



Antrag der SPD- und AWW-Fraktion vom 04.02.2021 / Stadträte Arendt und S. Klunker

ZOB-Areal "Paradeis-Quartier"

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	20.07.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.07.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Anlage 1 und 2 des Antrags vom 04.02.2021

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Stadt Crailsheim beschließt:

1. Die Stadtverwaltung nimmt das Bebauungsplanverfahren auf Basis des beschlossenen Aufstellungsbeschlusses (SIVO 2017/132) und der ebenfalls beschlossenen Änderungssperre (SIVO 2017/133) wieder auf.
2. Die Stadtverwaltung führt Gespräche mit allen sich in der Anlage 2 betroffenen Grundstückseigentümern, zielführend vor dem Hinblick des Anschlusses einer Umgestaltung des Areals.
3. Die Stadtverwaltung nimmt zudem Gespräche mit dem Eigentümer des Cinecity, Hr. Tilmann Wagner, auf. Diese dienen dem Austausch von Informationen, um Bedürfnisse, Ideen und Synergien eine für den gesamten Bereich der Worthingtonstraße und der angrenzenden Flächen zu entwickeln.
4. Die Verwaltung nimmt die Gespräche mit der DB hinsichtlich derer Flächen wieder auf (SIVO 2019/315) mit dem Ziel diese zu erwerben oder für eine Umgestaltung zur Verfügung gestellt zu bekommen. In diesem Zusammenhang ist zu überprüfen, ob ein Neubau des Bahnhofs in diesem Bereich, bspw. als „Green Station“ eine durch die DB unterstützenswerte Option darstellt und welche Landes- und Bundesfördermittel für ein derartiges Projekt abrufbar wären.
5. Die Stadtverwaltung erarbeitet Vorschläge für einen Bürgerbeteiligungsprozess und stellt diesen dem Gremium vor; dieser wird dann alsbald gestartet.
6. Die Stadtverwaltung überprüft, inwieweit auf der Basis der beschlossenen Vergabe der Ingenieurleistungen (SIVO 2017/187) an das Büro Schreiberplan Stuttgart die Planung fortgesetzt oder neu ausgeschrieben werden kann oder muss.
7. Die Stadtverwaltung bereitet ggf. einen Architektenwettbewerb vor, der die komplette Überplanung des ZOB-Areals / des Paradeis-Quartieres gemäß der Anlage 2 vorsieht.



8. Sämtliche Aktivitäten sind vor der Sommerpause zu starten und die Voraussetzungen des Architektenwettbewerbs durch den Bau- und Sozialausschuss vorzubereiten und durch den Gemeinderat zu beschließen. Die hierzu erforderlichen Haushaltsmittel sind noch 2021, spätestens im Jahr 2022 einzustellen, sodass im selben Jahr durch eine vom Gemeinderat zu bestimmende Jury der Sieger und die weitere Bebauung gesichert werden. Gleichzeitig sind mit der Auswahl weitere notwendige Bauleitverfahren, sofern nicht bereits unter Antrag 1 benannt, aufzustellen und einzuleiten.
9. Die Stadtverwaltung erneuert den Zeitplan vom 19.12.2017 (SIVO 2018/005) auf der Basis der o.g. Punkte.
10. Die Stadtverwaltung prüft die jährliche Durchführung eines Frühsommer-KulturPicknicks in der Jagstau, die durchaus als Reihe gestaltet werden kann und prüft die zur Verfügungstellung der erforderlichen Mittel in die Haushalte ab 2021, spätestens 2022 ein.
11. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, das weitere Investitionsprogramm der Landesgartenschaubewerbung in umsetzbare Einzelprojekte zu gliedern, einen Zeitplan zur Umsetzung vorzubereiten und dem Gemeinderat die einzelnen Projekte zur Entscheidung vorzulegen. Etwaige Haushaltsmittel sind durch die Verwaltung in die jeweiligen Haushaltspläne einzustellen.

II. Sachverhalt und Begründung

Der überfraktionelle Antrag der SPD- und AWP-Fraktion ist mit folgendem Inhalt begründet:

ZOB-Areal „Paradeis-Quartier“ und Jagstau weiterentwickeln – jetzt!

Die Entscheidung zur Vergabe der Landesgartenschauen 2031 – 2036 schmerzt uns, nachdem sie das Potenzial der Crailsheimer Jagstau einmal mehr in den Fokus gerückt hat. Nichtsdestotrotz ziehen wir nun gemeinsam an einem Strang und möchten Teile der Landesgartenschau-Bewerbung forcieren, beziehungsweise überhaupt vorantreiben.

