



Neubau eines Leistungszentrums für den SV Werder Bremen in der Pauliner Marsch

Workshop 7

8. Mai 2023



BPW Stadtplanung

- Stadtentwicklung
- Bauleitplanung
- Städtebau
- Wettbewerbsbetreuung
- Stadtforschung
- Partizipation
- Regionalentwicklung



Dipl.-Ing. Nicole Braun
Stadtplanerin, Bauassessorin

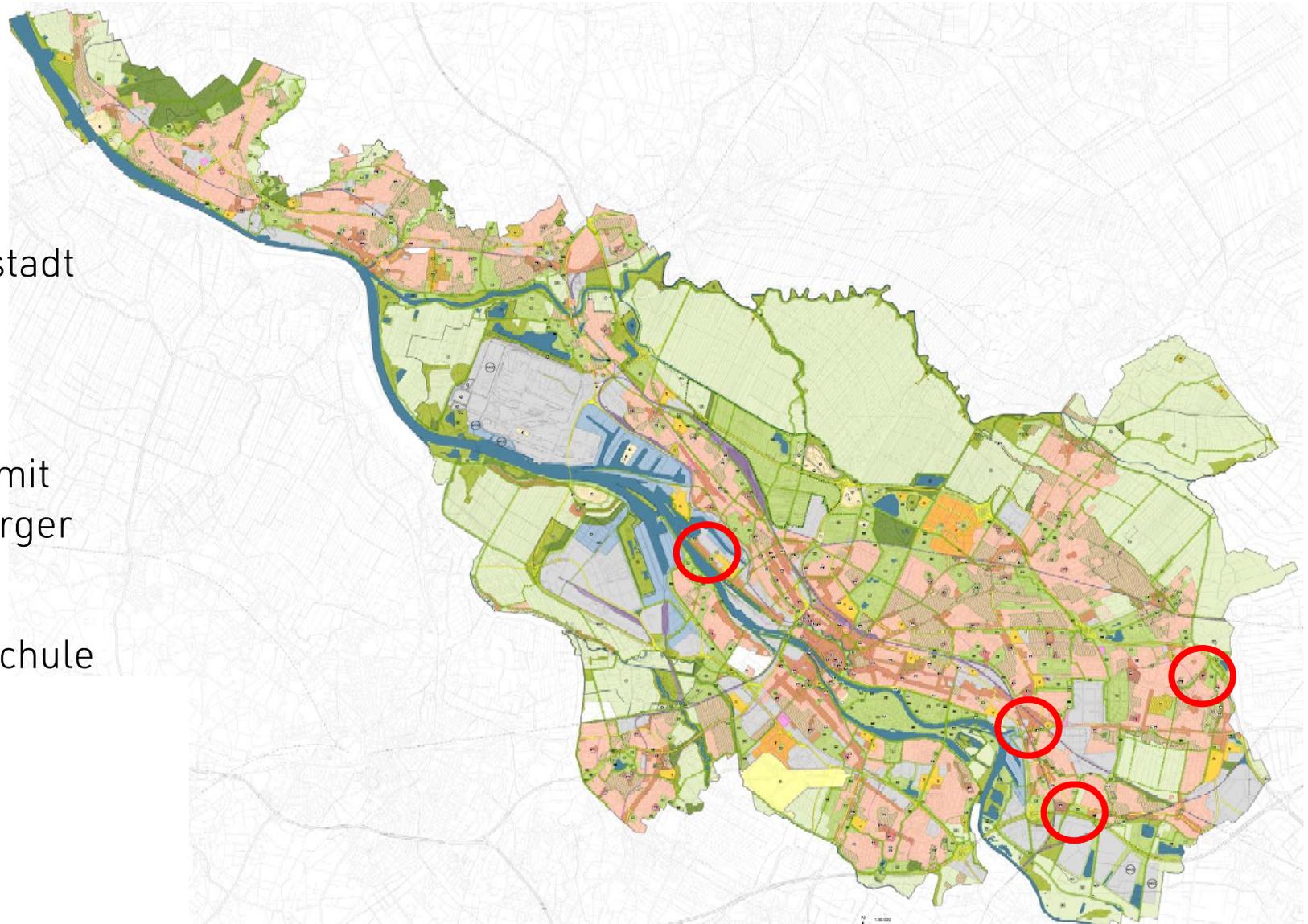


Dipl.-Ing. Lars Lemke
Stadtplaner, Bauassessor

- Planungsrechtliche Betrachtung weiterer Standortalternativen (Nennung von Anwohnenden der Pauliner Marsch)
- Standort Pauliner Marsch / Rückfragen zur Bewertung

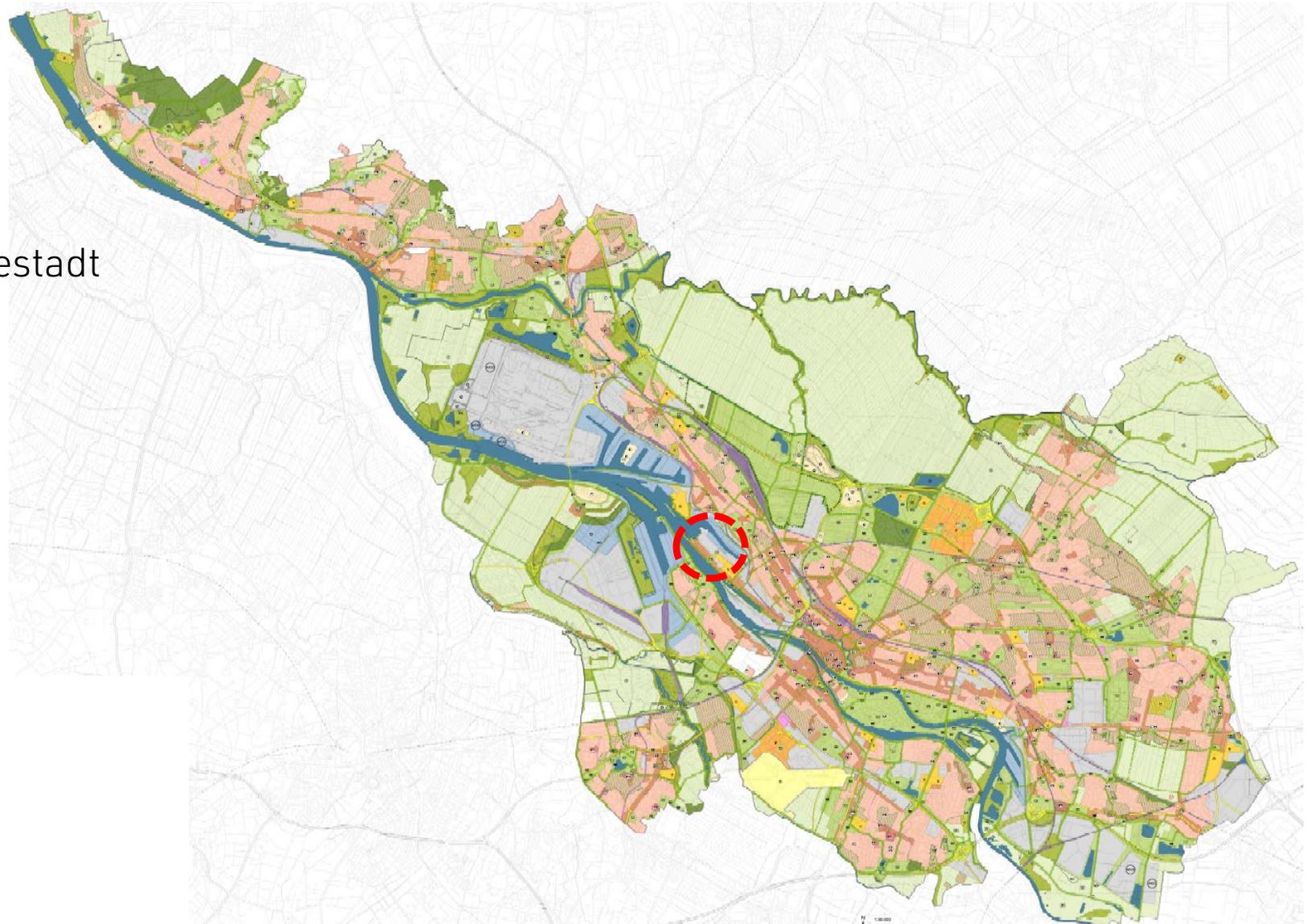
Ablauf

- 3 / 4. Reihe Hafenkante Überseestadt (Herzogin Cecilie-Allee)
- Tamra-Park Hemelingen
- Bezirkssportanlage Hemelingen mit AWO-Übergangwohnheim Arberger Heerstraße
- Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage

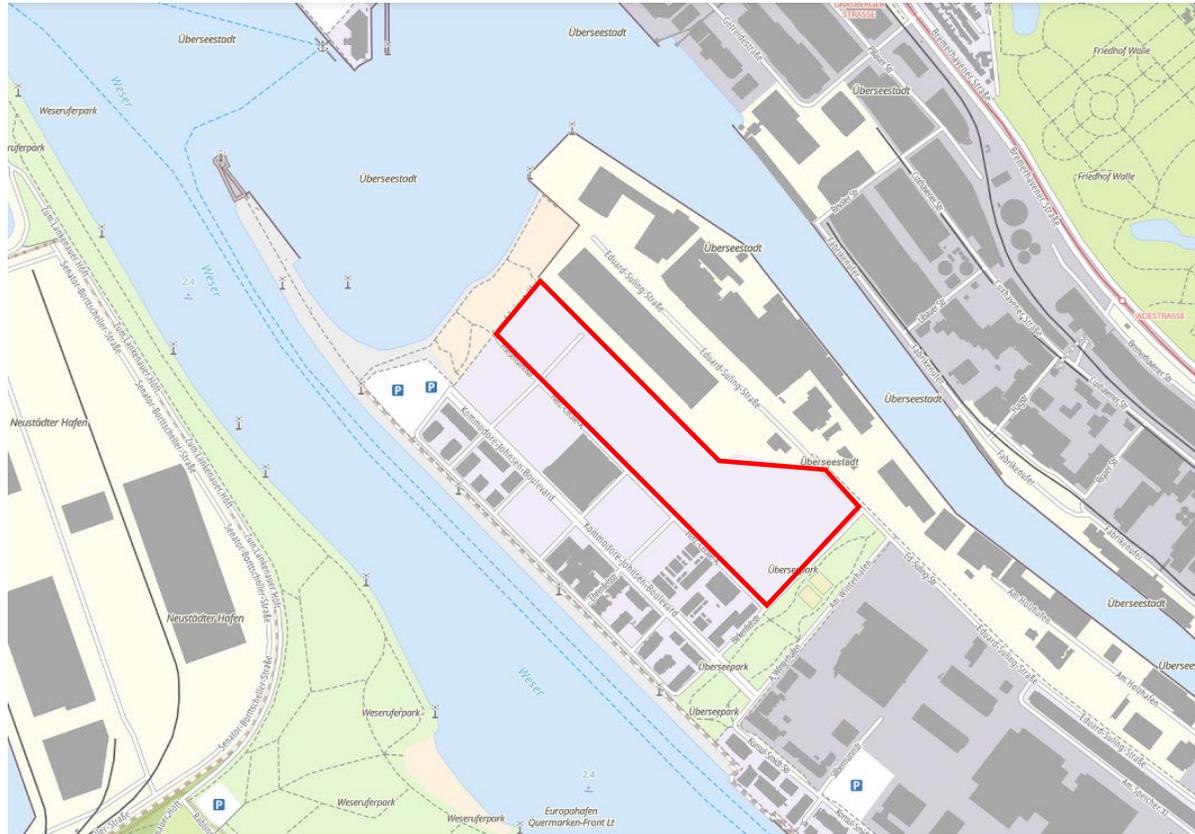


Standortalternativen (gesamtstädtisch)

- 3 / 4. Reihe Hafenkante Überseestadt (Herzogin Cecilie-Allee)

