

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Betreff: Weilheimer Wiesen, Neuordnung der Parkplätze und des Festplatzes

Bezug: 244/02, 547/04, 328/05, 68/06, 76/07

Anlagen: 9 Anlagen

Beschlussantrag:

1. Als 1. Ausbaustufe wird mit Kosten von 430.000 € im Jahr 2007/2008 eine zusätzliche Fläche für die baurechtlich notwendigen 260 Stellplätze der Sporthalle westlich des Festplatzes aufgeschottert und die Zufahrt mit Fuß-/Radweg zur B28a hergestellt (vgl. Anlagen 4, 4a).
2. Sämtliche Parkplätze im Bereich der Weilheimer Wiesen werden bewirtschaftet. Die Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung werden für die Neuordnung der Parkplätze und des Festplatzes verwendet.
3. Die Verwaltung prüft mit einer Erhebung des ruhenden Verkehrs, ob die kalkulierten Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung (vgl. Anlage 8) realistisch sind.
4. Der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren „Weilheimer Wiesen“ werden beide Planungsvarianten 1 und 2 (vgl. Anlagen 5, 7) zu Grunde gelegt.
5. Bei der Haushaltsstelle 2.7930.9500.000-1000 wird für die 1. Ausbaustufe eine überplanmäßige Ausgabe von 380.000 € beschlossen. Die Deckung erfolgt durch Einsparung bei den HHSt. 1.7950.5000.000, 2.6600.9500.000-0102, 2.6300.9500.000-1010 (230.000 €) und einer Rücklagenentnahme (150.000 €).
6. Bei der Haushaltsstelle 2. 9100.3100.000-0101 Entnahmen aus Rücklagen wird für die 1. Ausbaustufe eine überplanmäßige Entnahme aus der allgemeinen Rücklage von 150.000 € beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen siehe Tabelle unter 5.		Jahr: 2007	Jahr: 2008
--	--	------------	------------

Ziel:

Klärung der künftigen Nutzung des Festplatzes und der Lage von Festplatz und Parkplatz als Grundlage für die Weiterführung des Bebauungsplans sowie Herstellung von notwendigen Stellplätzen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Bereich des Freibades und der TSG ist Bestandteil des Ortsbauplans „Freibad“ aus dem Jahre 1966, einem einfachen Bebauungsplan, der das Gelände als Sport- und Erholungsgelände festsetzt. Eine Bebauung ist der künftigen Entwicklung der Sportanlagen vorbehalten.

Am 07.10.2002 hat der Gemeinderat im Rahmen der Planung der Sporthalle den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen“ gefasst, mit dem Ziel das Sportgeländes mit Freibad und Festplatz städtebaulich neu zu ordnen. Auch soll der Bebauungsplan zum Anlass genommen werden, um geordnete Zufahrts- und Parkierungsverhältnisse zu schaffen. Erste grundlegende Planungsüberlegungen als Ergebnis eines verwaltungsinternen Workshops zur Entwicklung des Gesamtbereiches wurden dem Verkehrs- und Umweltausschuss am 05.12.05 vorgestellt.

Durch den Ausbau der B28a entfallen 400 Stellplätze südlich der Sporthalle (vgl. Anlagen 1 und 2). Davon sind 260 Stellplätze für die Sporthalle als Verpflichtung aus der Baugenehmigung in zumutbarer Entfernung herzustellen.

Im Zusammenhang mit einer Entscheidung über die Herstellung der Stellplätze steht eine Entscheidung über die zukünftige Nutzung und Lage des Festplatzes an.

2. Sachstand

2.1 Verkehrserschließung

Durch den Bau der planfestgestellten B 28a kann die bisherige Zu- und Abfahrt des Festplatzes über die Einmündung Freibad nicht mehr benutzt werden. Die Qualität des Verkehrsablaufs an dieser provisorischen Anbindung war ohnehin mangelhaft und Grund ständiger Probleme und Beschwerden.

Im Zuge des Baus der Bundesstraße entsteht ein neuer Knotenpunkt, der gegenüber der Straße zum Bahnbetriebswerk als vierten Arm die neue Anbindung des Festplatzgeländes ermöglicht. Über die in der Straßenbaumaßnahme des Bundes enthaltenen Mittel für diesen Knotenpunkt (die zum Teil von der Stadt refinanziert werden) sind zusätzliche Investitionen in die städtischen Flächen zur Anpassung an die erstmals akzeptable äußere Erschließung des Geländes erforderlich.

2.2 Parkierung (vgl. Anlage 1)

Das Sport- und Festplatzgelände wird heute durch den motorisierten Verkehr mit Parkplätzen und Zufahrtsverkehr erheblich in seiner Nutzungsqualität beeinträchtigt.

Der Bereich vor der Sporthalle und der Zugangsbereich zum Schwimmbad sind durch eine Vielzahl von Parkplätzen geprägt. Eine Aufenthaltsqualität in diesem, von vielen Menschen frequentierten öffentlichen Raum ist kaum gegeben. Auch der Weg südlich des Freibades ist für den motorisierten Verkehr freigegeben. Ist kein Parkplatz vor der Sporthalle zu finden sucht sich hier der motorisierte Park-Suchverkehr den Weg zum Festplatz, Konfliktsituationen mit Fußgängern und Fahrradfahrern sind an der Tagesordnung.

An heißen Sommertagen wird der Festplatz, sofern nicht mit einer anderen Nutzung belegt, als Parkplatz von den Freibadbesuchern genutzt. Auf der von den Stadtwerken gepachteten Erweiterungsfläche westlich des Freibades wurden aktuell provisorische Stellplätze hergerichtet, die die bestehende

Konfliktsituation weiter verschärfen und dem motorisierten Verkehr einen Zugang noch näher in Richtung Neckar gestatten.

Westlich des Festplatzes wurde vor einigen Jahren eine Fläche für 200 Parkplätze aufgeschottert. Auf Grund ihrer fernen Lage zu den Sportnutzungen werden sie in der Regel nur dann benötigt, wenn der Festplatz anderweitig belegt ist. Erschwerend kommt hinzu, dass keine sichere, beleuchtete Wegeverbindung von der Sporthalle zu dieser Fläche existiert.

Die ungeordneten Parkierungsverhältnisse erfordern bei jeder Veranstaltung in der Sporthalle einen beträchtlichen Personaleinsatz zur Gewährleistung der Sicherheit und Ordnung.

Heute werden ca. 920 Parkplätze verstreut auf dem gesamten Gelände angeboten. Wenn der Festplatz nicht benutzt wird, stehen 680 Parkplätze zusätzlich zur Verfügung (vgl. Anlage 1). Durch den Ausbau der Bundesstraße B28a entfallen 400 vorhandene Stellplätze. Dies soll zum Anlass genommen werden, den ruhenden und fahrenden Verkehr grundsätzlich zu ordnen.

2.3 Festplatz

2.3.1 Nutzung Festplatz

Lärmintensive Nutzungen auf dem nicht gesicherten Festplatz führten in der Vergangenheit immer wieder zu Protesten der Anwohner nördlich des Neckars. 1993 wurde zwischen Vertretern der Anwohner und der Verwaltung vereinbart, dass jährlich folgende Nutzungen auf dem Festplatz stattfinden können: Tübinger Verbraucherausstellung fdf, Sommerfest (10 Tage), 10 Flohmärkte, Zelttheater (4 Wochen Probezeit, 4 Wochen Spielzeit), 2 Zirkusse, eine Zeltmission (10 Tage), 1 bis 2 Musikveranstaltungen (je 2 Tage) sowie weitere Veranstaltungen ohne besondere Lärmbelästigung.

