „Vertiefende Planung“ weist demnach gegenüber dem „Bestand“ einen Flächenmehrbedarf in Höhe von ca. **2,8 ha** aus.

Der Mehrbedarf ist nach Einschätzung der Verwaltung gerechtfertigt, da

- neue Nutzungen ermöglicht werden (Dreifeldhalle und Sportkita, insges.ca. 0,6 ha) und
- für die Allgemeinheit nutzbare Freizeitsportanlagen (ca. 1,0 ha),
- eine alles verbindende Campusallee mit Grünflächen und Aufenthaltsqualitäten sowie internen Ausgleichs- und Entwässerungsflächen (ca. 3,6 ha) sowie
- eine zentrale Parkieranlage (ca. 1,1 ha) (im Bestand wird größtenteils im Wohnumfeld geparkt)

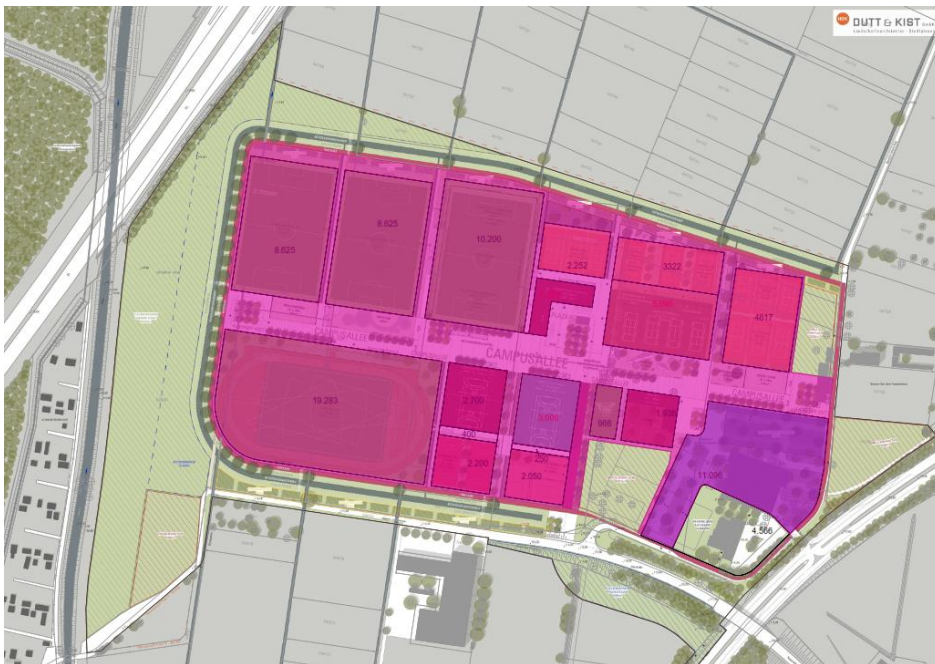
neu geschaffen werden. Eine weitere Reduzierung der Flächen ist unter Beibehaltung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Qualitäten nicht möglich.

Zusätzlich zu den genannten 13,3 ha für den Sport- und Freizeitcampus werden Flächen im Rahmen des Bebauungsplan- und des Bodenordnungsverfahrens in Höhe von ca. 3,1 ha notwendig (Ausgleich Privateigentum (ca. 0,7 ha innerhalb + ca. 0,8 ha außerhalb des Campus), Entwässerungsgraben ca. 1,6 ha). Der Flächenbedarf für den Sport- und Freizeitcampus Durlach, Untere Hub beträgt inklusive der privaten Sportflächen (1,5 ha: Ersatz für die im Gebiet vorhandenen Privatgrundstücke (Umlegungsverfahren)) und für den Entwässerungsgraben sowie inkl. der Fläche für die Gaststätte Hubraum (ca. 0,5 ha): ca. 17 ha.

