



► Nr. VO/2022/11119
öffentlich

Lübeck, 16.06.2022

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Frank Schröder (E-Mail: frank.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-5206)

Machbarkeitsstudie zum Bau einer neuen Sporthalle am Standort Falkenwiese

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.06.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.08.2022	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.08.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
23.08.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.08.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Gem. Beschluss der Bürgerschaft vom 23.05.2019 (VO/2019/07733 i.V.m. VO/2019/07982) wird der Bürgermeister beauftragt zu berichten, wie die Varianten einer Drei- und einer Vierfeldhalle am Standort Falkenwiese umgesetzt werden können.

Bericht:

Auf Grundlage des o.a. Bürgerschaftsauftrages hat der Bereich 4.401 das Architekturbüro sso – schönemann soltau architekten partgmbb bda mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Das Ergebnis ist anliegend beigefügt.

Im Laufe des Verfahrens wurden zunächst zahlreiche mögliche Standorte im Bereich der städtischen Grundstücksflächen sowie der bestehenden Erbbaurechtsflächen des LBV Phoenix v. 1903 e.V. (LBV) hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit und unter Einbeziehung der Belange des LBV abgeprüft. Das Ergebnis ist eine verbleibende mögliche Planungsfläche im südlichen Bereich des Falkenwiese-Areals (siehe Seite 11 der Machbarkeitsstudie). Eine Teilfläche ist dabei jedoch bereits für das „Haus des Sports“ reserviert. Dieses Projekt befindet sich bereits in der Umsetzungsphase und kann alleine schon aufgrund zeitlicher Vorgaben des dortigen Fördermittelgebers nicht in eine gemeinsame Planung mit einer neuen Sporthalle integriert werden. Somit bleiben als mögliche Umsetzungsflächen das jetzige Grundstück der bestehenden LBV-Mehrzweckhalle, die dort nördlich angrenzenden 2 Tennisplätze des LBV sowie die östlich angrenzenden städtischen Flächen des ehemaligen Bauhofs 5.660 und des bestehenden Umkleidegebäudes Sportanlage Falkenwiese.

Im Rahmen dieser möglichen Grundstücksvorgaben liegt der Schwerpunkt der Studie zunächst bei verschiedenen Standort-Varianten (Varianten 1-4) für eine Vierfeldhalle mit Integration einer Zuschauertribüne und einer Leichtathletikhalle (Sprintbahn sowie Nebenräume). Weiterhin ist die Schaffung von Ersatzräumen für das städtische Sportplatzumkleidegebäude berücksichtigt, dessen Abbruch bei diesen Varianten notwendig ist.

Aufgrund des großen Flächenbedarfs und der hohen Kosten werden im Weiteren unterschiedliche Lösungen mit 3-Feldhallen, mit und ohne Leichtathletiknutzung, untersucht.

Diese Ergebnisse sind in den Varianten 5-7 dargestellt.

Die Variante 8 entsteht schließlich aus der gemeinsamen Betrachtung des Bereichs Schule und Sport und dem LBV Phönix als Hauptnutzer einer solchen Halle.

Letztendlich empfiehlt die Machbarkeitsstudie für eine Umsetzung die beiden möglichen Lösungen Variante 3 (Vierfeldhalle) sowie Variante 8 (echte Dreifeldhalle), beides jeweils inkl. Leichtathletik-Infrastruktur (siehe Resümee Seiten 89 – 91).

Der neue Sportentwicklungsplan der Hansestadt Lübeck (SEP) stellt zur Thematik fest, dass es für den Schul- und Vereinssport vor allem im Innenstadtbereich ein Defizit von 4 Anlageneinheiten gibt (siehe Seite 140 SEP). Als Lösungsvorschlag wird eine Umsetzung des Projektes 22 vorgeschlagen: *„Die Planungen für eine teilbare Großsporthalle auf der Falkenwiese sollen umgesetzt werden. Die Option einer zusätzlichen Integration von Leichtathletikelementen und 60m Sprintbahn wird geprüft. Damit könnte eine Entlastung im Innenstadtbereich erzielt werden.“*

Aus sportfachlicher Sicht wäre die große Vierfeldhalle der Variante 3 sicherlich die optimale Lösung, zumal diese auch einen Abriss/eine Integration des alten städtischen Umkleidegebäudes beinhalten würde. Angesichts der baulichen Dimension, der Kosten (rund 18,25 Mio. EUR) und der mittlerweile fortgeschrittenen Planung für das westlich anschließende „Haus des Sports“ gibt es jedoch aus städtebaulicher und finanztechnischer Sicht erhebliche Zweifel an einer tatsächlichen Umsetzbarkeit.

Aus diesem Grund räumt die Machbarkeitsstudie der Variante 8 mit einer echten Dreifeldhalle die größten Chancen für eine Umsetzbarkeit ein. Während die aktuelle Mehrzweckhalle des LBV nicht teilbar ist, würde eine neue echte Dreifeldhalle mit 2 Trennwänden die Kapazitäten für den Schul- und Vereinssport erhöhen. Zudem hält die zusätzliche Leichtathletik-Infrastruktur weitere Kapazitäten vor, wovon auch der sonstige Vereinssport profitieren könnte, denn das Wintertraining der Leichtathletik-Vereine würde aus anderen städtischen Hallen entsprechend verlagert werden, so dass dort freie Kapazitäten für andere Sportarten entstehen. Die Umsetzung der Variante 8 würde zudem dem Leichtathletik-Landesleistungszentrum Lübeck eine hervorragende Wintertrainingsmöglichkeit als Ergänzung zur Sommertrainingsstätte Buniamshof bieten.

Auch der Bereich Stadtplanung und Bauordnung empfiehlt aufgrund der geringeren Bebauungshöhe, der geringeren Massivität des Gesamtbaukörpers sowie der Möglichkeit, die Bebauung stärker von der Straße „An der Falkenwiese“ abzurücken, bei einer Entscheidung für eine Halle mit Leichtathletikteil die Variante 8. Im Rahmen eines Planungsverfahrens sollte diese jedoch noch in einigen Punkten etwas modifiziert werden, gerade im Zusammenwirken mit der dann weiter fortgeschrittenen Planung des „Haus des Sports“.

Bei einer Variante 8 ist in der weiteren Planung zudem noch ein Ersatzstandort für den Bauhof Schulgarten samt Sozial- und Umkleideräume von 5.660 sowie Lagermöglichkeiten für 4.401 zu berücksichtigen.

Bei den beiden Varianten 3 und 8 sind die LBV-Sportstätten alte Mehrzweckhalle sowie mindestens zwei Tennisplätze betroffen, so dass der LBV in eine neue Planung zwingend einzubeziehen ist. Vom Grundsatz her wäre der LBV Phönix auch bereit eine neue Sporthalle zu bauen und für den Schulsport sowie andere Vereine zur Verfügung zu stellen (insbesondere was die Leichtathletik-Elemente angeht), jedoch benötigt der Verein in diesem Fall eine erhebliche finanzielle Unterstützung von Dritten. Sollte die Hansestadt Lübeck eine neue Sporthalle bauen wollen, müssen dem LBV Phönix entsprechende Hallenkapazitäten garantiert werden.

Wie bereits erläutert, ist das Projekt Sporthalle Falkenwiese ein Bestandteil der Sportentwicklungsplanung. Im Rahmen der Vorlage VO/2021/10424 hatte die Steuerungsgruppe 3

Starterprojekte für die mittelfristige Umsetzung bis 2026/2017 empfohlen (Stadtverkehr-Halle für Leistungssport, inklusive Freizeitsportanlage, Sport- und Bürgerpark Neuhof), dazu die bereits von der Bürgerschaft mit Planungsaufträgen versehenen Projekte Sporthalle Falkenwiese und Turnsporthalle Kücknitz aufgenommen. In der Sitzung der Bürgerschaft am 25.02.2022 wurde eine Entscheidung über die mittelfristigen Starterprojekte jedoch vertagt. Bis heute liegt keine Entscheidung vor.

Weiteres Vorgehen auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie:

Sollte sich die Bürgerschaft für eine mittelfristige Umsetzung des Projektes Sporthalle Falkenwiese aussprechen, wird der Bürgermeister zeitnah Gespräche mit dem LBV Phönix über die Realisierung des Projektes aufnehmen, entweder tritt die Hansestadt Lübeck dabei als Mieter auf oder als Bauherr mit dem Nutzer LBV Phönix für seine Sportangebote. Hierbei ist dann kurzfristig auch die Finanzierungsgrundlage zu klären. Über den Fortgang der Gespräche wird im zuständigen Fachausschuss berichtet.

Als Planungsmittel für die Umsetzung von Projekten der mittelfristigen Sportentwicklungsplanung wurden vorsorglich bereits 1.000.000 EUR in den Haushalt 2023 unter 5.651 111029 557 Neubau Sporthalle Falkenwiese eingestellt. Nach einer Priorisierung der Projekte durch die Bürgerschaft könnten diese Mittel dann ggf. auch auf andere mittelfristige Projekte übertragen werden.

Anlagen:

Anlage 1: Machbarkeitsstudie Sporthalle Falkenwiese

Anlage 2: Machbarkeitsstudie Anlagen 1 bis 25 zum Erläuterungsbericht

Senatorin Monika Frank

Machbarkeitsstudie
Sporthalle Falkenwiese, Lübeck

Auftraggeber:

Hansestadt Lübeck
Bereich Schule und Sport

Auftragnehmer:



schünemann soltau architekten partgmbb bda

Lübeck, den 26.02.2021

1. Überarbeitung vom 22.07.2021
2. Überarbeitung vom 17.05.2022

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	Seite 1
Ausgangslage	Seite 3
Sichtachsen und Unesco Weltkulturerbe	Seite 4
Naturschutzrechtliche Situation	Seite 7
Baurechtliche Situation	Seite 8
LBV Phönix	Seite 10
Überlagerung aller städtebaulichen Faktoren	Seite 11
Weitere gutachterliche Untersuchungen/ Grundlagen	Seite 12
Raumprogramm und Bedarf	Seite 13
Vorentwurf 4-Feldhalle und Umkleidetrakt/ Leichtathletikhalle	Seite 22
Variantendarstellung unterschiedlicher Verortungen des Baukörpers	Seite 25
Variante 1	Seite 26
Variante 2	Seite 33
Variante 3	Seite 40
Variante 4	Seite 47
Variante 5	Seite 54
Variante 5a	Seite 61
Variante 6	Seite 71
Variante 7	Seite 77
Variante 8	Seite 83
Resümee / Empfehlung	Seite 89
Begründung	Seite 89
Anlagen	ab Seite 91

Einleitung

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt, den Standort der Sportstätte Falkenwiese weiter zu entwickeln. Bereits in den Jahren 2015/2016 wurden hierzu Untersuchungen zu der vorhandenen Bausubstanz und den Entwicklungsmöglichkeiten für ein neues Sportzentrum Falkenwiese gemacht.