In den Jahren 2004 - 2006 fanden folgende Aktivitäten auf dem Festplatz statt:

Nutzung 2004	Dauer	Nutzung 2005	Dauer	Nutzung 2006	Dauer	Bedarf (m ²)
Verbrauchermesse fdf	10 Tage	Verbrauchermesse fdf	10 Tage	Verbrauchermesse fdf	10 Tage	30.000 ¹ 25.000 ²
Sommerfest	5 Tage	Sommerfest	5 Tage	Sommerfest	5 Tage	25.000
11 Flohmärkte	11 Tage	10 Flohmärkte	10 Tage	13 Flohmärkte	13 Tage	20.000
2 Zirkusse	10 Tage	2 Zirkusse	10 Tage	2 Zirkusse	10 Tage	20.000
		Rodeo/Cramer	2 Tage			flexibel
		Kasperle im Wunderland	4 Tage			flexibel
Cinderellabühne/ Marionetten	6 Tage	Cinderellabühne/ Marionetten	6 Tage	Cinderellabühne/ Marionetten	5 Tage	flexibel
Puppentheater	6 Tage			Puppentheater	6 Tage	Flexibel
Marktschreier „Hamburger Fischmarkt“	3 Tage					flexibel
Weihnachtsbaumverkauf	21 Tage	Weihnachtsbaumverkauf	22 Tage	Weihnachtsbaumverkauf	16 Tage	flexibel

¹ Angaben des Betreibers, ² Bestand

Die jährlichen Einnahmen belaufen sich auf ca. 85.000 €.

Der Festplatz wird, sofern dort keine anderen Nutzungen stattfinden, als Parkplatz für das Freibad und für Veranstaltungen in der Sporthalle genutzt. Der Stadtverwaltung liegen Anfragen für eine intensivere Nutzung des Festplatzes vor, die bislang abgelehnt wurden, um ausreichend Parkplätze für die Freibad- und Sporthallengäste anbieten zu können.

2.3.2 Lärmprognose Festplatz

Die Verwaltung hat ein Gutachten zu der Frage in Auftrag gegeben, welche Nutzungen auf dem Festplatz planungsrechtlich unter Berücksichtigung der Lärmverursachung möglich sind.

Gegenstand der Untersuchung waren die Auswirkungen der unterschiedlichen Nutzungen auf die bestehende Bebauung sowie mögliche Siedlungserweiterungen (Saiben/ECOCITY).

Untersucht wurden die Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen sowie die Verlagerung des Festplatzes nach Westen ins Neckartal. Der Prognose zu Grunde gelegt wurde eine geringfügige Verlegung des Festplatzes in Richtung B28a (vgl. Anlage 3), wodurch die lärmrelevanten Immissionsbelastungen aber nur unwesentlich im Vergleich zur vorhandenen Lage des Festplatzes reduziert werden können.

Die Lärmprognose kommt zu dem Ergebnis, dass bei Flohmärkten, Messen und weiteren nicht lauten Veranstaltungen die Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung des Zu- und Abfahrtverkehrs für die bestehende Bebauung und mögliche Siedlungserweiterungen im Saiben eingehalten werden.

Durch die Lage des Festplatzes im Neckartal erweisen sich laute Nutzungen jedoch als problematisch.

Bei einer Rummelnutzung mit einer Schalleistung von 119 dB (A) auf dem gesamten Festplatz werden die zulässigen Immissionsrichtwerte von 40 dB (A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der bestehenden Bebauung der Rappenberghalde erheblich überschritten. Nur für den Fall „seltener Ereignisse“ (max. 10 Einzelereignisse pro Jahr) kann der dann gültige erhöhte Nacht-Immissionsrichtwert von 55 dB (A) eingehalten werden. Dem Untersuchungsergebnis zufolge kann das Sommerfest mit einer Dauer von 5 Tagen auf Grundlage der „seltenen Ereignisse“ planungsrechtlich gesichert werden.

Bei sehr lauten Musikveranstaltungen mit Bandauftritten mit einer Schalleistung von 130 dB(A) können die Nacht-Immissionsrichtwerte bezogen auf die Wohnbebauung entlang der Hirschauer Straße und der Rappenberghalde für den Fall „seltener Ereignisse“ eingehalten werden, wenn die Lautsprecher nach Süd-Osten in Richtung Saiben orientiert werden und die zu beschallende Fläche auf 3.000 m² begrenzt wird. Für die möglichen Siedlungserweiterung (Saiben/ECOCITY) ergeben sich in diesem Fall Überschreitungen von bis zu 10 dB (A).

Im Falle einer Überbauung des Saiben auf Grundlage des ECOCITY Masterplans müsste die zu beschallende Fläche auf 1.500 m² und bei einer Überplanung des Saiben auf Grundlage des Flächennutzungsplans sogar auf 1.000 m² beschränkt werden, um die Nacht-Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse auch bei der Neubebauung einzuhalten. Außerdem müsste dann die Lautsprecherorientierung in Richtung Süden erfolgen.

Eine Zuhörerfläche von ca. 3.000 m² entspricht ca. 6.000 Konzertbesuchern (5 mal im Jahr).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie eine 4m hohe Lärmschutzwand entlang des Festplatzgeländes zum Freibad müssen vernachlässigt werden, da sie nur eine unwesentliche Reduzierung der Immissionspegel bewirken.

Auch bei einer Verschiebung des Festplatzes nach Westen in den Kreuzungsbereich der B28a mit der L371 werden bei sehr lauten Veranstaltungen mit einer Schalleistung von 130 dB (A) die nächtlichen Immissionsrichtwerte von 45 dB (A) bei den Gebäuden in der Rappenberghalde überschritten. Durch eine entsprechende Ausrichtung der Lautsprecher können die erhöhten Nacht-Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“ (max. 10 Einzelereignisse pro Jahr) von 55 dB (A) ggf. eingehalten werden. Abgesehen von städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Bedenken zeigt die Untersuchung, dass auch eine Verlegung des Festplatzes in den Außenbereich im Neckartal keine unbeschränkte Nutzungsmöglichkeit eröffnet.

Zusammenfassend zeigt die Lärmprognose folgende Nutzungsmöglichkeiten für einen planungsrechtlich gesicherten Festplatz auf:

1. Nicht laute Veranstaltungen wie Messen, Flohmärkte, Zirkusse usw. können auch unter Berücksichtigung des entsprechenden Zu- und Abfahrtsverkehrs ohne Einschränkungen auf dem vorhandenen Festplatz abgehalten werden.
2. Laute Veranstaltungen sind auf Grund der Lage des Festplatzes im Neckartal problematisch. Unter Berücksichtigung der „seltene Ereignisse“ (max. 10 Einzelereignisse pro Jahr) kann das 5-tägige Sommerfest planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich sind 5 sehr laute Musikveranstaltungen mit einer Zuhörerfläche von max. 3.000 m² möglich, wenn die Beschallung der Fläche nach Süden gerichtet wird. Bei einer baulichen Umsetzung der möglichen Siedlungserweiterungsgebiete Richtung Saiben müsste diese Fläche entsprechend reduziert werden.

2.3.3 Ausbaustandard Festplatz

Besondere infrastrukturelle Anforderungen an den Festplatz bestehen für die Verbrauchermesse fdf und das Sommerfest. Die große Anzahl der vielen kleinen Aussteller bei der fdf erfordern eine funktionsstüchtige Ver- und Entsorgung, für das Sommerfest wird zudem eine hohe Stromleistung benötigt. Der Festplatz wurde in der Vergangenheit sukzessive mit Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser Abwasser und Strom ausgerüstet, die z. T. über den Ausstellungsbetreiber finanziert wurden. Die Oberfläche besteht aus bituminösem Belag, Schotter und Restgrünflächen.

Der Ausbaustandard wird von den Nutzern (Betreiber von fdf / Sommerfest) und den Stadtwerken als Provisorium bemängelt. Die Ver- und Entsorgungssituation (Anzahl der Anschlusspunkte, Stromleistung) sei unzureichend und die Oberflächenausbildung des Platzes mit seinen Unebenheiten und Wasserlachen mangelhaft. Das Sommerfest kann nur mit älteren Fahrgeschäften bestückt werden, da es an Starkstromleistung für moderne und stärker ausgelegte Geräte mangelt. Auch für die schwächeren Fahrgeräte muss das Leitungsnetz durch eine Vielzahl von provisorischen oberirdischen Verbindungen ergänzt werden.

Um das bestehende Nutzungskonzept auch künftig beibehalten zu können, sind für den Festplatz immer wieder bauliche Erneuerungs- und Ergänzungsmaßnahmen notwendig.