Flächenbedarfe	Vertiefende Planung	Bestand
Sportflächen/-hallen und Vereinshäuser der Vereine		
ASV Durlach	ca. 4,8 ha: 4 Großspielfelder (ASV + DJK zusammen)	ca. 2,1 ha: 1 Fußballfeld, 1 Hartplatz, 1 Vereinshaus
DJK Durlach	multifunktional nutzbar auch seitens TS	ca. 1,4 ha: 1 Fußballfeld, 1 Hartplatz, 2 Tennisplätze, 1 Sporthalle, 1 Vereinshaus
TC Durlach	ca. 1,5 ha: 12 Tennisfelder, 1 Tennishalle	ca. 1,7 ha: 12 Tennisplätze, 1 kleiner Tennisplatz, 1 Tennishalle, 1 Vereinshaus
TS Durlach	ca. 1,3 ha: 2 Kleinspielfelder Handball, 3 Beachvolleyballfelder, 1 Dreifeldhalle Ersatz Bestandsbau (ca. 0,3 ha), 1 Vereinsheim (für alle Vereine)	ca. 2,0 ha: 1 Sporthalle, 2 Streetball/Basketballfelder, 1 Beachvolleyballfeld, 1 Beachhandballfeld, 1 Feldhandballfeld, 6 Tennisplätze, 1 Paintballanlage (0,8 ha)
Gebäude (ohne Vereinszugehörigkeit)	ca. 0,5 ha: 1 Dreifeldhalle mit Zuschauerbereich, auch für den Schulsport (ca. 0,3 ha), 1 Sportkita mit Außenbereich (ca. 0,2 ha)	
Summe	ca. 7,6 ha	ca. 7,2 ha
Freizeitsportanlagen öffentlich		
Freizeitsport	ca. 1,0 ha (inkl. Parcours 0,6 ha)	
Summe	ca. 1,0 ha	-
Infrastruktur inkl. Grünanlagen		
Campusallee inkl. Grünanlagen und Campus- internen Ausgleichs- und Entwässerungsflächen	ca. 3,6 ha	Vereinsflächen Bestand, abzüglich Sportflächen ASV: 1,1 ha DJK: 0,4 ha TC: 0,2 ha TS: 1,6 ha
Parkplatz inkl. Grün + Bushaltestelle	ca. 1,1 ha	
Summe	ca. 4,7 ha	ca. 3,3 ha
Vereinsflächen, Freizeitsportanlagen öffentlich inkl. Infrastruktur		Vereinsflächen inkl. Infrastruktur
Summe	ca. 13,3 ha	ca. 10,5 ha
Flächenbedarfe im Rahmen des Umlegungsverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens		
Private Sportflächen	ca. 1,5 ha (Innerhalb Campus, ca. 0,7 ha Außerhalb Campus, ca. 0,8 ha)	
Entwässerungsgraben	ca. 1,6 ha	
Summe	ca. 3,1 ha	-
Sonderfläche		
Hubraum	ca. 0,5 ha (nicht zum Sport- und Freizeitpark zugehörig, aber innerhalb des Campus)	ca. 0,5 ha (auf dem Gelände der Turnerschaft)
Summe	ca. 0,5 ha	ca. 0,5 ha
Flächenbedarf Sport- und Freizeitcampus insgesamt, inkl. Hubraum		
Summe	ca. 17 ha	



Vereinsflächen Bestand: ASV: ca. 3,2 ha; DJK: ca. 1,8 ha; TC: ca. 1,9 ha; TS: ca. 3,6 ha, insgesamt: 10,5 ha



Sport- und Freizeitcampus (inkl. Infrastruktur, ohne private Sportflächen): 13,3 ha
(Quelle Luftbild: Stadt Karlsruhe Liegenschaftsamt)



Darstellung der geplanten Flächenbedarfe im Sport- und Freizeitcampus Durlach, Untere Hub

Kosten

Die Basiskosten des Sport- und Freizeitcampus werden derzeit auf etwa 17 Mio. € geschätzt. Sie umfassen folgende Maßnahmen, die durch die Stadt getragen werden müssten:

- Vorbereitende Maßnahmen (Abbrucharbeiten, Rückbau bestehender Sportflächen, Rodungsmaßnahmen, Abtrag Oberboden, Geländeaufschüttung)
- Verkehrsanlagen (Umbau/Umgestaltung Hubstraße, Anschluss an K9659, Parkplatz mit Bushaltestelle, Trog- mit Überführungsbauwerk)
- Entwässerungsgraben (inkl. Gewässerrandstreifen)
- Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsmedien, Erneuerbare Energien, Trafostation)

Die Kosten für die Freianlagen wie Campusallee und Plaza, Parcours, Wegeflächen, Bäume, Pflanzen, etc. werden derzeit auf etwa 13 Mio. € geschätzt.

