

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - KH

Drucksache-Nr.

099/22

Beteiligte Ämter:

Amt für Immobilienwirtschaft

Amt für Touristik, Kultur und Öffentlichkeitsarbeit

Datum:

17.06.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	13.07.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Entwicklung im Bereich des Miramar Freizeitbades

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt die in der Beschlussvorlage dargestellten Varianten zur Kenntnis.
Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Variante(n) _____ vertieft zu prüfen.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dez. II
1 x I-04
1 x Amt 12
1 x Amt 65
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

120/21: Beschluss zur Durchführung einer Öffentlichkeitsveranstaltung zu möglichen Entwicklungsvarianten im Bereich des Miramar Freizeitbades

Beratungsgegenstand:

1. Anlass

Die Verwaltung hat in Ihrer Vorlage für die Sitzung des Gemeinderats am 14.09.2021 (SD-Nr. 120/21) den Gemeinderat darüber informiert, dass die Miramar Freizeitbad GmbH an die Stadt mit der Idee herangetreten ist, südlich des Miramar Freizeitbads auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Parkhaus und nördlich, auf dem größtenteils städtischen Parkplatz, ein Hotel zu errichten. Diese Überlegungen sind aus Gesprächen zwischen der Geschäftsführung der Miramar Freizeitbad GmbH und der Verwaltungsspitze hervorgegangen, in denen es um die wiederkehrende Problemstellung mit dem ruhenden Verkehr im Umfeld des Miramar Freizeitbads ging.

Erste Überlegungen stammen bereits aus dem Jahr 2017. Nach der Durchführung eines Bodengutachtens durch die Miramar Freizeitbad GmbH wurden im September 2018 erste Pläne vorgelegt, die aber zunächst nicht weiterverfolgt wurden. Ab Anfang 2020 wurden mehrere Gespräche geführt, die das Parkplatzproblem rund um das Miramar zum Gegenstand hatten. Daran nahmen neben dem Oberbürgermeister Vertreter:innen des Miramar sowie der Interessengemeinschaften Waid und Ofling teil. In diesen Gesprächen wurden sämtliche potenziell in Frage kommenden Lösungsmöglichkeiten diskutiert und in neun Prüfvarianten zusammengefasst. Von Seiten des Miramar wurde eine Überarbeitung der eigenen Planung von 2018 in zwei Varianten vorgelegt.

Die in diesem Zuge betrachteten Varianten sowie die überarbeitete Planung der Miramar-Freizeitbad GmbH sind in der Vorlage SD Nr. 120/21 ausführlich dargestellt.

2. Bürgerdialog am 12.11.2021

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 14.09.2021 die Durchführung einer Öffentlichkeitsveranstaltung, die unter dem Titel „Bürgerdialog rund um den Waidsee“ am 12.11.2021 stattfand. Ca. 80 Personen waren zu dieser Veranstaltung in der Stadthalle erschienen. Die Dokumentation der Öffentlichkeitsveranstaltung sowie der Rückmeldungen aus der Online-Umfrage sind dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt.

In einem einführenden Vortrag stellte die Verwaltung insbesondere dar, welche Stellplatzkapazitäten im Umfeld des Miramar bzw. des Strandbads vorhanden sind und welche Bedarfe sich überschlägig aus den vorliegenden Besucherzahlen abschätzen lassen. Mit Blick auf das Strandbad wurde festgestellt, dass an einzelnen Spitzentagen die bestehenden Stellplatzkapazitäten bei weitem nicht ausreichen.

Im Übrigen können die Kapazitäten auf städtischen Flächen (inkl. Behelfsparkplatz) aber weitgehend die Bedarfe abdecken. Durch das zusätzliche PKW-Aufkommen von Besucher:innen des Miramar Freizeitbads entsteht insgesamt ein Stellplatzbedarf, der vor allem im Winter, wenn der Behelfsparkplatz nicht zur Verfügung steht, bei weitem nicht gedeckt werden kann. Auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Zahlen wurde eine Parkierungsanlage mit ca. 500 bis 600 zusätzlichen Stellplätzen als voraussichtlich adäquat angesehen.

