



Datum, 13.11.2012 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/314/2012

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	27.11.2012	
Kultur- und Sozialausschuss	28.11.2012	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	29.11.2012	
Haupt- und Finanzausschuss	01.12.2012	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2012	

#### **Sportentwicklungsplan - Ebene Infrastruktur**

- 1. Festlegung der weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte für Sportaußenanlagen/Großspielfelder**
- 2. Ankauf der Grundstücke Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 15 Flurstücke 61 und 62**

#### **Sachdarstellung:**

Seit Jahren ist die Stadt Neu-Anspach auf der Suche nach einem Standort für eine zentrale Sportanlage. Zunächst war angedacht, südwestlich des Sportplatzes Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße einen weiteren Sportplatz mit Erschließung über die Weilstraße zu bauen. Dieser Standort wurde jedoch verworfen, da schon seit langem Streitigkeiten mit Anliegern bestehen und bei einer Nutzungsausweitung mit weiteren Beschwerden zu rechnen wäre. Außerdem ist bei diesem Standort aus topografischen Gründen mit erheblichen Kosten für die Erdarbeiten zu rechnen.

Im April 2009 wurde dann die Erstellung eines Sportentwicklungsplanes beauftragt. Nach einer zunächst in der Bevölkerung durchgeführten Fragebogenaktion und einer Bestandsaufnahme der Sport- und Bewegungsräume wurden in Workshops mit Vertretern der Fraktionen, der Sport treibenden Vereine, Schulen und Kindertagesstätten verschiedene Handlungsempfehlungen entwickelt. Der Abschlussbericht mit den Handlungsfeldern wurde den Gremien im April 2010 zur Kenntnis gegeben. Im Kapitel 10 - Handlungsempfehlungen auf Ebene der Infrastruktur - wurde nach einer Bilanzierung aufgezeigt, dass vier Großspielfelder, die quer bespielt auch als Kleinspielfelder für die Jugend nutzbar sind, für den vereinsorganisierten Fußballsport in Neu-Anspach ausreichend sind. Eine Optimierung könnte durch eine qualitative Aufwertung der Standorte Westerfeld und Hausen erreicht werden.

Die Vertreter der vier Fußballsportvereine sprachen sich damals in einer gemeinsamen Sitzung für die Empfehlung der Umgestaltung des Tennenplatzes in Westerfeld in ein Kunstrasenspielfeld mit Beleuchtung und dem Neubau eines Spielfeldes mit Kunstrasenbelag und Beleuchtung am bestehenden Standort in Hausen aus. Somit würden dann nach der Aufgabe des Spielfeldes der SG Anspach zwei qualitativ hochwertige Fußballanlagen in Westerfeld und Hausen (je ein Großspielfeld Rasen und Kunstrasen) zur Verfügung stehen. Aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens bei Spielen der SG Anspach ist eine Verlagerung des Spielbetriebes der SG Anspach nach Westerfeld nicht möglich. Daher sollte der Spiel- und Trainingsbetrieb der SG Anspach mittelfristig in Hausen stattfinden. Dies würde dann Absprachen bezüglich der Platznutzungen und langfristig auch die Verlagerung weiterer benötigter infrastruktureller

Ergänzungen (Vereinsheim, Umkleidekabinen etc.) erforderlich machen. Ein Auszug aus dem Abschlussbericht ist der Vorlage beigelegt.

Zur weiteren Entscheidungsfindung in den Gremien wurde dann von der Verwaltung noch eine Alternativenprüfung der in den Workshops diskutierten Standorte Am Steinchen, Kirschenallee/Bruchwiesen und Platte im Stadtteil Anspach und Am Hack im Stadtteil Hausen-Arnstach in Auftrag gegeben. Für jeden Standort wurde zur Variantendiskussion ein Steckbrief erstellt. Im Vergleich und Bewertung der 4 Standorte hat dann der Standort in Hausen-Arnstach eindeutig am besten abgeschnitten. Kriterien waren die Verfügbarkeit der Flächen und damit die mögliche zeitliche Umsetzbarkeit, die Erschließung und damit die Wirtschaftlichkeit, die ÖPNV-Anbindung, die rechtlichen, planerischen und fachlichen Restriktionen. Die Ausarbeitung erfolgte durch das Planungsbüro Holger Fischer - Stand 08.12.2011 -. Sie wurde den Mitgliedern des BPWA in der Sitzung am 02.02.2012 verteilt. Der Vorlage sind die abschließende Bewertung der 4 Standorte sowie der Planentwurf für den Standort Hausen-Arnstach beigelegt.