Deshalb ist es aus unserer Sicht zwingend geboten die Planungen des ZOB-Areals, dem „Paradeis-Quartier“, wieder aufzunehmen. Diese wurden seitens der Verwaltung mit Verweis auf die LAGA, entgegen dem ausdrücklichen Willen der Antragssteller, gestoppt.

Warum ist dies notwendig? Die Jagstau wurde nun mittels der zwei neugestalteten Brücken und des neu gestalteten „Stadtstrands“ in den Fokus vieler Bürger*innen gesetzt. Das Sommer-Kultur-Picknick war ein Volltreffer und muss aus unserer Sicht zwangsläufig jährlich wiederholt werden. Gerne auch in veränderter Form, z. B. unter stärkerer Beteiligung verschiedener Crailsheimer Gruppen aus dem kulturellen, sportlichen, gewerblichen und sozialen Bereich.

Das ZOB-Areal ist die letzte zentral bebaubare Fläche in der Innenstadt, die in vielerlei Hinsicht von einem immensen Wert ist. Gerade auch die Diskussionen um einen Umzug des Finanzamtes innerhalb von Crailsheim zeigt die Notwendigkeit der zu planenden Bebauung dieser freien Fläche – nicht erst für 2031, da dort ohnehin keine Landesgartenschau stattfindet, sondern ab 2021!



Der Grundstückseigentümer der Post-Immobilien hat sich laut Verwaltung bereiterklärt, bei einer Umgestaltung des Areals mitzuwirken. Mit dem geplanten Durchstich des Bahntunnels wird der ZOB zur zentralen Anlaufstelle auf dem Weg in die Innenstadt. Großflächige Räumlichkeiten unmittelbar in der Innenstadt – erreichbar mit PKW, Bus oder Zug – sind nur noch hier und jenseits der Bahngleise realisierbar. All dies sind Gründe, warum wir sofort starten sollten und dieses Projekt nicht weiter verschoben werden darf. Dabei darf es auch keine Denkverbote geben: Sind die bisherigen Straßen und Wege notwendig oder wie kann auch hier eine Umgestaltung erfolgen?

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Initiative um die Fortsetzung der Planungen für den städtebaulich wichtigen Bereich des ZOB-Areals „Paradeis-Quartier“ wird grundsätzlich begrüßt. Unabhängig von der Entscheidung zur Vergabe einer Landesgartenschau nach Crailsheim müssen anderweitige städtebauliche Planungsansätze verfolgt werden. Eine mögliche Entwicklungsperspektive für alle Teilbereiche des städtischen Antrages werden in der Sitzungsvorlage 2021/306 „Fortschreibung und Neukonzeptionierung der Planungen zur Landesgartenschaubewerbung“ aufgezeigt. Beim ZOB-Areal handelt es sich um eine integrierte innerstädtische Lage, die nunmehr als Einzelprojekt entwickelt werden muss, ohne die Bezüge zu den benachbarten Quartieren zu vernachlässigen.

Der Verfahrensstand zur Entwicklung dieses Areals stellt sich wie folgt dar:

In der Sitzung am 27.04.2017 (Sitzungsvorlage 2017/132) hat der Gemeinderat der Stadt Crailsheim die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 253 „Paradeis Quartier“ beschlossen.