Gem. Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck (VO/2019/07733 vom 23.05.2019) wird der Bürgermeister unter anderem aufgefordert zu berichten, wie die Varianten einer Drei- und einer Vierfeldhalle am Standort Falkenwiese als Neu- oder Ersatzbau umgesetzt werden können. Daraufhin hat der Bereich Schule und Sport der Bürgerschaft am 26.09.2019 zunächst einen Bericht vorgelegt (VO/2019/07982), in dem drei verschiedene Varianten für die Sporthalle dargestellt wurden und die Variante „Vierfeldhalle, Lösung 2“ (mit Leichtathletikelementen und 60m Sprintbahn + Auslauf) als bevorzugte Variante empfohlen wurde.

Es folgt die Beauftragung des Architekturbüro sso – schönemann soltau architekten partgmbb bda – (Auftrag 2001/A01) zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine Sporthalle im Bereich Falkenwiese.

In Abstimmungen mit dem Bereich Schule und Sport wird ein Baukörper nach einem vorgegebenen Raumprogramm entwickelt und an unterschiedlichen Positionen auf den Grundstücken der Hansestadt Lübeck und des LBV Phönix betrachtet. Die Planungen „Haus des Sports“ sind dabei berücksichtigt.

Der Schwerpunkt der Machbarkeitsstudie liegt zunächst bei verschiedenen Standort-Varianten (Varianten 1-4) für eine Vierfeldhalle mit Integration einer Zuschauertribüne und einer Leichtathletikhalle (Sprintbahn sowie Nebenräume). Weiterhin ist die Schaffung von Ersatzräumen für das städtische Sportplatzumkleidegebäude berücksichtigt, dessen Abbruch bei diesen Varianten notwendig ist.

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs und der hohen Kosten werden im Weiteren unterschiedliche Lösungen mit 3-Feldhallen mit und ohne Leichtathletiknutzung untersucht. Die Ergebnisse sind in den Varianten 5-7 dargestellt.

Variante 8 entsteht schließlich aus der gemeinsamen Betrachtung des Bereichs Schule und Sport mit dem LBV Phönix als Hauptnutzer des Gebäudes.

Die Studie schließt mit einer Empfehlung zur Umsetzung der Baumaßnahme!

Ausgangslage

Das Sportzentrum Falkenwiese erstreckt sich zwischen Falkenstraße, An der Falkenwiese und Wakenitz. Die Grundstücke befinden sich östlich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und westlich im Erbbaurecht des LBV Phönix.

Das Erbbaurecht des LBV Phönix endet regulär erst 2030 und 2065. In der Anlage, Auszug aus dem Liegenschaftskataster – **s. Anlage 19** – Grundstückssituation, sind die verschiedenen Eigentumsverhältnisse dargestellt. Darauf hinzuweisen ist, dass das unmittelbar angrenzende Flurstück 3/15, An der Falkenwiese 9b, im Eigentum eines Versorgungsunternehmens ist.



Übersichtsplan Bestand

Die vorhandene Nutzung umfasst seitens des LBV Phönix eine Mehrzweckhalle sowie Outdoor-Tennisplätze. Der LBV Phönix legt aufgrund der Nachfrage größten Wert auf den Erhalt möglichst vieler Tennisplätze. Das Entwicklungskonzept aus dem Jahre 2015 / 2016 sieht bei der Mehrzweckhalle großen Investitionsbedarf und empfiehlt den Neubau. Seitens des Nutzers wird auf die fehlenden Sportgerätelagerräume und den Mangel an ausreichend Umkleideräumen hingewiesen.

Im südwestlichen Grundstücksbereich der Hansestadt Lübeck befindet sich das Umkleidegebäude aus den 70er Jahren für die Sportplatzanlagen. Neben acht Umkleideräumen sind Nebenräume zum Betrieb der Anlage und für das Vereinswesen untergebracht. Ferner sind noch ältere Lagergebäude und Lagerfreiflächen vorhanden, die der Unterbringung der Pflegemaschinen und Sportgeräte dienen, aber auch als Bauhof für den Bereich Stadtgrün und Verkehr genutzt werden. Des Weiteren befinden sich zwischen Umkleidegebäude und Zufahrt Falkenwiese rund 70 Fahrradstellplätze mit Fahrradbügeln. Das vorhandene Umkleidegebäude wurde ebenfalls im Entwicklungskonzept 2015 / 16 betrachtet und ein Neubau empfohlen.

Die Verkehrserschließung für PKW und Feuerwehr erfolgt für den LBV Phönix von der Falkenstraße aus. Für das Sportplatzgelände und die Bauhofflächen sind Zufahrten von der Straße „An der Falkenwiese“ aus vorhanden.

Gemäß den übermittelten Unterlagen befinden sich ca. 80 PKW-Stellplätze auf dem Gelände des LBV Phönix, und ca. 82-86 PKW-Stellplätze zwischen Rasenplatz und „An der Falkenwiese“ für das Sportplatzgelände der Hansestadt Lübeck.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich das Parkhaus Falkenstraße sowie eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs unmittelbar angrenzend in der Falkenstraße befinden. Ferner wirkt sich die direkte Lage zur Altstadt begünstigend auf die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer und Fußgänger aus. Ebenfalls sind die öffentlichen Parkplätze entlang der Kanalstraße in guter fußläufiger Entfernung.

Haus des Sports

Neben der Machbarkeitsstudie der neuen Sporthalle und der Ersatzumkleideräume laufen seit einigen Jahren konkrete Überlegungen zur Realisierung des „Haus des Sports“ im südwestlichen Grundstücksbereich des LBV Phönix. Diese Überlegungen umfassen bislang einen Grundstücksteil von ca. 3.790 m² mit einem Gebäude von 41 x 36,5m für Sporthallen und Vereinsräume der Vereine Judo-Club, Tanzclub Hanseatic, Turn- u. Sportbund Lübeck. Die Realisierung ist zwar sehr wahrscheinlich, eine konkrete Planung mit exakten Grundrissen liegt jedoch noch nicht vor.

Die Machbarkeitsstudie berücksichtigt das Haus des Sports daher als „variablen Platzhalter“ in ungefährender Größe der ersten Vorplanung. Sollte für die zukünftige Entwicklung des Sportzentrums Falkenwiese das Haus des Sports nicht mehr zu berücksichtigen sein, würden sich neue Möglichkeiten der baulichen Gestaltung ergeben.

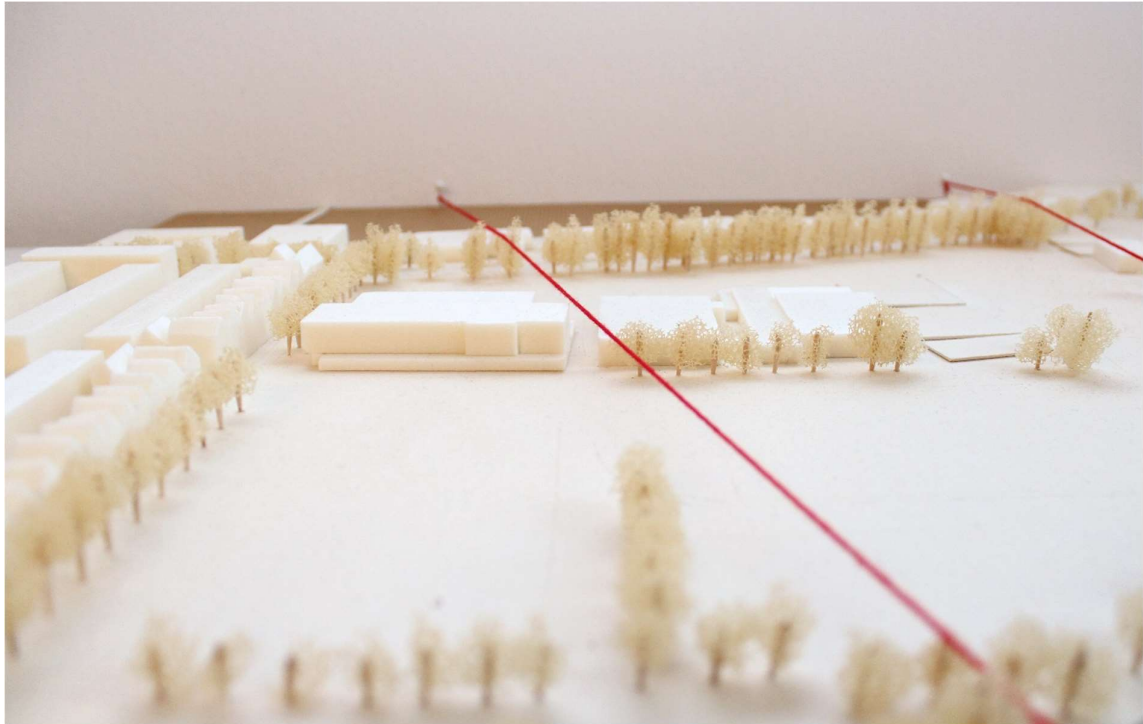
Sichtachsen und Unesco Weltkulturerbe

Die Altstadt Lübecks ist bekannt für die unverwechselbare Stadtsilhouette mit sieben Türmen und ein außergewöhnliches Sinnbild der Macht und historischen Bedeutung der Hanse, des Bunds der Kaufmannsstädte. 1987 wurde mit der Hansestadt Lübeck in Nordeuropa erstmals ein ganzer Stadtbereich in die Welterbeliste der UNESCO eingeschrieben.



Übersichtsplan Bestand mit Sichtachsen

Zu den Schutzziele zählt unter vielem anderen, dass die Sichtachsen auf die Altstadt unverbaut bleiben. Bei jedem Bauvorhaben sind demnach neben den üblichen Gesetzesvorgaben auch die Belange des Unesco-Weltkulturerbes zu prüfen und entsprechend zu werten.



