

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**  
**Ortsbeirat West**

---

**Betreff: Weilheimer Wiesen, Neuordnung der Parkplätze und des Festplatzes**

Bezug: 51/07, 51a/07

Anlagen: Bauzeitenplan (Anlage 1)  
Erhebung des ruhenden Verkehrs (Anlage 2, Fraktionen)

---

#### **Beschlussantrag:**

1. Die Variante 2 „Verlegung des Festplatzes“ (vgl. Vorlage 51/07) wird der künftigen Entwicklung der Weilheimer Wiesen und dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt.
2. Als 2. Ausbaustufe soll in den Jahren 2008/2009 der Festplatz als Provisorium verlagert und die Fußwege endgültig hergestellt werden.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	2007	Jahr: 2008	Folgej.:2009
Investitionskosten:	430.000 €	700.000 €	700.000 €
Planungskosten		100.000 €	
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

#### **Ziel:**

Klärung der künftigen Nutzung des Festplatzes und der Lage von Festplatz und Parkplatz als Grundlage für die Herstellung der notwendigen Stellplätze und die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

#### **Begründung:**

##### **1. Anlass / Problemstellung**

Am 7.10.2002 hat der Gemeinderat im Rahmen der Planung der Sporthalle den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen“ gefasst mit dem Ziel, das Sportgelände mit Freibad und Festplatz städtebaulich neu zu ordnen.

Durch den Ausbau der B28 a entfallen 400 Stellplätze südlich der Sporthalle. Davon sind 260 Stellplätze für die Sporthalle als Verpflichtung aus der Baugenehmigung in zumutbarer Entfernung herzustellen. In Zusammenhang mit der Entscheidung über die Herstellung dieser Stellplätze steht eine Entscheidung über die zukünftige Lage des Festplatzes an.

## **2. Sachstand**

In seiner Sitzung am 11.06.07 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Planungsvariante 1: Beibehaltung des Standortes für den Festplatz und die Planungsvariante 2: Verlegung des Festplatzes (vgl. Vorlage 51/07) der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren „Weilheimer Wiesen“ zugrunde gelegt werden. Weiter wurde beschlossen, dass grundsätzlich die Parkplätze im Bereich der Weilheimer Wiesen bewirtschaftet werden. Die Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung werden für die Neuordnung der Parkplätze und des Festplatzes verwendet. Die Verwaltung wurde ferner beauftragt, mit einer Erhebung des ruhenden Verkehrs zu prüfen, ob die kalkulierten Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung realistisch sind.

Die Verwaltung sagte zu, die Ergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und den ergänzenden Untersuchungen dem Gemeinderat nach der Sommerpause vorzulegen mit dem Ziel, eine Entscheidung über die künftige Entwicklung dieses Bereichs noch vor den Haushaltsberatungen 2008 herbeizuführen, so dass die entsprechenden Haushaltsmittel eingestellt werden können.

### **2.1 Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Auslegung der Planvarianten 1 und 2 erfolgte vom 16.07.07-03.08.07. Ergänzend wurde am 23.07.2007 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, an der neun interessierte Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Die Planungsüberlegungen wurden außerdem am 20.07.07 mit den Sportvereinen TSG, SV03 und dem Hockey Club erörtert. Aus der Öffentlichkeit gingen 4 Stellungnahmen ein. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

#### **• Stellungnahmen zu Festplatz und Parkierung, Planvariante 1 und 2**

Die Ausstellungsleitung der „fdf - Ausstellung für die Familie“ begrüßt eine Verlagerung und Erneuerung des Festplatzes gemäß Planvariante 2. Hierdurch würden die längst dringend erforderlichen Rahmenbedingungen für eine weiterhin erfolgreiche Durchführung der „fdf“ geschaffen.

Die Vereine TSG, SV03, und der Hockey Club favorisieren ebenfalls die Variante 2 mit der zentralen Parkierung zwischen der Sportnutzung und dem Festplatz aufgrund der günstigeren Entfernung zwischen den Sportstätten und der Parkierung. Zu Gunsten einer zentralen Parkierung werde eine Verlegung des Festplatzes unterstützt.

