

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/934/2020

Referat:	Baureferat	Datum: 22.01.2020
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:	Bautechnisches Referat Bildungs- und Kulturreferat Bürgermeisteramt Geschäftsleitung	

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	30.01.2020	öffentlich

**Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Areal Waldhalle, Erlenstraße, Fichtenstraße bis zum Gelände des SC Großschwarzenlohe
Antrag der Fraktionen der SPD und von Bündnis 90/Die Grünen**

Sachverhalt:

Die Fraktionen der SPD und von Bündnis 90/Die Grünen haben mit Schreiben vom 01.12.2019 folgenden Antrag gestellt:

Die Verwaltung wird beauftragt für das gesamte Areal Waldhalle, Erlenstraße, Fichtenstraße bis zum Gelände des SCG in Großschwarzenlohe (siehe Kartenausschnitt) ein Planungsbüro mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu beauftragen. Erst nach dem Beschluss eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, sollen die Einzelmaßnahmen, wie zum Beispiel der Neubau der Waldhalle, vorgenommen werden. Hierfür sollen entsprechende Mittel in den Haushalt 2020 eingestellt werden.

Ziel ist es ein Gesamtkonzept für dieses Areal zu erarbeiten, worauf dann die Einzelmaßnahmen umgesetzt werden können.

Besonders berücksichtigt werden sollen folgende Aspekte:

- Verkehrs- und Parkplatzsituation
- Aktuell fehlender Platz / Treffpunkt für die Bevölkerung
- Umfangreiche Grünanlagen
- Ausrichtung der Hallengröße für Spielfelder nach Vorschriften von Sportverbänden
- Ausbau der Kinderbetreuung und ggf. Grundschule
- ggf. Schaffung von günstigem Wohnungsbau mit kleineren Einheiten für Einzelhandel (Friseur, Bäcker/Cafe usw.) in unmittelbarer Nähe, um die Bildung einer Ortsmitte zu stärken
- Autarkes Energiekonzept

Begründung:

Neben dem anstehenden Neubau und der Erweiterung der Waldhalle zu einem „öffentlichen Zentrum von Sport & Kultur“ gibt es viele städtebauliche Aspekte zu beachten. In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Neubaus befinden sich die Grundschule und eine große

Kinderbetreuungseinrichtung mit derzeit 12 Krippen-, 50 Kindergarten- und 40 Hortplätzen. Leider decken diese Plätze bereits jetzt bei weitem nicht den Kinderbetreuungsbedarf in Großschwarzenlohe. Des Weiteren ist zu beachten, dass sowohl die Schulkinder, wie auch die noch kleineren Kindergartenkinder regelmäßig die Sporthalle nutzen und sicher dorthin kommen müssen. Durch die umliegende Wohnbebauung mit den sehr engen Straßenverhältnissen in der Erlen- und Fichtenstraße und dem großen Kinderspiel- und Bolzplatz am Mittelweg, ist die Verkehrsanbindung in dieser Region als sensibel zu bezeichnen. Die Nutzung einer zusätzlichen Veranstaltungshalle, die parallel zum Sportbetrieb betrieben werden soll, wird zu einem deutlich stärkeren Verkehrsaufkommen führen. Zusätzlich muss deutlich mehr Raum zum Parken vorgehalten werden.

Des Weiteren soll die Fläche, die durch den Abriss der alten Waldhalle dann frei wird, in der Planung entwickelt werden. Großschwarzenlohe hat einen dringenden Nachholbedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen, zumal umfassende Neubaugebiete bereits vor der Realisierung stehen. Für junge Erwachsene oder Senioren gibt es nur wenige Wohnungen mit kleineren Wohneinheiten. Einen Ortstreffpunkt gibt es in diesem Sinn aktuell ebenfalls nicht. Die Aufwertung des gesamten Areals mit Schaffung einer Ortsmitte und Neugestaltung der Freiraumflächen wäre daher sehr wünschenswert und wichtig für die Infrastruktur und das soziale Miteinander.

Die Erstellung des Gesamtkonzeptes soll ausdrücklich die Belange der örtlichen Vereine (SCG, Rauchclub) sowie der Kindertagesstätte Arche berücksichtigen. Diese liefern seit Jahren den Grundstock für ein gemeindliches Sozialleben in Großschwarzenlohe.