2.4 Zielvorstellungen für das Entwicklungskonzept Weilheimer Wiesen

Im Februar 2005 wurde ein verwaltungsinterner Workshop durchgeführt, um städtebauliche, landschaftsplanerische und verkehrliche Zielvorstellungen für die Entwicklung der Weilheimer Wiesen zu erarbeiten. Die Ergebnisse wurden im Verkehrs- und Umweltausschuss am 05.12.05 vorgestellt. Als wesentliche Planungsziele zum Thema: Wegeverbindungen, Parkierung und Festplatznutzung wurden herausgearbeitet (vgl. [Anlage 3](#)):

2.4.1 Wegesystem für Fußgänger und Radfahrer

Das Wegesystem für Fußgänger und Radfahrer soll verbessert werden. Angestrebt wird die Trennung des motorisierten Verkehrs vom Fuß- und Radverkehr. Der motorisierte Verkehr soll innerhalb des Planungsgebietes reduziert werden, insbesondere auf dem Weg südlich des Freibades. Sichere und beleuchtete Wege sollen die Sporthalle mit den Parkplätzen verbinden. Die Anbindung der Weilheimer Wiesen an das Behördenzentrum und die Wohnbebauung nördlich des Neckars soll optimiert und die vorhandenen Wege besser mit dem Wegenetz im Erholungsraum Neckar verbunden werden. In diesem Zuge soll auch ein zusätzlicher Weg vom Neckar direkt zum geplanten westlichen Freibadeingang vorgesehen werden.

2.4.2 Parkierung

Angestrebt wird eine Bündelung des ruhenden Verkehrs im Bereich der B28a in zentraler Lage zu den vorhandenen Nutzungen. Ziel ist, den Park-Such-Verkehr zu reduzieren und den Erholungs- und Sportbereich möglichst von Beeinträchtigungen durch den motorisierten Verkehr zu verschonen. Durch einen zusätzlichen Freibadzugang im Westen können kurze Erschließungswege auch zum Freibad gewährleistet werden. Eine geordnete, möglichst zentral gelegene Parkierung mit Zwangsführung für die An- und Abfahrt soll ein geregeltes Parkieren ohne Personaleinsatz auch bei Veranstaltungen in der Sporthalle ermöglichen. Die Parkplätze südlich des Freibades sollen entfallen, um die bestehenden Konflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern zu entzerren. Langfristig soll der Bereich vor der Sporthalle zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität umgestaltet werden, in diesem Zuge ist eine Reduzierung der Parkplätze (Hotel, Behindertenstellplätze, VIPs und die notwendigen Stellplätze der Sportvereine) vorgesehen.

2.4.3 Festplatz

Durch eine Verlegung des Festplatzes sollen Konflikte zwischen der Festplatznutzung und der Parkierung gelöst werden. Der Festplatz soll damit künftig jederzeit für Aktivitäten zur Verfügung stehen. Mit einer optimierten Ver- und Entsorgung soll der Festplatz für Veranstalter bessere Voraussetzungen bieten. Eine Option für eine künftige Erweiterung sollte ermöglicht werden.

3. Lösungsvarianten

Für den Bereich von Festplatz und Parkierung wurden zwei Entwicklungsszenarien erarbeitet. Den Varianten gemeinsam ist, dass der Weg südlich des Freibades bereits in der ersten Ausbaustufe für den motorisierten Verkehr gesperrt wird. Vorausgesetzt wird ferner ein zusätzlicher Eingang zum Freibad im Westen, der nach Auskunft der SWT 2008 realisiert wird.

Zu einem späteren Zeitpunkt nach einer baulichen Umgestaltung des Bereiches zwischen Sporthalle und Freibad soll die Parkierung dort auf 50 Parkplätze (für Behinderte, Gäste des Hotels, VIPs und notwendige Stellplätze der Vereine) zugunsten einer besseren Aufenthaltsqualität reduziert werden.

Der Bau der Parkplätze kann in verschiedenen Standards – auch aufeinander aufbauend schrittweise – ausgeführt werden, dies führt jedoch zu höheren Herstellungskosten der Parkplatzflächen:

Standard	Beschreibung	Bau sofort ca. €/m ² Platzfläche	Bau schrittweise ca. €/m ² Platzfläche
einfach	Durchgängige Schotterfläche	22	22
mittel	+ Fahrgassen bituminös	30	32
normal	+ Bepflanzung und Beleuchtung	40	47

3.1 Variante 1 - Beibehaltung der Lage des Festplatzes und Ergänzung um 630 Stellplätze (vgl. Anlage 5)

Der Festplatz bleibt in seiner heutigen Lage erhalten. Westlich des Festplatzes und nördlich der B28a werden 630 Stellplätze dauerhaft ergänzt und hergestellt.

Es entstehen keine zusätzlichen Kosten für eine Verlagerung des Festplatzes incl. Infrastruktur. Auf dem Festplatz mit einer leicht reduzierten Fläche von 23.000 m² können weiterhin die Verbrauchermesse fdf, das Sommerfest, Flohmärkte, Zirkusse und zusätzlich eine beschränkte Anzahl von Konzerten stattfinden. Kontinuierliche Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen an der Infrastruktur des Festplatzes sind notwendig, um das vorhandene Nutzungskonzept dauerhaft zu gewährleisten.

Die geplante Randlage des Parkplatzes ist für die vorhandenen Sportnutzungen (Sporthalle, Freibad, SV03, TSG) zwar ungünstig, die Plätze sind jedoch während einer Festplatznutzung erforderlich. Ausgegangen wird deshalb von einer Mitbenutzung des Festplatzes als Parkplatzfläche, wie bislang üblich. Damit bleiben aber die heutigen Nutzungskonflikte zwischen der Parkierung und der Festplatznutzung dauerhaft bestehen.

Vorgesehen sind in dieser Variante insgesamt 680 Parkplätze, die, sofern die Fläche des Festplatzes zur Verfügung steht, um weitere 680 Parkplätze ergänzt werden können. Die Variante geht davon aus, dass die Nutzungen auf dem Festplatz nicht intensiviert werden. Für den Fall, dass der Festplatz mit einer Nutzung belegt ist (fdf, Sommerfest, 5 Konzerte pro Jahr, Flohmärkte) werden zusätzlich alternative Parkierungskonzepte entwickelt: Ticketverkauf mit kombinierter Bus-Bahnfahrkarte, „Shuttle zum Parkplatz des Real-Marktes“. Im Parkhaus Mühlbachäcker, bei der Kreissparkasse, sowie auf dem Grundstück des Landratsamts und in der Wilhelm-Keil-Straße stehen 300 Parkplätze zur Verfügung, auf die bereits mit einer Beschilderung hingewiesen wird. Weitere Beschilderungen für die Lenkung des motorisierten Verkehrs und die Fußwegweisung sind geplant.

In der Variante 1 ist die Anzahl der Parkplätze im Verhältnis zum Bestand von insgesamt 920 reduziert auf 680 Parkplätze. Die Parkplätze werden vorerst mit Parkscheinautomaten bewirtschaftet, der schrittweise Ausbau zu einer Schrankenlösung (ohne Personaleinsatz) ist möglich. Die Einnahmen werden zur Finanzierung der Baukosten verwendet.

Die geplanten Parkplätze können problemlos erweitert werden. Eine Erweiterung des Festplatzes wäre allerdings nur möglich zu Lasten einer weiteren Verschiebung der Parkplätze in den Randbereich.

3.1.1 1.Ausbaustufe (vgl. Anlagen 4, 4a), Parkplätze einfacher Standard

In einer ersten Ausbaustufe müssen unverzüglich für die Sporthalle Ersatzstellplätze mit den entsprechenden Zufahrten hergestellt werden.

Westlich des vorhandenen Festplatzes soll diese Fläche für die baurechtlich notwendigen 260 Stellplätze aufgeschottert werden, 200 Parkplätze sind dort bereits vorhanden. Die Parkplätze sollen über den neuen Anschluss der B28a erschlossen werden, eine Fuß- und Radweganbindung zum signalisierten Übergang an der B28a ergänzt die Wegeverbindungen zur Sporthalle.

Mit diesen Baumaßnahmen soll gleichzeitig ein erster Schritt in Richtung eines geordneten Parkierungssystems erfolgen. Wenn auch noch in einfachem Standard und in Randlage, so wird schon jetzt eine zentrale Parkierung mit insgesamt 500 Parkplätzen angeboten. Der Weg südlich des Schwimmbads wird für den motorisierten Verkehr gesperrt. Vor der Sporthalle bleiben die 140 Parkplätze vor-

erst erhalten, eine eindeutige Beschilderung soll dazu beitragen, diesen Bereich vom Verkehr zu entlasten.