Nach dem Vortrag konnten sich die Teilnehmenden an sieben Ständen zu den einzelnen Varianten bzw. Themen informieren und Anregungen vorbringen. Es gab Stände mit folgenden Inhalten:

1. Variante 1: Hotel im Norden, Parkhaus im Süden
2. Variante 2: Parkhaus im Norden, Hotel im Süden
3. Varianten 3 + 5: Parkhaus im Süden, mit/ohne Hotel
4. Varianten 4 + 6: Parkhaus im Norden, mit/ohne Hotel
5. Variante 7: bauliche Entwicklung auf dem Behelfsparkplatz
6. Thema 1: Parkplatzbedarf
7. Thema 2: Hotel

Die Äußerungen der Teilnehmenden wurden mittels beschrifteter Karten festgehalten und zum Ende der Veranstaltungen von den Betreuer:innen der Stände komprimiert im Plenum wiedergegeben. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Rückmeldungen aus der Bürgerschaft keine klare Vorzugsvariante erkennen ließen. Eine Bebauung der Fläche südlich des Miramar-Freizeitbads wurde vielfach kritisch bzw. ablehnend kommentiert, was durch zusätzliche Wortmeldungen im abschließenden Plenum nochmals unterstrichen wurde. Der Bau eines Hotels wurde an unterschiedlichen Ständen ebenfalls kritisch bzw. ablehnend bewertet. Zum Behelfsparkplatz wurde mehrfach hinterfragt, ob nicht eine ganzjährige Nutzung ermöglicht werden kann.

Den Vertreter:innen von Miramar, IG Waid und IG Ofling wurde in der Veranstaltung Gelegenheit zu einer Stellungnahme vor dem Plenum gegeben. In seinem Statement sprach sich Herr Steinhart (Miramar) für die Variante 1 aus. Der Bau eines Parkhauses sei nur wirtschaftlich darstellbar, wenn auch ein Hotel gebaut und von ihm betrieben werden könne. Frau Wacker (IG Waid) befürwortete ebenfalls die Variante 1. Herr Faist (IG Ofling) äußerte sich hingegen kritisch zur Variante 1, insbesondere mit Blick auf die Flächeninanspruchnahme südlich des Miramar und plädierte für ein Parkhaus auf dem Parkplatz nördlich des Miramar.

Die in dem einführenden Vortrag und an einem Informationsstand dargestellten Angaben zu den täglichen Miramar-Besuchen im Jahresverlauf 2019 wurden von den Teilnehmenden vielfach hinterfragt, weil sie sich das ganze Jahr über in einem konstanten Korridor (zwischen 1.000 und 2.500 Besuchen/Tag) bewegten und keine saisonalen Spitzen aufwiesen. Die von der Verwaltung daraufhin angestoßene Überprüfung der Zahlen durch die Miramar Freizeitbad GmbH hat zu einer Korrektur der Datengrundlage geführt. Die neu vorgelegten Zahlen lassen saisonale Spitzen mit bis zu ca. 3.500 Besuchen/Tag erkennen (insbesondere im Zeitraum von Weihnachten bis zu Heilige Drei Könige). Auch lassen sich besuchsstarke Tage z.B. in den Osterferien oder um die Feiertage am 3.10. und 1.11. erkennen.

Maximal können sich 1.800 Besucher:innen gleichzeitig im Miramar Freizeitbad bzw. dem zugehörigen Freigelände aufhalten.

3. Befragung der IG Ofling

Die Erkenntnisse aus der Öffentlichkeitsveranstaltung wurden im Februar 2022 in einem gemeinsamen Gespräch der Stadtverwaltung sowie Vertreter:innen von Miramar, IG Waid und IG Ofling besprochen. In diesem Zusammenhang kündigte der Vorstand der IG Ofling an, die IG-Mitglieder zu den in Rede stehenden Varianten befragen zu wollen, um ein breiteres Meinungsbild zu erhalten. Diese Umfrage wurde im März 2022 durchgeführt.

Von 131 befragten Mitgliedern der IG Ofling gaben 120 Personen (ca. 92 %) ihren Stimmzettel ab. Das Ergebnis der Befragung ist in der nachfolgenden Abbildung wiedergegeben.

Ähnlich wie bereits in der Öffentlichkeitsbeteiligung hat auch die Befragung der IG Ofling keine eindeutige Vorzugsvariante hervorgebracht. Eine Bebauung südlich des Miramar-Freizeitbads findet mit deutlicher Mehrheit keinen Zuspruch (insgesamt 80 % der Stimmen entfallen auf Varianten ohne eine Bebauung im Süden). Die durch die Miramar Freizeitbad GmbH vorgeschlagene Variante wird von 20 % befürwortet. Die größten Anteile entfallen mit jeweils ca. 30 % auf die Varianten „alles soll so bleiben wie es ist“ sowie „Parkhaus und Hotel auf der Fläche Nord“.