Ursprüngliche Planung

Anfang letzten Jahres hat der Marktgemeinderat beschlossen, die Waldhalle nicht mehr zu sanieren, sondern einen Ersatzneubau zu realisieren. Geplant war folgende Vorgehensweise:

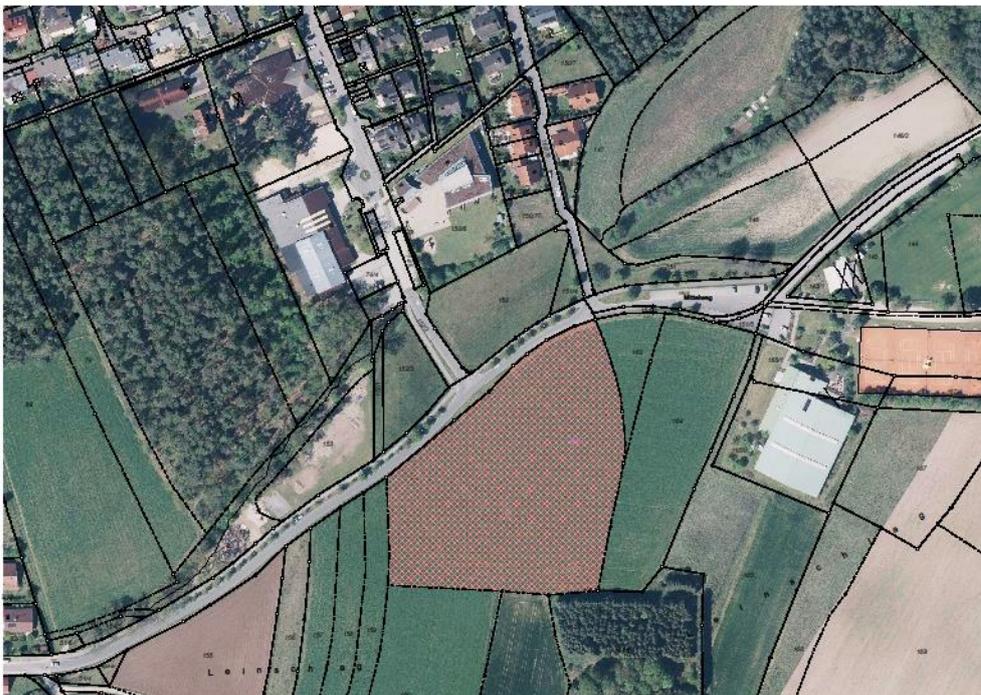
1. Abbruch der Nutzungseinheit „Gaststätte und Foyer“ nach Wegfall der Hortnutzung (Mitte/Ende 2020)
2. Errichtung einer Einfach-Schulturnhalle auf dem Abbruchgrundstück (2021/2022)
3. Der Sportbetrieb läuft in der bestehenden Waldhalle (Einfachsporthalle) bis zur Fertigstellung des Ersatzneubaus weiter
4. Nach Bezug des Ersatzneubaus kann die Nutzungseinheit „Einfachsporthalle“ abgebrochen werden
5. Errichtung eines Verbindungsbaus mit Foyer und Veranstaltungsraum mit Bühne auf dem Abbruchgrundstück (2022/2023)

Raumbedarf und Vergabe der Planung

Im Rahmen eines gesetzlich vorgeschriebenen Vergabeverordnungs-Verfahrens (VgV-Verfahren) wurde daraufhin unter Beteiligung eines Fachbüros und Mitgliedern des Marktgemeinderates ein Planungsbüro ermittelt und im Sommer mit den Planungsleistungen beauftragt. Im Vorfeld wurde der erforderliche Raumbedarf mit den Hallennutzern (SCG, Rauchclub, usw.) ermittelt und abgestimmt. Außerdem wurde Vertretern des SCG im September die geplante Vorgehensweise für den Hallenneubau vor Ort erläutert.

Neues Grundstück

Kurz darauf ergab sich die Möglichkeit, ein benachbartes Grundstück südlich des Mittelweges zu erwerben. Auf Grundlage des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 26.09.2019 wurde mit Notarvertrag vom 13.12.2019 die landwirtschaftliche Fläche, zwischen gemeindlichen Bolzplatz und Fichtenstraße, erworben (rote Fläche im Luftbild), die sich aus Sicht der Verwaltung für das Projekt „Neubau Waldhalle“ anbietet.