Insgesamt stehen nach dieser Ausbauphase 640 Parkplätze zur Verfügung, die, sofern der Festplatz nicht anderweitig genutzt ist, um 680 Parkplätze ergänzt werden können. Alle Parkplätze werden mit Parkscheinautomaten bewirtschaftet.

Die Kosten der ersten Ausbaustufe belaufen sich auf 430.000 €, davon sind allein 220.000 € für die erstmalige Herstellung der Stellplätze für die Sporthalle in einfachem Standard erforderlich.

3.1.2 2. Ausbaustufe (s. Anlage 5) , Parkplätze mittlerer Standard

In der 2. Ausbaustufe erfolgt der Ausbau der 630 Parkplätze in mittlerem Ausbaustandard mit bituminöser Fahrbahn und geschotterten Parkplätzen. Die Kosten belaufen sich auf 940.000 €.

Ausbaustufe	Maßnahmen	Beschreibung	Kostenschätzung
1. s. Anlagen 4, 4a	Zufahrt Festplatz B28a, Teilausbau der Ersatzparkplätze (Standard einfach)	Vollausbau der Zufahrt in bituminöser Bauweise incl. Beleuchtung, Teilausbau der Ersatzparkplätze in Schottertragschicht	430.000 €
2. s. Anlage 5	Ausbau der Parkplätze auf Standard mittel	Ausbau der 630 Parkplätze ohne Ingenieurleistungen und Ausstattungselemente	940.000 €
	Summe		1.370.000 €

Die Gesamtkosten für die Herstellung der Parkplätze der Variante 1 mit 630 Parkplätzen belaufen sich auf 1.370.000 €. Die anteiligen Kosten für die Herstellung der baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Sporthalle betragen 420.000 €.

Derzeit nicht kalkulierbar sind die zusätzlich anfallenden und dauerhaft notwendigen Erneuerungsmaßnahmen für den Festplatz. Die konkreten Aufwendungen, die in den letzten Jahren angefallen sind, werden derzeit von der Verwaltung ermittelt.

3.2 Variante 2 - Verlagerung des Festplatzes mit einer Größe von 25.000 m² und der entsprechenden Infrastruktur nach Westen (vgl. Anlage 7)

Der Festplatz wird nach Westen verlegt. Als Gelenk zwischen dem Festplatz und den Sportangeboten werden 420 Parkplätze angeboten, die nördlich der B28a um 280 Parkplätze auf insgesamt 700 Parkplätze dauerhaft ergänzt werden.

Der Festplatz wird mit Ver- und Entsorgungsleitungen, einer zusätzlichen und einer verlegten Trafostation ausgebaut, die den optimalen Betrieb der bestehenden Nutzungen gewährleisten. Lage und Ausstattung des Festplatzes ermöglichen eine Intensivierung der Nutzungen unter Berücksichtigung der Lärmproblematik. Erweiterungsmöglichkeiten für den Festplatz sind vorhanden.

Der Parkplatz mit 420 Stellplätzen liegt zwischen dem Festplatz und den Sportnutzungen und kann mit dem zusätzlichen westlichen Freibadzugang die Sportnutzungen und den Festplatz günstig andienen.

Die bestehenden Konflikte zwischen Parkierung und Festplatznutzung werden gelöst. Erweiterungsmöglichkeiten für den Festplatz und die Parkierung sind vorhanden.

Der Bereich wird grundsätzlich neu geordnet und mit Ver- und Entsorgung so ausgestattet, dass das Freibad, die Sporthalle und der Festplatz unabhängig voneinander genutzt werden können. Durch die räumliche Festlegung aller Parkierungsflächen kann eine automatisierte Zu- und Abfahrt (Schrankenanlagen) ohne Personaleinsatz realisiert werden. Unabhängig von der Art der Gebührenerhebung werden alle Parkplätze bewirtschaftet.

3.2.1 1. Ausbaustufe (vgl. Anlagen 4, 4a), Parkplätze einfacher Standard

Die erste Ausbaustufe entspricht der in Variante 1. Vorgesehen ist, die für die Sporthalle benötigten Ersatzstellplätze mit der entsprechenden Zufahrt herzustellen. Diese Baustufe ist notwendig, damit nach der Herstellung des neuen Knotens Festplatz rechtzeitig zur fdf 2008 wieder Parkplätze angeboten werden können.

3.2.2 2. Ausbaustufe (vgl. Anlagen 6, 6a), Parkplätze einfacher Standard

In einer zweiten Ausbaustufe nach der fdf wird dann der Festplatz mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, einer Oberflächenbefestigung incl. Beleuchtung nach Westen verschoben. Angeboten werden damit 600 Parkplätze im Bereich des Festplatzes. Die Kosten betragen auf 1.400.000 €.

3.2.3 3. Ausbaustufe (vgl. Anlagen 7, 7a), Parkplätze mittlerer Standard

Die Fußwege und die Zufahrten zu den Parkplätzen werden endgültig hergestellt. Durch die geordnete Aufstellung entstehen weitere 100 Parkplätze. In dieser Ausbaustufe erfolgt der Ausbau der Parkplätze und des Festplatzes mit bituminöser Fahrbahn und geschotterten Parkplätzen. Die Kosten belaufen sich auf 530.000 €. Der Ausbau kann sich über viele Jahre erstrecken.

Ausbaustufe	Maßnahmen	Beschreibung	Kostenschätzung		
			1. Stufe	1.+2. Stufe	1.+2.+3.St.
1. s. Anlagen 4, 4a	Zufahrt Festplatz B28a, Teilausbau der Ersatzparkplätze (Standard einfach)	Vollausbau der Zufahrt in bituminöser Bauweise incl. Beleuchtung, Teilausbau der Ersatzparkplätze in Schottertragsschicht	430.000 €	430.000 €	430.000 €
2. s. Anlagen 6, 6a	Verlagerung Festplatz	Aufschotterung, Oberflächenbefestigung neuer Festplatz, Endausbau Fußwege		830.000 €	1.400.000 €
		Ver- und Entsorgung Festplatz incl. Beleuchtung, Trafostationen		570.000 €	
3. s. Anlagen 7, 7a	Ausbau der Parkplätze auf Standard mittel	Zufahrt bituminös verlängern			170.000 €
		Fahrgassen bituminös Parkplatz Süd			160.000 €
		Umbau Restfläche alter Festplatz			200.000 €
	Summe		430.000 €	1.830.000 €	2.360.000 €

Die Gesamtkosten für die Verlegung des Festplatzes und die Herstellung der 700 Parkplätze belaufen sich auf 2.360.000 €. Möglichkeiten zur Kostenbeteiligung sind näher zu untersuchen und zu verhandeln. Die anteiligen Kosten für die Herstellung der Stellplätze für die Sporthalle betragen 420.000 €.

Verlorene Aufwendungen durch die Ausbaustufen entstehen nicht, aber die stufenweise Realisierung führt zu insgesamt höheren Kosten. Die Abwicklung in den aufgezeigten Stufen ist zur Gewährleistung der Festplatznutzungen nicht zu vermeiden (vgl. Anlage 7). Die Stufen sind so konzipiert, dass nur ein minimaler Mehraufwand entsteht.

4. Vorschlag der Verwaltung

In einer 1. Ausbaustufe soll im Jahr 2007/2008 die Fläche westlich des Festplatzes für die baurechtlich notwendigen 260 Stellplätze der Sporthalle aufgeschottert und die Zufahrt incl. Fuß- und Radweg zur B28a hergestellt werden (vgl. Anlagen 4, 4a). Mit dieser 1. Ausbaustufe ist die Realisierung beider Varianten (vgl. Anlage 5, 7) möglich.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Variante 2 mit den Parkplätzen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen die städtebaulich und verkehrlich bessere Lösung. Sie gewährleistet kurze Wegeverbindungen und vermeidet Nutzungskonflikte. Durch den Neubau des Festplatzes wird ein optimaler Betrieb der bestehenden Nutzungen und eine Intensivierung ermöglicht.

Eine Neuordnung der Parkplätze und des Festplatzes soll über die Bewirtschaftung der Parkplätze finanziert werden. Mit einer Erhebung des ruhenden Verkehrs im Bereich der Weilheimer Wiesen prüft die Verwaltung, inwiefern die in Anlage 8 kalkulierten Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung realistisch sind.