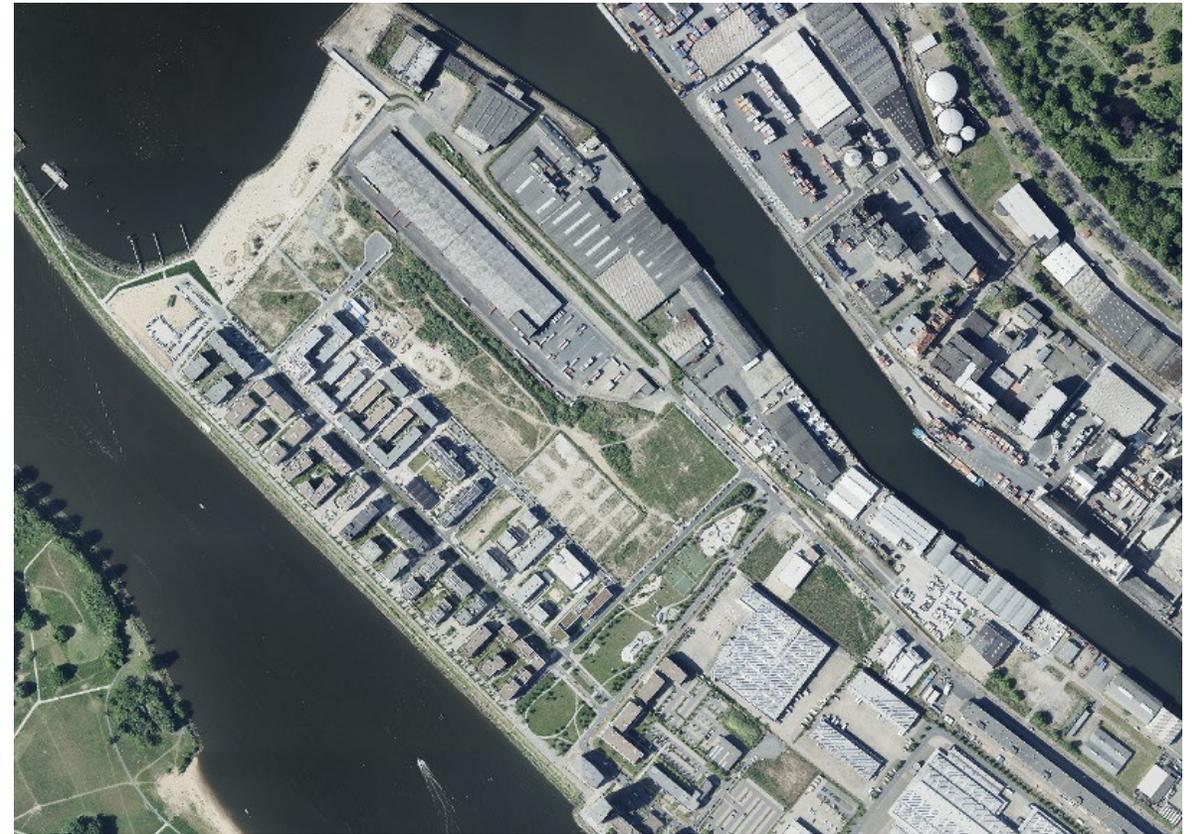


3. / 4. Reihe Hafenkante Überseestadt (Herzogin Cecilie-Allee)



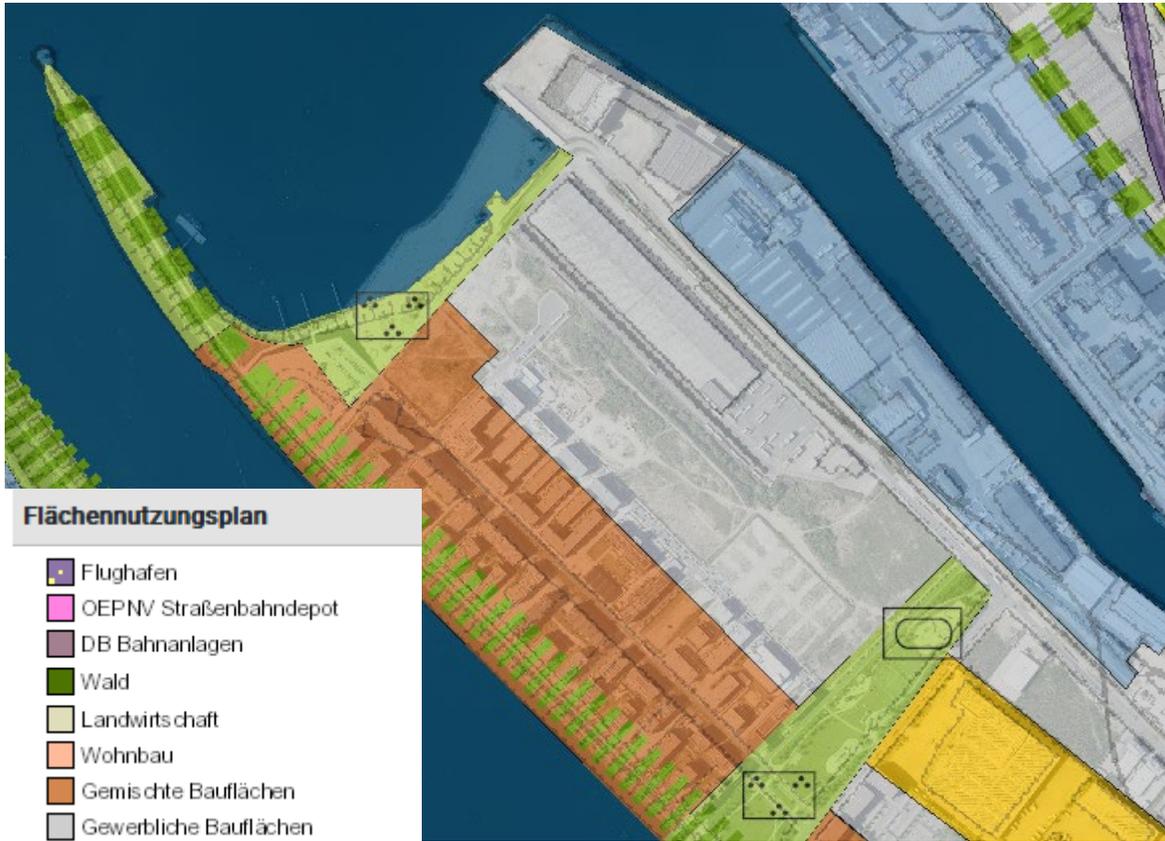
Liegenschaftskarte Bremen (Quelle GeoInformation)

rd. 8 ha Größe, aktuell in Teilen Unterkünfte für Geflüchtete



Orthofoto 2021 (Quelle GeoInformation)

3 / 4. Reihe Hafenkante Überseestadt (Herzogin Cecilie-Allee)



Flächennutzungsplan Bremen



Bebauungsplan 2335 (Gewerbegebiet)

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- M: Mischgebiete
 - GE: Gewerbegebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ: Grundflächenzahl
 - OK: Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN
 - OK 20,0 m: als Höchstmaß
 - OK 22,0-26,0 m: als Mindest- und Höchstmaß
 - UK: Höhe der Unterkante in Metern über NN
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- a: abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Flächen für Bahnanlagen
- GRÜNFLÄCHEN**
- öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, z.T. Gewässer)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Eintragung von Besondereigenschaften (Ereignisse), die dem Dienstrecht unterliegen
 - Eintragung von sonstigen Festsetzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Aktuelle
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Eintragung von Besondereigenschaften (Ereignisse), die dem Dienstrecht unterliegen
 - Eintragung von sonstigen Festsetzungen
- HINWEISE**
- Im Planbereich ist mit Grundfreiheit zu rechnen.
 - Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Bewertung der Kampfräume sicherzustellen.
 - Im gesamten Planbereich ist mit künstlichen Aufüllungen zu rechnen, die vorerst nicht als schädlich zu bezeichnen sind. Bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen.
 - Wegen des Stützcharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Lagerstätten von Mineralen nicht ausgeschlossen werden. Sofern Ausbaggerarbeiten anfallen, ist dieses gemäß den Anforderungen an die sichere Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen der Landesbergbauverordnung (LBBV) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu vermeiden oder zu verringern.
 - Es ist vorgesehen, die dargestellte geplante Deckfläche in einem wassermodifizierten Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahren zu sichern.
 - Die Anlage (geplant).
 - Im Planbereich befindet sich eine nach BauNVO § 10 Abs. 2 Nr. 10 besonders geschützte Stummweidenrinne. Alle Bauvorhaben (Baugrubenarbeiten) gemäß Art. 50c der Niedersächs. BauNVO sind nachweislich zu vermeiden, bevor der Bau beginnt oder Beginn des Bauseinschlags (i.S.d. Art. 50c BauNVO) bzw. nach Beendigung des Bauseinschlags (i.S.d. Art. 50c BauNVO) zu erfolgen hat. Alternative können vor Beginn der Baustellengrubenarbeiten durchgeführt werden, um so einen Baubeginn während der Brutzeit zu ermöglichen. Einzelheiten dazu sind im Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahren zu klären.
- Danke und Auftr. und der Stadtkarte 1:2000 mit Genehmigung des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes, Hannover.

3. / 4. Reihe Hafenkante Überseestadt (Herzogin Cecilie-Allee)



3. / 4. Reihe Hafenkante: Zielsetzung Entwicklung von Gewerbeflächen für kleine und mittlere Unternehmen im Sinne des Leitbildes der „Produktiven Stadt“
zudem weitergehende Straßenbahnführung angedacht

Aufgaben- und Leistungsbeschreibung

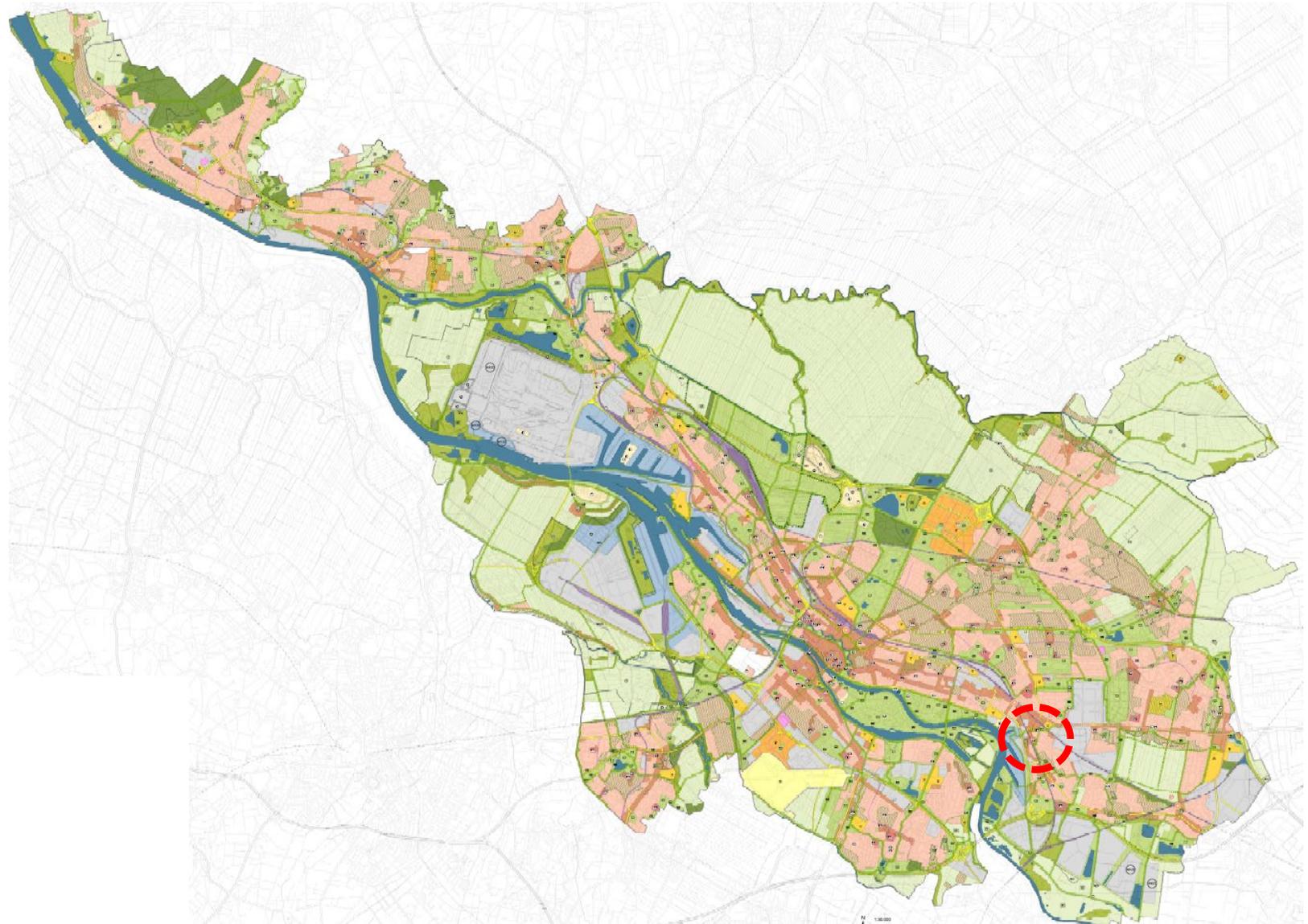
Piek 17 - Entwicklungsbereich Hafenkante und Kühlhausnase, Überseestadt Bremen