Die Stadtwerke Tübingen sprechen sich für eine Realisierung der Variante 2 aus. Durch die Lage der Stellplätze würden den Kunden des Freibades kurze Wege ermöglicht, zumal im Jahr 2008 im westlichen Bereich des Freibades ein neuer Eingang geschaffen wird. Vorerst ist nur ein automatischer Zugang für Dauerkartenehaber beabsichtigt.

Die Polizei bevorzugt aus verkehrlichen Gründen die Variante 2, die anderen Behörden gaben zu diesem Thema keine Stellungnahme ab.

Im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung wurden die Planvarianten nur am Rande diskutiert. Hauptgegenstand der Erörterung war die Lärmsituation und das künftige Nutzungskonzept für

den Festplatz. Eine Stellungnahme aus der Bürgerschaft spricht sich ausdrücklich für die Planvariante 2 aus.

#### Stellungnahme der Verwaltung

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 zwischen dem Festplatz und der Parkierung. Durch den Neubau des Festplatzes wird ein optimaler Betrieb der unterschiedlichen Veranstaltungen möglich (vgl. Vorlage 51/07).

#### • **Bewirtschaftung der Stellplätze**

Die Ausstellungsleitung der „fdf“ stimmt einer Parkgebühr in Höhe von 2 €/pro Tag im Zusammenhang mit einer Verlagerung und Erneuerung des Festplatzes zu.

Von Seiten der Sportvereine (TSG, SV03, Hockey) wird eine Bewirtschaftung der Stellplätze sehr kritisch bewertet. Die Vereine bemängeln zwar die Parkierung aus dem Behördenzentrum im Bereich der Weilheimer Wiesen, lehnen aber eine Bewirtschaftung der Stellplätze grundsätzlich ab. Als gemeinnützige Institution seien sie angewiesen auf ehrenamtliche Trainer und Helfer, die durch Parkgebühren unnötig belastet würden. Das freiwillige und ehrenamtliche Engagement würde dadurch erheblich gehemmt.

Insbesondere die TSG wendet sich gegen eine Bewirtschaftung. Durch eine Parkraumbewirtschaftung würde sich ihr Sportangebot um bis zu 40% verteuern. Dies schade dem gemeinnützigen Sport und allen Menschen, die auf solche möglichst kostengünstige Sportangebote angewiesen seien. Die Parkraumbewirtschaftung sei ein Angriff auf die Wettbewerbsfähigkeit des TSG Sportangebots. Kompromissvorschläge seitens der Verwaltung, die Bewirtschaftungszeiten in den Abendstunden zu reduzieren werden ebenfalls abgelehnt.

Ferner wird von der TSG bemängelt, dass die Auswirkung der Parkraumbewirtschaftung auf ihren gemeinnützigen Sportbetrieb von der Stadtverwaltung erheblich unterschätzt werde. Die vorgenommenen Annahmen zu den täglichen Parkierungsfällen würden die Bedarfe des gemeinnützigen TSG-Sportbetriebs bei Weitem nicht erfassen.

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass sich bei einer Parkraumbewirtschaftung voraussichtlich die Besucherzahlen reduzieren werden. Ausgegangen wird von einer mangelnden Akzeptanz der Freibadbesucher, zusätzlich zu den Eintrittsgebühren noch Parkgebühren zu entrichten. Hingewiesen wird auf vorhandene Alternativen wie den ÖPNV und das Fahrrad.

Im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung wird keine Kritik an der Bewirtschaftung der Stellplätze geäußert. Eine Stellungnahme aus der Bürgerschaft äußert die Befürchtung, dass durch Parkgebühren im Bereich der Weilheimer Wiesen der bereits heute vorhandene Parkdruck in der Hirschauer Straße und der Rappenberghalde verstärkt würde.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Bewirtschaftung selbst ist zwar nicht Gegenstand des Bebauungsplans, trotzdem ist sie für das Bebauungsplanverfahren von Bedeutung, weil durch eine Bewirtschaftung der Stellplätze die Verlagerung des Festplatzes finanziert werden soll (vgl. Punkt 2.2). Die Auslösung von erhöhtem Parkdruck in der Hirschauer Straße und Rappenberghalde durch eine Bewirtschaftung der Stellplätze im Bereich der Weilheimer Wiesen ist aufgrund der Entfernung unrealistisch.