(Modellfoto mit Blickrichtung vom Drägerpark in Richtung Sportpark und Altstadt)



(Blick vom Drägerpark in Richtung Sportpark und Altstadt)

Es fällt auf, dass in dieser Entfernung optisch in erster Linie die Turmspitzen und das Dach der Katharinenkirche über die Bestandsbäume der Falkenwiese/ des Sportparks hinausragen. Obwohl die neue Halle in der Sichtachse auf die Altstadt liegt, wird sie von den hohen Bestandsbäumen verdeckt. Eine Höhe von 13,5m ist nicht ganz so wirksam wie die Bestandsbebauung „Wakenitzufer“, da die Halle räumlich deutlich tiefer auf dem Areal positioniert ist.



(Blick vom Drägerpark in Richtung Sportpark und Altstadt)



(Blick vom Tor der Hoffnung in Richtung Sportpark und Altstadt)

Bei der Betrachtung der Sichtachsen auf den Sportpark kann die Situation als nahezu unbedenklich betrachtet werden, da die Neubebauung die Hauptsichtachsen wenig stört oder von der Bebauung am „Wakenitzufer“ und von hohen Bestandsbäumen verdeckt wird.

Gebäude im Bereich des Sportparks werden nur schemenhaft wahrgenommen.

Naturschutzrechtliche Situation

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden Abstimmungsgespräche mit der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Bereich Stadtplanung geführt, um eine Einschätzung der Genehmigungsfähigkeit zu erhalten.

Der Planungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Wakenitz und Falkenwiese. Ein 50m breiter Gewässerschutzstreifen an der Wakenitz ist von Bebauung freizuhalten.



Übersichtsplan mit grüner Einfärbung des 50m breiter Gewässerschutzstreifens

Der vorhandene Baumbestand ist, wo möglich, zu erhalten und fällt größtenteils unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck. Zu den Grundstücksbereichen der Hansestadt Lübeck liegt ein Vermessungsplan mit Angaben zum Baumbestand vor.

Für die Grundstücksbereiche des LBV Phönix gibt es noch kein exaktes Baumkataster. Es lässt sich aber Folgendes festhalten: Charakteristisch für das Plangebiet ist der straßenbegleitende Baumbestand entlang der Straßen Falkenstraße und an der Falkenwiese, sowie die Baumachse in Verlängerung der Morkerkestraße. Weitere

Baumreihen nördlich des Rasenplatzes und des Uferwegs haben Einfluss auf die Sichtbeziehungen des Umlandes auf die Altstadt.

Die Grundstückrandbereiche zur Falkenstraße und An der Falkenwiese sind mit Bäumen und Gehölzstreifen gesäumt. Laut Entwicklungskonzept aus dem Jahre 2015 / 16 handelt es sich im Bereich der Falkenstraße um geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG, die zu erhalten sind.

Die Überflutungshöhe ist mit +3,50m ü. NHN beziffert. Über +3,50m ü. NHN besteht keine Überschwemmungsgefahr.

Die Genehmigungsfähigkeit der Sporthalle setzt ein überwiegend öffentliches Interesse voraus. Dieser Sachverhalt ist bei Errichtung und Betrieb einer Sporthalle für den Schulbetrieb gegeben. Ferner sind die Eingriffe gering zu halten und auszugleichen. Die untere Naturschutzbehörde spricht sich für eine Stärkung der vorhandenen Gehölzreihe in Verlängerung der Morkerkestraße aus. Hier sieht die UNB auch eine verträgliche Baugrenze für die Sporthalle gen Osten.

Für die Planung von 4-Feldhalle und Haus des Sports kommt somit nur der noch unbebaute südwestliche Bereich des Gesamtareals in Frage.

Baurechtliche Situation

Auch seitens der Stadtplanung wird eine bauliche Entwicklung im südwestlichen Bereich positiver als im Norden aufgefasst.

Zusätzlich ist der Uferbereich weitreichend über die 50m hinaus freizuhalten.

Ferner hat sich die Höhenentwicklung des Neubaus der Blockrandbebauung der Straße „An der Falkenwiese“ anzupassen. Von den Trauf- und Firsthöhen der unmittelbaren Nachbarbebauung liegen keine exakten Vermesserdaten vor. Zur ersten Einschätzung der Höhenentwicklung wurde die Fassadenhöhe des Nachbargebäudes „An der Falkenwiese 9a“ mit einem Entfernungsmesser überprüft. Bei der Annahme der angrenzenden Geländehöhe von ca. +4,70 m ü. NHN ergibt sich eine Traufhöhe am Walmdach der Hauptfassade zur Straße „An der Falkenwiese“ von ca. +18,71 m ü. NHN. Zur Morkerkestraße ist ein Walmdach mit geringerer Traufhöhe ausgebildet. Für das Sporthallengebäude ist die Attikahöhe der Leichtathletik als zweigeschossiger Bereich maßgeblich. Hier wurde überschlägig eine Höhe von +17,85 m ü. NHN ermittelt, bei einer Fußbodenhöhe EG mit +4,60 m ü. NHN. Die geschätzte Attikahöhe liegt somit unterhalb der Hauptfassadenhöhe der Nachbarbebauung „An der Falkenwiese 9a“. Die Höhenentwicklung wird als vertretbar eingestuft.

Die ermittelten Gebäudehöhen sind in der Anlage Systemschnitt – Sporthalle und Nachbarbebauung dargestellt. (Anlage 3)



Übersichtsplan mit Eintragung der aus städtebaulicher Sicht nicht zu überbauenden Fläche östlich der Bestandshallen

Als östliche Baugrenze wird die Gebäudeachse der bestehenden Tennishalle, bzw. die Gebäudekante der Bebauung der Morkerkestraße angesehen.

Die neu zu planenden Gebäude dürfen nicht näher als 15m an die Bestandsbebauung „An der Falkenwiese“ heranreichen.

Für die weitere Planung wird empfohlen, die Höhenlagen durch Vermessungsdaten zu belegen und die statischen Bauteilhöhen der Sporthalle zu bemessen. Besonders im Planungsbereich des südlichen Phönixgeländes fehlen zusätzliche Aufschlüsse über den topographischen Bestand.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Analog zum Umgang mit den übrigen Hallen auf dem Sportzentrum Falkenwiese wird eine Genehmigung auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB angestrebt

LBV Phönix

Übersichtsplan mit Eintragung der Kernflächen des LBV Phönix. Nicht blau eingefärbt sind die bestehende Mehrzweckhalle und die südlichen Tennisplätze, da dieser Bereich überplant werden soll.

Der Sportverein LBV Phönix besetzt einen Großteil des Sportparkareals vom Kunstrassenplatz im Norden bis hin zur Straße „An der Falkenwiese“ im Süden.

Für eine Neubebauung kommen anhand der bereits dargestellten Punkte nur die Flächen in der Südwestecke des Sportparkareals in Frage.

Momentan verfügt der LBV Phönix in diesem Bereich über 12 Tennisplätze, 1 Tennis-Trainingsfeld und 1 Beachvolleyballfeld, welches wieder zum Tennisplatz umgebaut werden soll.

Ziel ist ein Beibehalten der Kompaktheit der LBV Sportbereiche und der Erhalt möglichst vieler Tennisplätze, da die Tennissparte zu den wichtigsten des Vereins zählt.

Überlagerung aller städtebaulicher Faktoren



Übersichtsplan mit Eintragung der die Planung einschränkenden Strukturen und Faktoren

Nach Überlagerung der einschränkenden Faktoren Sichtachsen, Naturschutz, Städtebau und Belange des LBV Phönix verbleibt eine mögliche Planungsfläche im südwestlichen Bereich des Sportparks Falkenwiese (nicht eingefärbt).

Weitere gutachterliche Untersuchungen/ Grundlagen

Baugrundgutachten

Im Rahmen einer geplanten Flutlichtanlage wurden 2018 vom Labor Lehmacher | Schneider Sondierbohrungen in den nördlichen Sportplatzbereichen vorgenommen. Hierbei wurde durchweg organisches und zur Gründung ungeeignetes Material in den Oberschichten vorgefunden. Die Grundwasserstände wurden ab 0.90m unter Gelände angetroffen.

Im Zuge des Entwicklungskonzepts wurde 2015 zur Feststellung der generellen Untergrundverhältnisse im südlichen Geländebereich des LBV Phönix durch das Baukontor Dümcke sondiert. Auch hier zeigen sich nicht tragfähige Auffüllungen von ca. 0.5m bis 1.8m unter Gelände. Grundwasser und „gespanntes Wasser“ finden sich im Bereich ab 1.0m bis 1.85m unter Gelände. Bei einer Nichtunterkellerung sind die Auffüllungen vollständig auszuheben. Eine Bewertung der Schluffschichten kann erst nach einer konkreten Setzungsberechnung erfolgen. Da ein Austausch der Schluffschichten vermutlich nicht wirtschaftlich erfolgen kann, würde in diesem Fall eine Tiefengründung mit Pfählen in Frage kommen, was einen nicht unerheblichen Kostenpunkt bedeuten würde. Bei der Einstufung der Auffüllungen mit größeren Bauschuttanteilen ist von einer Einbauklasse Z 2 gemäß LAGA auszugehen.

Für die weitere Planung wird zur Kosten- und Gründungssicherheit empfohlen, eine Gründungsberechnung durchzuführen.

Schalltechnische Untersuchung

Zur Sanierung der Sportanlage Falkenwiese wurden im Jahr 2017 schalltechnische Untersuchungen durch das Ingenieurbüro LAIRM CONSULT vorgenommen.

Neben dem Nachweis der zulässigen Immissionsrichtwerte zum Betrieb der Sportanlage zu den benachbarten Gebäuden sind außerdem die Parkvorgänge der Stellplatzanlagen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat keine schallschutztechnische Untersuchung der unterschiedlichen Varianten stattgefunden. Besonders sensibel sind die Stellplatzbereiche mit Ihren Zufahrten „An der Falkenwiese“ aufgrund der bestehenden Wohnbebauung.

Im Rahmen einer ergänzenden lärmtechnischen Untersuchung ist zu überprüfen, inwieweit dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung auch bei einer Umsetzung der Planung weiterhin hinreichend Rechnung getragen wird. Dabei sind auch ggfls. zusätzlich auf dem Sportgelände anstehende Stellplätze und deren Erschließung zu berücksichtigen.

Raumprogramm und Bedarf

Sporthalle

Als Grundlage zur Auslobung der Machbarkeitsstudie diente das „Raumprogramm Vierfeldhalle Falkenwiese einschließlich Leichtathletikfläche“ vom 07.06.2019. Dieses Raumprogramm wurde mit Vertretern des LBV Phönix abgestimmt und um weitere Räume und Angaben ergänzt. In weiteren Planungsgesprächen mit dem Bereich Schule und Sport wurde entschieden, eine „echte Vierfeldhalle“ mit den Abmessungen 27m x 60m, zu berücksichtigen, um den angedachten Sportartfeldern gerecht zu werden.