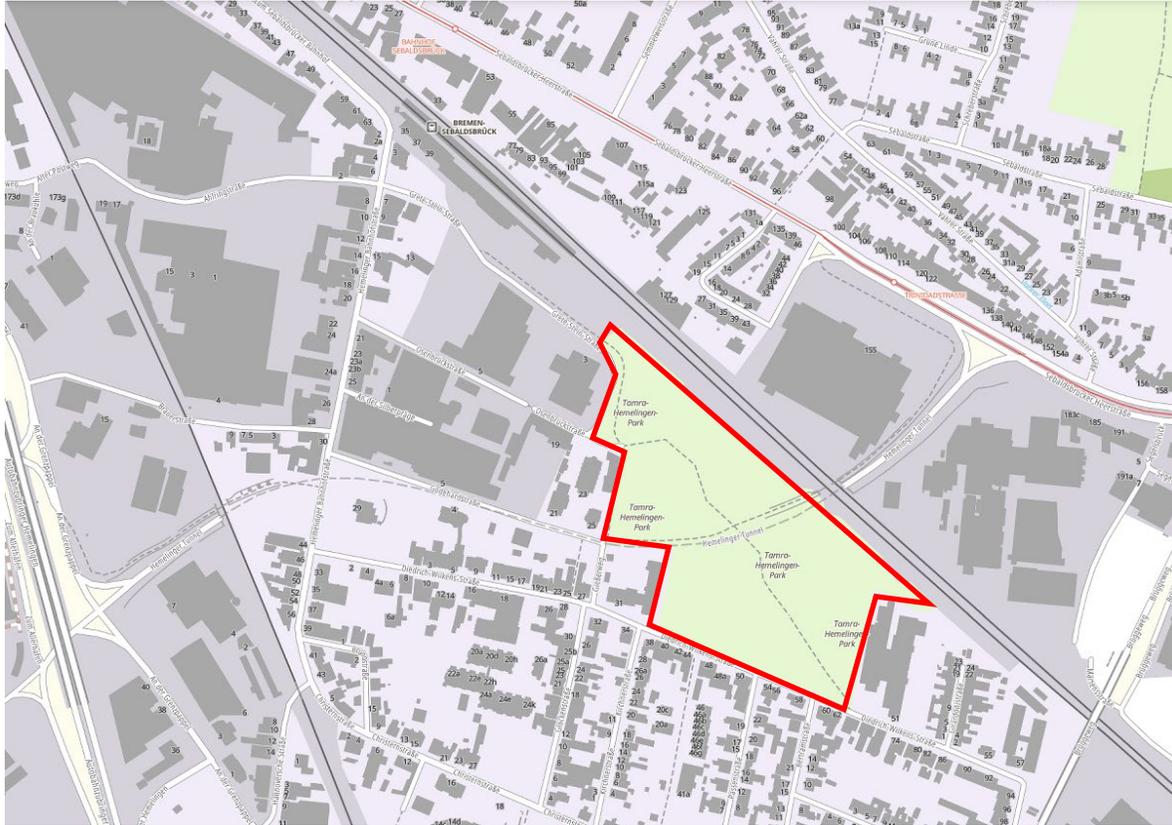


Anstehender Architektenwettbewerb

3 / 4. Reihe Hafenkante Überseestadt (Herzogin Cecilie-Allee)

- Tamra-Park Hemelingen





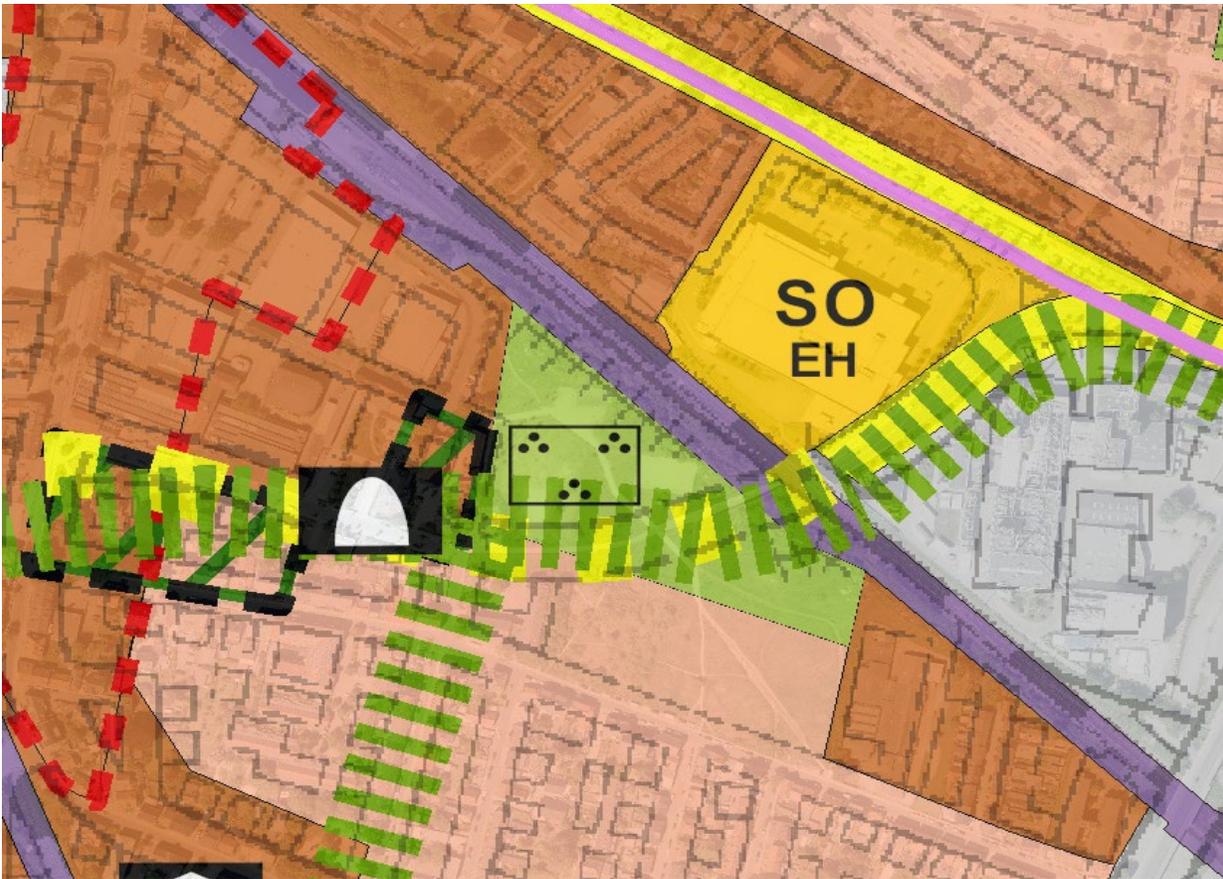
Liegenschaftskarte Bremen (Quelle GeoInformation)

rd. 4 ha Größe



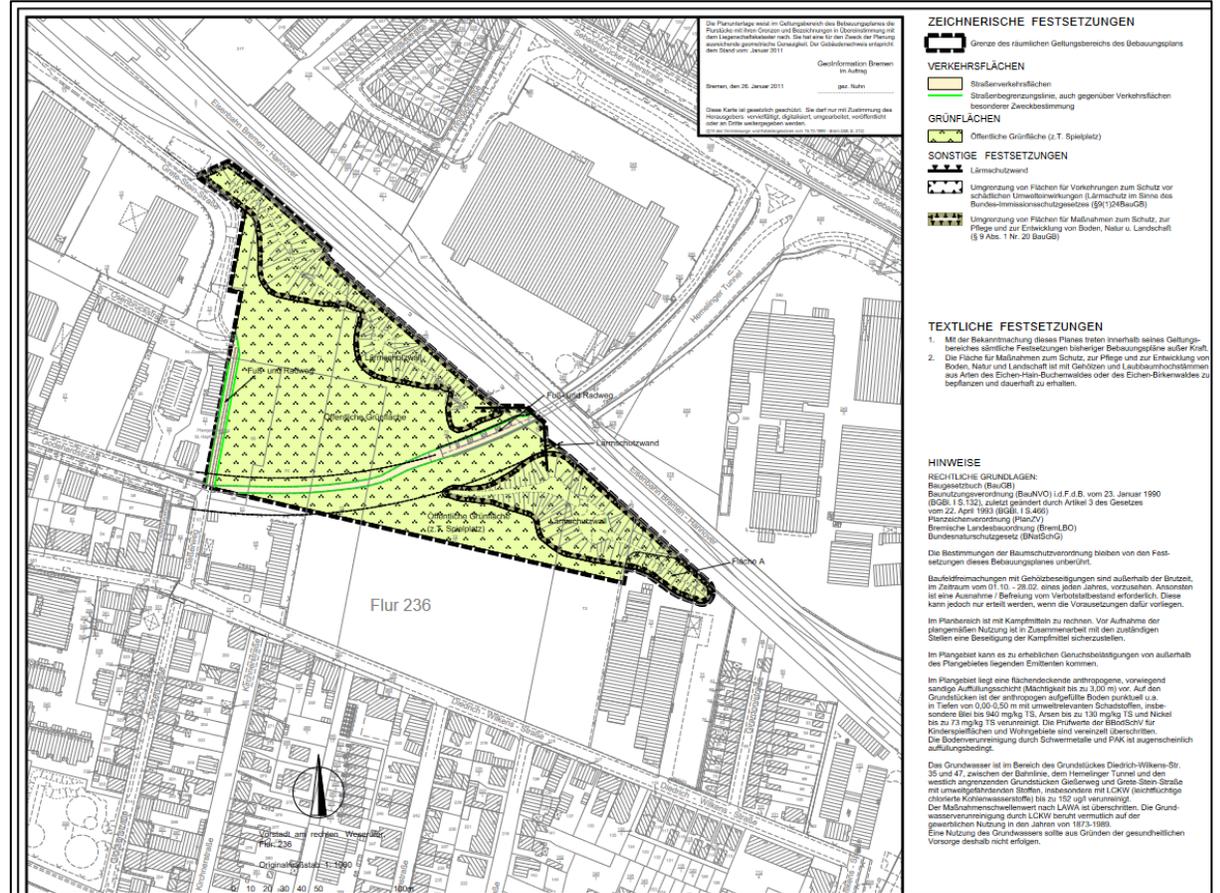
Orthofoto 2021 (Quelle GeoInformation)

Tamra – Park Hemelingen



Flächennutzungsplan Bremen

- Tunnel
- Grünverbindungen - Sicherung
- Parkanlage



Bebauungsplan 2415 A (Öffentlich Grünfläche z.T. Spielplatz)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- VERKEHRSFÄCHEN**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen
 - sonstiger Zweckbestimmung
- GRÜNFLÄCHEN**
 - Öffentliche Grünfläche (z.T. Spielplatz)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Lärmschutzwand
 - Umgrenzung von Flächen für Vorrichtungen zum Schutz vor unzulässiger Umweirerückungen (Lärmschutz im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG))
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Gehölzen und Laubbäumhochstämmen aus Arten des Eichen-Hol-Buchenerwaldes oder des Eichen-Birkenwaldes zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 121), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 646)
 Planzonenverordnung (PlanZV)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung treten von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Baufeldheimungen mit Gehölzbestellungen sind außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. eines jeden Jahres, vorzusuchen. Ansonsten ist eine Ausnahme-Freibelegung vom Vorstellbestand erforderlich. Diese kann jedoch nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen.

Im Plangebiet ist mit Kampfmetall zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Bereinigung der Kampfmetalle sicherzustellen.

Im Plangebiet kann es zu erheblichen Geruchsbelästigungen von außerhalb des Plangebietes legenden Emittenten kommen.

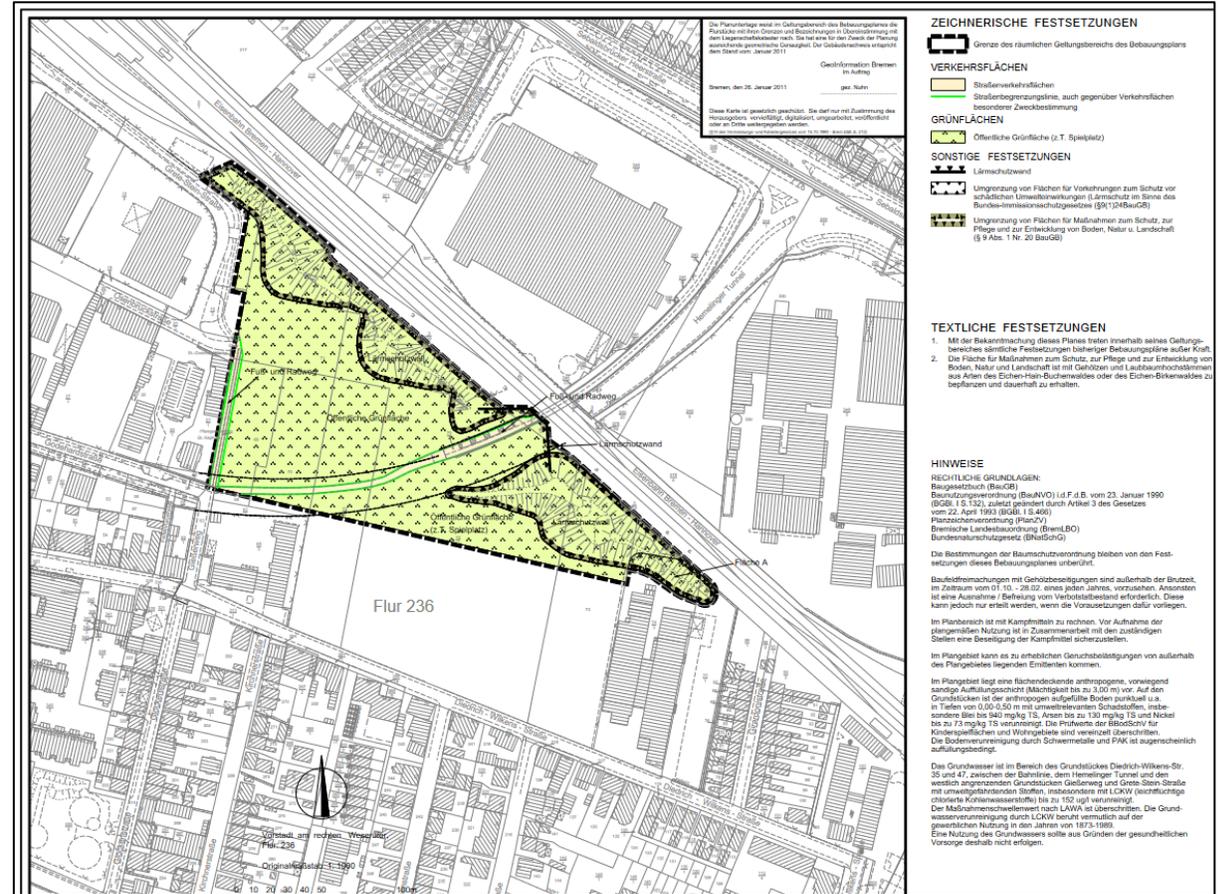
Im Plangebiet liegt eine flächenbedeckende anthropogene, vorwiegend sonstige Auffüllungsschicht (Mächtigkeit bis zu 3,00 m) vor. Auf den Grundstücken ist der anfröhen aufgefüllte Boden punktuell u.a. in Tiefen von 0,05 bis 0,50 m mit unvertretbaren Schadstoffen, insbesondere Blei bis 940 mg/kg TS, Arsen bis zu 130 mg/kg TS und Nickel bis zu 73 mg/kg TS (sonstige). Die Probenwerte der Schadstoffe für Kinderspielflächen und Wohngebiete sind vereinzelt überschritten. Die Bodenverunreinigung durch Schwermetalle und PAK ist augenscheinlich aufzufüllungsbedingt.