Notwendige Entschädigungsregelungen für Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sowie für Pächterinnen und Pächter (z. B. wegen entfallender landwirtschaftlicher Nutzung) werden als Sozialplanregelungen mit den Beteiligten getroffen. Die Kosten hierfür können gegenwärtig nicht genannt werden, da der Umfang über die erforderlichen Entschädigungsleistungen noch nicht feststeht. Auch die Kosten für mögliche Entschädigungszahlungen der Stadt an die Vereine aus der Auflösung der bestehenden Erbbauverträge sind noch nicht bezifferbar.

Die Planungs- und Baukosten der jeweiligen Einzelprojekte wie Sportflächen, Sporthallen, Vereinshaus sowie die Aufwendungen für externe Ausgleichsflächen können außerdem noch nicht benannt werden, da hierfür noch keine Planungen mit Kostenermittlungen vorliegen.

Gemeinsam mit den Vereinen ist ein Bau - und Finanzierungskonzept sowie ein Betriebsmodell zu entwickeln.

Ausgleichsflächen

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird nach aktuellem Kenntnisstand auf 18 - 20 ha geschätzt. Geeignete Flächen werden derzeit ermittelt.

Bürgerbeteiligung

Im Sportausschuss am 22. Juli 2020 wurde angeregt, eine Versammlung der Durlacher Bürgerinnen und Bürger zu organisieren, in der der sportliche Bedarf und eine Stellungnahme aus sportlicher Sicht seitens der Vereine dargestellt werden sollte, um über den aktuellen Stand zu informieren.

Im Rahmen der städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwurfsplanung für den Sport- und Freizeitcampus wurde die Öffentlichkeit in zwei öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltungen über die Planung und insbesondere über die Flächenbedarfe und das Raumprogramm für den Sport- und Freizeitcampus Durlach, Untere Hub informiert (am 28.11.2017 und zur Schlusspräsentation am 21.03.2018).

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 21. März 2019 durchgeführt. In der vertiefenden Planung wurde der Flächenbedarf daraufhin reduziert. Das Ergebnis der vertiefenden Planung wurde in der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates am 11.03.2020 vorgestellt. Eine ergänzende Bürgerinformation zum Ergebnis der vertiefenden Planung mit Beiträgen der Vereine und der Möglichkeit zur Stellungnahme der Bürgerinnen und Bürger könnte - Corona bedingt vorzugsweise online - über das Beteiligungsportal der Stadt Karlsruhe durchgeführt werden.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz

Die Entwicklung des Sport- und Freizeitcampus wird als Baumaßnahme mit Baustoffen für mehrere Gebäude, Sportanlagen und Erschließungsflächen negative und erhebliche Wirkungen auf den Klimaschutz haben.

Um diese Auswirkungen weitestgehend zu minimieren werden bei Bauwerken der Stadt energieeffiziente Bauweisen und der Einsatz ökologischer, recycelter und recycelbarer Baustoffe berücksichtigt. Bei Bauwerken der Vereine können entsprechende Verpflichtungen über Pachtverträge geregelt werden.

Es ist Ziel der Stadt, die Gebäude und Anlagen über erneuerbare Energien zu versorgen. Die Stadtwerke Karlsruhe haben dazu bereits zur Rahmenplanung ein machbares Konzept für den Einsatz von Photovoltaik und Wärmepumpen vorgelegt, das als Energiekonzept im Bebauungsplanverfahren vertieft werden soll.

Zeitplan

Chronologie: Ausschüsse, Entwurfsplanung und Bebauungsplanverfahren	
Gemeinderatsbeschluss (Grundsatzbeschluss) Errichtung des Sport- und Freizeitparks „Untere Hub“ in Durlach	07/2014
Ergebnis Städtebaulich-landschaftsplanerischer Entwurf	03/2018
Planungsausschuss	07/2018
Beginn des Bebauungsplanverfahrens	07/2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	03/2019
Ergebnis der Vertiefenden Planung zur Flächenreduktion	03/2020