Die benötigte Hallenhöhe wurde vom LBV Phönix auf 7,0 m beziffert. Die Größen und Ausstattungen der Umkleide- und Sanitärräume wurden entsprechend der DIN 18032-1 als Groöseinheit angesetzt.

Neben dem üblichen Schulsport kommt eine besondere Bedeutung der Sportart Hallenhockey zu, die der LBV Phönix erfolgreich betreibt. Hier werden neben den Flächen für Standardsportgeräte zusätzliche Lagerflächen erforderlich.

Die Realisierung weiterer, ergänzender Sportarten mit z.B. Kletterwand und Parkoursport werden durch das 4. Hallenviertel erst ermöglicht.

Aufgrund der Pflege und Reinhaltung wird ein getrennter Stiefel- und Turnschuhgang gewünscht.

Die Anzahl der Zuschauer für die Sporthallentribüne wurde aus Gründen weiterreichender Anforderungen auf maximal 199 Personen beschränkt. Es wurde in der Konzeptplanung eine Tribüne in entsprechender Größe berücksichtigt.

Als zusätzlicher Sportbereich ist eine Leichtathletikhalle vorgesehen. Neben den Sportarten Hoch-, Weit- und Stabhochsprung gibt die Sprintbahn mit 60m Lauf- und zusätzlichen 20m Auslaufbahn die Gesamtlänge von insgesamt 80m Hallenlänge vor. Aufgrund der eingeschränkten Grundstückssituation und der Reduzierung von versiegelten Flächen wurde entschieden, die Leichtathletikhalle im ersten Obergeschoss über den Nebenräumen anzuordnen. Aufgrund der Zuschauertribüne im Obergeschoss lassen sich somit auch Erschließungsflächen und Verkehrswege zusammen nutzen.

Nach bisherigen Erkenntnissen gibt es zeitliche Überschneidungen der Nutzung von Sporthalle und Leichtathletikhalle. Dieser Umstand ist wichtig für die Belange des Brandschutzes und der notwendigen Stellplätze. Die Anzahl der gleichzeitig anwesenden Personen wurde vom Phönix wie folgt beziffert:

- 4-Feldhalle mit 4 x 30 Personen = 120 Personen
- Zuschauertribüne mit max. 199 Personen
- Leichtathletikhalle mit 40 Personen im Regelbetrieb
- Insgesamt stehen der Sporthalle 6 Schülerumkleiden + 2 Schülerumkleiden in Doppelnutzung mit der Außensportanlage zur Verfügung. Pro Umkleideeinheit sind max. 30 Personen möglich = 240 Personen

- Darüber hinaus sind drei Umkleideeinheiten für Lehrer-/ Schiedsrichter:innen, je 16 m² vorgesehen

Das überarbeitete und fortgeschriebene Raumprogramm liegt als Anlage „Raumprogramm Vierfeldsporthalle“ bei. (Seite 16). Auf Raumflächenangaben wurde in Teilen bewusst verzichtet, da sich aus entwurflichen Randbedingungen und Ausstattungen notwendige Grundflächen ergeben.

Ein exaktes Nutzungskonzept des LBV Phönix lag für die Machbarkeitsstudie zum Zeitpunkt der Erstellung der Varianten 1-7 noch nicht vor.

Alle Geschosse und öffentlich zugänglichen Bereiche sind barrierefrei erreichbar. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, auch die Umkleiden mindestens anteilig barrierefrei zu gestalten.

Umkleideräume Sportplatz

Neben dem Raumprogramm der Auslobung der Machbarkeitsstudie wurde ein überarbeitetes Raumprogramm des SV Viktoria 08 vom 27.10.2020 berücksichtigt. Da die öffentlichen Sportplätze neben dem Schulsport von weiteren Vereinen genutzt werden, hat die Abstimmung auf Wunsch über den Bereich Schule und Sport stattgefunden. Das übermittelte Raumprogramm ist nach Aussage des SV Viktoria 08 aufgrund der wachsenden Nachfrage aktualisiert. Entsprechend wurde das Raumprogramm noch um weitere zwei Umkleideräume sowie einen Schulungsraum erhöht. Darüber hinaus werden konkrete Vorstellungen zu den sanitären Anlagen getroffen. Es ist anzumerken, dass das Raumprogramm nicht der DIN 18035-1 Sportplätze, Teil 1: Freianlagen für Spiele und Leichtathletik, hier: Raumprogramme für Umkleide- und Betriebsgebäude für Vereins- und Schulnutzung, entspricht. Im weiteren Planungsprozess sollte hierauf noch einmal eingegangen werden.

Das fortgeschriebene Raumprogramm liegt als Anlage „Raumprogramm Sportplatzumkleideräume“ bei (s. Seite 18). Auf Raumflächenangaben wurde in Teilen bewusst verzichtet, da sich aus entwurflichen Randbedingungen und Ausstattungen notwendige Grundflächen ergeben.

Ein exaktes Nutzungskonzept des Schulsports und der Vereine lag für die Machbarkeitsstudie noch nicht vor.

Ersatzräume und Flächen des Bereichs Stadtgrün und Verkehr

Neben dem Raumprogramm für Umkleidebereiche des Schulgartens wurde noch ein Büro als Aufenthaltsraum berücksichtigt. Zurzeit sind Umkleiden und Duschen des Schulgartens im Lageranbau des Umkleidegebäudes untergebracht.

Der jetzige Bauhof erstreckt sich von der Straße „An der Falkenwiese“ mit einer eigenen Zufahrt bis über den Sportplatzumkleideanbau hinaus zur nördlichen Außenfläche. Der zukünftige Bedarf des Bauhofs wird mit 50% der jetzigen nördlichen Freifläche beziffert.

Zusammenlegung Sporthalle und Umkleideräume Sportplatz / Ersatzräume Stadtgrün

Durch die Zusammenlegung der neuen Sporthalle mit den Umkleideräumen Sportplatz und den Ersatzräumen des Stadtgrüns ergeben sich nachfolgende Synergieeffekte. Neben Einsparungen in Bereichen der zentralen Gebäudeversorgung und Bewirtschaftung wie Heizungs-, Putzmittel- und Versorgungsräumen ergeben sich bei der jetzigen Anordnung nicht unwesentliche Einsparungen in den Verkehrs- und Erschließungsflächen. Z.B. kann der Haupteerschließungsflur / Stiefelgang mit 230m² doppelt von den Sportplatz- und Sporthallenumkleiden genutzt werden. Aufgrund des Sporthalleneingangsbereichs wurde bereits auf den gewünschten Bewirtungsraum des SV Viktoria 08 verzichtet.

Ein weiteres Potential von möglichen Doppelnutzungen ist bei den Umkleideräumen zu vermuteten. Da zum jetzigen Stand noch kein Abgleich der Nutzungskonzepte von Phönix, Schulnutzung und Vereinen vorliegt, erfolgte mit dem Bereich Schule und Sport die Verständigung darauf, dass im Bereich der Umkleideräume

- 6 Umkleideeinheiten ausschließlich der Sporthalle,
 - 8 Umkleideeinheiten ausschließlich der Sportplatznutzung und
 - 2 Umkleideeinheiten als Doppelnutzung für Sporthalle und Sportplatz herangezogen werden.
- Somit wurde auf zwei Umkleideeinheiten verzichtet

Eine weitere Doppelnutzung und Reduzierung des Raumprogramms kann erst nach Überprüfung der Nutzungskonzepte Phönix, Schulnutzung und Vereine bewertet werden. Auch mögliche Zusammenlegungen der Verkaufsräume oder Auslagerungen z.B. des Schulungsraums in angrenzende vorhandene Räumlichkeiten sind im weiteren Planungsprozess noch zu untersuchen und zu entscheiden.

Das fortgeschriebene Raumprogramm wurde als Flächenlayout Erdgeschoss und Obergeschoss zusammengestellt. (folgende Seiten 16 bis 18). Das Layout berücksichtigt die gewünschten Flächen und gibt noch keine abschließende Antwort auf interne Nutzungsabläufe, sondern berücksichtigt nur die zu erwartenden Raumgrößen. Gerade im Hinblick auf unterschiedliche Gebäudepositionen und Ausrichtungen sind die internen Strukturen entsprechend auszurichten und anzupassen. Dies könnte dann je nach Entwurf zu etwas andere Gebäudeproportionen oder auch Mehr- und Minderflächen führen.

Fortgeschriebenes Raumprogramm Sporthalle

Nr.	Raumbezeichnung	Anmerkungen	Anzahl	Einzel- fläche (m²)	Gesamt- fläche (m²)
ERDGESCHOSS					
1.1	Hallenfläche 4-Feld alternativ: 3-Feld + 1-Feldhalle	27x60m, teilbar in 4/4 Hallenhöhe 7m, altern. 3x 23x15m + 1x 23x15m für Schulsport, Leichtathletik, Hockey, Trend- u. Freizeitsport (z.B. Parkour, Klettern,...) Je Hallenteil max. 30 Pers. gleichzeitig.	1	1.620	1.620
1.2	Umkleideräume Sporthalle mit Sanitäranlagen	<u>Großeinheit</u> (gem. DIN: 30 Pers): ≥12m Bank, 2x Waschstelle, 6x Dusche, 1x WC (ggf. anteilig auch hier rollstuhlgerecht)	8		
1.3	Lehrer-/ Schiedsrichter- räume mit Sanitäranlagen	Umkleide, 1x Waschstelle, 1x Dusche 1x WC	3	12	36
1.4	Geräteräume Sporthalle für Schulsport	1x je Hallenteil	4	40	160
	Geräteraum Hockey	Abschließbar und separat nutzbar für Bandenwagen, Trainerspinde, Materialien.	1	40	40
1.6	Hausmeisterraum		1	12	12
1.7	Putzmittelraum	1x je Geschossebene	1	7	7
1.8	Regie/Schiedsrichterraum	Einschl. Erste-Hilfe und Massage	1	15	15
1.9	Technikraum		1	30	30
1.10	Besucher WC	In <u>Anlehnung</u> an VStättVO: D: 5x WC; H: 2x WC, 3x Uri Anteilig EG/OG			
1.11	Behinderten-WC	Für innen im OG	1	7	7
1.12	Verkaufsraum	Küche + Lager	1	45	45
1.13	Eingangsbereich	Windfang, Foyer	1	45	45
1.14	Hausanschlussraum		1	10	10
1.15	Treppen und Verkehrs- flächen	Getrennter Stiefel- und Turnschuhgang für Hockey erforderlich.			