Das Grundwasser ist im Bereich des Grundstückes Dredich-Wikens-Str. 35 und 47, zwischen der Bahnlinie, dem Hemelinger Tunnel und den westlich angrenzenden Grundstücken Gadenweg und Gese-Stein-Straße mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit LCKW (schwermetallhaltige chlorierte Kohlenwasserstoffe) bis zu 150 µg/l verunreinigt. Der Maßnahmenschnellwert nach LAWA ist überschritten. Die Grundwasseruntersuchung durch LCKW bestm. ist erstmalig auf der genehmigten Nutzung in den Jahren von 1973-1989. Eine Nutzung des Grundwassers sollte aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge deshalb nicht erfolgen.

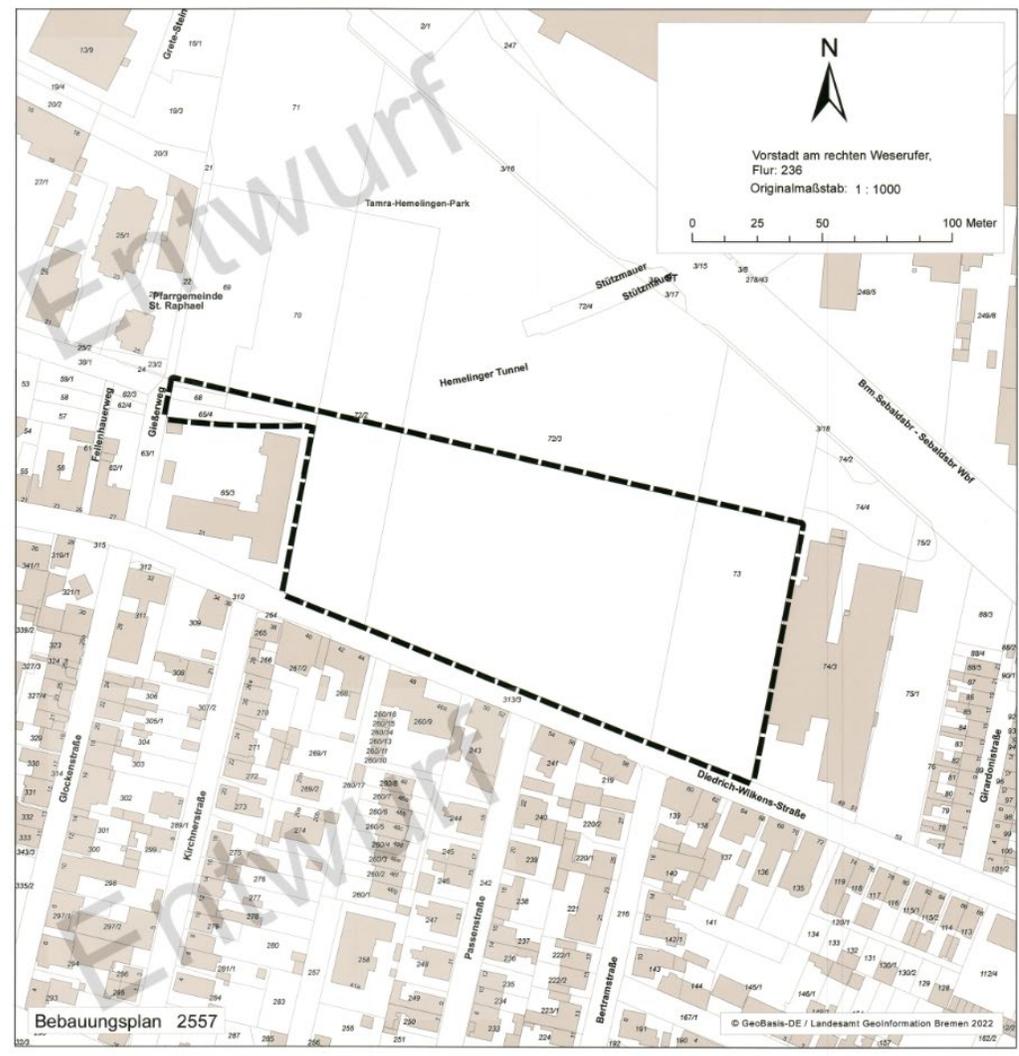
Zielsetzung Bebauungsplan 2415 A:

„In Hemelingen gibt es ein erhebliches Defizit an öffentlichem Grün. Die bereits im Bebauungsplan 2162 festgesetzten „Pocketparks“, der Spielplatz und die begrünte Lärmschutzverwallung sollen daher zusammengefasst und zu einer zusammenhängenden Grünanlage entwickelt werden.

Die Finanzierung der Grünanlage über Sanierungsmittel ist gesichert, die Umsetzung kann daher zügig erfolgen.“



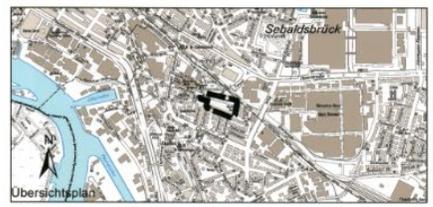
Bebauungsplan 2415 A (Öffentlich Grünfläche z.T. Spielplatz)



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
 Übersichtsplan zum
BEBAUUNGSPLAN 2557

für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen,
 zwischen Diedrich-Wilkens-Straße, Gießberg,
 dem Tamra-Hemelingen-Park und westlich der
 Bebauung Girardonstraße

(Bearbeitungsstand: 09.11.2022)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Für Entwurf und Aufstellung
 Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
 Stadtentwicklung und Wohnungsbau
 Bremen, *Beate Meier*
 Im Auftrag *Beate Meier*

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Mobilität, Bau und
 Stadtentwicklung
 bei Ihrem Planaufstellungsbeschluss vom *09.11.2022* vorgelegen.
 Bremen, *12. Januar 2023*

Ulrich
 Vorsitzender

Bekanntmachung gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch in
 Verbindung mit § 2 Satz 1 Bremisches Bekanntmachungsgesetz durch
 Bereitstellung im Internet am *12.01.2023*

Bearbeitet: Kaal
 Gezeichnet: Schlüter 09.11.2022 **Bebauungsplan**

Verfahren: Brünjes **2557**

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 2557 (12.01.2023)

Ziel der Entwicklung einer weiteren
 öffentlichen Grünfläche für den Tamra-
 Park, da in Hemelingen eine
 Unterversorgung mit Grünflächen
 besteht.

Der Tamra-Hemelingen-Park



Ein Platz der Freundschaft

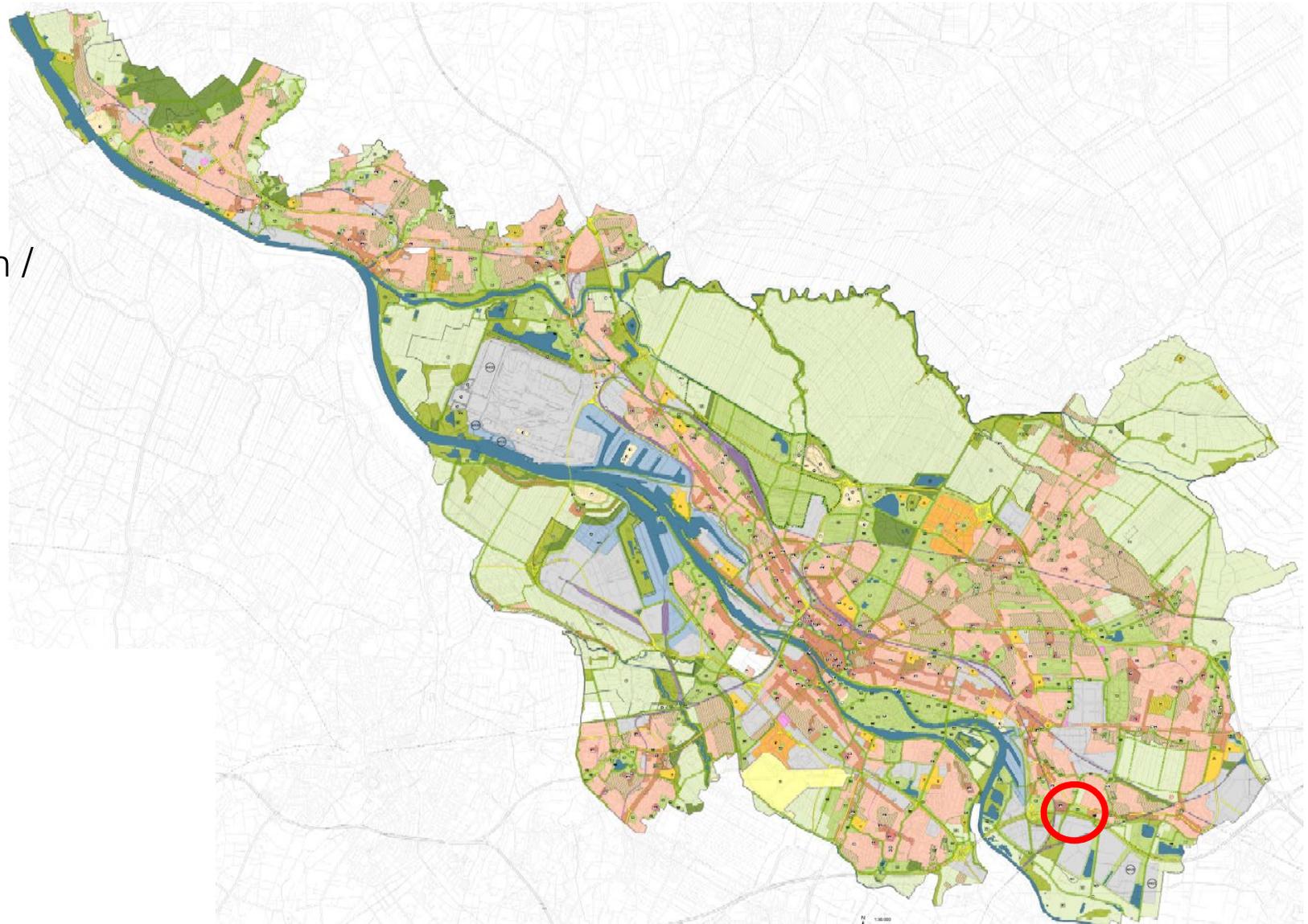
Quelle: Hemelingen Marketing e. V.

Aus der Städtepartnerschaft zwischen Tamra, einer arabischen Gemeinde in Israel, und Hemelingen entstand Ende 2013 ein Symbol der Verbundenheit.

Quelle: <https://www.bremen.de/leben-in-bremen/parks-in-bremen/der-tamra-hemelingen-park>

Um die 20-jährige Partnerschaft mit der arabischen Gemeinde Tamra zu würdigen, beschloss der Beirat Hemelingen 2013, die bestehende Grünfläche Tamra-Hemelingen-Park zu taufen. Die Anlage liegt auf dem ehemaligen Nordmende Firmensitz. Sie besteht aus Grünflächen, einzelnen Bäumen, einer Bühne für Veranstaltungen, sowie mehreren Spielmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene.