Die Ansätze des Vereinssportes wurden in der Investitionsberechnung der Parkplatzbewirtschaftung korrigiert.

- **Sport- und Freibadnutzungen in den Weilheimer Wiesen**

Die TSG bemängelt, dass der neu konzipierte Bebauungsplan von der bestehenden Zielrichtung abweiche, wonach das Gelände als Sport- und Erholungsgelände definiert sei und jede Bebauung grundsätzlich der künftigen Entwicklung der Sportanlagen vorbehalten sei. Die neue Planung versuche Rummel, Messe, Flohmarkt und Großveranstaltungen aufzunehmen. Zusammen mit ihren Kooperationspartnern DAV Tübingen und dem Hockeyclub Tübingen wünscht die TSG bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für ein weiteres Großspielfeld, eine Kletterhalle sowie Sanitär- und Aufenthaltsräume.

Die Stadtwerke streben eine Erweiterung des Freibades zugunsten größerer Liegeflächen an.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist u. a. die planungsrechtliche Sicherung des Festplatzes. Das geplante Nutzungskonzept für den Bereich der Weilheimer Wiesen sieht darüber hinaus Erweiterungsflächen für den organisierten und nicht organisierten Sport und das Freibad vor.

Derzeit werden die konkreten Erweiterungsbedarfe der Sportvereine und des Freibades abgefragt. Erste Gespräche mit dem SV03, der TSG und dem Hockeyclub hierzu haben schon stattgefunden.

- **Nutzungskonzept Festplatz – Lärmimmissionen**

Die Bedenken in der öffentlichen Informationsveranstaltung richten sich insbesondere gegen die Lärmimmissionen durch eine Intensivierung der Festplatznutzung. In der Lärmprognose sei eine Gesamtbetrachtung der Nutzungen nicht erfolgt. Hingewiesen wird darauf, dass die Anwohner schon heute durch Aktivitäten im Anlagenpark gestört würden. Das fünftägige Sommerfest werde begleitet durch einen nächtlichen Auf- und Abbau der Geräte, der zusätzlich zu erheblichen Lärmemissionen führe. Infrage gestellt wird, ob die Vorgaben für laute Konzerte, die Flächenbegrenzung und die Ausrichtung der Lautsprecher eingehalten und kontrolliert werden. Angeregt wird, den Lärm der DB-Waschanlage und des Sichtschutzwalls im Lärmgutachten zu berücksichtigen. Für Veranstaltungen sollten künftig auch alternative Veranstaltungsorte in Betracht gezogen werden.

Auch die schriftlichen Stellungnahmen der Öffentlichkeit befassen sich mit den Nutzungen auf dem Festplatz. Einem Anwohner der Rappenberghalde erscheinen die 10 Veranstaltungen (seltene Ereignisse) mit erhöhtem Lärmpegel zu viel. Da in den Wintermonaten keine Veranstaltungen stattfänden, bedeute dies im Sommer ca. 2 Veranstaltungen im Monat. Ein weiterer Anwohner bemängelt, dass die vorliegenden Lärmprognosen nicht als Planungs- und Entscheidungsgrundlagen für das weitere Verfahren herangezogen werden können. Der neue Wall entlang der Bundesstraße sei nicht berücksichtigt und würde sich nach seiner Auffassung negativ auf die Bebauung im Bebauungsplan Gebiet „Hirschauer Straße Teil II“ auswirken. Berücksichtigt sei weiterhin nicht der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Bebauungsplans „Hirschauerstraße Teil II“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lärmprognose wurde auf Basis der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der Freizeitlärmrichtlinie erstellt. In diesem Rahmen erfolgte auch eine „worst-case“ Betrachtung der Sportaktivitäten. Grundlage für die Lärmprognose bieten die planungsrechtlich festgesetzten Gebietsausweisungen.