Beratung des Ergebnisses Vertiefende Planung als Grundlage für das weitere B-Planverfahren	
Ortschaftsrat, öffentlich	03/2020
Planungsausschuss, nicht öffentlich	03/2020, 05/2020
Sportausschuss, nicht öffentlich	07/2020
Planungsausschuss, nicht öffentlich	02/2021
Ortschaftsrat, öffentlich	02/2021
Gemeinderat, öffentlich	02/2021

Voraussichtlicher Zeitplan nach Zustimmung des Gemeinderats am 23.02.2021 zum Ergebnis der Vertiefenden Planung: Fortführen des derzeit ruhenden Bebauungsplanverfahrens	
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	III. Quartal 2021
Auslegungsbeschluss, Öffentliche Auslegung	I. Quartal 2022
Anordnungsbeschluss Umlegungsverfahren	
Umlegungsbeschluss	II. Quartal 2022
Satzungsbeschluss Bebauungsplanverfahren	III. Quartal 2022
Aufstellung des Umlegungsplans	IV. Quartal 2023
Die Realisierung ist abhängig von dem unter Federführung des Dezernat 3 zu erstellenden Masterplans.	

Beschluss:

Der Ortschaftsrat Durlach stimmt nach Vorberatung im Planungsausschuss der vertiefenden Planung zu.

Die Verwaltung wird diese Planung als Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und für das weitere Bebauungsplanverfahren verwenden.

Originaltext aus den Vorlagen:

Planungsausschuss am 14. Mai 2020 und Sportausschuss am 22. Juli 2020

1. Anlass der erneuten Beratung im Planungsausschuss am 14. Mai 2020

(Der Text der Vorlage ab „2. Hintergrund“ ist identisch mit dem der Vorlage für den Planungsausschuss am 12. März 2020.)

Das Ergebnis der vertiefenden Planung wurde im Planungsausschuss am 12. März 2020 vorgestellt. Um die in der Diskussion aufgetretenen Fragen zu beantworten, wurden das Stadtamt Durlach und SuS um eine ergänzende Stellungnahme gebeten, die im folgenden Absatz zusammengefasst sind.

Um Planungssicherheit für das weitere Bebauungsplanverfahren zu bekommen, soll die Vorlage in der Sitzung am 14. Mai 2020 nochmals aufgerufen werden, um ein eindeutiges Votum für das Ergebnis der vertiefenden Planung zu erhalten, welches in einem Abstimmungsprozess mit Vertretern der Vereine und des Ortschaftsrats, des Stadtamts Durlach und den städtischen Ämtern entwickelt wurde.

Hinweise Stadtamt Durlach:

Die dem Ortschaftsrat Durlach in seiner Sitzung vom 11. März 2020 vorgelegte Verwaltungsvorlage zum Ergebnis der vertiefenden Planung für den Sport- und Freizeitcampus in der Unteren Hub sah, ebenso wie im Planungsausschuss, eine Kenntnisnahme des Gremiums vor.

Im Rahmen der Beratung wurde das Ergebnis der vertiefenden Planung vom Ortschaftsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Insbesondere wurden die komprimierte Planung und die optimierte Verkehrsanbindung begrüßt.

Der auch vom Schul- und Sportamt anerkannte Bedarf von vier Fußballfeldern war bereits in der Rahmenplanung 2018 beinhaltet. Ein Verzicht wurde nicht diskutiert oder gefordert.

Die in der vertiefenden Planung vorgesehene Änderung von acht auf sechs Kindergartengruppen wurde im Blick auf die damit einhergehende Flächenreduzierung des Gesamtgeländes akzeptiert.

Die Ausweisung weiterer Stellplatzflächen durch ein Parkdeck als Option hat der Ortschaftsrat zur Kenntnis genommen und nicht weiter politisch bewertet.

Eine weitere Behandlung des Themas auf dem augenblicklichen Sachstand wird im Moment im Ortschaftsrat für nicht erforderlich gesehen.

Hinweise Schul- und Sportamt:

Das Raumprogramm wurde mit den Sportvereinen im Jahr 2017 abgestimmt und war bereits Grundlage für die erste Planung der Firma Sportkonzept. Dieses Raumprogramm ist von den Vereinen als dringend notwendig erachtet worden. Das Raumprogramm war im Folgenden immer fester Bestandteil der Planung des Sport- und Freizeitcampus Durlach.