- Bezirkssportanlage Hemelingen / AWO Übergangwohnheim



Bezirkssportanlage Arberger Heerstr. / AWO Übergangwohnheim



Liegenschaftskarte Bremen(Quelle GeoInformation)



Orthofoto 2021 (Quelle GeoInformation)

Bezirkssportanlage Arberger Heerstr. / AWO Übergangwohnheim



Flächennutzungsplan Bremen: Grünflächen „Sportplatz“



rd. 9 ha Größe

Aktuelle Nutzung:

- Bezirkssportanlage (u.a. für die Vereine SV Hemelingen, SG Bremen-Ost, FUMS United)
- AWO-Übergangwohnheim „Grünes Dorf“



Quelle: GeoInformation Bremen 2021

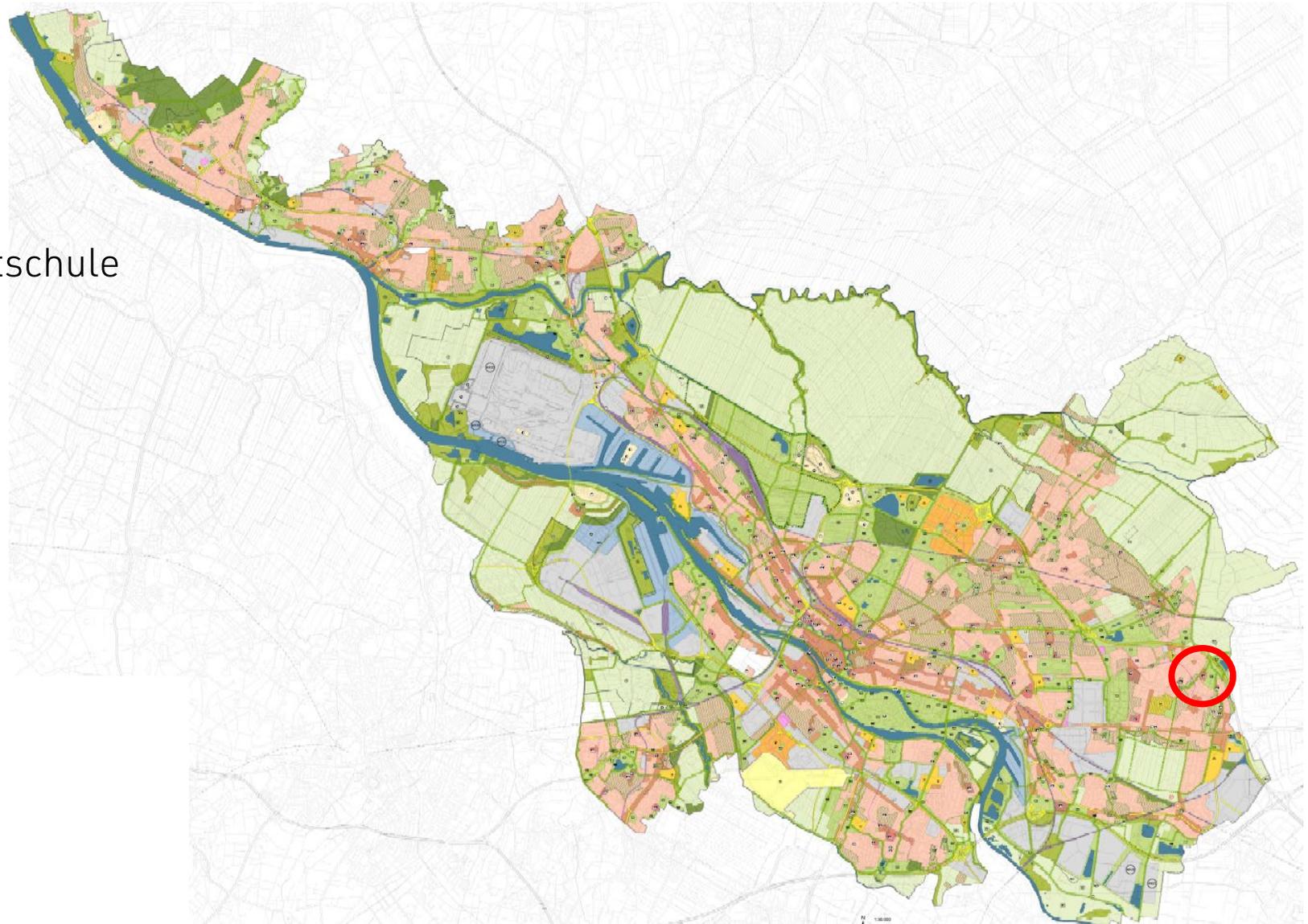
Bezirkssportanlage Arberger Heerstr. / AWO Übergangswohnheim

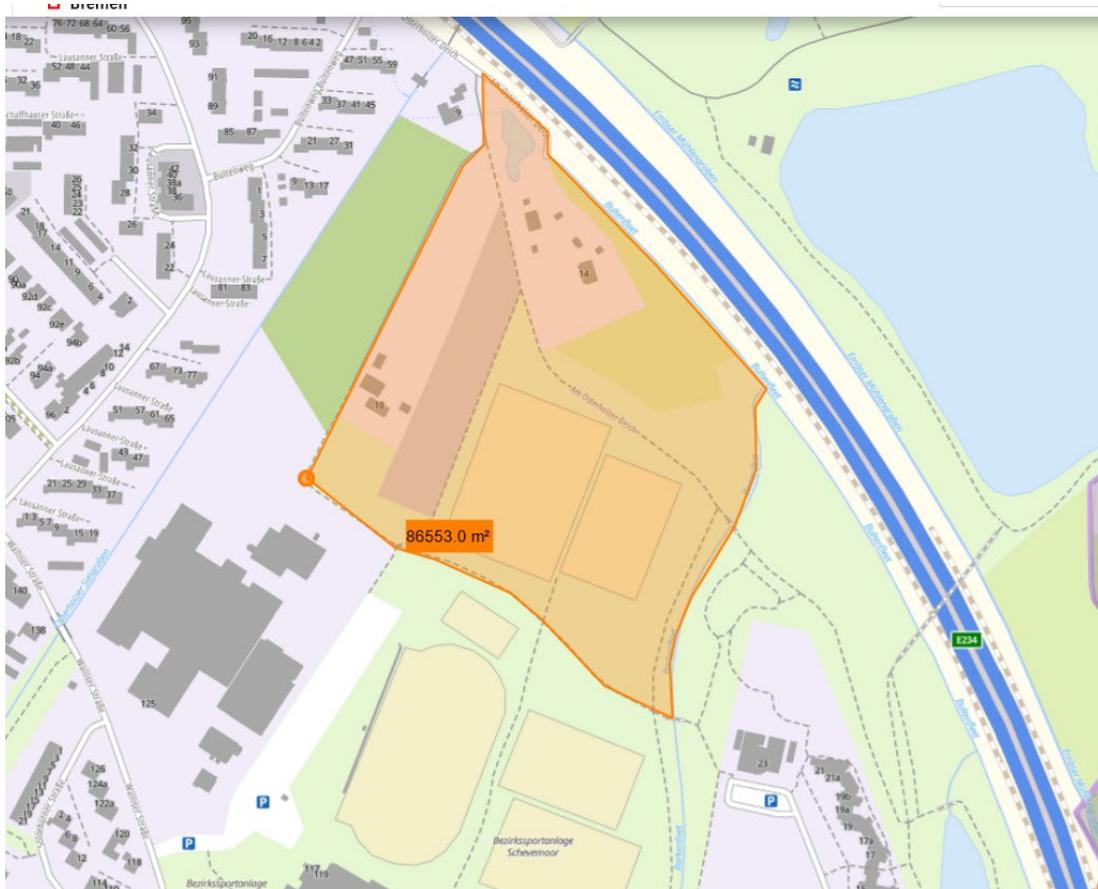


Quelle: GeoInformation Bremen 2021

AWO Übergangwohnheim mit angrenzenden Jugendhaus Hemelingen **BPW** Stadtplanung

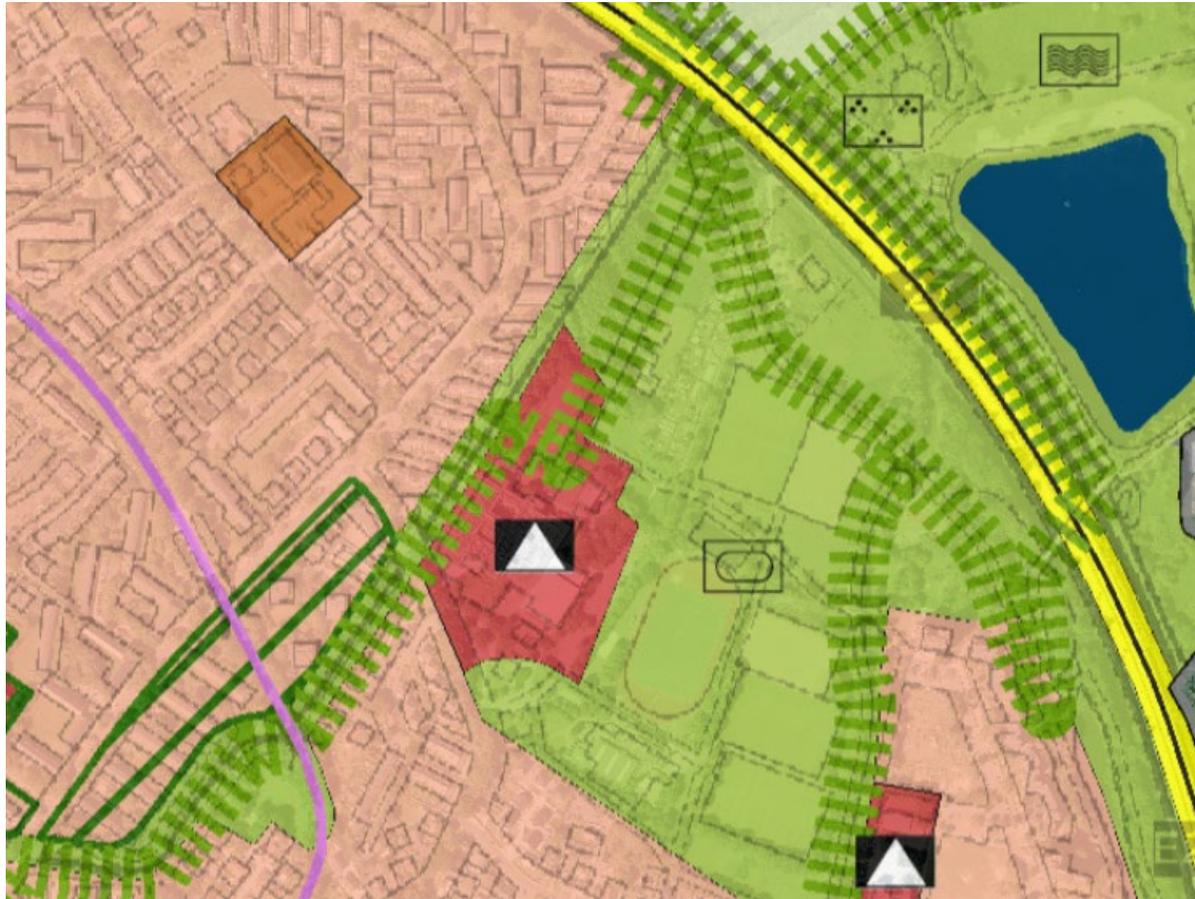
- Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage





Größe rd. 8,6 ha

Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage



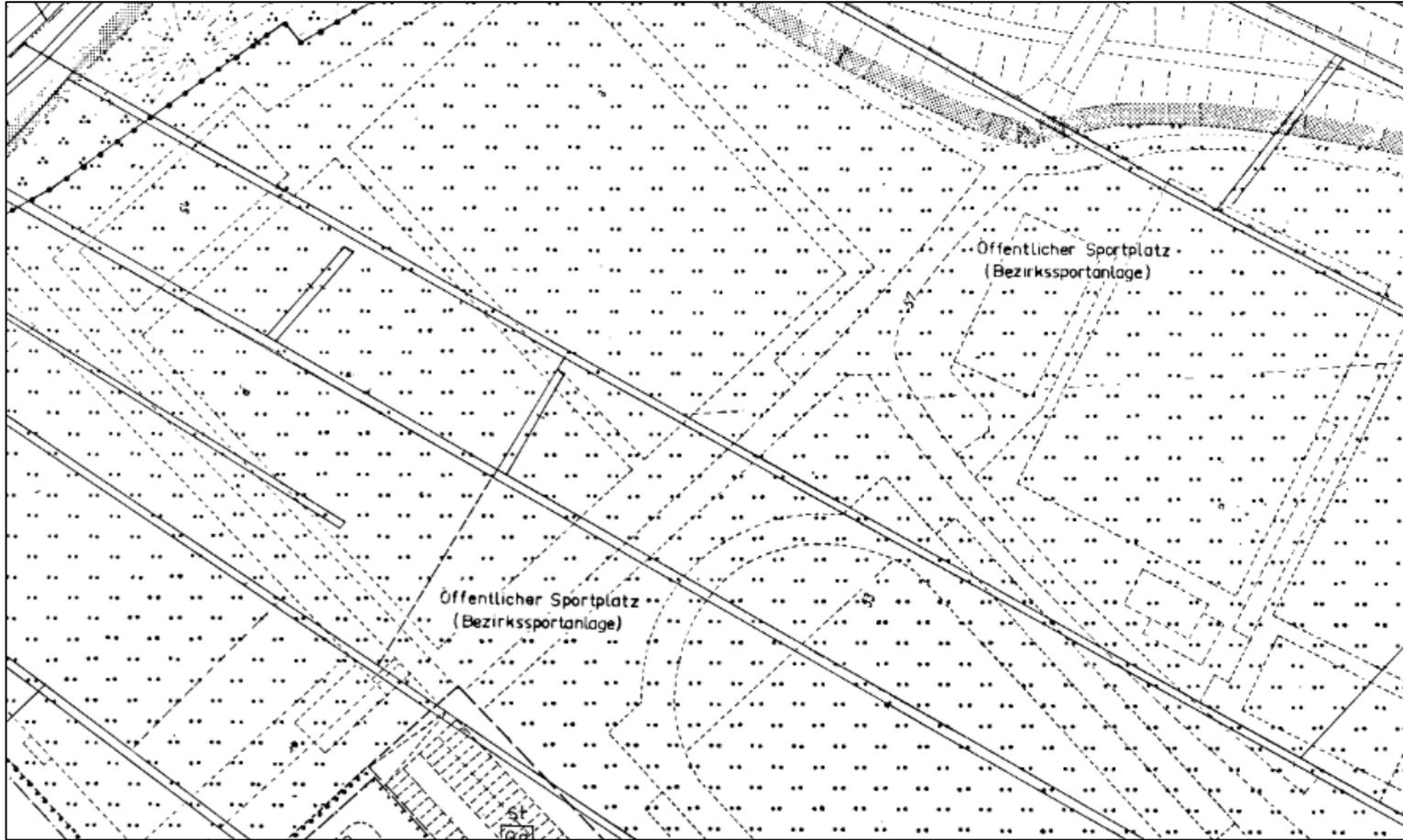
Flächennutzungsplan Bremen: Grünflächen „Sportplatz“