Die Fläche für den Festplatz soll auch bei einer Verlegung des Festplatzes nicht vergrößert werden. Eine Vereinbarung zwischen Anwohnerinnen und Anwohnern und der Verwaltung aus dem Jahr 1993 sieht jährlich ein Sommerfest (10 Tage) sowie 1 – 2 Musikveranstaltungen (je 2 Tage) vor. Diese Nutzungen wurden in der Vergangenheit nicht ausgeschöpft.

Zu dem bereits heute stattfindenden 5-tägigen Sommerfest 5 sind gemäß der Lärmprognose unter Berücksichtigung der seltenen Ereignisse zusätzlich sehr laute Musikveranstaltungen mit einer Zuhörerfläche von 3.000 qm möglich, wenn die Beschallung der Fläche nach Süden gerichtet wird.

Die Ergebnisse der Lärmprognose werden dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt. Grundsätzlich ist der Bebauungsplan eine Angebotsplanung, die regelt welche Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind. Die 10 sog. „seltenen Ereignisse“ (5-tägiges Sommerfest, 5 laute Musikveranstaltungen) bilden dabei die rechtliche Obergrenze.

Die im Gutachten ermittelten Vorgaben für laute Musikveranstaltungen mit der Flächenbegrenzung und der Stellung der Lautsprecher werden als Auflage an die Veranstalter weitergegeben und vor Ort kontrolliert.

Derzeit erarbeitet die Verwaltung ein Veranstaltungskonzept mit dem Ziel, verschiedene Veranstaltungsorte in der Stadt anzubieten.

Im weiteren Verfahren soll die Lärmprognose unter Berücksichtigung des Sichtschutzwalls und etwaiger Lärmimmissionen durch die geplante Wagenwaschanlage fortgeführt werden.

- **Weitere Anregungen**

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Im Umweltbericht seien die Schutzgüter Mensch (Lärm und Hochwasser) und Wasser (naturnahe Entwicklung und Hochwasser) nicht ausreichend gewürdigt, die Wechselwirkungen im Punkt Hochwasser würden fehlen. Erforderlich sei ein Vergleich einer Wasserspiegellagenberechnung für das Bemessungshochwasserereignis im Ist- Zustand und im Planungszustand.

Durch die geplanten Baumaßnahmen würde das Retentionsvolumen des Überschwemmungsgebietes verkleinert, so dass weniger Wasser zurückgehalten werde und mehr Wasser in die flussabwärts gelegenen Gebiete ströme. Betroffen seien hiervon die Reihenhäuser des Bebauungsplans „Hirschauer Straße Teil II“. Angeregt wird der naturnahe Ausbau des Neckars.

Stellungnahmen der Behörden

Regierungspräsidium

Die Kulturdenkmale nach §2 DSchG: ehem. Universitätssportplatz, Lindenallee mit Kastanienrondell sind in der Planung zu berücksichtigen.

Entlang der B28 a sind Zufahrtsverbote und Pflanzgebote vorzusehen.

Landratsamt

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes Neckartal. Es wird empfohlen, die Überschwemmungsgefahr im Gebiet fachlich begutachten zu lassen, damit die Planung bereits im Frühstadium an die Vorgaben des Hochwasserschutzes angepasst werden kann.

Weiterhin empfiehlt das Landratsamt die Anpflanzung von Laubbäumen und Gehölzsäumen zur Beschattung und Grüneinbindung.

#### Nachbarschaftsverband

Der Flächennutzungsplan stellt Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlagen bzw. Sportanlagen dar und ist entsprechend zu ändern.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen werden im Rahmen der weiteren Planung bearbeitet. Auch wenn die Weilheimer Wiesen nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet liegen, so wird in der weiteren Planung dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.

### **2.2 Ergebnisse der Erhebung des Ruhenden Verkehrs**

Das entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates mit der Untersuchung des ruhenden Verkehrs beauftragte Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft hat an einem Donnerstag (19.07.07) und an einem Sonntag (05.08.07) über eine Kennzeichenerfassung sehr detailliert das Parkverhalten analysiert.

Die Erhebung des ruhenden Verkehrs wurde mit den aktuellen Besucherzahlen des Freibades in Relation gesetzt. Auf dieser Basis konnten die potenziellen Einnahmen aus den Jahren 2006 und 2007 anhand der konkreten Besucherzahlen, die von den Stadtwerken zur Verfügung gestellt wurden, ermittelt werden.