Aktuell nutzen der ASV Durlach und die DJK Durlach insgesamt vier Fußballplätze. Diese vier Fußballplätze sind auch zukünftig notwendig, um den Sportbetrieb sinnvoll durchführen zu können. Wir gehen davon aus, dass die Sportvereine mit einer quantitativen Verschlechterung ihrer Trainingsbedingungen einer Verlagerung nicht zustimmen werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der zusätzlichen Wohneinheiten auf dem jetzigen Sportgelände gehen wir eher von einem zusätzlichen Bedarf an Sportflächen aus.

Hinweise Stadtplanungsamt:

Die Sportkita wurde auf Wunsch der Turnerschaft in die ursprüngliche Rahmenplanung integriert – und aufgrund des dringenden Bedarfs an Kita-Plätzen von mehreren Beteiligten unterstützt.

Ein mehrgeschossiges Parkdeck, wie von der Fraktion der Grünen vorgeschlagen, wurde im Rahmen des Planungsprozesses von mehreren Beteiligten aus Gründen der Höhenentwicklung eines weiteren Baukörpers - neben den bereits bestehenden Hallen - und als nicht tragfähig in der Diskussion mit den Vertretern von Natur- und Landschaftsschutz abgelehnt.

2. Hintergrund

HDK Dutt & Kist Landschaftsarchitekten Stadtplaner haben in einem iterativen Prozess von November 2017 bis April 2018 unter Beteiligung der betroffenen Vereine, des Ortschaftsrats, des Stadtamts Durlach und eines städtischen Gremiums unter Federführung des Stadtplanungsamts einen städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwurf entwickelt, der der Öffentlichkeit während des Entwurfsprozesses am 28. November 2017 und final am 21. März 2018 im Bürgersaal, Rathaus Durlach, präsentiert wurde. Der Planungsausschuss hat am 5. Juli 2018 der Planung und der Einleitung des B-Planverfahrens zugestimmt. Der neue Vorstand der Turnerschaft hatte im unmittelbaren Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des B-Planverfahrens den möglichen Abriss der bestehenden Turnhalle und deren Ersatz an anderer Stelle aus energetischen Gründen in Aussicht gestellt, was eine völlig neue Planungsgrundlage darstellt - v. a. in Bezug auf die Verkehrsführung. Bisher hatte der Verein immer an dem Erhalt der Halle festgehalten.

Der erste Bebauungsplanentwurf und das Vegetationskonzept wurden am 21. März 2019 in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung vorgestellt. Zahlreiche Hinweise und Anregungen zur Planung sind eingegangen. Grundsätzlich wurde die Größe des Sport- und Freizeitcampus erneut hinterfragt, die einen entsprechend hohen Ausgleichsflächenbedarf bedingt und für eine Landwirtin eine „Existenzbedrohung“ darstellt.

Seitens des Reitvereins wurde die vorgesehene Erschließung sehr kritisch gesehen.

Die neue Rahmenbedingung des möglichen Ersatzes der Halle der Turnerschaft an anderem Standort eröffnete neuen Planungsspielraum. So konnte eine alternative Erschließung gemeinsam mit dem Reitverein abgestimmt werden und vor dem Hintergrund des hohen Ausgleichsflächenbedarfs auch eine Optimierung der Planung erreicht werden.

3. Auftrag zur vertiefenden Planung und Entwässerungskonzeption

Nach Prüfung und Abstimmung der Optionen zur Minderung des Flächenverbrauchs durch das Stadtplanungsamt mit den städtischen Ämtern und dem Stadtamt Durlach sowie Information des Ältestenrats des Ortschaftsrats wurden die Planer HDK Dutt & Kist mit einer vertiefenden Planung und der Integration der neuen Planungsparameter beauftragt. Ziele sind:

- Minderung des Flächenverbrauchs und des Ausgleichsflächenbedarfs,
- vereinfachte Erschließung,
- vereinfachte Grabenführung,
- Erhalt der gestalterischen Qualität und der charakteristischen Elemente sowie der Einbindung in die Landschaft des ursprünglichen städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwurfs

Ein frühzeitiger Beginn der genaueren Betrachtung der Sportanlagen wurde als sinnvoll erachtet, um planungsrechtlich relevante Aspekte noch mit in die Bebauungsplanung mit aufnehmen zu können und deren Umsetzung parallel zum Bebauungsplanverfahren vorzubereiten. Ergänzend wurde eine Entwässerungskonzeption beauftragt.