Bebauungsplan 1120

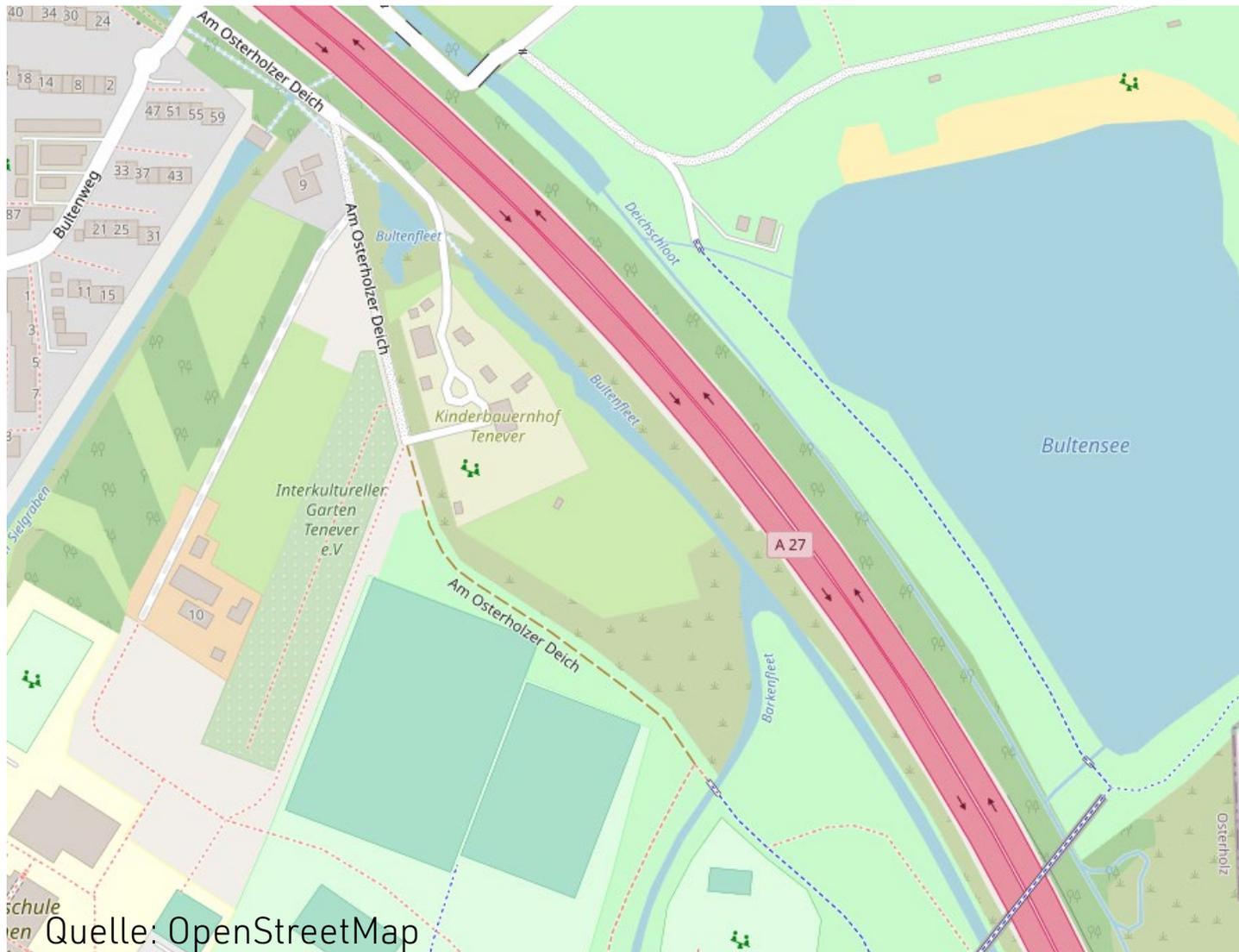
„Öffentlicher Sportplatz (Bezirkssportanlage)“

Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage



Bebauungsplan 1120 „Öffentlicher Sportplatz (Bezirkssportanlage)“

Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage



Nutzungen:

- Interkultureller Gartenverein Tenever e.V.
- Kinderbauernhof Tenever (*petri eichen*; *Diakonische Kinder- u. Jugendhilfe gGmbH*)
- 2 Sportplätze

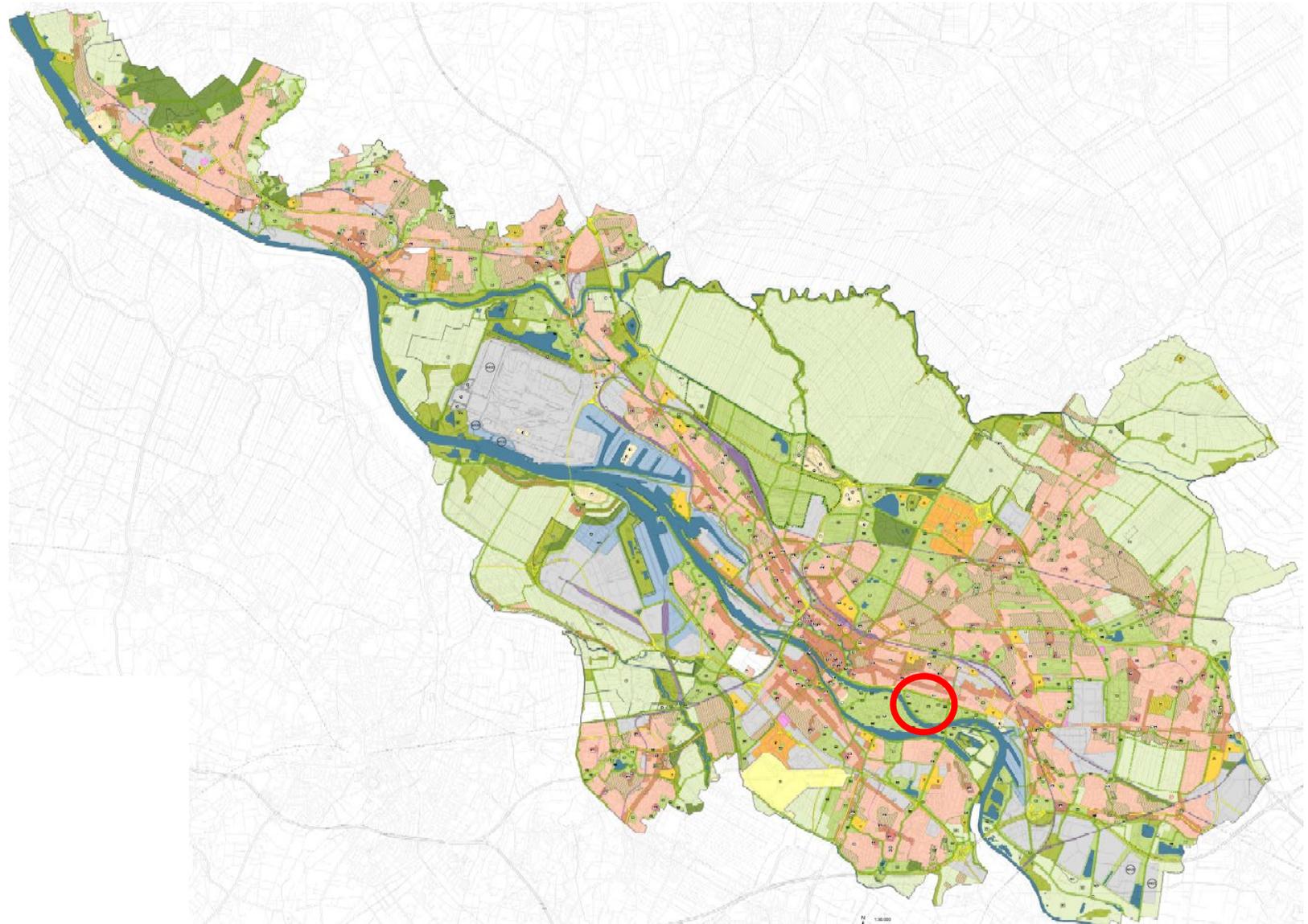
Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage

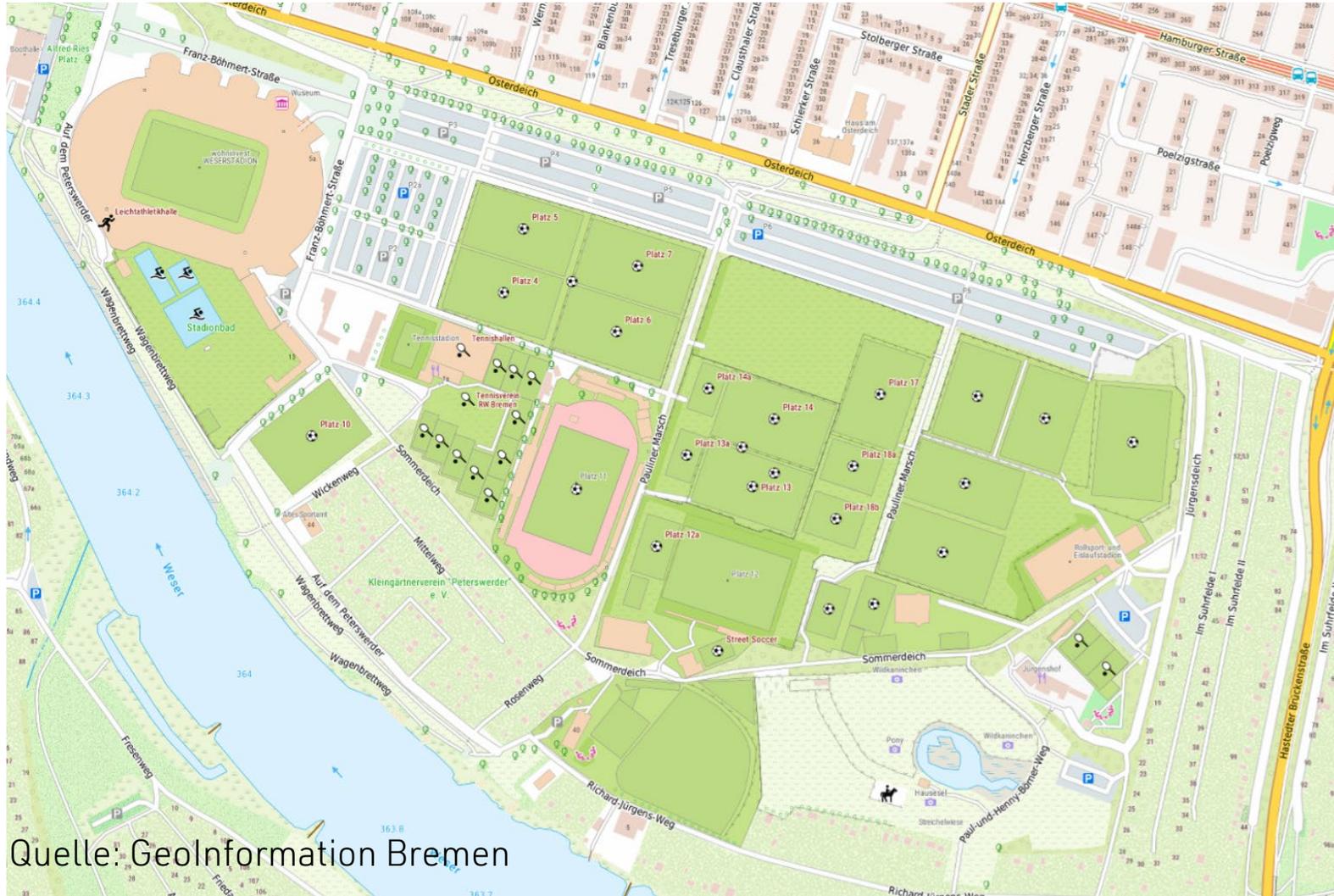


Quelle: Geoportal Bremen

Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage

- Pauliner Marsch





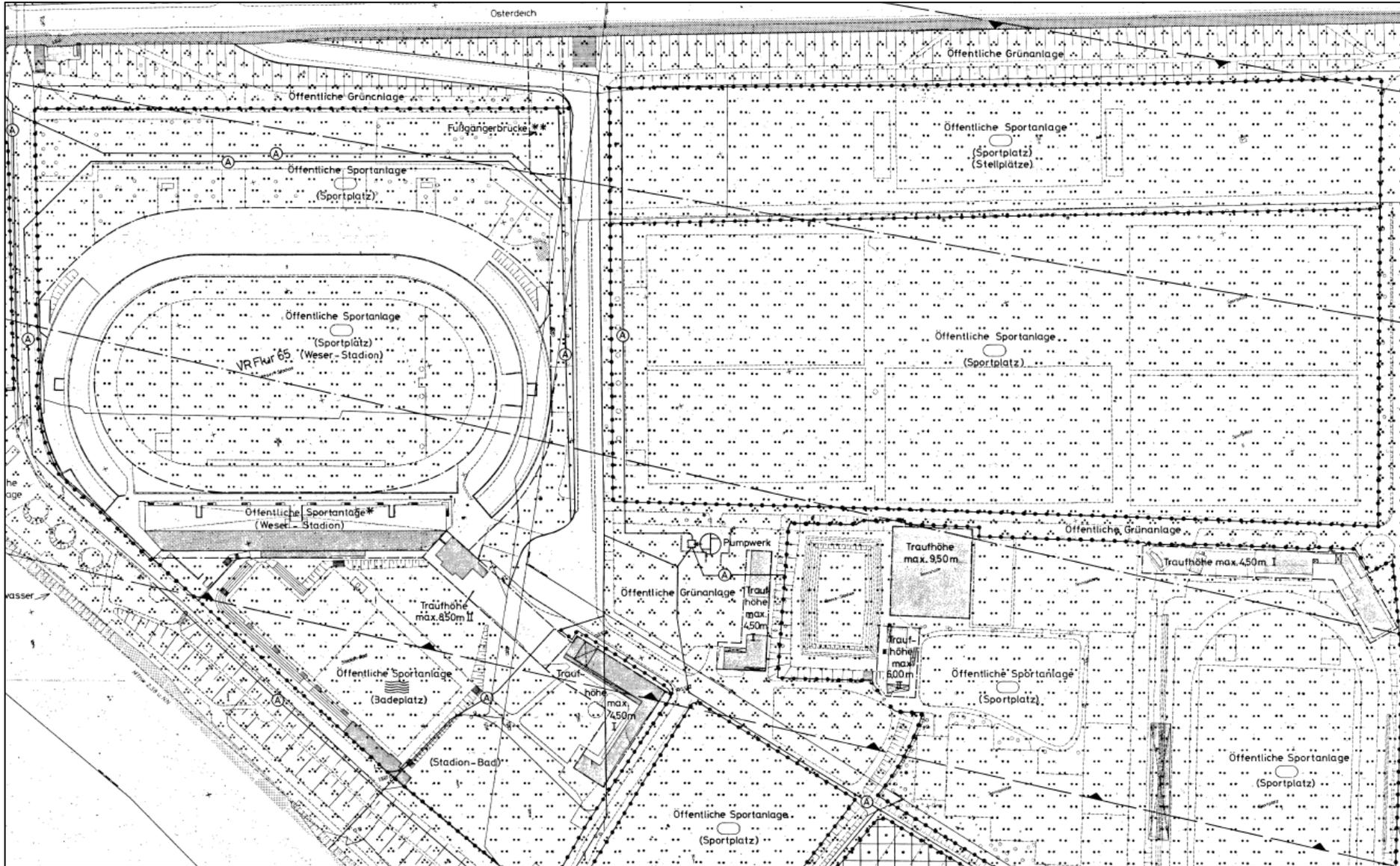
Quelle: GeoInformation Bremen

Pauliner Marsch



Quelle: GeoInformation Bremen

Pauliner Marsch



Art der Nutzung:
Grünflächen für

- Sportanlagen
- Badeplatz
(Stadionbad)
- Wassersport
- Dauerkleingärten

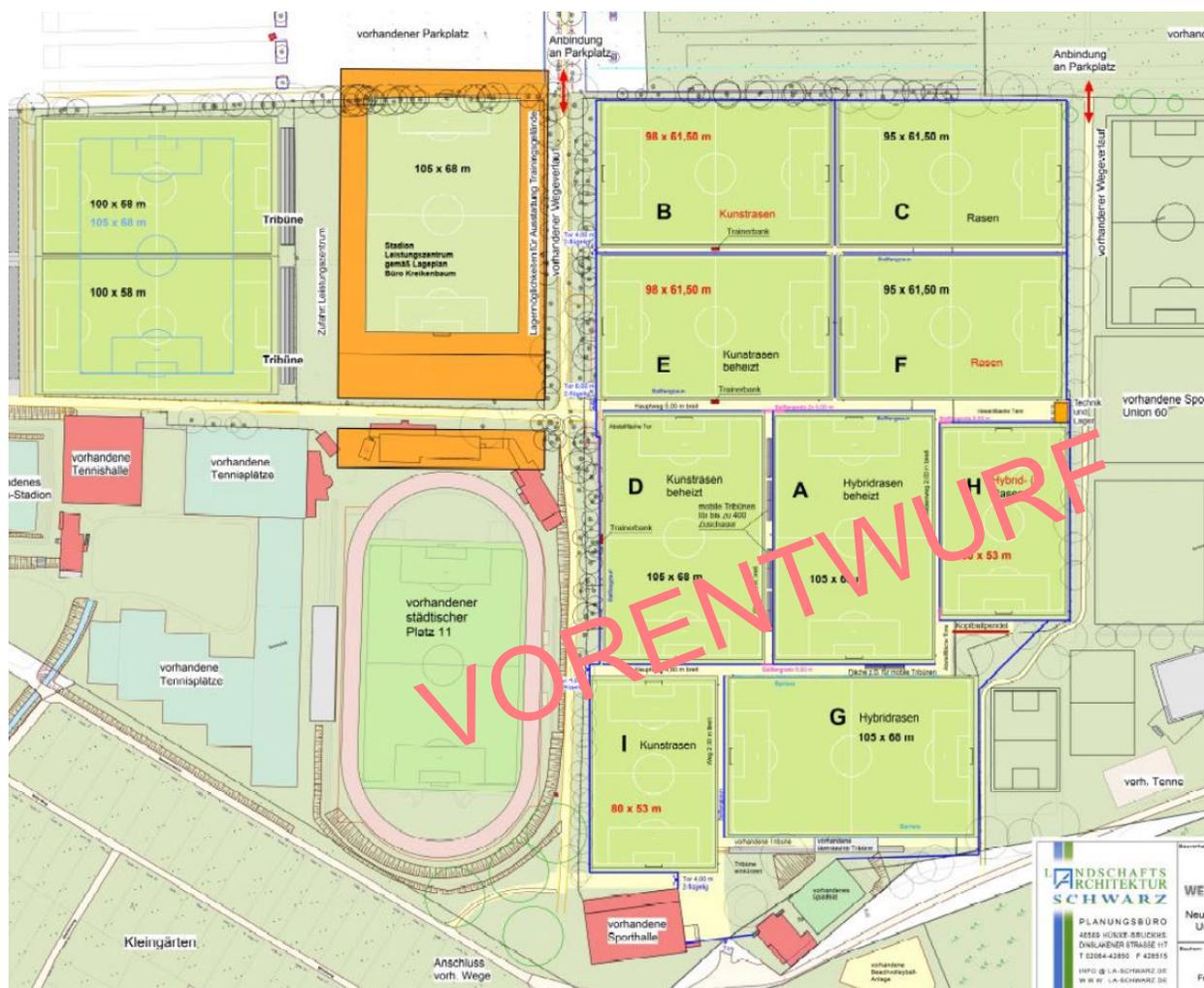
Pumpwerk

Baufelder
Geschossigkeiten
Traufhöhen

Festsetzungen Bebauungsplan 1184

Flächenanforderungen beim Vergleich der Standorte

- An einem alternativen Standort würden durchgängig ganze, also **wettkampftaugliche Fußballfelder in einer Größe von 105 m x 68 m** realisiert. In der Pauliner Marsch sind viele Plätze kleiner und nur für das Training zu nutzen
- An einem Alternativstandort würden ausreichend **Abstandsflächen** von den Außenlinien der Trainingsplätze zu den Wegen (**Unfallschutz**) und zwischen den Plätzen (**Bewegungsflächen** für Fahrzeuge des Greenkeepings und für Zuschauer) vorgesehen. Beides ist aufgrund des gewachsenen Standorts in der Pauliner Marsch nicht der Fall.
- An einem Alternativstandort würden ausreichend **Lagerflächen** für Tore und Trainingsmaterial berücksichtigt, auf die in der Pauliner Marsch aufgrund des gewachsenen Standorts verzichtet wird.
- In der Pauliner Marsch ist das **WESERSTADION** bereits vorhanden und wird als Trainingsplatz genutzt (14 Fußballfelder + WESERSTADION). An einem Alternativstandort wären **15 neue Fußballfelder** erforderlich.



Leistungszentrum – Neuordnung Trainingsplätze

SportCampus – Pauliner Marsch



Bestand aufwerten

- Rampe behindertengerecht
- Flüsterbelag
- Nutzungstrennung

Bäume Vegetation

- vollumfänglich erhalten

Freiraumgestaltung war
Thema in Workshop 5



www.Kreikenbaum.com

SportCampus – Pauliner Marsch

Erhalt Baumreihe Rosenweg

SportCampus – Pauliner Marsch



- Freiraumgestaltung war Thema in Workshop 5
- Die Baumreihe am Rosenweg soll und kann erhalten werden.
- Baumschutz während Baumaßnahmen wird vorgesehen (z.B. Stahlplatten als Wurzelschutz).



| | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|---|--|----------|
| Standort: Pauliner Marsch | | Größe: rd. 50 ha (Spielstätte + LZ-Gebäude: rd. 2,0 ha) | | |
| Kriterienkategorie | Einzelkriterien | Eignung | | |
| | | gut | mittel | schlecht |
| Flächen-eigenschaften | Zuschnitt | Optimierung des LZ + Neubau Spielstätte möglich | | |
| | Beschaffenheit und Topografie | Rückbau Bestandsgebäude + Sportplätze erforderlich | hochwassergefährdeter Bereich (hochwasserangepasstes Bauen ist möglich) | |

§ 78 WHG Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

„(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.“

Das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG umfasst somit nur solche Flächen, die erstmalig einer Bebauung im bisherigen Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeführt werden sollen.

Das Planungsverbot gilt nicht für Überplanung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) und Änderungen von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB. Es gilt jedoch ein erhöhtes Abwägungsgebot (§78 Abs. 3 WHG)

§ 78 Abs. 3 WHG

(3) ¹In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

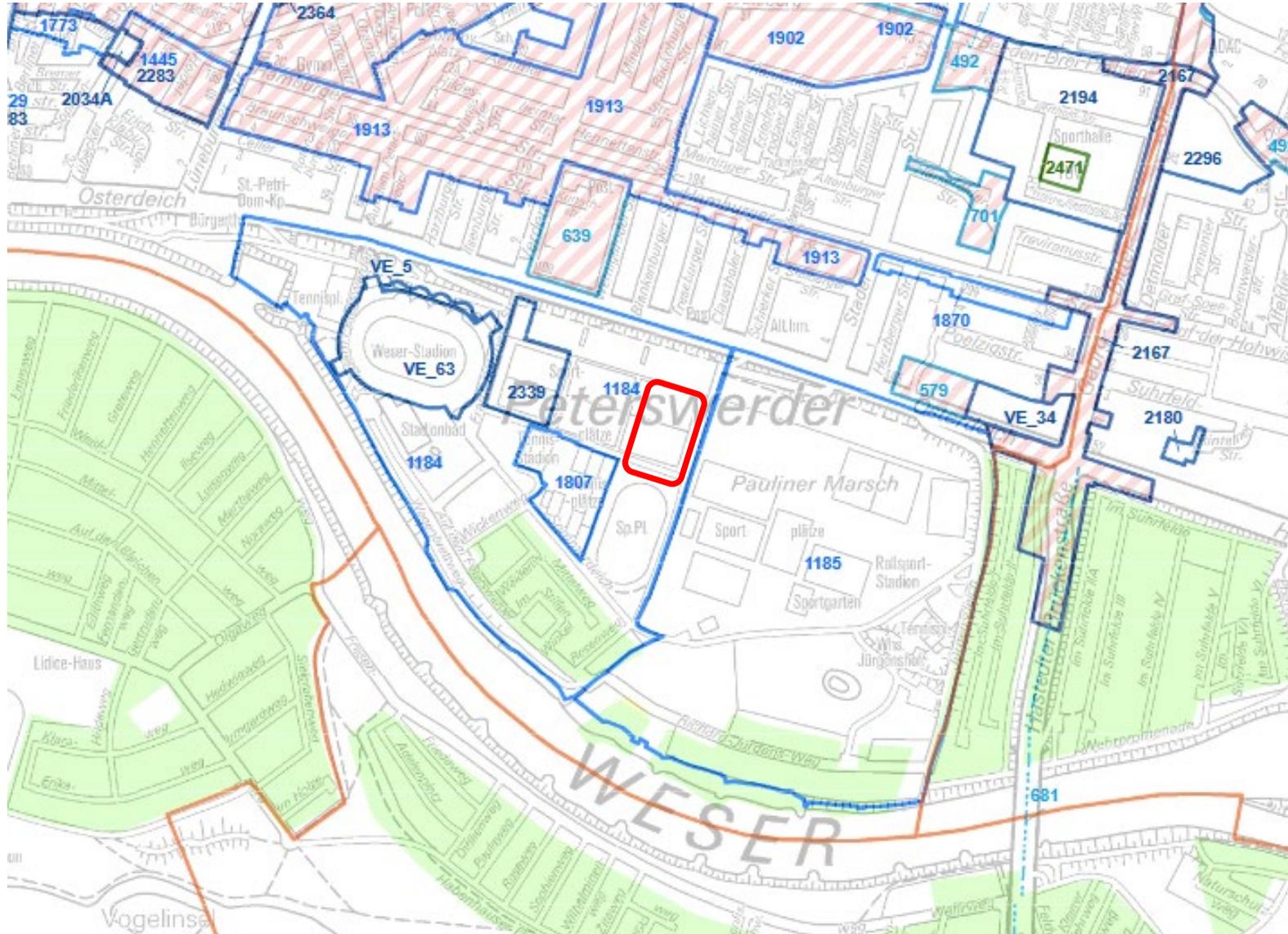
Rechtliche Grundlagen und Voraussetzungen - Hochwasserangepasste Bauweise -

