



HALLE ★ *Die Stadt*

Informationsvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2008/07137**
Datum: 03.04.2008
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	29.04.2008	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg

Mitteilung über die Ergebnisse von ergänzenden Untersuchungen im Zusammenhang mit der Standortdiskussion zum Sportzentrum Böllberger Weg

Dr. Thomas Pohlack
Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101.1, Sportzentrum Böllberger Weg

Berichterstattung zu den Prüfaufträgen aus dem Änderungsantrag des Stadtrates Uwe Heft im Planungsausschuss am 13.12.2007 und im Stadtrat am 12.12.2007

Die Verwaltung erhielt den Auftrag folgende Sachverhalte zu prüfen:

1. Wird das Vorhaben bei einer Verkleinerung unwirtschaftlich?
2. Besteht die Möglichkeit der Verschiebung des Gebäudes in Richtung Norden, um dadurch den Erhalt des Garagenkomplexes zu sichern?
3. Welche ersatzweisen Parkmöglichkeiten haben die Garagenbesitzer?

Bericht der Verwaltung zu den Prüfaufträgen

Zu 1. Der Investor wurde bezüglich der Prüfaufträge informiert und hat daraufhin die mit der Aufstellung des Wirtschaftsplanes für das Vorhaben befasste vereidigte Buchprüferin, Frau Walter in der Kanzlei Walter, von Stein-Lausnitz in Schwabach damit beauftragt, die Auswirkungen einer Verkleinerung des Vorhabens zu prüfen. Die Prüfung hatte folgende wesentliche Ergebnisse:

Eine Verkleinerung der Tennishalle von 4 auf 2 Plätze ist wegen der Belange des Vereinssports nicht umsetzbar. Eine Tennishalle mit nur 2 Plätzen läßt keinen regulären Turnierbetrieb zu. Die Halle wäre damit für den TC Böllberg e.V. entwertet und der wesentliche Zweck der Errichtung einer Tennishalle, nämlich die Nutzung für den Vereinssport würde nicht erreicht.

Ein Weglassen des Mitteltrakts der Anlage, der die Sanitarräume, die Haupttreppen und insbesondere die Gaststätte enthält, ist ebenso wenig umsetzbar. Hierbei würde die Gastronomie als ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Gesamtprojektes wegfallen. Zudem würde auch ein so wesentlicher Umsatzfaktor wegfallen, dass das Gesamtprojekt nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben wäre.

Es verbleibt die Möglichkeit, die nördliche Fußballhalle wegzulassen und somit auf drei von fünf Fußballfeldern oder, bei Verlagerung des Fußballangebotes, auf die Sportart Beachvolleyball zu verzichten. Auch wenn hier bei den Investitionskosten zunächst eine Einsparung von rund 7,5 % entstünde, wäre die zu erwartende Umsatzeinbuße von ca. 10 % so hoch, dass eine dauerhafte Rentabilität des Vorhabens nicht mehr gegeben wäre. Die Minereinnahmen im Bereich Fußball bzw. in vergleichbarer Größe im Bereich Beachvolleyball können durch die anderen Nutzungen, auch unter Berücksichtigung der zunächst entstehenden Investitionskostenreduzierung, nicht aufgefangen werden.

Zu 2. Eine Verschiebung des Sportzentrums nach Norden wurde noch einmal geprüft. Dabei wurden zwei mögliche Alternativen zur Verschiebung des Baukörpers betrachtet.

Mit einer Verschiebung um ca. 16,00 m nach Norden würde der Baukörper des Sportzentrums als Grenzbebauung zu dem Garagengrundstück errichtet. In diesem Falle wäre eine Umfahrung des Gebäudekomplexes für Feuerwehrfahrzeuge zwischen der Grundstücksgrenze und Baukörper nicht mehr möglich, was bei der Größe des Baukörpers zu einer bedenklichen und möglicherweise unzulässigen Einschränkung der Rettungswege führen würde.

Eine genaue Untersuchung der Auswirkungen auf den Brandschutz ist jedoch nicht notwendig, da bereits diese Verschiebung dazu führt, dass die notwendige Freihaltung einer öffentlichen Verkehrsfläche vom Knoten Ludwigstraße zu den Weingärten nicht mehr möglich wäre. Der Abstand zwischen der nördliche Gebäudekante und der freizuhaltenen Verkehrsfläche beträgt 6,50 m. Die Verschiebung um ca. 16,00 m würde also den Abstand zu der Verkehrsfläche von 6,50 m und die Breite der Verkehrsfläche von 10,00 m nahezu vollständig einnehmen. Eine Verlagerung der Verkehrsfläche nach Norden ist ebenfalls nicht möglich, weil die gegenüberliegende Ludwigstraße für die Knotenpunktgestaltung den Zwangspunkt darstellt und ferner auf Grund der nach den technischen Regelwerken geforderten Radien, Achslängen und Gefälleverhältnisse eine wesentlich andere Geometrie der Verkehrsfläche als die festgesetzte nicht in Frage kommt.

Um eine erforderliche mindestens 3,00 m breite Umfahrung des Baukörpers zwischen der südlichen Grundstücksgrenze zu den Garagen und dem Baukörper für Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen, müsste sogar eine Verschiebung um mindestens ca. 19,00 m nach Norden vorgesehen werden. In Anbetracht des unterschiedlichen Höhenniveaus zwischen dem Garagenstandort und dem Baukörper möglicherweise noch weiter. Damit wäre die Freihaltung der öffentlichen Verkehrsfläche, wie mit der bereits dargestellten geringeren Verschiebung, ebenfalls nicht mehr möglich.

Die notwendige Freihaltung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Ludwigstraße und Weingärten steht somit einer Verschiebung des Baukörpers als öffentlicher Belang zwingend entgegen.

- Zu 3. Der Investor hat den Garagenbesitzern die Bereitstellung von Stellplätzen auf seinem Grundstück für einen Übergangszeitraum bis Ende 2009 angeboten, so dass ihnen genügend Zeit verbleiben würde, um Ersatzgaragen in bestehenden Garagenkomplexen zu finden. Eine Garage in einem anderen Garagenkomplex würden nach dem Ergebnis von Gesprächen zwischen Garagenverein und Investor höchstens 35 von 47 Garagenbesitzern anstreben.