Der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Weilheimer Wiesen“ werden beide Planungsvarianten 1 und 2 (vgl. Anlagen 5, 7) zu Grunde gelegt.

Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren und den ergänzenden Untersuchungen werden dem Gemeinderat nach der Sommerpause vorgelegt als Grundlage für eine Entscheidung über die künftige Entwicklung dieses Bereiches. Die Entscheidung soll vor den Haushaltsberatungen getroffen werden, so dass die entsprechenden Mittel für 2008 eingestellt werden können und mit den Baumaßnahmen gemäß Ablaufplan (vgl. Anlage 9) rechtzeitig begonnen werden kann.

5. Finanzierung

Die erheblichen Investitionen für die Neuanlage von Parkplätzen können aus dem Haushalt der Stadt nicht vollständig finanziert werden. Die Verwaltung hat daher alternative Finanzierungsmöglichkeiten geprüft. Eine Möglichkeit besteht in der Bewirtschaftung der Parkplätze. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde eine Parkraumbewirtschaftung aller Parkplätze bei 0,5 € pro Stunde und 2 € Tagesatz untersucht. Die Anlage soll überwacht werden. Es wurde angenommen, dass die Überwachung kostenneutral erfolgen kann. Wie sich aus Anlage 8 ergibt, kann so mit einem Überschuss der laufenden Einnahmen über die laufenden Ausgaben durch die Parkraumbewirtschaftung von rund 94.000 € gerechnet werden. Mit diesem Betrag lassen sich die Kapitalkosten (Kreditzins und Kredittilgung) einer Investition von rund 1.230.000 € finanzieren. Dieser Betrag stellt die Renditeschwelle der Investition dar.

Unabhängig davon ist die Frage nach der tatsächlichen Deckung der Kosten im städtischen Haushalt zu sehen. Aus der nachfolgenden Tabelle ergeben sich die Finanzierungsmöglichkeiten für die 1. Ausbaustufe im Jahr 2007.

		2007
Investition		430.000,00 €
Finanzierung		
2.7930.9500.000-1000	Planansatz 2007 Fest- und Messeplatz	50.000,00 €
2.7930.9500.000-1000	plus überplanmäßige Ausgabe	380.000,00 €
Deckung der überplanmäßigen Ausgabe durch		
1.7950.5000.000	Einsparung	25.000,00 €
2.6600.9500.000-0102	Einsparung	60.000,00 €
2.6300.9500.000-1010	Einsparung	145.000,00 €
2.9100.3100.000-0101	Entnahme aus allg. Rücklage	150.000,00 €

Zur Realisierung der weiteren Ausbaustufen müssen entsprechende Mittel im Haushalt veranschlagt werden. Die Mittel der Stellplatzrücklage können für die Herstellung öffentlicher Parkplätze verwendet werden, soweit es sich nicht um die 260 baurechtlich notwendigen Plätze für die Sporthalle handelt. Da mit der ersten Stufe 2007 nur die baurechtlich notwendigen Parkplätze hergestellt werden, sind Entnahmen aus der Stellplatzrücklage erst für die 2. Stufe möglich. Der Rücklagenstand am 31.12.2006 betrug 719.482,60 €.

Die Verwaltung wird die Einnahmen- und Ausgabenentwicklung bei der Parkraumbewirtschaftung im ersten Jahr genau beobachten und darüber berichten. Möglichkeiten zur Kostenbeteiligung sind näher zu untersuchen und zu verhandeln.

7. Anlagen

Anlage 1: Bestand 2006

Anlage 2: B 28a

Anlage 3: Plankonzept

Anlage 4: Varianten 1 und 2, 1. Ausbaustufe, einfacher Standard

Anlage 4a: Varianten 1 und 2, 1. Ausbaustufe, Kostenverteilung

Anlage 5: Variante 1, 2. Ausbaustufe, mittlerer Standard

Anlage 6: Variante 2, 2. Ausbaustufe, einfacher Standard

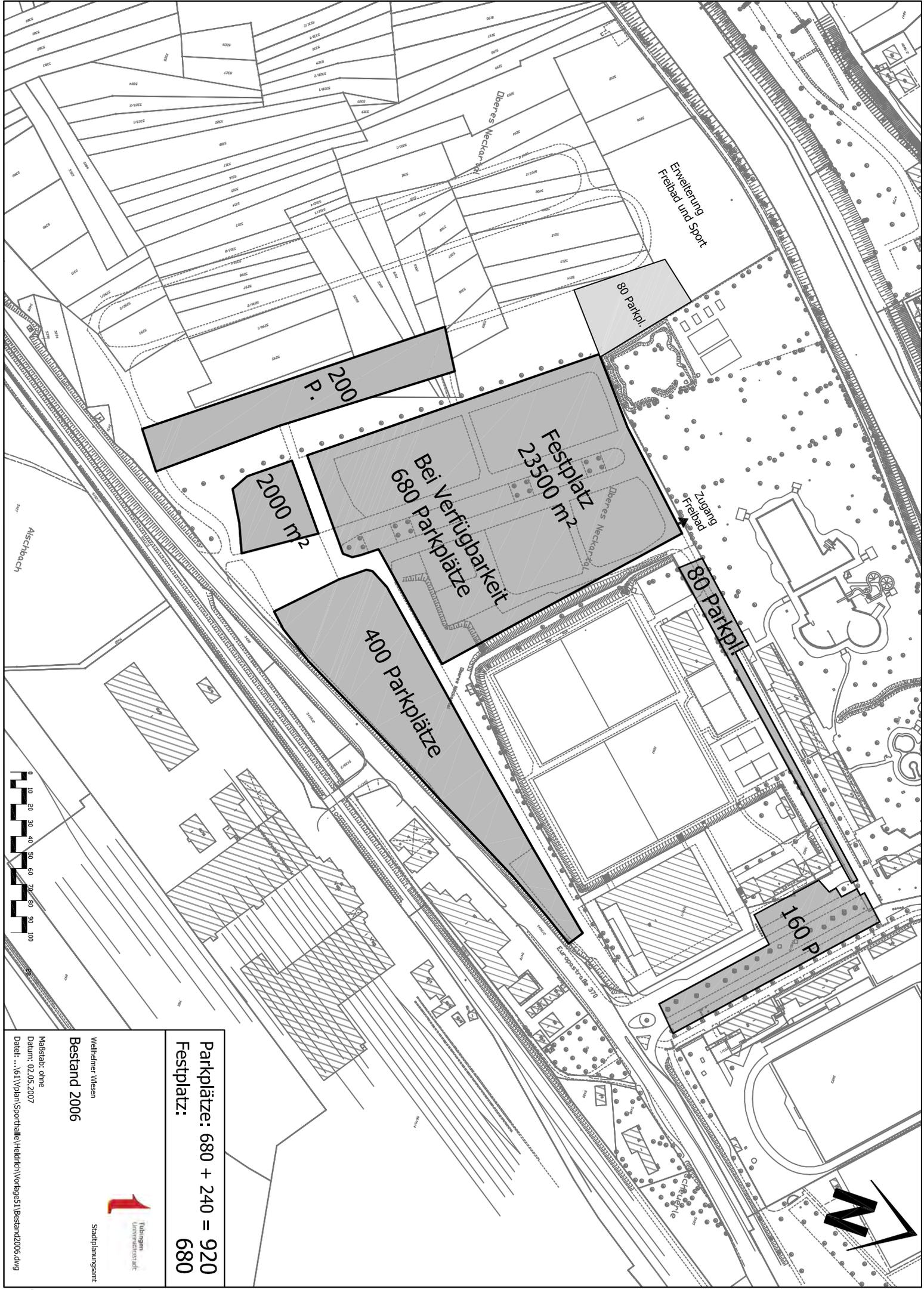
Anlage 6a: Variante 2, 2. Ausbaustufe, Kostenverteilung

Anlage 7: Variante 2, 3. Ausbaustufe, mittlerer Standard

Anlage 7a: Variante 2, 3. Ausbaustufe, Kostenverteilung

Anlage 8: Investitionsrechnung

Anlage 9: Ablaufplan



Parkplätze: 680 + 240 = 920
Festplatz: 680

Welfheimer Wiesen
Bestand 2006



Stadtplanungsent

Masштаб: ohne
 Datum: 02.05.2007
 Datei: ...:\plan\Sporthalle\Heddrich\Vorlage51\Bestand2006.dwg