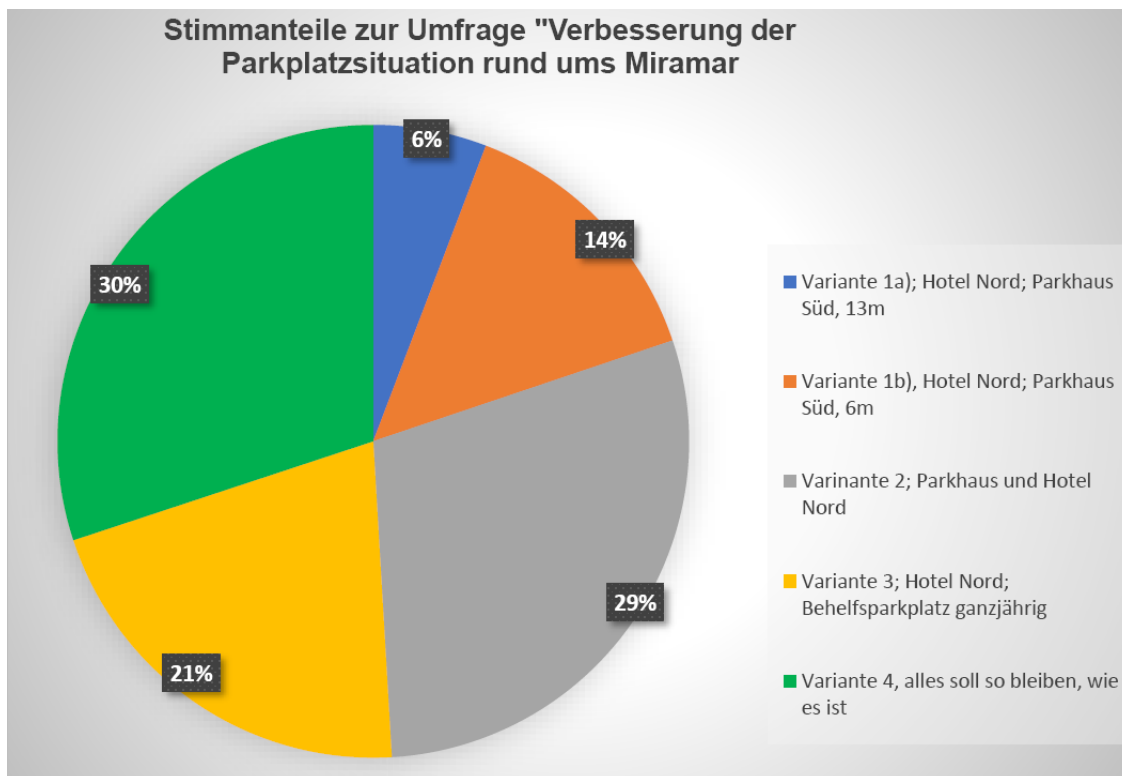


Abbildung 1: Ergebnis der Umfrage durch die IG Ofling

4. Szenarien zum weiteren Vorgehen

Aus Sicht der Verwaltung kann auf Grundlage der Öffentlichkeitsveranstaltung, der Befragungen sowie mehrerer intensiver Gespräche mit Vertreter:innen der Miramar Freizeitbad GmbH, der IG Waid und der IG Ofling der Umfang der in Frage kommenden Varianten auf die folgenden drei Szenarien reduziert werden.

4.1 Szenario 1: Vorschlag Miramar: Parkhaus im Süden und Hotel im Norden

Die Miramar Freizeitbad GmbH hat vorgeschlagen, südlich des Bades ein Parkhaus mit ca. 500 zusätzlichen Stellplätzen herzustellen und im gleichen Zug nördlich des Bades ein Hotel mit ca. 100 Zimmern zu errichten. Das Hotel soll über einen „Bademantelgang“ direkt mit dem Miramar verbunden werden. Beide Bauwerke würden durch die Miramar Freizeitbad GmbH finanziert und betrieben.