4. Ergebnis vertiefende Planung

Die mit den Vereinen und Ortschaftsräten, dem Stadtamt Durlach und den städtischen Ämtern abgestimmte vertiefende Planung umfasst folgende Elemente:

- Die Campusallee und der zentrale Platz bleiben in ihrem Charakter mit den geplanten Baumgruppen erhalten. Der umlaufende Parcours wird außerdem als charakteristisches Element des Sport- und Freizeitcampus weiterverfolgt. Auch die konzentrierte Gebäudekonstellation mit räumlicher Fassung des Platzes und der Campusallee bleiben erhalten.
- Die räumliche Anordnung der Tennisplätze, der Kita, der privaten Sportflächen, der Stellplätze sowie der Standort der Ersatzhalle der Turnerschaft mit den dazugehörigen Spielfeldern (jetzt westlich der Dreifeldsporthalle) wurden neu geplant.

- Der Topos als westlicher Raumabschluss wird - auch im Zusammenhang mit dem neuen Verlauf des Entwässerungsgrabens und der Bereitstellung von landwirtschaftlicher Fläche westlich des Grabens - aufgegeben. Eine durchgängige Baumreihe ist nun als räumlicher Abschluss der Anlage geplant.
- Die Minderung des Flächenverbrauchs und des Ausgleichsflächenbedarfs wird im Wesentlichen durch eine vereinfachte Grabenführung und Erschließung sowie durch die reduzierte Stellplatzfläche - aufgrund der Entscheidung für die „Kleine Halle“ - erreicht.
- Das bisherige Raumprogramm wird weiterverfolgt. Im Bereich der öffentlichen Freizeitsportanlagen wird allerdings auf die Beachsportarena (Volley- und Handball) und den Außenkletterbereich verzichtet, die Nutzungsdoppelungen mit vorhandenen Anlagen vor Ort oder in der Umgebung bedeuten würden.
- Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken (Pferde = Fluchttiere), wird in großen Teilen auf den Reitparcours verzichtet. Eine Passage für Reiter im südöstlichen Bereich ist nach wie vor möglich.
- Die Größe der Kita wird von ursprünglich 8-gruppig auf 6-gruppig reduziert.
- Alle Fußballfelder weisen eine Mindestgröße von 68 x 105 m nach. Eines der Fußballsportfelder könnte optional auch mit zwei zusammenhängenden Kleinspielfeldern belegt werden.

Erschließung

Durch die Entscheidung der Turnerschaft Durlach, die Bestandshalle aufzugeben, eröffnen sich neue Möglichkeiten für die Planung der Erschließung. Hierdurch wird auch eine nördlich der Hubbrücke gelegene Anbindung des Plangebiets über die B10 möglich, wenn die Stellplätze an dortiger Stelle angeordnet werden und die Erschließung der Straße "Untere Hub" aufgrund der Nähe zur ehemaligen B10 überplant wird.