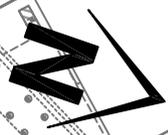


Maßstab: ohne
 Datum: 06.03.2006
 Datei: s:\61\Bplan\Wellheimer_Wiesen\Wieskopf\PlanKonzept

**Wellheimer Wiesen
 Plankonzept**

Stadtplanungsamt
 Tübingen
 Universitätsstr. 1

- Anschlussstellen vorhanden
- Abwasser
 - Wasser und Elektro
 - Wasser
 - Elektro
 - Trafostation



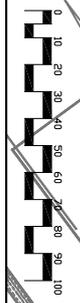
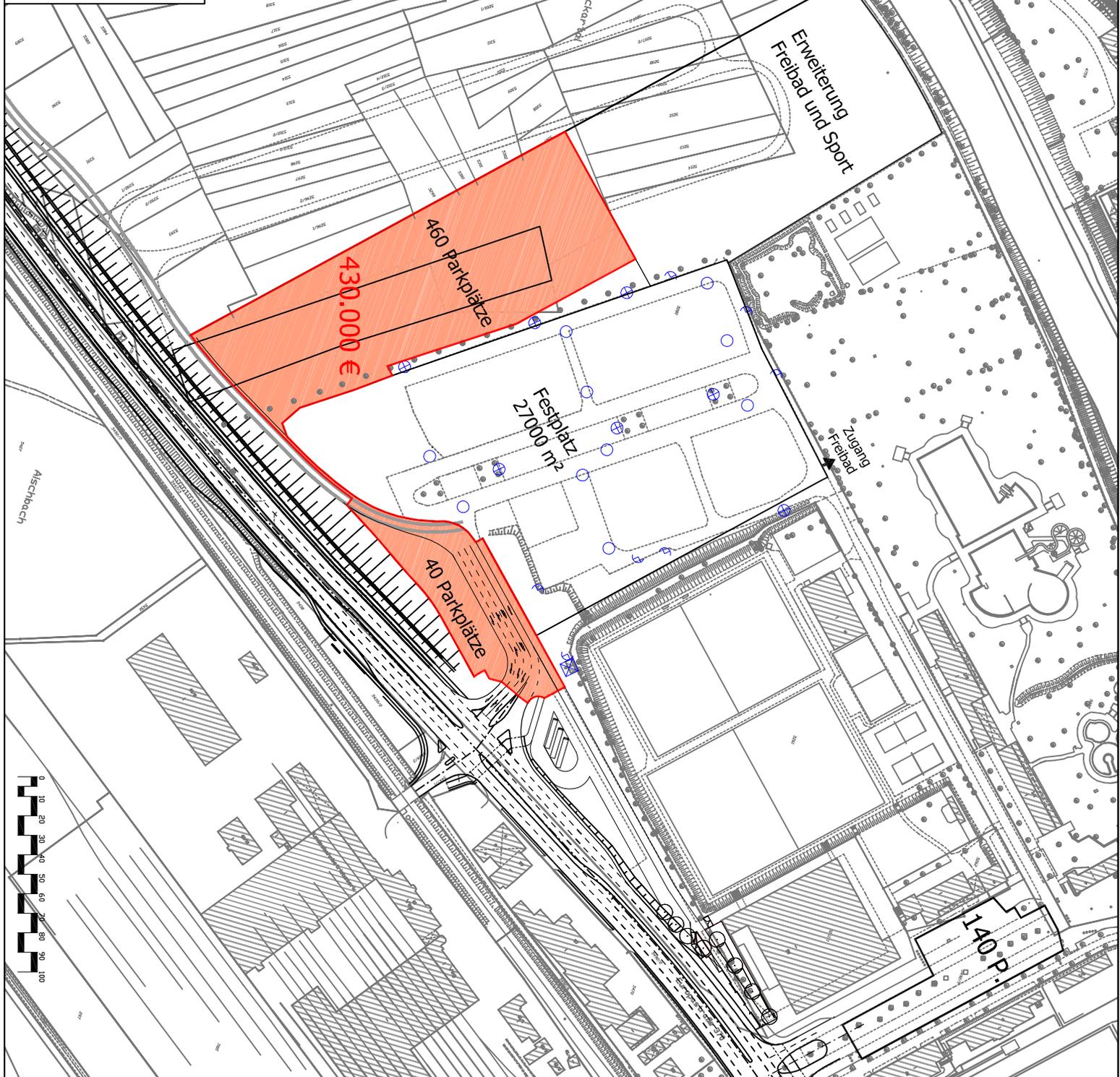
Legende

	Bestandflächen
	Geh- / Radweg
	Schotter
	Bitumendecke

Parkplätze: 500 + 140 = 640

Welfheimer Wissen
 Stadtplanungsbüro
Varianten 1 und 2, 1. Ausbaustufe
 - einfacher Standard -
 Maßstab: ohne
 Datum: 02.05.2007
 Datei: ..\Vlan\Sporthalle\Heldrich\Vorlage51\Anlage_Vorl_rund_4_einfach

- Anschlussstellen vorhanden**
- Abwasser
 - Wasser und Elektro
 - Wasser
 - Elektro
 - Trafostation



Legende

Vollausbau der Zufahrt in bituminöser Bauweise incl. Beleuchtung, Teilaußenbau der Ersatzparkplätze in Schottertragschicht

Parkplätze: 500 + 140 = 640

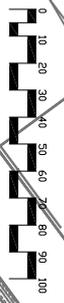
Wahlheimer Wiesen
Stadtplanungsamt
Tübingen
Universitätsstadt

Varianten 1 und 2, 1. Ausbaustufe
- Kostenverteilung -

Maßstab: ohne
Datum: 02.05.2007
Datei: \Vpbn\Sport\Heldrich\Vorlagen\Ausbau\1_Variant_2_Kostenverteilung



- Anschlussstellen vorhanden
- Abwasser
 - Wasser und Elektro
 - Wasser
 - Elektro
 - Trafostation