	Personenaufzug	barrieregerecht, kein Lastenaufzug!			
	Kraftraum	"Ca. 150m² Nice to have" zunächst nicht berücksichtigt			
OBERGESCHOSS					
1.5	Sitztribüne für Vierfeldhalle (nicht Leichtathletikhalle)	Für max. 199 Personen (OG)	1		
2.1	Leichtathletikhalle	- 60-Meter-Sprintbahn mit 20m Auslauf, - Weitsprungbahn/-grube - Stabhochsprungbahn 8m i.L. = 15x80m kombiniert mit - Hochsprung 15x20m - Sperr-, Diskuswurf, Kugelstoßen mit Wurfvorhang 3 Trainingsgruppen mit insgesamt 60 Pers.; bei Veranstaltungen bis zu 150 Pers. möglich.	1	1.275	1.275
	Geräteraum Leichtathletik		1	25	25
	Schuhtauschzone	Keine Garderobe gem. DIN 18032	1	15	15
	Garderobe	Gem. Phoenix erforderlich Ggf. kombinierbar mit Erschließungsfläche.	1		
	Besucher WC	Anteilig EG/OG (s. EG)			
	Putzmittelraum	1x je Geschossebene	1	7	7

Fortgeschriebenes Raumprogramm Umkleidegebäude Sportplatz

Nr.	Raumbezeichnung	Anmerkungen	Anzahl	Einzel- fläche (m²)	Gesamt- fläche (m²)
ERDGESCHOSS					
2.1	Umkleideräume Sporthalle mit Sanitäranlagen	<u>Großeinheit</u> (nicht gem. DIN) für 25-30 Pers: 12m Bank, 2x Waschstellen, 5x Dusche, 2x WC, mind. 1-2 Einheiten zusammen schaltbar	10		
2.2	Umkleide Lehrer-/ Trainerräume mit Sanitäranlagen, Herren und Damen	6 Pers. + kl. Tisch 1x Waschstelle, 2x Dusche, 1x WC	2	24	48
2.3	Außentoiletten Damen		1		
2.4	Außentoiletten Herren		1		
2.5	WC barrierefrei	Außen-WC gem. Auslobung	1		
2.6	Büro SV Viktoria 08	4 Pers.-Besprechung u. Pantry	1	20	20
2.7	Sanitätsraum		1	12	12
2.8	Putzmittelraum		1	7	7
2.9	Lager Sportgeräte	Von außen zugänglich	1	90	90
2.10	Schulungs-/Jugendraum		1	60	60
2.11	Technikraum / Spieleauswertung	2 EDV-Plätze mit Stühlen ehem. Platzwart?	1	12	12
2.12	Bewirtschaftungsraum	Außenkiosk/ Verkauf Getränke	1	16	16
2.13	Gastraum	Alternativ in zusammenschaltbarer Umkleide	1	25	25
2.14	Umkleiden Schulgarten	Mit Dusche und Sanitäranlage		30	
2.15	Büro Schulgarten		1		
2.17	Technik, Heizung, HAR	Bei autarker Errichtung			

Ersatzmaßnahmen

Für alle Lösungen, bei denen die Fläche des alten Umkleidegebäudes überbaut wird, ist ein Interimsbau für die Sportplatzumkleideräume erforderlich, um den Sportbetrieb für die Sportplatzanlagen aufrecht zu erhalten. Als Raumprogramm wurde das fortgeschriebene Raumprogramm des SV Viktoria 08 als Grundlage verwendet. Es wurden allerdings lediglich acht Umkleideeinheiten (statt 10 geforderten) wie auch zurzeit vorhanden und auch kein Gastraum (entgegen des Wunsches) berücksichtigt. Sollten für die Bauzeit weitere Flächen wie Außengeräte oder Schulungsräume in vorhandene Container und Gebäude ausgelagert werden, sind Einsparungen möglich. Ein Flächenlayout zum Interimsgebäude liegt in der **Anlage 20** bei. Es ergibt sich aus der Containermodulbauweise ein ca. 57 x 16m großes Gebäude, bestehend aus 58-Fuß-Containern.

Gemäß Auslobung ist angedacht, den Interimsbau im Bereich der südöstlichen Stellplatzanlage zu positionieren. Es ist vom temporären Wegfall von mind. 46 Stellplätzen auszugehen.

Auch ist der Standort hinsichtlich der Positionierung im Kronenbereich der vorhandenen Bäume zu untersuchen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sofern keine Ersatzräume für Außengerätelager sowie Umkleiden des Schulgartens anderweitig zur Verfügung stehen, sind diese als Interimsbau zu erstellen.

Ausgleich von Tennisplätzen

Bei allen Varianten der neuen Sporthalle oder der Realisierung des Hauses des Sports ist der Wegfall von Tennisplätzen in unterschiedlicher Anzahl gegeben.

Hierzu gibt es bereits einen Letter of Intent, den Wegfall von Tennisplätzen durch die Planung des Hauses des Sports und der neuen 4-Feld-Sporthalle durch die Schaffung zweier neuer Tennisplätze auf dem „Bosch-Schiefer-Gelände“ zumindest in Teilen zu kompensieren.

Eine weitere Betrachtung und Machbarkeitsüberprüfung haben hierzu nicht stattgefunden.

Stellplatzbedarf

Durch die zusätzlichen Nutzflächen der Sporthallengebäude besteht ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen.

Der Stellplatzerlass / die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Schleswig-Holstein – Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder vom 16.08.1996 – wurde aufgehoben. Dennoch ist der Bedarf an Stellplätzen zu ermitteln und nachzuweisen.

Eine mögliche Orientierung am notwendigen Stellplatzbedarf kann der noch nicht rechtskräftige Entwurf der Stellplatzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 25.06.2018 geben, der für den beiliegenden Stellplatznachweis herangezogen wurde.

In den nächsten Planungsschritten ist die Vorgehensweise und der Nachweis der Stellplätze mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Grundsätzlich wurde bewusst darauf verzichtet, im Rahmen der Machbarkeitsstudie die Gesamtsituation der Sportanlage Falkenwiese zu überprüfen. Es wurde im gemeinsamen Planungsgespräch kein vorhandenes Missverhältnis geäußert, da das Parkhaus Falkenstraße und die Parkplätze Kanalstraße auf kurzem Wege erreichbar sind.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze beschränkt sich daher auf den Neubau der Sporthalle unter Berücksichtigung des Wegfalls der vorhandenen Mehrzweckhalle. Dabei ist zu beachten, dass von einer Gleichzeitigkeit der Nutzung Sport- und Leichtathletikhalle auszugehen ist. Ein weiterer Abschlag als Doppelnutzung mit dem restlichen Sportgelände wird nicht berücksichtigt.

Die Nebenräume des Schulgartens sind nicht als zusätzliches Stellplatzaufkommen berücksichtigt und noch mit dem Bereich Stadtgrün abzustimmen.

Zusammenfassend belaufen sich die erforderlichen Stellplätze gemäß dem Entwurf der neuen Stellplatzsatzung der Hansestadt Lübeck auf:

- **24 Kfz-Stellplätze und**
- **104 Fahrradstellplätze**

Die Stellplätze sollen ebenerdig hergestellt werden. Auf eine Tiefgarage soll aus Kostengründen verzichtet werden. Der hohe Grundwasserstand und der belastete Boden würden sich zusätzlich kostenintensiv auswirken.

Anmerkung zum Stellplatzbedarf

Für eine vernünftige Betrachtung der Stellplatzsituation wird es zwingend notwendig werden, einen Gesamtbedarf für das gesamte Sportparkareal zu ermitteln, was nicht Teil dieses Gutachten ist.

Die nachfolgende Tabelle stellt also nur eine ungefähre Einschätzung des möglichen Bedarfs dar, da für die Mehrzweckhalle des LBV-Phönix (vermutlich) kein Stellplatznachweis geführt wurde und dann eigentlich kein Abzug bei Abbruch der Halle in Ansatz gebracht werden kann.

Nach Rücksprache mit dem Bereich Stadtplanung kann das Ergebnis dieser umfassenden Neubetrachtung sein, dass die ca. 84 Stellplätze im Bestand weiterhin ausreichend sind und die maximal 24 neu zu errichtenden Stellplätzen eventuell gar nicht notwendig werden.

Stellplatznachweis

gem. Stellplatzsatzung (Entwurf) der Hansestadt Lübeck vom 25.06.2018

[gem. Stellplatzerlass SH vom 1995/2000 in grau]

Kfz-Parken (bis 1000m an der Altstadt = 50/100)

Leichtathletikhalle:

	m²/ Besucher	Schlüssel	erf. Stpl.
5.3 Turn- und Sporthallen ohne Zuschauerplätze 1 Kfz-Stpl. je (50) 100m² [50] Hallenfläche	1.275	100	13
4-Feldhalle:		50	26
5.3 Turn- und Sporthallen mit Zuschauerplätzen 1 Kfz-Stpl. je (50) 100m² [50] Hallenfläche	1.620	100	16
		50	32
zusätzlich 1 je (15) 30 [15] Besucher	195	30	7
		15	13

Gesamtsumme der erforderlichen Kfz-Stellplätze für Neubau Sporthalle	36
---	-----------

<i>Gesamtsumme der erforderlichen Kfz-Stellplätze für Neubau Sporthalle</i>	<i>71</i>
---	-----------

Abzüglich bei Wegfall der Mehrzweckhalle (Fläche geschätzt)

	m²/ Besucher	Schlüssel	erf. Stpl.
5.3 Turn- und Sporthallen ohne Zuschauerplätze 1 Kfz-Stpl. je (50) 100m² [50] Hallenfläche	-1.215	100	-12
		50	-24

Gesamtsumme erforderlichen Kfz-Stellplätze abzgl. abg. Mehrzweckhalle	24
--	-----------

<i>Gesamtsumme erforderlichen Kfz-Stellplätze abzgl. abg. Mehrzweckhalle</i>	<i>47</i>
--	-----------

Fahrrad-Parken

	m²/ Besucher	Schlüssel	erf. Stpl.
5.3 Turn- und Sporthallen ohne Zuschauerplätze 1 Fahrrad-Stpl. je 20m² [20] Hallenfläche	1.275	20	64
		20	64
5.3 Turn- und Sporthallen mit Zuschauerplätzen 1 Fahrrad-Stpl. je 20m² [20] Hallenfläche	1.620	20	81
		20	81
zusätzlich 1 je 10 [10-15] Besucher	195	10	20
		15	13