- Im Fall des Leistungszentrums sind die Anforderungen an das **hochwasserangepasste Bauen** Kernpunkt der Genehmigungsfähigkeit.
- Eine hochwasserangepasste Bauweise soll hochwasserbedingte **Gefahren für Leben und Gesundheit** ausschließen und Gefahren für das **Eigentum** und die **Umwelt** gering halten.

**Hochwasserangepasstes Bauen war
Thema in Workshop 4**

**(Folie Herr Koldehofe,
SKUMS Wasserbehörde)**

| Standort: Pauliner Marsch | | Größe: rd. 50 ha (Spielstätte + LZ-Gebäude: rd. 2,0 ha) | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|--|--|----------|
| Kriterienkategorie | Einzelkriterien | <u>Eignung</u> | | |
| | | gut | mittel | schlecht |
| Flächen-eigenschaften | Zuschnitt | Optimierung des LZ + Neubau Spielstätte möglich | | |
| | Beschaffenheit und Topografie | Rückbau Bestandsgebäude + Sportplätze erforderlich | hochwassergefährdeter Bereich (hochwasserangepasstes Bauen ist möglich) | |
| Stadträumliche Einbindung | Nutzungsstruktur des Umfelds | Sportstätten, Wohnen nördlich Osterdeich (Wohnbebauung bzw. Gemengelage), Kleingartenanlagen | | |
| | Lage im Siedlungsraum | innerstädtisch, integriert | | |
| Verkehr | Erreichbarkeit | gut erreichbar mit MIV und ÖPNV | | |
| | Verkehrliche Erschließung | Erschließung + Stellplätze vorhanden; nur teilweise auszubauen | | |



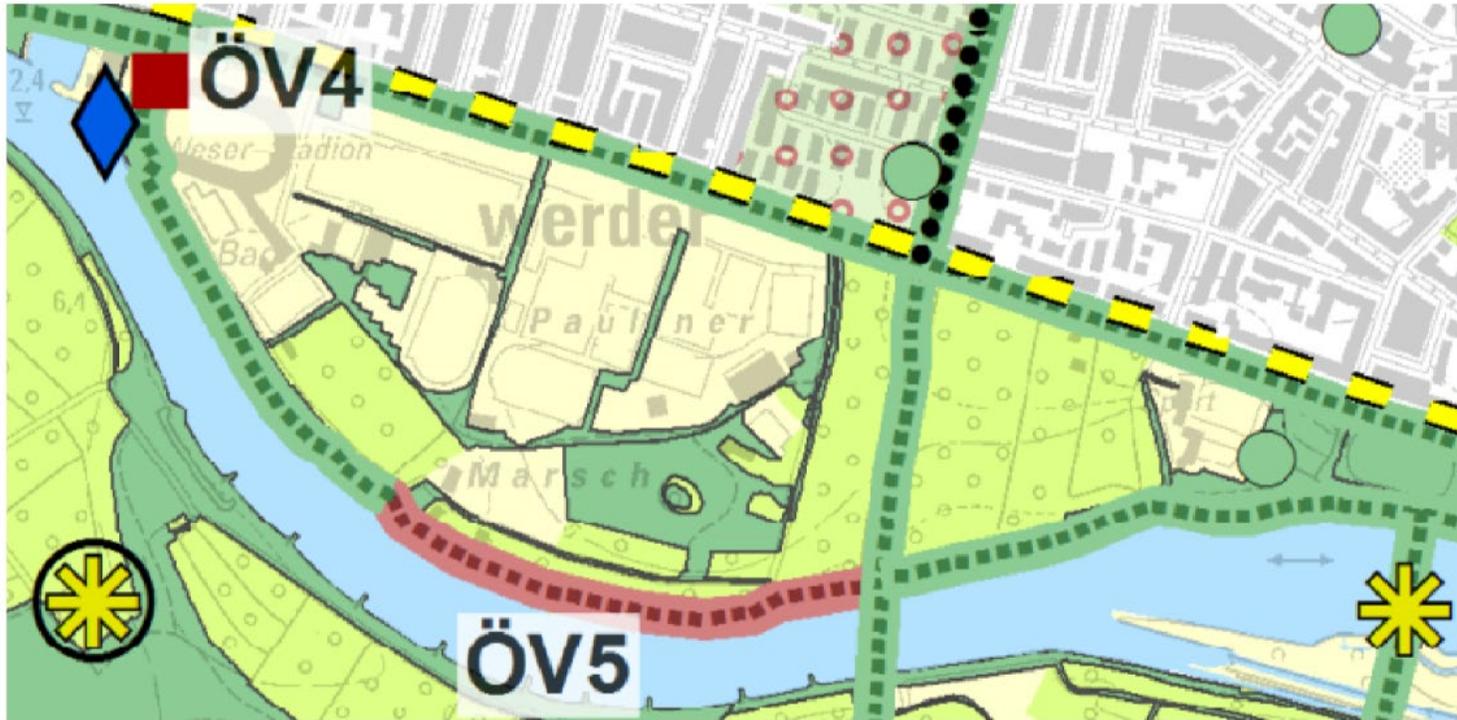
- Weiße Fläche ohne geltenden Bebauungsplan = gewachsene Gemengelage zwischen Sportveranstaltungsort und Wohnnutzungen



Pauliner Marsch – ÖPNV-Anbindung

Natur und Landschaft

Ziele des Naturschutzes im Landschaftsprogramm Bremen 2015



Plan 2 Erholung Ziele und Maßnahmen: Erholungsflächen sichern und pflegen; hohe Bedeutung der Grünflächen und Kleingärten erhalten; Uferweg öffnen und neu gestalten (ÖV5); (Neugestaltung Tennisplätze ist umgesetzt ÖV4)

Natur und Landschaft waren
Thema in Workshop 5

→ Erholungswege und
-funktion werden
berücksichtigt

- **Flächeneigenschaften** (Flächengröße, Zuschnitt, Topographie, Rückbau Altbestand, landschaftsökologische Wertigkeit, Bodenbeschaffenheit etc.)
- **Stadträumliche Einbindung** (Nutzungsstruktur im Umfeld / Vereinbarkeit der Nutzungen, Immissionsschutz etc.)
- **Verkehr** (verkehrliche Anbindung / Erreichbarkeit (auch für Kinder- und Jugendmannschaften), ÖPNV-Anschluss, Erschließung etc.)
- **Planungsvorgaben / Planungsabsichten der Stadtgemeinde** (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Landschaftsprogramm, Wohnungsbaukonzeption / Sofortprogramm Wohnungsbau, Machbarkeitsstudien / Rahmenplanungen etc.)
- **Umsetzung** (Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse, wirtschaftliche Machbarkeit (Erwerbs- und Investitionskosten), Planungsaufwand (Umweltverträglichkeitsprüfung für ausreichend große Plangebiete, Schaffung von Planungsrecht), erforderliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen etc.)

| | Galopprennbahn | Vorderes Woltmershausen | Osterholzer Feldmark | Pauliner Marsch |
|---|---|--|---|--|
| |  |  |  |  |
| Flächeninanspruchnahme / Neuversiegelung | Überbauung einer bisher größtenteils unbebauten Fläche | Überbauung einer bereits gewerblich genutzten Fläche | Überbauung einer landwirtschaftlich genutzten, in Teilen als LSG ausgewiesenen Fläche | Ergänzung einer bestehenden Sportanlage (LZ) um ca. 0,9 ha Neuversiegelung |
| Flächeneignung | z.T. geschützte Biotope, geschützte Bäume, umgebende Wohnbebauung belassen nicht ausreichend Flächen für das LZ | Rückbau Altbestand erforderlich (Fabrikgebäude / Gewerbe- und Industriebauten); Altlasten | feuchter Boden ist aufzubereiten; Fleete zu verfüllen, Biotopvernetzung würde gestört | es ist hochwasserangepasst zu bauen (lösbar) |
| stadträumliche Einbindung | teils integrierte Lage; im Wesentlichen von Wohnbebauung umgeben | integrierte Lage; weitgehend konfliktfreie Nachbarschaft | nicht integrierte Lage am Stadtrand; im Wesentlichen von Wohnbebauung + LSG umgeben | integrierte Lage; das LZ fügt sich in den durch Sportanlagen geprägten Standort ein |
| Flächenverfügbarkeit | Grunderwerb / Erbbauberechtigung durch die Stadtgemeinde erforderlich | Grunderwerb im Wesentlichen von mehreren Privateigentümern | Grunderwerb im Wesentlichen von mehreren Privateigentümern | Fläche ist im Erbbaurecht an den Vorhabenträger zu vergeben |
| Wirtschaftlichkeit | ggf. Flächenerwerb erforderlich; Herstellung einer neuen Erschließung erforderlich; Neubau des gesamten LZ + Spielstätte erforderlich; Aufstellung eines neuen B-Plans für das gesamte Gebiet (rd. 36 ha) inkl. Umweltprüfung | Flächenerwerb erforderlich; Herstellung einer neuen Erschließung erforderlich; Neubau des gesamten LZ + Spielstätte erforderlich; Aufstellung eines neuen B-Plans für das gesamte Gebiet inkl. Umweltprüfung | Flächenerwerb erforderlich; Verfüllung Fleete / Herrichtung Boden; Herstellung einer neuen Erschließung erforderlich; Neubau des gesamten LZ + Spielstätte erforderlich; Aufstellung eines neuen B-Plans für das Gebiet inkl. Umweltprüfung | Neubaukosten fallen vergleichsweise gering aus; kein Flächenerwerb; Vermeidung von großen Sachschäden durch hochwasserangepasstes Bauen; Änderung des B-Plans nur in einem vergleichsweise kleinen Teilbereich |

→ Die Galopprennbahn blieb im Jahr 2019 nach einer Vorprüfung von Alternativstandorten als einzige mögliche Alternative übrig, kommt jedoch zwischenzeitlich auf Grundlage der Ergebnisse des Werkstattverfahrens der Stadtgemeinde nicht mehr als alternativer Standort in Frage.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



**Sondergebiet Technologiepark/Universität;
Grünfläche (Sportanlagen)**

Flächenanforderungen beim Vergleich der Standorte

Flächen- und Raumbedarfe

Altern. Standort

Pauliner Marsch

15 Fußballfelder, inkl. Wege, Tribünen, Lagerflächen

rd. 15,87 ha

rd. 12,7 ha (zzgl. Stadion)

Neubau Spielstätte für 5.500 Zuschauer

rd. 2,37 ha

rd. 1,6 ha

Neubau Gebäude mit folgenden Nutzflächen (bei 2-geschossiger Bebauung):

 Büros + Umkleiden + Lager + Physio etc. für Mannschaften

 + Umkleiden + Medienräume Spielstätte

 + Internat (20 Zimmer für 25 Jugendliche; 1 Wohnung für Internatsleitung)

rd. 0,45 ha

rd. 0,2 ha

Parkplätze Pkw, Busse, Fahrräder

rd. 0,65 ha

rd. 1,3 ha

Greenkeeping

rd. 0,35 ha

rd. 0,6 ha

Reserve Kleinflächen für Sprinthügel, Kopfballpendel usw.

rd. 0,10 ha

rd. 0,1 ha

Abstandsflächen, Straßen, Wege, Grünanlagen etc.

rd. 3,96 ha

(in Flächen oben enthalten)

Gesamtflächenbedarf

rd. 23,75 ha

rd. 16,5 ha