Hierfür müssen jedoch noch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung/Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Außerdem ist zu beachten, dass für die geplante Nutzung nur die nördliche Teilfläche des Grundstückes benötigt wird.

Vorteile

Bei der Nutzung des neu erworbenen Grundstückes für den Neubau ergeben sich aus Sicht der Verwaltung Vorteile für alle Beteiligten:

- Komplette Nutzung der Waldhalle, einschließlich der Kegelbahn, bis zur Eröffnung der neuen Halle
- Zeit- und Kostenersparnis beim Neubau, da auf aufwendige und teure Übergangslösungen verzichtet werden kann
- Besserer Bauablauf, da ein großzügiges Baufeld zur Verfügung steht
- Baustelle in größerem Abstand zur Schule und den Kinderbetreuungseinrichtungen
- Bessere Verkehrsanbindung am Mittelweg im Verhältnis zur Erlenstraße

Gemäß dem Antrag von SPD und Bündnis 90/Die Grünen soll vor Baubeginn der neuen Halle bzw. vor Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren ein städtebauliches Entwicklungskonzept beauftragt werden. Auf die vorgenannte Begründung wird verwiesen.

Kein Zugriff auf Grundstücke Dritter

Aus Sicht der Verwaltung wird die beantragte Vorgehensweise kritisch gesehen. Der ca. 8,3 ha große Umgriff der Untersuchungsfläche beinhaltet nicht das neuerworbene Grundstück der Gemeinde. Außerdem befinden sich von der gesamten Untersuchungsfläche incl. Schule nur ca. 20 Prozent im Eigentum des Marktes. In der Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass eine Überplanung von Flächen nur Sinn macht, wenn die Gemeinde über die entsprechenden Grundstücke auch verfügen kann. Dies ist hier bei weitem nicht der Fall. Was helfen die besten theoretischen Konzepte, wenn die Realisierung dann am fehlenden Grunderwerb scheitert.

Auch ist der Planungsspielraum, zumindest was den Standort der Halle betrifft, verhältnismäßig gering. Die Halle muss in Nähe der Schule errichtet werden. Die teilweise im Vorfeld angesprochene Fläche zwischen Schule und Mittelweg ist deutlich zu klein und befindet sich außerdem nicht im Eigentum der Gemeinde. Insofern bietet sich die neuerworbene Fläche südlich des Mittelweges, auch im Hinblick auf Ihrer Nähe zu den Sportanlagen des SCG, als sinnvollster Standort an.

Zeitverzögerung vermeiden

Außerdem würde durch die Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wertvolle Zeit verloren gehen. Es muss hierfür von einem Planungszeitraum von 1 – 2 Jahren ausgegangen werden. Wenn man den baulichen Zustand der Waldhalle betrachtet, sollte mit dem Neubau jedoch so bald wie möglich begonnen werden.

Prüfung der angesprochenen Belange im Bebauungsplanverfahren

Grundsätzlich ist der Denkansatz des Antrages nicht von der Hand zu weisen. Einige der genannten Aspekte können jedoch in dem ohnehin notwendigen Bebauungsplanverfahren geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die zukünftige Verkehrssituation, die hier intensiv zu behandeln ist. Dabei muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Neubau der Halle lediglich um einen optimierten Ersatzbau handelt und gleichzeitig die früheren Nutzungen Gaststätte und Kegelbahn entfallen.

Abschnittweise Umsetzung

Die weiteren genannten Aspekte könnten in einem zweiten Schritt geklärt werden, wenn das alte Areal der Waldhalle und das Umfeld der Schule neu überplant werden muss. In dem dann erforderlichen Bebauungsplanverfahren können alle im Antrag genannten Belange berücksichtigt werden. Der Marktgemeinderat kann im Vorfeld die Planungsziele für die frei werdenden Flächen und das Umfeld (Grünanlagen, Treffpunkt für die Bevölkerung, Schaffung von günstigem Wohnraum mit kleinen Einheiten für den Einzelhandel usw.) definieren und von einem dann beauftragten Planungsbüro untersuchen lassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Antrag für die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird abgelehnt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) abschnittsweise vorzubereiten. Dabei können alle im Antrag von SPD und Bündnis 90/Die Grünen genannten Belange in die Planungen einfließen.

Finanzierung:

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt eingestellt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Gemeinsamer Antrag der SPD- und Grünen-Fraktion

Werner Langhans
Erster Bürgermeister