Gesamtsumme der erforderlichen Fahrrad-Stellplätze für Neubau Sporthalle	165
---	------------

<i>Gesamtsumme der erforderlichen Fahrrad-Stellplätze für Neubau Sporthalle</i>	<i>158</i>
---	------------

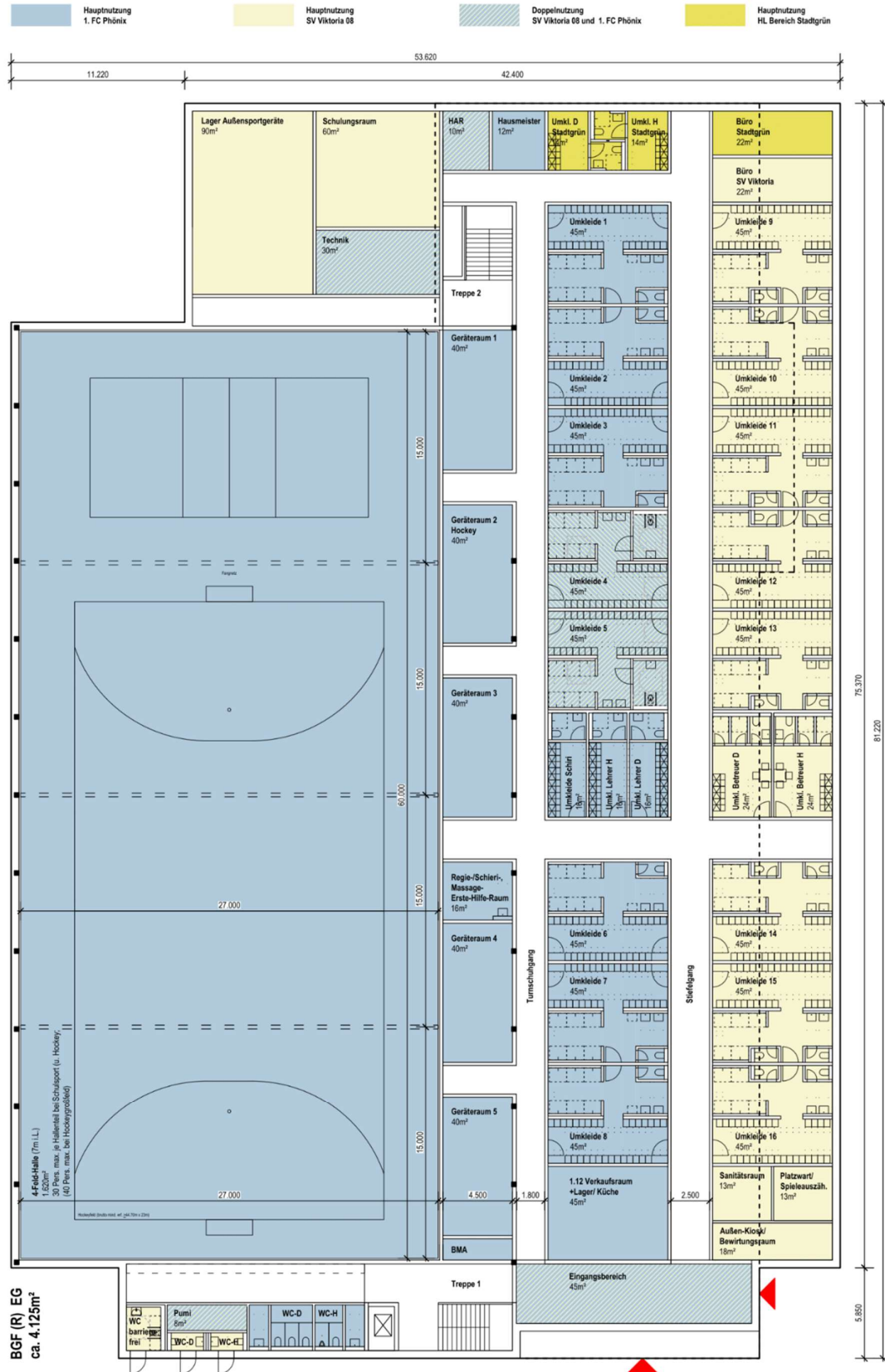
Abzug bei Wegfall der Mehrzweckhalle (Fläche geschätzt)

	m²/ Besucher	Schlüssel	erf. Stpl.
5.3 Turn- und Sporthallen ohne Zuschauerplätze 1 Fahrrad-Stpl. je 20m² [20] Hallenfläche	1.215	-20	-61
		-20	-61

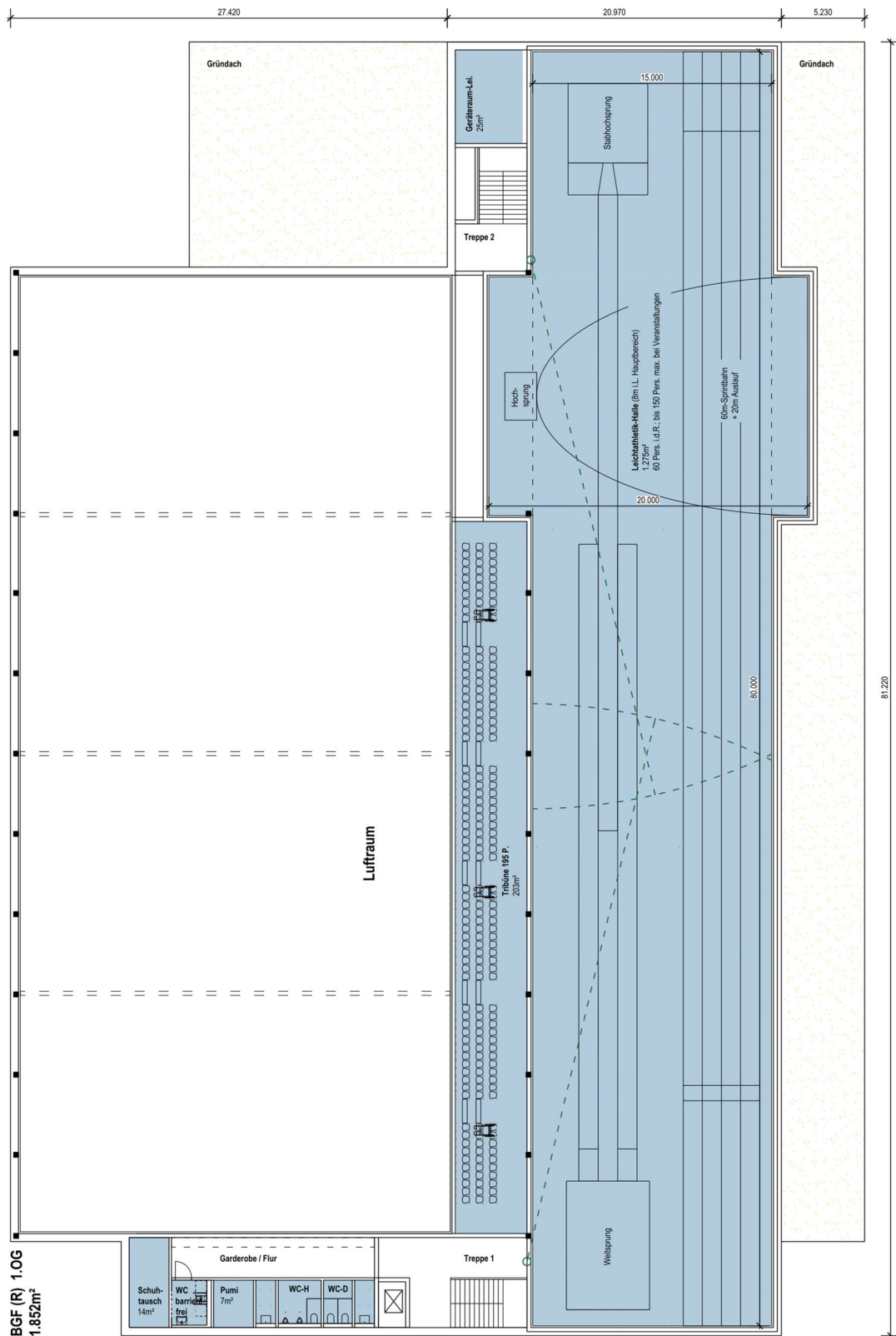
Gesamtsumme erforderlicher Fahrrad-Stellplätze abzgl. abg. Mehrzweckhalle	104
--	------------

<i>Gesamtsumme erforderlicher Fahrrad-Stellplätze abzgl. abg. Mehrzweckhalle</i>	<i>97</i>
--	-----------

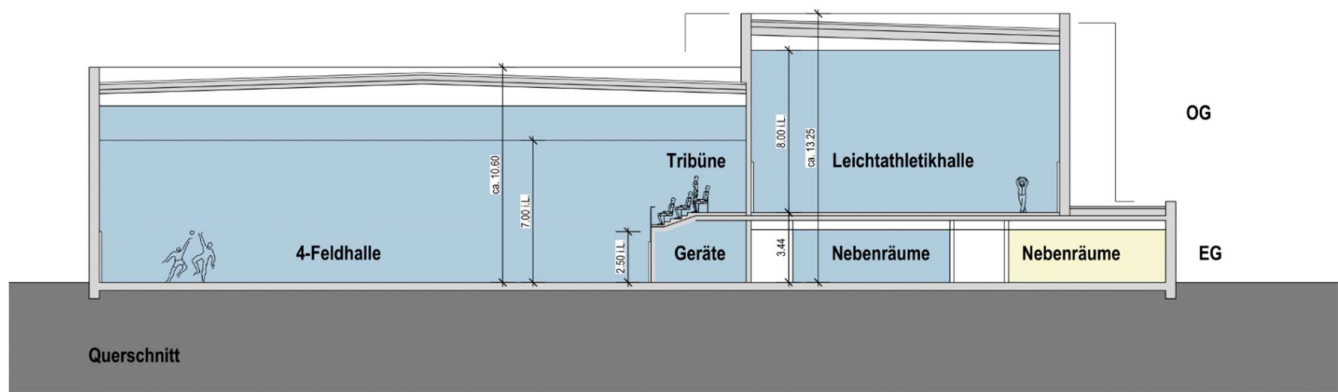
Vorentwurf 4-Feld-Halle und Umkleidetrakt (Anlagen 1-3)