Fläche Nord



Fläche Süd



Die Umsetzung dieser Variante geht mit dem Verlust von schätzungsweise 130 Stellplätzen im Eingangsbereich des Strandbades einher. Zwar würden neue Stellplätze im neu errichteten Parkhaus entstehen, dieses läge aber in ca. 600 m Entfernung (und ohne Sichtbeziehung) zum Eingang des Strandbades. Es ist daher fraglich, ob in dieser Variante der Problematik des Falschparkens wirkungsvoll begegnet werden könnte.

Darüber hinaus käme es zum Verlust bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen südlich des Miramar. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum unterschiedlicher Privateigentümer, die Flächenverfügbarkeit ist noch ungeklärt. Für das Hotel auf dem Parkplatz nördlich des Miramar würde auf Flächen im Eigentum der

Stadt zurückgegriffen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wäre erforderlich.

Die IG Ofling hat sich, unter Berufung auf die durchgeführte Umfrage, gegen diese Variante ausgesprochen.

4.2 Szenario 2: Variante Nord-Nord: Hotel und Parkhaus im Norden



Sowohl in der Öffentlichkeitsveranstaltung als auch in der Umfrage der IG Ofling wurde sich mehrfach dafür ausgesprochen, auf dem heutigen Parkplatz nördlich des Miramar sowohl ein Hotel als auch ein Parkhaus zu errichten. Damit könnte dem Wunsch der Miramar Freizeitbad GmbH nach einem Hotel, das per Bademantelgang direkt an den Eingangsbereich des Bades angebunden ist, entsprochen werden. Gleichzeitig könnte die Stellplatzkapazität an einem Standort erhöht werden, der direkt den Eingangsbereichen des städtischen Strandbades und des Miramar Freizeitbades zugeordnet ist.

Die benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und der Miramar Freizeitbad GmbH. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wäre erforderlich.

Gegen diese Variante hat die IG Waid, mit Blick auf mögliche Bauvolumen an der Waidallee, Bedenken geäußert. Auch von Seiten der Miramar Freizeitbad GmbH wurde diese Variante zunächst kritisch gesehen. Zuletzt wurde jedoch von Seiten des Miramar signalisiert, auch dieser Möglichkeit offen gegenüber zu stehen. Sollte im Zuge einer vertieften Betrachtung eine funktional und städtebaulich tragfähige Lösung gefunden werden, sei eine Verwirklichung durch die Miramar Freizeitbad GmbH denkbar.

Ob beide Gebäude sinnvoll und städtebaulich vertretbar auf dem Parkplatz angeordnet werden können, wurde bislang nicht näher untersucht. Zwar ist die Aufgabe anspruchsvoll, sie erscheint aber nicht von vorneherein unlösbar zu sein. Die Variante hätte mehrere Vorteile, insbesondere den Verzicht auf zusätzliche Versiegelung, die Vergrößerung der Stellplatzkapazitäten direkt im Eingangsbereich der beiden Bäder sowie die Umsetzung auf Flächen, die bereits im Eigentum der beiden Nutznießer stehen.

4.3 Szenario 3: Status-quo beibehalten und ergänzende Maßnahmen

In der Öffentlichkeitsveranstaltung wurde von einigen Teilnehmenden die Notwendigkeit eines Parkhauses in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Befürchtung geäußert, dass ein Parkhaus nur an wenige Tagen im Jahr benötigt werde, aber dauerhaft das Ortsbild prägen würde. Eine belastbare Aussage hierzu ist bislang nicht möglich. Die Verteilung der Besuchszahlen im Miramar Freizeitbad deuten darauf hin, dass die vorhandenen Stellplatzkapazitäten häufig erschöpft sind, sodass ein bedarfsgerecht dimensioniertes zusätzliches Angebot regelmäßig und nicht nur wenige Tage im Jahr von Nutzen wäre. Sollte der Bau einer zusätzlichen Parkieranlage weiterverfolgt werden, ist auf Grundlage der vorliegenden Besuchszahlen zu ermitteln, welche Kapazität aus verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkt heraus als adäquat anzusehen ist.