Legende

- Bestandsflächen
- Geh- / Radweg
- Schotter
- Bitumendecke

Parkplätze: 630 + 50 = 680

Wellheimer Wissen
 Tübingen
 Stadtplanungsamt

Variante 1, 2. Ausbaustufe
 - mittlerer Standard -

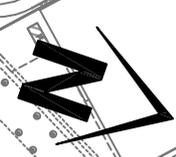
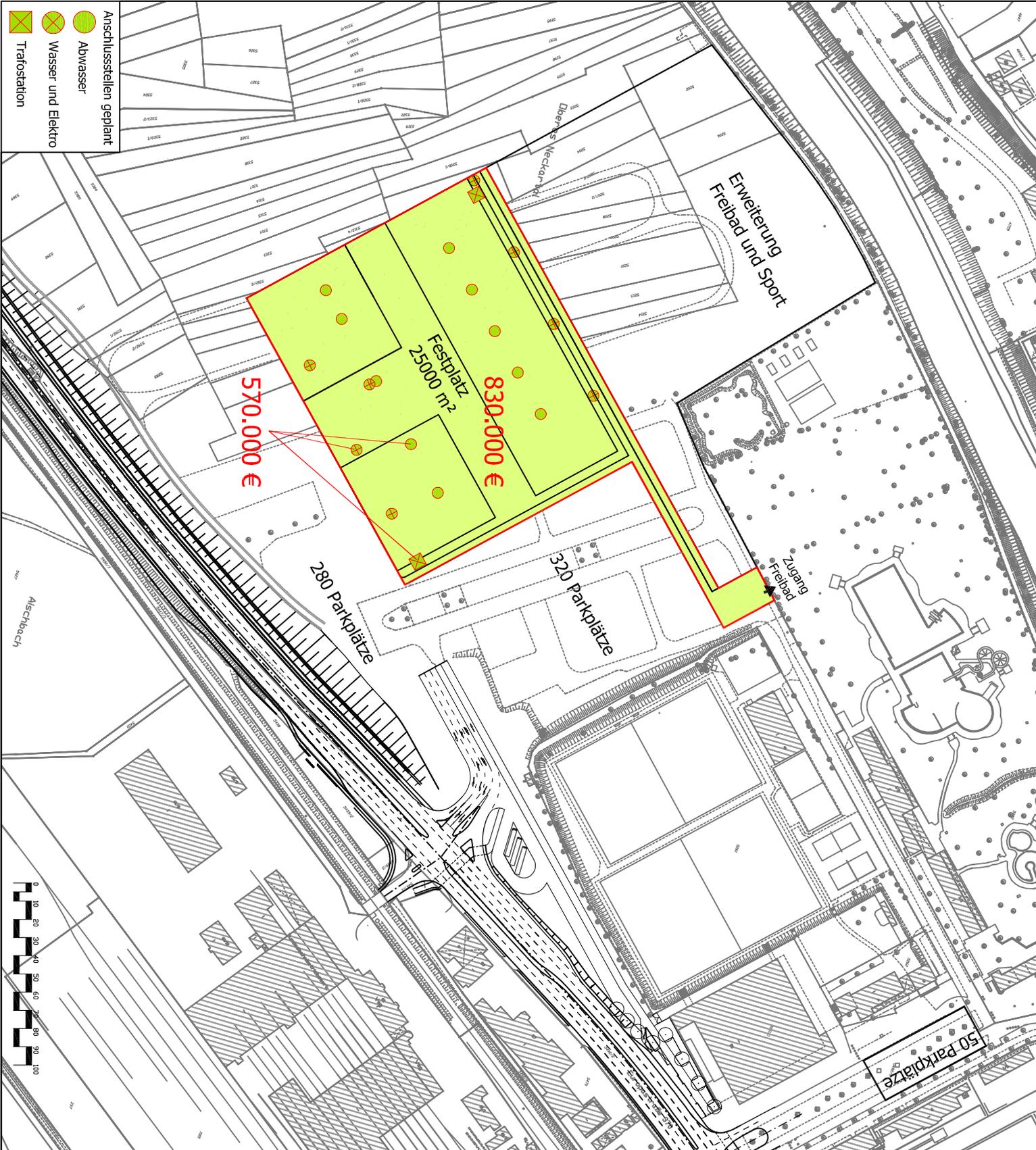
MitStad: ohne
 Datum: 02.05.2007
 Datei: G:\V\K\an\Sportballe\Heldrich\Vorlage51\Anlage5_Vor1_Zusbaustufe_mittel

-  Trafostation
-  Wasser und Elektro
-  Abwasser
-  Anschlussstellen geplant



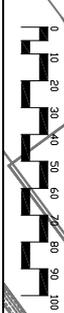
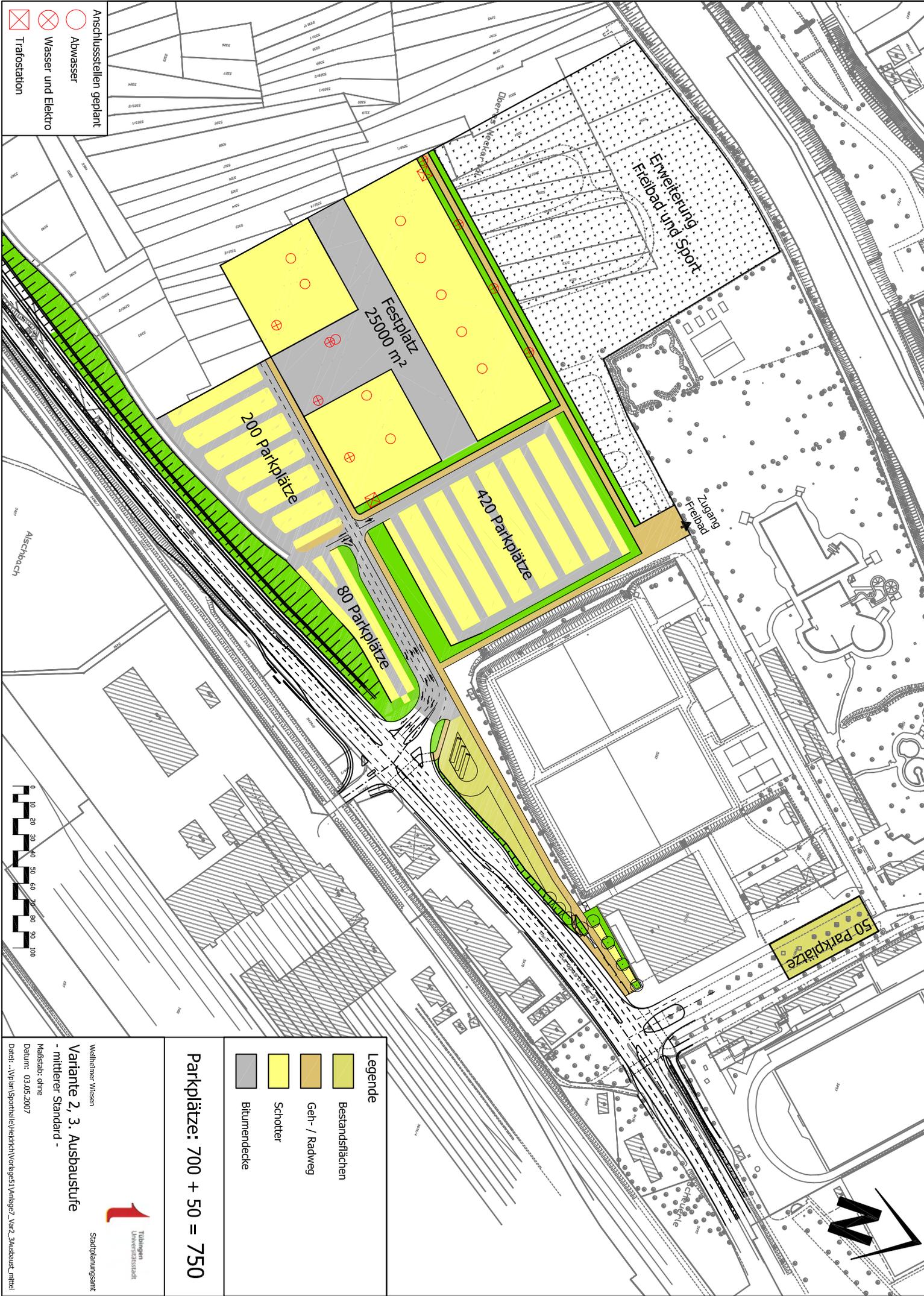
<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none">  Bestandsflächen  Geh- / Radweg  Schotter  Bitumendecke 	<p>Parkplätze: 600 + 50 = 650</p>
<p>Wolfgang Weisen Stadtplanungsamt Tübingen Universitätsstadt</p>	<p>Variante 2, 2. Ausbaustufe - einfacher Standard - Maßstab: ohne Datum: 03.05.2007 Datei: ..\Vplan\Sport\Halle\Vorlage51_Vorlage6_Vor2_Zwischentafel_einfach</p>