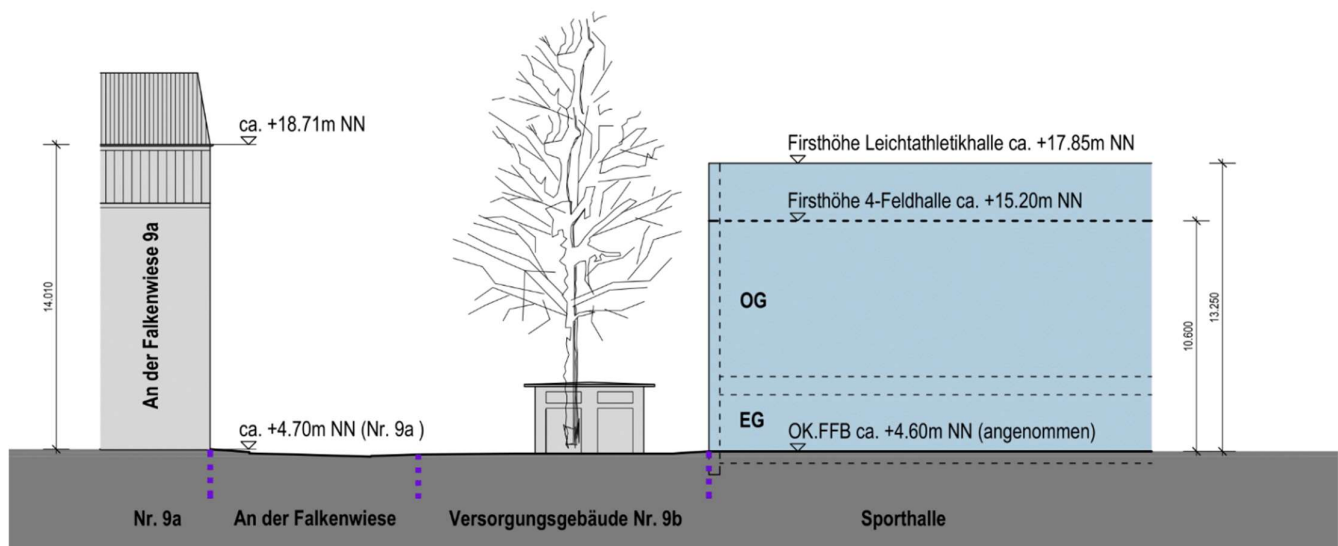
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss (Leichtathletikhalle)



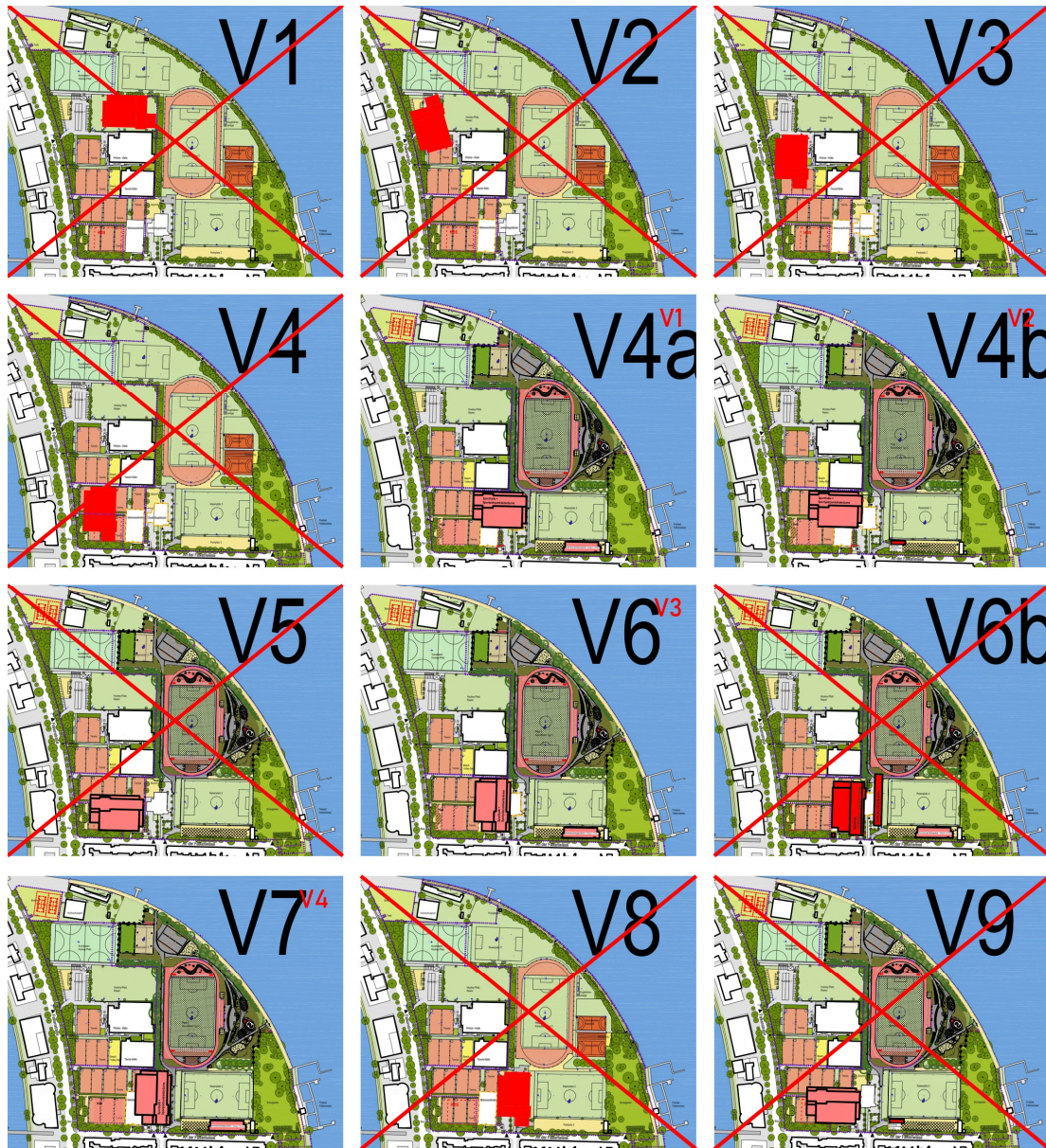
Querschnitt 4-Feldhalle/ Leichtathletikhalle



Straßenschnitt mit Nachbarbebauung „An der Falkenstraße“

Variantendarstellung unterschiedlicher Verortungen des Baukörpers

In mehreren Planungsgesprächen mit den Bereichen Schule und Sport, Stadtplanung, der Unteren Naturschutzbehörde und dem LBV Phönix wurden verschiedene Baukörperverortungen diskutiert.



Hieraus haben sich vier Varianten herauskristallisiert, die im Nachfolgenden mit der Neubezeichnung Variante 1-4 näher betrachtet werden.

Variante 1



Übersichtsplan mit Darstellung Variante 1

Lage und Städtebau

Der Baukörper positioniert sich längsseitig an der vorhandenen Tennishalle mit ca. 5.30m Abstand. Die östliche Ausrichtung schließt ab mit einer vorhandenen Baumreihe und der Durchwegung.

Der Baukörper beansprucht dabei die Flächen der Mehrzweckhalle und des Umkleidegebäudes und erstreckt sich somit über beide Grundstücke der Hansestadt Lübeck und des LBV Phönix.

Der Haupteingang ist im Bereich der Nordostseite vorgesehen. Durch die eingeschobene Positionierung sind weitere Zugänge auf der Nord- und Ostseite auf kürzestem Wege für Nebeneingänge und Außen-WCs gegeben.

Die raumbildende Gebäudekante aus Phönix-/Tennishalle und Morkerkestraße wird dabei zugunsten der vorhandenen Tennisplätze überschritten. Bei der Sichtbeziehung vom

Drägerpark und vom Tor der Hoffnung auf die Altstadt würde hingegen überwiegend nur die Schmalseite der Sporthalle wahrgenommen. Da allerdings die Bäume auf dem Areal des Sportparks so hoch sind, dass sie selbst im unbelaubten Zustand die Bestandshallen kaum zu sehen und die neue Halle besonders stark verdeckt ist, kann hier die Beeinträchtigung der Sichtachsen als gering eingestuft werden.

Die Höhenentwicklung staffelt sich von Hallenbauten im Norden zu der Wohnbebauung An der Falkenwiese ab.

Verkehr / Erschließung

Die zusätzlichen 25 Kfz-Stellplatzflächen sind zwischen der Sporthalle und der Straße An der Falkenwiese angeordnet und sind über die vorhandene Zufahrt des Bauhofes erreichbar.

Ca. 174 Fahrradstellplätze sind neu strukturiert auf der vorhandenen Abstellanlage bis hin zur Sporthalle angeordnet und können über die vorhandene Zufahrt des Sportplatzes oder die Zufahrt der neuen Stellplatzanlage erschlossen werden.

Bei Realisierung des Haus des Sports ist eine fußläufige Durchwegung beider Gebäude und Sportstätten bis hin zur Falkenstraße möglich.

Bauhof

Es ist eine Bauhoffläche zwischen neuer Stellplatzanlage und Sporthalle mit ca. 340m² berücksichtigt. Die Bauhoffläche ist über die neue Stellplatzanlage und die vorhandene Bauhofzufahrt erreichbar.

Eingriffe

Die Überbauung mit Baukörper und Stellplätzen befindet sich überwiegend auf den bereits versiegelten Flächen von Mehrzweckhalle, Umkleidegebäude, Fahrradabstellanlage und drei Tennisplätzen. Einige wenige Bäume im Bereich des Umkleidegebäudes müssten der Bebauung weichen.

Haus des Sports (HdS)

Das angedachte Grundstück des Hauses des Sports wird geringfügig verkleinert. Es wird vorgeschlagen, die Positionen der Baukörpers HdS und der HdS-Stellplatzanlage zu spiegeln, um einerseits einen ausreichenden Abstand der neuen Gebäude untereinander zu erhalten und andererseits durch das HdS der Straßenbauflucht an der Falkenstraße eine raumbildende Stärkung zu verleihen. Alternativ ist die Anordnung im östlichen Teil-Grundstücksbereich möglich, wenn eine zusammenhängende Nutzung gewünscht und durch eine Grenzbebauung sichergestellt wird.

Sichere Aufschlüsse über topographische Ausbildung und Baumbestand liegen in diesem Bereich nicht vor. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Nutzung zu überprüfen.