Im Ergebnis liegen die Erlöse über dem von der Verwaltung bisher kalkulierten Wert (vgl. Vorlage 51/07). Der errechnete jährliche Überschuss liegt in einem eher schlechten Freibadjahr wie 2007 etwa 20 % und in einem guten Freibadjahr wie 2006 etwa 35 % höher als die bislang angenommene Kalkulation.

### **3. Lösungsvarianten**

- 1.) Die Variante 1 wird dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt.
- 2.) Die Variante 2 wird dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt.

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Auf Grundlage der Variante 2 wird der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet. Im Rahmen der Weiterbearbeitung werden die eingebrachten Anregungen und Bedenken aufgearbeitet. Durch ein landschaftsplanerisches Konzept soll die Planung von Festplatz, Parkierung, Freibad- und Sportererweiterungsflächen landschaftlich eingebunden werden.

Für die Organisation des Festplatzes mit Ver- und Entsorgung, Zufahrt, Rettungswegen, Belieferung und die Anforderungen an den Hochwasserschutz ist eine sorgfältige Planung notwendig, die den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten Rechnung trägt.

Für die übergeordnete Konzeptplanung bis hin zur Ausführungsplanung für den Festplatz sind 100.000 € kalkuliert.

Weiterhin soll in den Jahren 2008/2009 die 2. Ausbaustufe mit der Verlagerung des Festplatzes mit Ver- und Entsorgung incl. Beleuchtung und Trafostation und der Oberflächenbefestigung sowie dem

Endausbau der Fußwege umgesetzt werden. Die Kosten belaufen sich auf 1.400.000 € (vgl. Vorlage 51/07).

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Das Ingenieurbüro Dr. Brenner, Aalen, kommt nach Verkehrszählungen und eigenen Erhebungen zu einem jährlichen Überschuss von **111.126 €**. Das Gutachten stützt sich weitgehend auf die Berechnung der Verwaltung, geht aber von höheren Nutzungszahlen aus. Die Verwaltung hat in Anlage 8 zu Vorlage 51/07 einen Überschuss von 93.521,50 € errechnet.

In einem guten Freibadjahr wie 2006 werden laut Gutachten Dr. Brenner sogar **129.869 €** als Überschuss bleiben.

Ebenso geht die TSG von wesentlich höheren Nutzungszahlen für die Vereins- und Gaststättennutzung aus. Für die Kletternutzung werden 3.000 bis 4.000 Kfz angenommen und für die Vereinsgastronomie 20 – 50 Parkierungsfälle pro Tag. Die Verwaltung war von insgesamt 7.300 Parkfällen ausgegangen. Nimmt man diese Nutzerzahlen mit einem Mittelwert von 35 Kfz statt 20 wie bisher hinzu, dann ergibt sich ein Mehr von 17.950 € und damit ein jährlicher Überschuss von **147.819 €** (15 mal 365 Tage plus 3500 Kfz).

Mit diesen 3 Alternativen für die jährlichen Überschüsse können folgende Finanzierungskredite aufgenommen, verzinst und getilgt werden (Laufzeit von 20 Jahren und 4,39 % Zins):

Jährlicher Bewirtschaftungsüberschuss	Kredithöhe	Bemerkungen
111.126,00 €	1.459.397,22 €	Überschuss laut Gutachten Dr. Brenner Normaljahr
129.869,00 €	1.705.545,57 €	wie oben plus gutes Freibadjahr 2006
147.819,00 €	1.941.279,60 €	wie oben plus höhere Nutzung der Vereine (TSG Einschätzung)

Als Kompensation ist eine Erhöhung des städtischen Zuschusses für die direkt betroffenen Sportvereine ab der Einführung der Parkraumbewirtschaftung vorgesehen. Die Verwaltung hält einen Gesamtbetrag von 15.00,00 € für angemessen. Die Aufteilung des Gesamtbetrages erfolgt in Zusammenarbeit mit den Vereinen.

## 6. Anlagen

Anlage 1: Bauzeitenplan

Anlage 2: Erhebung des ruhenden Verkehrs (Fraktionen)