- Anschlusstellen geplant
-  Abwasser
 -  Wasser und Elektro
 -  Trafostation



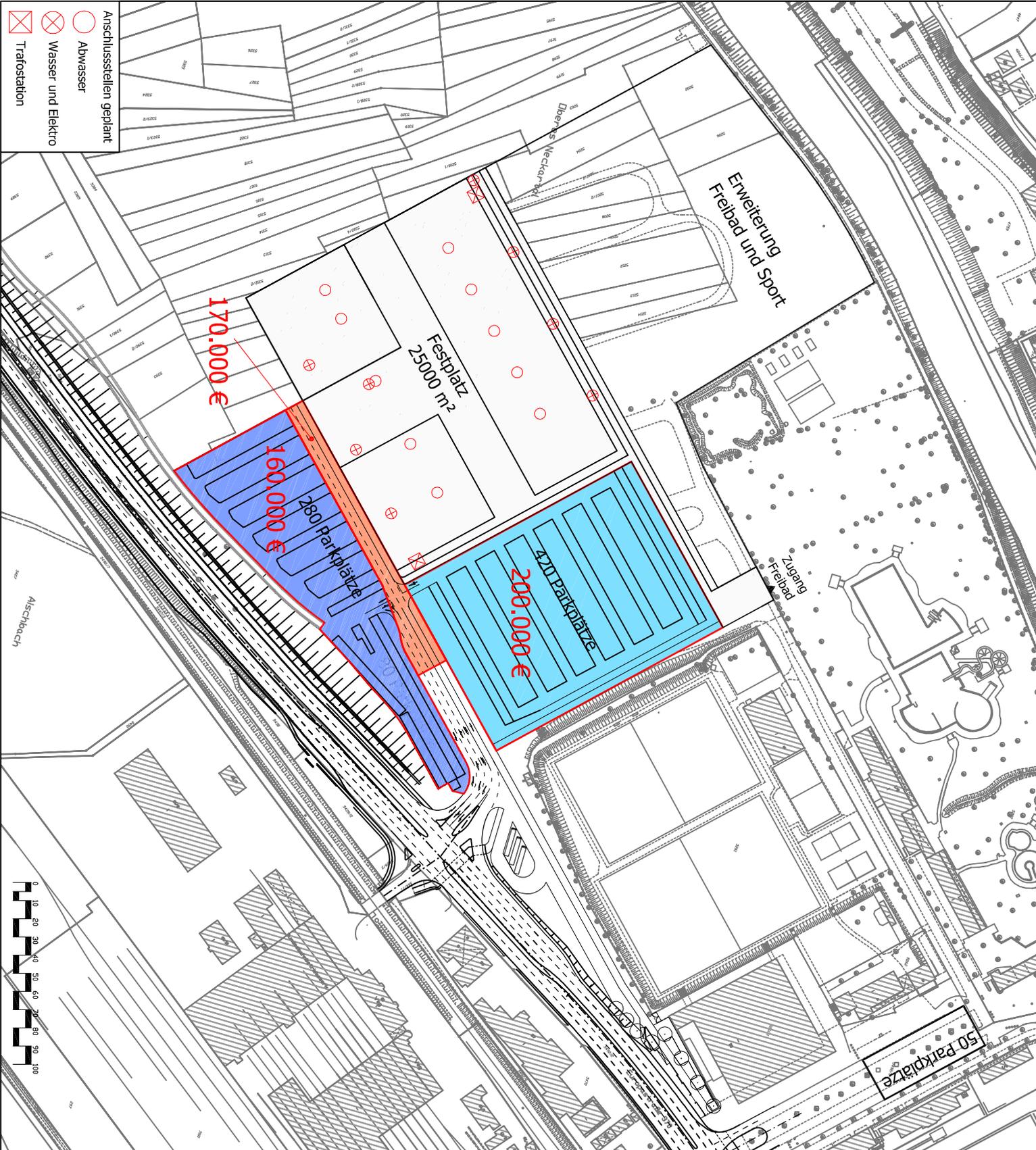
<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none">  Aufschotterung, Oberflächenbefestigung  neuer Festplatz, Endausbau Fußwege  Ver- und Entsorgung Festplatz  Indl. Beleuchtung, Trafostationen 	<p>Parkplätze: 600 + 50 = 650</p>
 <p>Tübingen Universität Stadtplanungsamt</p>	
<p>Teilnehmer: Wesen Variante 2, 2. Ausbaustufe - Kostenverteilung - Maßstab: ohne Datum: 03.05.2007 Datei: ..\Vplan\Sportalle\Heidrich\Vorlage51\Anlage6a_Vor2_Kostenverteilung</p>	

-  Anschlussstellen geplant
-  Abwasser
-  Wasser und Elektro
-  Trafostation



<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none">  Bestandsflächen  Geh- / Radweg  Schotter  Bitumendecke 	<p>Parkplätze: 700 + 50 = 750</p>
<p>Teilnehmer: Wiesen Variante 2, 3. Ausbaustufe - mittlerer Standard - Maßstab: ohne Datum: 03.05.2007 Datei: \:\Wiesen\Sportthallen\Heddrich\Vorlage51_Vorlage2_3Ausbaustufe_mittel</p>	<p style="text-align: right;">  TU Braunschweig Stadtplanungsamt </p>

- Trafostation
 Wasser und Elektro
 Abwasser
 Anschlusstellen geplant



Legende

- Zufahrt bituminös verlängern
- Fahrgassen bituminöses Parkplatz Süd
- Umbau Restfläche alter Festplatz

Parkplätze: 700 + 50 = 750

Teilnehmer: Wiesen
 Variante 2, 3. Ausbaustufe
 - Kostenverteilung -
 Maßstab: ohne
 Datum: 03.05.2007
 Datei: ..\Vplan\Sportallee\Heidrich\Verlages1\Anlage2_Vor2_Kostenverteilung

Tübingen
 Universität
 Stadtplanungsamt

1. Laufende jährliche Erträge					
Gebührenzone 3 Montag bis Sonntag von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr; 0,5 €/Stunde mit 2 € Tagessatz					
Festplatznutzung	Tage	Fahrzeuge	Parkfälle	pro Fall	
Verbrauchermesse 9 Tage je 500 Fahrzeuge	9	500	4.500	1,50 €	6.750,00 €
Flohmärkte	10	500	5.000	1,50 €	7.500,00 €
Sommerfest	5	250	1.250	1,50 €	1.875,00 €
2 Zirkusse	10	50	500	2,00 €	1.000,00 €
Kasperle/Marionettentheater	10	20	200	1,00 €	200,00 €
					17.325,00 €
Freibadnutzung					
Freibadbesucher 2006 296.184 an 147 Tagen, pro Tag ca. 2.000 Personen					
50 % benutzten ÖPNV;					
1.000 Personen mit durchschnittlich 3 Personen pro Auto					
	147	330	48.510	2,00 €	97.020,00 €
Sporthalle					
32 Veranstaltungen mit 350-400 Kfz; durchschn. Parkdauer 2,5 Stunden					
	32	350	11.200	1,50 €	16.800,00 €
Übrige Nutzung (Gaststätten, Hotel, übriger Sportbetrieb)					
	365	20	7.300	2,00 €	14.600,00 €
Gesamte jährliche Einnahmen					145.745,00 €
Abzüge für (erwünschte) Umstieg auf andere Verkehrsmittel 20 %					
Abzüge für Schwarzparken 10 %					
					29.149,00 €
					14.574,50 €
					102.021,50 €
2. Laufende jährliche Kosten					
Investition					
6 Parkscheinautomaten (1 Sporthalle, 1 Freibad, 4 Festplatz)					
(Solar, ohne Echtzeitbezahlfunktion)					
Abschreibungen 10 %					
Unterhaltung, Reparaturen, Kosten der Leerung etc.					
Überwachungskosten Annahme: Kosten und Erträge gleich hoch					
					35.000,00 €
					3.500,00 €
					5.000,00 €
					- €
3. Jährlicher Überschuß					8.500,00 €
					93.521,50 €
4. Annuitätenrechnung					
Mit einer jährlichen Zahlung für Zins und Tilgung (Annuität) über 20 Jahre können folgende Investitionen finanziert werden:					
(aktueller Zins für Kommunaldarlehen mit 20 Jahre Zinsbindung: 4,39 %)					
		Investitionssumme		Annuität	
		1.228.200,00 €		93.521,50 €	

Ablaufplanung: voraussichtliche Benutzung und Bautätigkeit Weilheimer Wiesen von Sept. 2007 - April 2009

	4. Quartal 2007							1. Quartal 2008							2. Quartal 2008							3. Quartal 2008							4. Quartal 2008							1. Quartal 2009																																			
	Sep 07	Oktober 07	Nov 07	Dez 07	Jan 08	Feb 08	März 08	Apr 08	Mai 08	Juni 08	Juli 08	Aug 08	Sep 08	Oktober 08	Nov 08	Dez 08	Jan 09	Feb 09	März 09	Apr 09	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
Neubau B 28 a	[Black bar]																																																																						
Maßnahmen Stadt	[Black bar]																																																																						
Fußweg	[Black bar]																																																																						
Sichtschutzwall	[Black bar]																																																																						
Zufahrt Festplatz	[Black bar]																																																																						
Aufschotterung Parkplatz	[Black bar]																																																																						
Festplatz	[Black bar]																																																																						
Veranstaltungen	[Black bar]																																																																						
Verbrauchermesse fdf	[Black bar]																																																																						
Sommerfest	[Black bar]																																																																						
Flohmärkte	[Black bar]																																																																						
Freibadseason	[Black bar]																																																																						
TiFarena Veranstaltungen	[Black bar]																																																																						
1. Bundesliga Basketball Walter Tigers	[Black bar]																																																																						
2. Bundesliga Volleyball TV Rottenburg	[Black bar]																																																																						

Vorlage 51/2007, Anlage 9