Es wurde weiterhin angeregt, den Behelfsparkplatz für eine ganzjährige Nutzung zu ertüchtigen. Dieser Punkt wurde von der Verwaltung cursorisch geprüft. Es ist davon auszugehen, dass der Parkplatz, wenn er unabhängig vom Wetter ganzjährig und regelmäßig genutzt werden sollte, mit einem erheblichen baulichen Aufwand ertüchtigt werden müsste. Die Fahrgassen wären jedenfalls in Teilen zu befestigen (Asphalt, Pflasterung), die Stellplätze müssten z.B. in Form von Schotterrasen oder Rasengitterelementen befestigt werden. Weiterhin wäre die Notwendigkeit einer geordneten Entwässerung sowie einer Beleuchtung zu prüfen. Neben dem erheblichen Kostenaufwand würde damit der Behelfsparkplatz seinen bisherigen Charakter einer Grünfläche einbüßen, denn Schotterrasenflächen und Rasengitterelemente weisen bei regelmäßiger Überfahung nur einen spärlichen Bewuchs aus. Dies ist mit Blick auf die Lage im „grünen Ring“ bzw. im „regionalen Grünzug“ aus Sicht der Verwaltung sehr kritisch zu bewerten, denn der „grüne Ring“ würde durchbrochen und eine bauliche Verbindung zwischen Weststadt und Waidsee geschaffen. (Hinweis: Im Rahmen der Zukunftswerkstatt wurde kürzlich über zusätzliche Freizeitangebote in diesem Bereich gesprochen. Die damit befasste Arbeitsgruppe plädierte einheitlich und deutlich dafür, den grünen, landwirtschaftlichen Charakter in diesem Bereich zu erhalten und auch auf untergeordnete bauliche Eingriffe zu verzichten.)

In der Öffentlichkeitsveranstaltung wurden weiterhin Vorschläge gemacht, wie der Stellplatzbedarf im Umfeld des Miramar reduziert werden könnte. Z.B. durch einen Ausbau des ÖPNV-Angebots, bessere Möglichkeiten zur Anreise mit dem Fahrrad oder die Etablierung eines Park+Ride-Platzes mit Shuttlebussen zum Miramar.

Gleichzeitig wurde die Einführung von Anwohnerparken auf der Waid und die häufigere Ahndung von Falschparkern angeregt. Optimierungen mit Blick auf die Verkehrsmittelwahl sind sicherlich erstrebenswert und sollten daher Gegenstand fortlaufender Überlegungen sein. Aus Sicht der Verwaltung ist es aber fraglich, ob allein mit solchen Maßnahmen eine spürbare Entlastung erreicht werden kann. Eine beträchtliche Anzahl der Miramar-Besucher:innen kommt nicht aus Weinheim, sondern es handelt sich um Tagestouristen aus dem näheren und weiteren Umfeld, die meistens mit dem PKW anreisen. Der Einsatz von Shuttlebussen ist insbesondere dann sinnvoll, wenn der Besucherandrang recht konzentriert und vorhersehbar erfolgt. Die Besucher:innen des Miramar kommen jedoch zu individuellen Zeiten in Weinheim an. Die Nutzung von ÖPNV und Fahrrad dürfte mit Blick auf das üblicherweise beim Schwimmbad-/Saunabesuch mitgeführte Gepäck auf Vorbehalte stoßen.

5. Weiteres Vorgehen

Aus den zahlreichen Gesprächen zwischen der Stadtverwaltung unter der Leitung von Oberbürgermeister Just und den Vertreter:innen der Miramar Freizeitbad GmbH, der IG Waid und der IG Ofling ist erkennbar, dass keine der oben dargestellten Varianten von allen Teilnehmenden unterstützt wird. Die Miramar Freizeitbad GmbH kann sich neben der Umsetzung des eigenen Vorschlags (Szenario 1) grundsätzlich auch Szenario 2 vorstellen.

In einem nächsten Schritt sollten die Szenarien, welche die grundsätzliche Zustimmung des Gemeinderats erhalten, vertieft untersucht werden. Die Ergebnisse werden dann dem Gemeinderat vorgestellt bevor auf dieser Grundlage über etwaige Umsetzungsschritte ein Beschluss herbeigeführt werden kann.

Alternativen:

In Kapitel 4 sind die aus Sicht der Verwaltung bestehenden Alternativen dargestellt.

Finanzielle Auswirkung:

Die Entscheidung über das weitere Vorgehen in Form der Szenarienprüfung führt nicht zu finanziellen Auswirkungen. Ggf. im Zuge der weiteren Umsetzung erforderliche, haushaltswirksame Maßnahmen sind Gegenstand nachfolgender Beschlussfassungen.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Dokumentation der Öffentlichkeitsveranstaltung sowie der online-Umfrage

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt die in der Beschlussvorlage dargestellten Varianten zur Kenntnis. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Variante(n) _____ vertieft zu prüfen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister