



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0259
	Verantwortlich:	StPIA / Dez. 6
Sport- und Freizeitcampus Untere Hub – Ergebnis der vertiefenden Planungen		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	11.03.2020	3	x		
Planungsausschuss	12.03.2020	9		x	
Sportausschuss	27.03.2020			x	

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat Durlach wird um Kenntnisnahme der vertiefenden Planung als Grundlage des Bebauungsplanentwurfes gebeten.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input type="checkbox"/> Nein x					
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja x Nein <input 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 type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant		Nein x	Ja	Korridor-thema: Soziale Stadt	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein x	Ja	durchgeführt am 11.03.2020	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein x	Ja	abgestimmt mit Stadtwerke	

1. 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 Reitervereins 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.

2. 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 Stadamt 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.

3. Ergebnis vertiefende Planung

Die mit den Vereinen und Ortschaftsräten, dem Stadamt 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

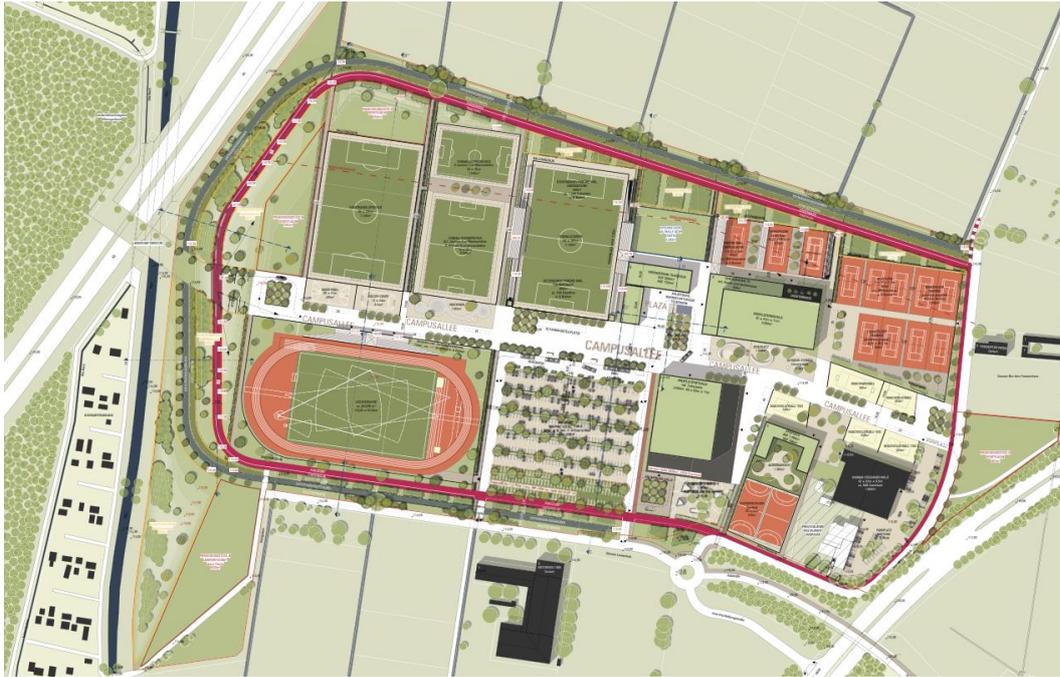
Durch die Entscheidung der Turnerschaft Durlach, die Bestandshalle aufzugeben, eröffnen sich neue Möglichkeiten für die Planung der Erschließung. Hierdurch wird auch eine nördlich der Hubbrücke gelegene Anbindung des Plangebiets über die B10 möglich, wenn die Stellplätze an dortiger Stelle angeordnet 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 weiter geführt 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.

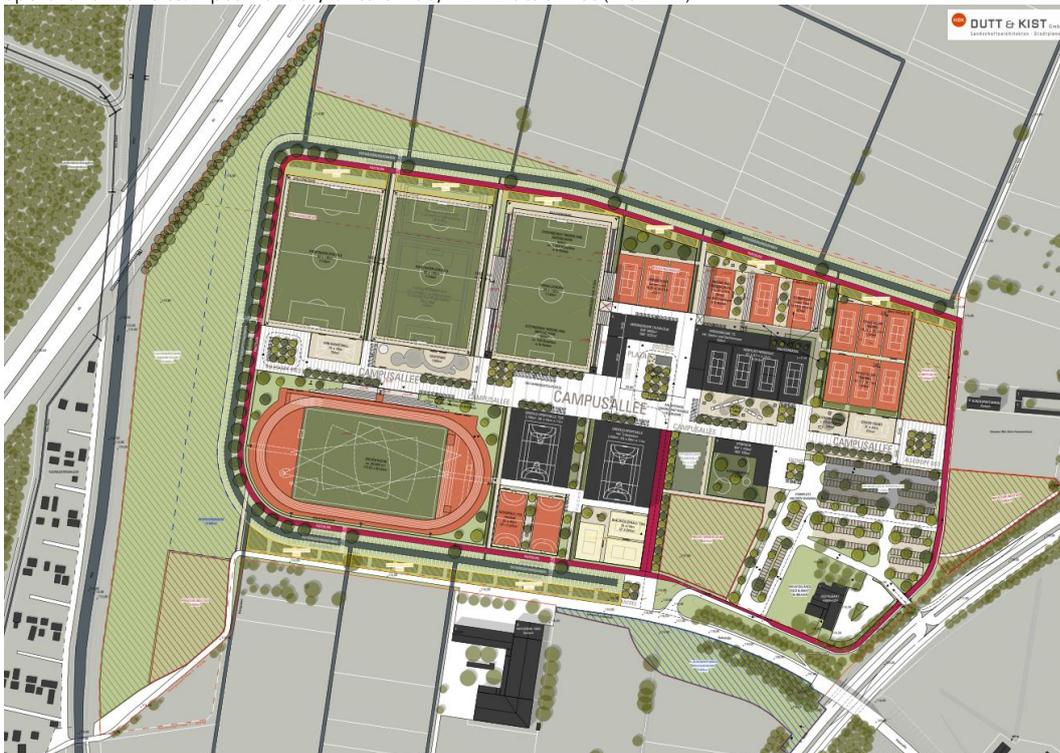
4. Fazit

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)

Beschluss:

I. Antrag an den Ortschaftsrat Durlach

1. Der Ortschaftsrat Durlach wird um Kenntnisnahme der vertiefenden Planung als Grundlage des Bebauungsplanentwurfes gebeten.