Aufgrund des Zustandes muss spätestens in 2014 die Erneuerung des Kunstrasenplatzes Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße (in 2013 müssen zumindest die Bereich um die Torräume erneuert und Nähte nachgearbeitet werden – Finanzierungsmittel in Höhe von 14.000 € sind im Haushalt 2013 eingestellt) vorgesehen werden. Deshalb sollten jetzt Entscheidungen hinsichtlich der Umsetzung der Empfehlungen aus dem Sportentwicklungsplanes getroffen werden, um dann zum einen rechtzeitig das erforderliche Bauleitplanverfahren in die Wege leiten und zum anderen die Finanzplanung fortschreiben zu können. Das Bauleitplanverfahren wird etwa 1 Jahr, der Bau eines Sportplatzes etwa ½ Jahr, der Bau eines Sportplatzes mit Vereinshaus etwa 2 Jahre dauern.

Folgende Szenarien sollen bei der Entscheidungsfindung und der Festlegung der Umsetzungsschritte abgewogen werden:

#### **Erneuerung Kunstrasenplatz Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße**

Die Kosten für die Erneuerung des gesamten Platzes belaufen sich auf Ausführungszeitpunkt spätestens 2014.	260.015 €
Derzeit sind im HH-Entwurf 2013 Mittel für Reparatur Bereich der Torräume vorgesehen	14.000 €
Für die Reinigung des Platzes wären für 2014 einzustellen	16.000 €

#### **Erweiterung des Sportgeländes Hausen-Arnstach**

Die Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hausen-Arnstach Flur 15 Flurstücke 61 und 62 (insgesamt 9.189 m<sup>2</sup>) haben der Stadt am 06.02.2007 ein notariell beurkundetes Vertragsangebot zum Preis von 8,00 €/m<sup>2</sup>, mithin also 73.440 €, unterbreitet. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist bis zum 31.12.2012 befristet. Die Finanzierung ist über den Haushalt 2012 sichergestellt. Mit dem Ankauf kann die Stadt langfristig die Erstellung eines weiteren Sportplatzes mit Vereinsgebäude ermöglichen. Das Gelände wurde im Übrigen im Regionalen Flächennutzungsplan für die Erweiterung ausgewiesen.

Die Kosten würden sich belaufen für:

Grundstücksankauf inklusive Vertragsnebenkosten	81.000 €
Bauleitplanung inklusive Schalltechnische Untersuchung und Verkehrsuntersuchung	18.000 €
Kunstrasenplatz mit Eingrünung, Parkflächen und Vereinsgebäude	2.887.535 €
Kunstrasenplatz mit Eingrünung und Parkflächen ohne Vereinsgebäude	1.400.000 €

#### **Erweiterung des Tennenplatzes und Umwandlung in einen Kunstrasenplatz in Westerfeld**

Die Kosten belaufen sich für:

Bauleitplanung mit Rodungsantrag/Waldabgabe	10.000 €
Erweiterung des Tennenplatzes	152.588 €
Erweiterung und Umwandlung des vorhandenen Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz	687.398 €

Die Umsetzung der Empfehlungen des Sportentwicklungsplanes zu den Sportaußenanlagen würde der Stadt mittel- bzw. langfristig 3.700.000 € kosten. Die Kosten für die Bauleitplanung Hausen-Arnstach könnten über den im Haushalt 2013 vorgesehenen Ansatz abgedeckt werden.

## **Ausweisung eines Wohngebietes westlich des Sportplatzes Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße bzw. eventuelle Nachnutzung des Sportgeländes**

Die Stadt hat vor Jahren, als noch eine Erweiterung des Sportgeländes angedacht war, diverse Grundstücke westlich des Sportplatzes Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße angekauft. Für diesen Ankauf sind Mittel in Höhe von 245.917,28 € aus dem Entwicklungsvermögen entnommen worden. Da davon ausgegangen wurde, dass die Erweiterung an diesem Standort bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme nicht realisiert wird, ist in der Eröffnungsbilanz der Stadt die genannte Summe als Verbindlichkeit gegenüber dem Entwicklungsvermögen verbucht worden.

Bekanntlich ist nach den Festsetzungen im Regionalen Flächennutzungsplan (Zielhorizont 2020) außer dem Gebiet Westerfeld-West keine Möglichkeit für eine Baulandbereitstellung vorhanden. Die im 1. Bauabschnitt des Baugebietes entstandenen 22 städtischen Baugrundstücke sind verkauft (es sind noch 2 Kaufverträge zu beurkunden). Im 2. werden noch 23 und im 3. Bauabschnitt noch 20 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Inzwischen haben sich schon 33 Interessenten für ein Baugrundstück in Westerfeld-West für einen weiteren Bauabschnitt vormerken lassen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage für die Erschließung eines weiteren Bauabschnitts, wie es im Haushalt 2013 auch vorgesehen ist, gegeben ist. Die Verwaltung geht rechnet damit, dass in 2014 bzw. 2015 die Baugrundstücke eines weiteren Bauabschnittes Westerfeld-West auch vermarktet werden können.