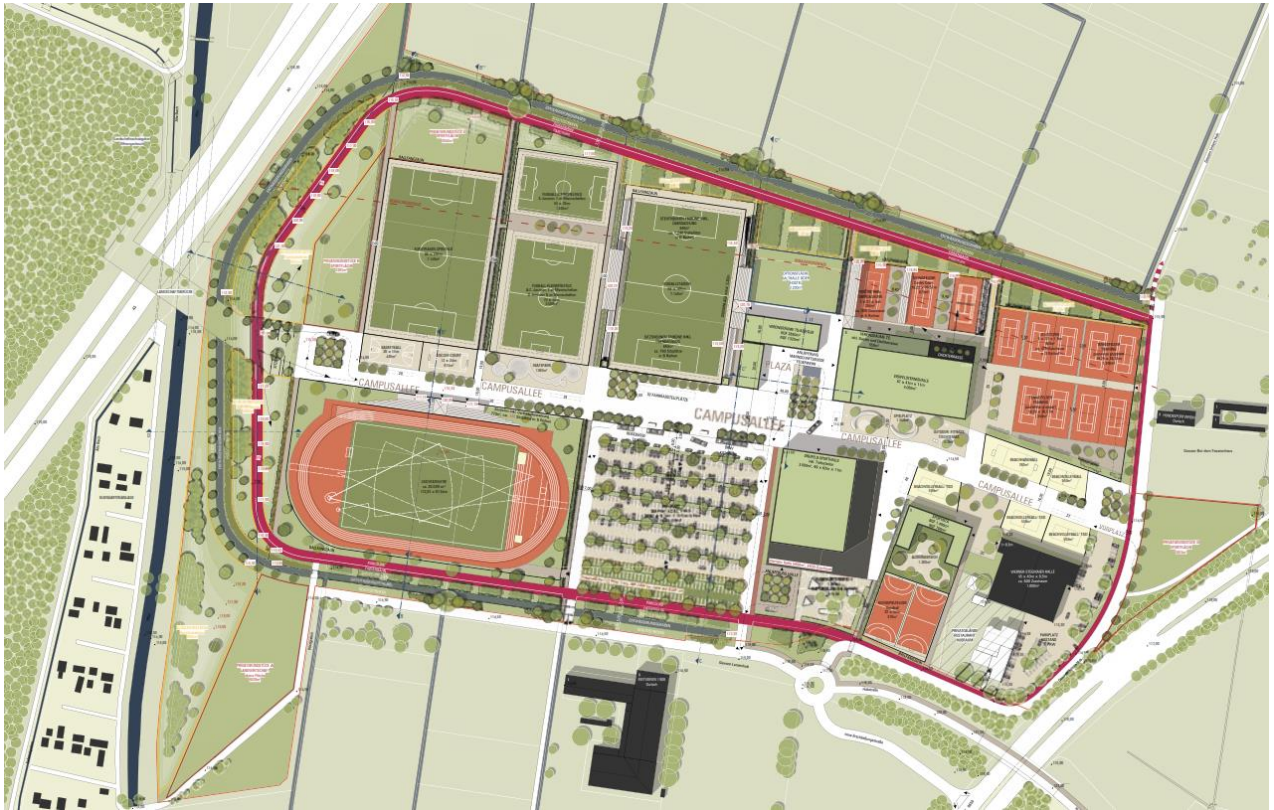
- Auf Basis der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Hinweise (v. a. zu den Belangen der Reiter) ist im Bereich der Hubstraße somit eine vereinfachte Verkehrsführung wie im Bestand möglich, die insbesondere Radfahrer und Reiter entlang der Hubstraße besser berücksichtigt.
- Die Hubstraße und die Straße "Untere Hub", die künftig durch die Parkierung geführt wird, wird auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt, die die südlich der Hubbrücke gelegenen Ackerflächen über die Anbindung westlich der ehemaligen B10 unter der Brücke erreichen.
- Die nördliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Rampe, unter der der Parcours für Fußgänger und Radfahrer weitergeführt werden kann. Ein Reitweg wird um den Parkplatz westlich und nördlich herumgeführt.
- Die Anzahl der Stellplätze wird gegenüber der bisherigen Planung auf 270 reduziert und diese für die unterschiedlichen Nutzungen gemeinsam und wechselseitig bereitgestellt. Darüber hinaus soll im Bebauungsplan die Option für weitere Stellplätze für den Fall der erhöhten Nachfrage entlang der B10 und ein Parkdeck mit einer maximalen Höhe von ca. 7 m vorgesehen werden.
- Eine Vorfahrt für Taxen, Busse, Hol- und Bringverkehre wird konzentriert im westlichen Bereich des Parkplatzes bereitgestellt. Betriebsfahrzeuge und Fahrzeuge für mobilitätseingeschränkte Personen können die Erschließungsflächen des Campus nutzen. Zur besseren Erreichbarkeit der westlichsten Sportflächen sind Fahrradstellplätze auch entlang der Campusallee vorgesehen. Das Konzept des bis auf die erwähnten Ausnahmen autofreien Campus bleibt erhalten.