Abbildung 1: Abgrenzungsplan zum Aufstellungsbeschluss

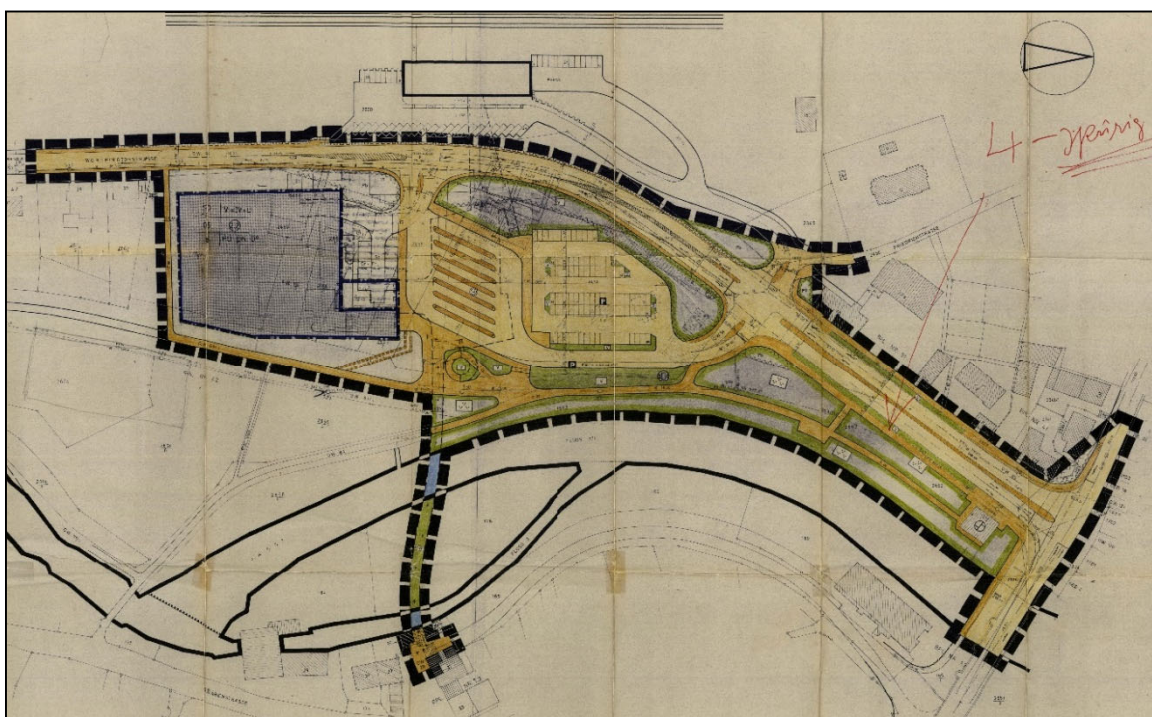


Abbildung 2: Bestehender Bebauungsplan



Nach Beauftragung eines qualifizierten Planungsbüros 2017 wurden entsprechende Ausschreibungsunterlagen für einen städtebaulichen Ideenwettbewerb erstellt und dem Gemeinderat eine Zeitschiene zur Durchführung des Wettbewerbes unterbreitet. Die Vorbereitung zum Wettbewerb und die entsprechenden Auslobungsunterlagen wurden Ende 2017 fertiggestellt. Aufgrund eines entsprechenden Antrages aus dem Gremium wurde beschlossen, dass notwendige Entscheidungen über Beschlüsse zum Ideenwettbewerb nicht vor Mai 2018 zu treffen sind.

Im Kontext mit der Landesgartenschaubewerbung und mit ersten Überlegungen zum angrenzenden Bahnhofsareal ergaben sich neue Planungszusammenhänge. Hierzu gab es auch in der Folge Gespräche mit der Deutschen Bahn AG über die Flächenverfügbarkeit verschiedener Bahnflächen. Ende 2019 reichte die Stadt Crailsheim ihre Bewerbung zur Ausrichtung einer Landesgartenschau in Crailsheim beim zuständigen Ministerium ein. Die Fläche des ZOB-Areals war in dem Bewerbungskonzept integraler Bestandteil. Mitte 2020 fiel die Entscheidung, dass die Stadt Crailsheim keinen Zuschlag für die Ausrichtung einer Landesgartenschau im Zeitraum von 2031 bis 2036 erhält. Eine der zentralen Immobilien, das Postgelände, wurde im Juni 2021 von einem Immobilienfonds an einen privaten Investor veräußert (vgl. Sitzungsvorlage 2021/285).

Zu den Anträgen im Einzelnen:

Zu 1.

Der Aufstellungsbeschluss bekundet die Entwicklungsabsichten der Stadt Crailsheim auf den dargestellten Flächen. Dieses Ziel hat sich nicht geändert. Insofern ist das in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren nicht ausgesetzt. Eine konkrete Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes, inklusive der hierzu notwendigen gutachterlichen Untersuchungen ist jedoch erst dann sinnvoll, wenn die städtebaulichen Ziele formuliert und bekannt sind und soweit ausgearbeitet wurden, dass auf dieser Grundlage Planungsrecht geschaffen werden kann.

Zu 2.

Die Stadtverwaltung führt bereits Gespräche mit Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümern bestimmter Schlüsselgrundstücke. Sobald nähere Klarheit über die Vorgehensweise besteht, bietet die Verwaltung im Rahmen der üblichen Vorgehensweise Gespräche mit allen Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümern im Plangebiet an, auch um die Entwicklungsmöglichkeiten der Eigentümer:innen zu eruieren.

Zu 3.

Grundsätzlich steht die Verwaltung im Austausch mit vielen Personen in der Stadt Crailsheim. Die Verwaltung wird auch bei dieser Planung den Austausch mit den Planungsnachbarinnen bzw. Planungsnachbarn suchen.

Zu 4.

Die Verwaltung strebt auch weiterhin den Dialog mit der Deutschen Bahn AG an, um etwaige Brachflächen der Bahn weiterzuentwickeln bzw. gegebenenfalls auch zu erwerben. Auch die derzeit für die Stadt unbefriedigende Lösung um den Bahnhof selbst steht weiterhin auf der Agenda. Sollte es hier zu Lösungen und Vereinbarungen kommen, wird die Verwaltung auch die



Möglichkeit entsprechender Förderungen prüfen. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass Lösungen nur mittel- bis langfristig realistisch sind.

Zu 5.

Selbstverständlich muss bei einem so stadtbedeutsamen Projekt ein geeigneter Prozess zur Beteiligung der Bürgerschaft integriert werden. Die Gremien werden hierzu entsprechend unterrichtet.

Zu 6.

Hier wird auf Punkt 7 verwiesen. Das Büro Schreiberplan erhielt den Auftrag, entsprechende Ausschreibungsunterlagen auszuarbeiten. Die Unterlagen sind ggf. der neuen Situation anzupassen, können aber als Ausschreibungsgrundlage genutzt werden.

Zu 7.

Wie bereits im Sachstandsbericht dargelegt, sollte zunächst angestrebt werden, die Interessen der Stadt und soweit möglich die Interessen der Grundstückseigner:innen abzugleichen und gemeinsame Planungsziele festzulegen. Auf dieser Basis gilt es dann zu entscheiden, welcher Planungsprozess der zielführendste ist. Ein qualifiziertes wettbewerbsähnliches Verfahren ist bei der anstehenden Planungsaufgabe angemessen und soll Entscheidungsalternativen ergeben. Ob dies in Form eines Wettbewerbes oder in Form einer Mehrfachbeauftragung erfolgen soll, ist noch zu klären.

Zu 8.

Hier wird auf den Sachstandsbericht, die Beantwortung der vorangegangenen Punkte und die aufgezeichnete Zeitschiene unter Punkt 9 verwiesen. Im Hinblick auf ein planvolles Vorgehen, die noch zu bestimmenden Planungsziele und die Ausschreibungsart ist dieser Punkt so nicht umsetzbar.

Zu 9.

ca. Oktober 2021	Abgleichung der Planungsziele mit den planbetroffenen Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümern
Ende 2021	Vorstellung der Planungsziele im Gemeinderat, Vorschlag zur weiteren Verfahrensart
12/2021 / 01/2022	Beschluss der Ausschreibungsunterlagen im Gemeinderat

Tabelle 1: Zeitschiene

Zu 10.

Die Verwaltung wird hierzu ein entsprechendes Konzept erarbeiten. Nach den Erfahrungen des letzten „Frühsommer-Kultur-Picknicks“ lassen sich die Kosten auf 10.000 bis 15.000 € kalkulieren.

Zu 11.

Hier wird auf die Sitzungsvorlage 2021/306 „Fortschreibung und Neukonzeptionierung der Planungen zur Landesgartenschaubewerbung“ verwiesen.



Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, den Anträgen dem Grunde nach zu folgen,

- jedoch die Zeitschiene, wie unter Ziffer 9 der Stellungnahme der Verwaltung dargestellt, realistisch anzupassen,
- zur Kenntnis zu nehmen, dass der Antrag 11 bereits erledigt ist,
- die Maßgaben zu beachten, dass nicht nur mit einem Akteur, sondern mit vielen Beteiligten, wie z.B. dem Stadtmarketing, zu sprechen ist (vgl. Ziffer 3) sowie
- bei den haushaltstechnischen Forderungen zu Teilen der Anträge beachtet wird, dass aufgrund der Zeitschienen, insbesondere zu den alternativen Umsetzungskonzepten der Landesartenschaubewerbung, diese eher der mittelfristigen Finanzplanung zuzuordnen sind und vor allem die dem Ergebnishaushalt zuzuordnenden Maßnahmen im Kontext mit anderen Ausgaben von Pflicht- und freiwilligen Aufgaben bei den Haushaltsberatungen bewertet werden.