Da davon ausgegangen wird, dass von einer Sportplatzerweiterung in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße Abstand genommen wird, könnte über eine Nachnutzung des angekauften Geländes bzw. des Sportplatzes nachgedacht werden. Allerdings ist der Bereich als recht schwierig einzustufen, weil es ein Nordhang ist, an den im Norden die L 3041 und im Süden/Südwesten der Wald (Verschattung) angrenzt. Im Zusammenhang mit der Ausweisung von Baugelände sollten Überlegungen zu einer Terrassierung angestellt werden. Die Argumente des Regionalverbandes, der sich eher für eine Umwandlung des jetzigen Sportplatzes ausspricht, sind nicht von der Hand zu weisen. Es wird schwierig werden, städtebauliche Kriterien zu finden, die für die wohnbauliche Entwicklung des Bereiches angeführt werden können. Problematisch muss auch das angedachte Konzept des Regionalverbandes (das im März 2013 in den Gremien des Regionalverbandes zur Regulierung der flächenschonenden Baugebietsausweisungen verabschiedet werden soll) zum Flächenausgleich bzw. zur Beantragung einer Ausnahme gesehen werden. Auf die detaillierte städtebauliche Kurzbewertung des Planungsbüros Fischer, die der Vorlage beigelegt ist, wird verwiesen.

Die Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bedarf neben der städtischen Bauleitplanung (Kosten ca. 32.000 € inklusive Schall- und Verkehrsgutachten) auch der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes. Sollte das Verfahren bereits in 2013 eingeleitet werden, müsste hierfür der Ansatz bei der Kostenstelle Städtebauliche Planung und Entwicklung aufgestockt werden.

Ein Zielabweichungsverfahren wird nicht erforderlich werden, da das Gebiet nicht größer 5 ha sein wird und damit nicht raumbedeutsam ist.

Der nachfolgende Beschlussvorschlag ist Ergebnis einer interfraktionellen Abstimmung. Mit der Festlegung der einzelnen weiteren Schritte können die Ergebnisse der gemeinsam erarbeiteten Handlungsempfehlungen des Sportentwicklungsplanes langfristig umgesetzt werden. Bei den Schritten wird davon ausgegangen, dass zunächst mit der Vermarktung von Baugelände Finanzierungsmittel für den Bau des weiteren Sportplatzes am Standort Hausen-Arnsbach erwirtschaftet werden. Die SG Anspach hat signalisiert, dass sie sich bei einer Erneuerung des gesamten Sportplatzes in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße mit 20.000 € beteiligen würde. Durch die Beteiligung und der Einsparung der Kosten für die Reparatur und Reinigung würde sich der Aufwand für die Erneuerung des gesamten Platzes auf 210.000 € begrenzen lassen.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. im Haushalt 2013 Finanzierungsmittel für die Erneuerung des gesamten Kunstrasenplatzes Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße in Höhe von 261.000 € mit der Maßgabe einzustellen, dass sich die SG Anspach durch Eigenleistungen mit 20.000 € beteiligt. Die Kosten für Reparatur im Bereich der Terrassen und der Reinigung werden eingespart;

2. die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes westlich des Sportplatzes Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße zu betreiben und die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zu beantragen. Die für das Verfahren erforderlichen Kosten in Höhe von 32.000 € werden im Haushalt 2013 durch Aufstockung des Ansatzes bei der Kostenstelle Städtebauliche Planung und Entwicklung eingestellt;
3. die Grundstücke Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 15 Flurstück 61 (4.120 m²) und Flurstück 62 (5.060 m²) zum Preis von 8,00 €/m², mithin also zu 73.440 €, durch Ausübung des Vorkaufsrechtes anzukaufen. Die Kosten für die Beurkundung der Vertragsannahme gehen zu Lasten der Stadt. Finanzierungsmittel stehen im Haushalt 2012 bei I 096107 – An- und Verkauf von Grundstücken – zur Verfügung;
4. die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bau eines Sportplatzes mit Parkflächen und Vereinsgebäude am Standort Hausen-Arnsbach einzuleiten.



Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Auszug Kapitel 10.2 Sportaußenanlagen/Großspielfelder des Sportentwicklungsplanes, Februar 2010
2. Lageplan Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße
3. Auszug Alternativenprüfung für den Bau einer zentralen Sportanlage - Vergleich und Bewertung
4. Lageplan Neubau einer zentralen Sportanlage Standort Hausen-Arnsbach
5. Grundrisse Vereinsheim, Entwurfsstrand November 2012
6. Städtebauliche Kurzbewertung zur Ausweisung von Wohnbauland nördlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.
7. Kostenberechnung für die Sportanlagen, Stand 13.11.2012
8. Zeitschiene 2012-2020

Haushaltsrechtlich geprüft:

Ke