5. Fazit

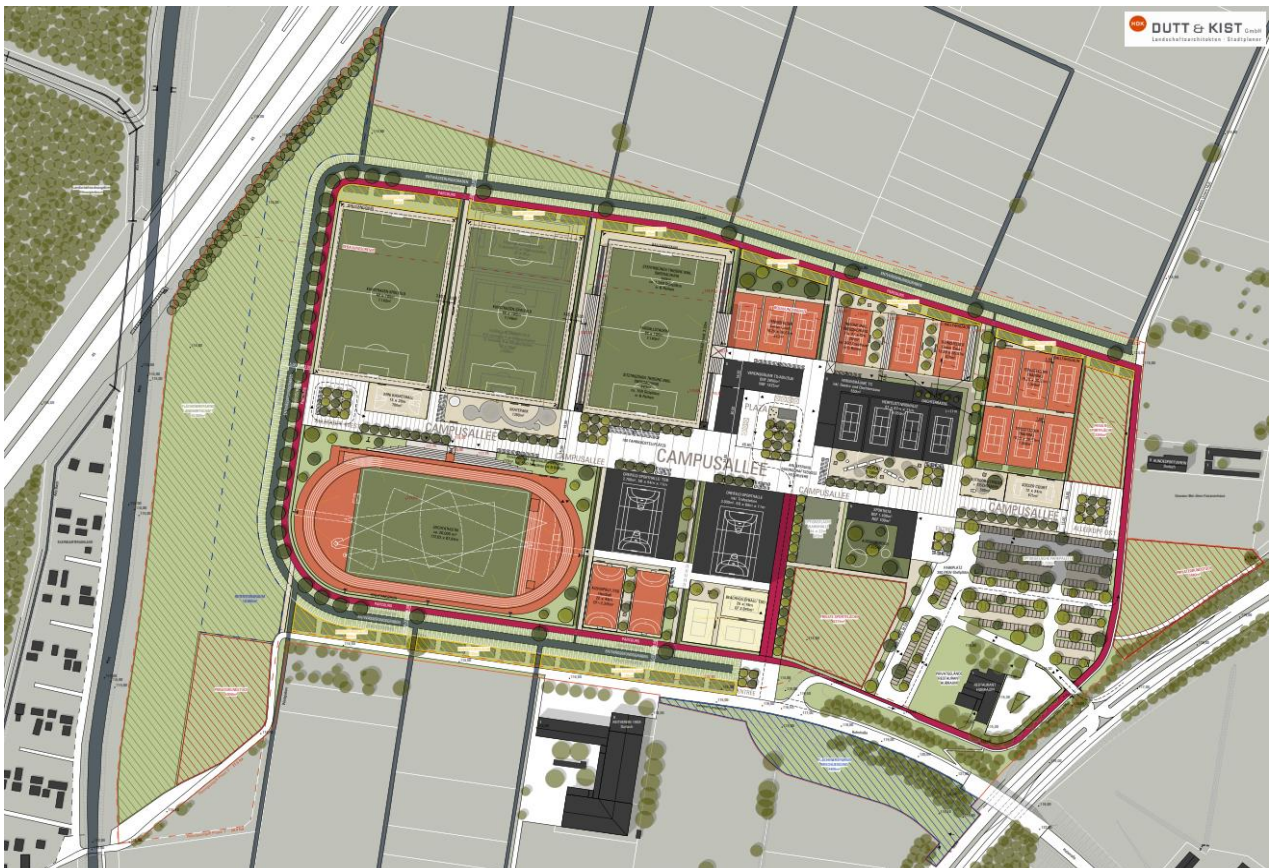
Bei Erhalt der städtebaulich-landschaftsplanerischen Qualität wurde durch die vertiefende Planung der Flächenbedarf für den Sport- und Freizeitcampus (bisher ca. 21 ha) um etwa 17 % reduziert mit einer Flächensparnis von ca. 3,6 ha (landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich und nördlich 30.000 m² und südöstlich ca. 6.000 m²). Diese Flächensparnis stellt eine wesentliche Grundlage für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens dar, da sie die Belange der Betroffenen möglichst weit berücksichtigt.

Die Optimierung der Planung wurde in der Abstimmung am 5. Februar 2020 mit den Vertretern und Vertreterinnen der Vereine, des Ortschaftsrats und des Stadtamts Durlach befürwortet.

Eine Vorstellung der Planung ist im Planungsausschuss am 12. März 2020 nicht vorgesehen.



Sport- und Freizeitcampus Durlach, Untere Hub, HDK Dutt & Kist (04/2018)



Sport- und Freizeitcampus Durlach, Untere Hub, HDK Dutt & Kist (02/2020)