Baurecht und Genehmigungsfähigkeit

Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zur Brandbekämpfung ist über die vorhandene Feuerwehrezufahrt des Sportplatzes und der Stellplatzanlage gegeben. Eine mögliche

Anfahrbarkeit für den nordwestlichen Gebäudebereich ist in den nächsten Schritten mit einem Brandschutzplaner zu klären (ggf. auch über HdS bei Realisierung möglich). Der Mindestabstand zu der vorhandenen Tennishalle wird eingehalten. Die neue Grundstücksteilung gewährleistet nicht die Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück. Diese sind daher durch Baulasten sicherzustellen.

Die seitens der unteren Naturschutzbehörde anvisierte Baugrenze in Verlängerung der Morkerkestraße wird wesentlich überschritten. Auch die Fortführung und Stärkung der vorhandenen Baumreihe kann bei dieser Verortung nicht wie gewünscht umgesetzt werden.

Die zulässigen Lärmimmissionen durch u.a. die neue Stellplatzanlage und die konzentrierten Zufahrten An der Falkenwiese sind zu überprüfen.

Übersichtsplan

im Maßstab 1:2000 (DIN A3): siehe **Anlage 4**

Lageplan

im Maßstab 1:500 (DIN A3): siehe **Anlage 5**

Kosten

Die Gesamtkosten belaufen sich gemäß beiliegendem Kostenrahmen auf

18.050.000 € brutto.

Variante 1

Kostenrahmen mit Gliederung gemäß DIN 276



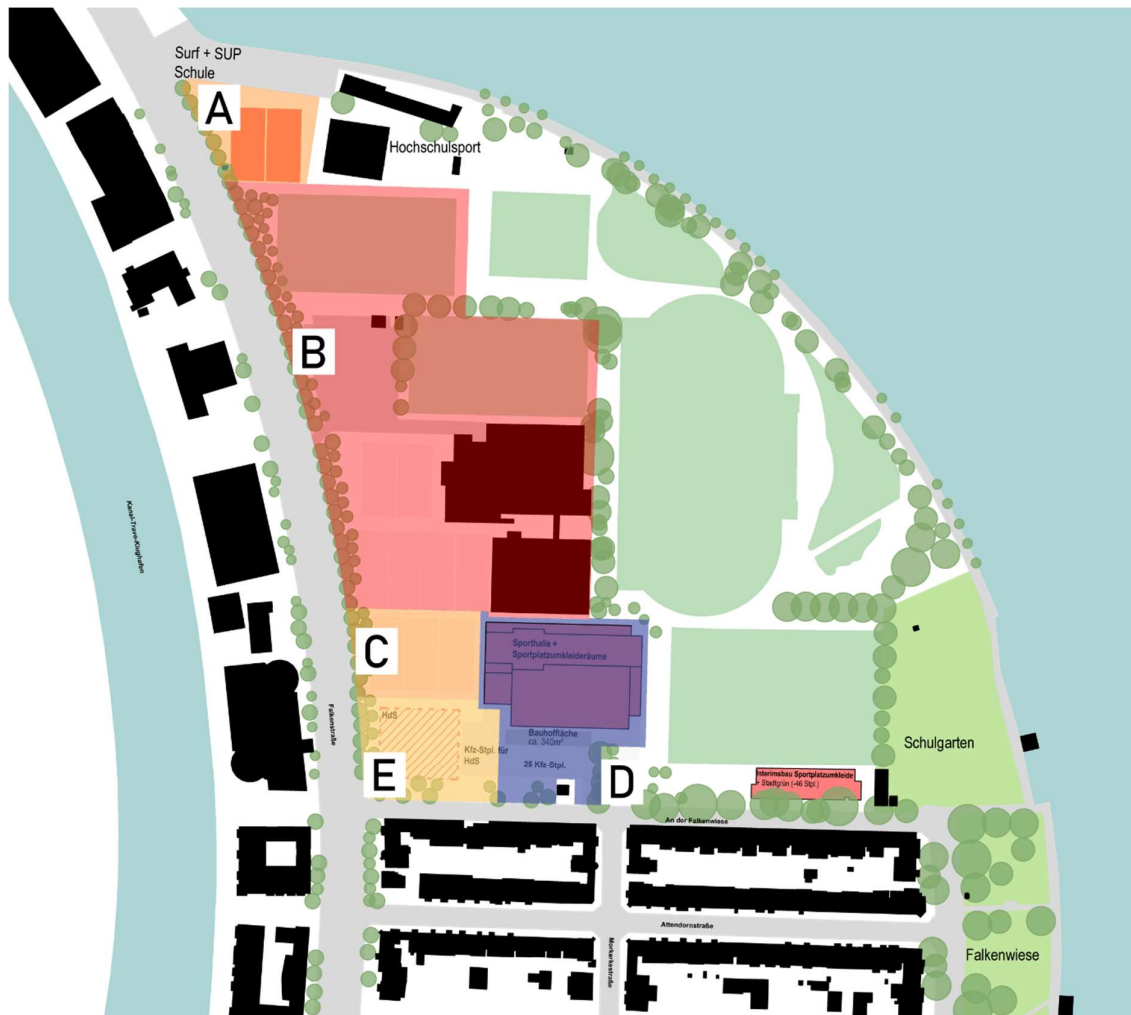
Kostengruppe 100	nicht berücksichtigt	
Kostengruppe 200	vorbereitende Maßnahmen	
	Abbruch 3-Feld-Halle 1.300 m² x 100 €/m² =	130.000,00 €
	Abbruch Umkleidegebäude 765 m² x 130 € =	99.450,00 €
	Rückbau 3 Tennisplätze 3 x 15.500 € =	46.500,00 €
	Bodenaustausch (Z2!), i.M.1,00 m, 4.300 m³ x 125 €/m³ =	537.500,00 €
	Grundwasserabsenkung, pauschal	85.000,00 €
	Baustelleneinrichtung etc., pauschal	35.000,00 €
		933.450,00 €
Kostengruppe 300	Bauwerk – Baukonstruktion	
	BGF: 6.000 m² x 1.500 €/m² = 9.000.000,00 €	
	BRI: 43.100 m³ x 230 €/m³ = 9.913.000,00 €	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	9.450.000,00 €
Kostengruppe 400	Bauwerk Technische Anlagen	
	BGF: 6.000 m² x 450 €/m² = 2.700.000,00 €	
	BRI: 43.100 m³ x 70 €/m³ = 3.017.000,00 €	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	2.850.000,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen + Freiflächen	
	Befestigte Flächen: 3.500 m² x 150 € =	525.000,00 €
	Neuanlage Grünflächen GaLa: 100m² x 75 €/m² =	7.500,00 €
	Grünpflege: 770m² x 20€/m² =	15.400,00 €
	Fahrradständer: 174 Stk. x 250 € =	43.500,00 €
	Neubau 2 Tennisplätze (Bosch-Schiefer-Areal)	60.000,00 €
	Außenanlagen gesamt =	651.400,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	
	Pauschal	360.000,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	
	KGR 200+300+400+500 = 13.884.850,00 €	
	davon 22% =	3.054.667,00 €
Zwischensumme		17.299.517,00 €
	Errichtung einer Interimslösung für die abgebrochenen Umkleiden, Vorhaltung über die Bauzeit, Abbau, Wiederherstellung der Außenanlagen, pauschal	750.000,00 €
Gesamtkosten Errichtung 4-Feldhalle, Variante 1, gerundet, brutto		18.050.000,00 €

Variante 1



Zusätzlich anfallende Faktoren:

Eventuell: Abbruch des Trafohäuschens, Versetzen an anderen Standort	n.n.
Eventuell: Mehrkosten für Pfahlgründung	n.n.
Kosten für Neustrukturierung der Erbbaurechtsverträge, neue Grundstücksaufteilungen, damit verbunden Vermessungs- und Katastergebühren, Grundbucheintragungen etc.	n.n.
Änderung der Erbpachtgebühren und damit der Einnahmen für die Hansestadt Lübeck	n.n.



Übersichtsplan mit Darstellung Neuaufteilung Erbbaurecht Variante 1

- A. Bosch-Schiefer-Grundstück: neues Erbbaurecht zugunsten von LBV Phönix ca. 2.832m²**
- B. Bestehendes Erbbaurecht LBV Phönix ca. 29.878m²**
- C. Neues Erbbaurecht LBV Phönix ca. 3.056m²**
- D. Neues Erbbaurecht LBV Phönix oder Hansestadt Lübeck ca. 7.099m²**
- E. Neues Erbbaurecht zugunsten von Judo-Club, Tanz-Club Hanseatic, Turn- und Sportverband Lübeck ca. 3.758m²**

Zusammenfassung der Vor- und Nachteile Variante 1

Vorteile:

- + Haus des Sports mit Grundstück in der nahezu angedachten Ausdehnung möglich
- + Erhalt von 9 Tennisplätzen bei Realisierung des HdS. Zwei zusätzliche Tennisplätze sind auf dem Bosch-Schiefer-Grundstück möglich = 11 Tennisplätze
- + deutlicher Abstand der neuen Sporthalle zur Wohnbebauung An der Falkenwiese
- + Kurze fußläufige Erreichbarkeit der Sportplatzumkleiden ist durch die eingeschobene Positionierung gegeben

Nachteile:

- Überschreitung der von Unterer Naturschutzbehörde und Stadtplanung angedachten östlichen Baugrenze
- Wegfall der Fortsetzung und Stärkung der vorhandenen Gehölzreihe
- Reduzierung der vorhandenen Freifläche zwischen Sporthalle und Sportplätzen
- Interimsgebäude für Sportplatzumkleide und Lageranbau erforderlich
- Zufahrt von der Straße "An der Falkenwiese" - das angrenzende Wohngebiet wird durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr belastet

Sonstige Anmerkungen:

- o Die Position des Hauses des Sports wird -entgegen den Grundgedanken der bisherigen Betrachtungen der Stadtplanung- nahe an die Falkenstraße verschoben, da die beengten Grundstücksverhältnisse wenig Spielraum zulassen

Fazit:

Die Variante 1 hat zwar gewisse Vorteile bezüglich der neu zu gestalteten Außenräume, die Nachteile sind jedoch erheblich.

Die Variante 1 wird als nicht empfehlenswert eingestuft.

Variante 2



Übersichtsplan mit Darstellung Variante 2

Lage und Städtebau

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde der Baukörper gegenüber der Variante 1 bis auf die Gebäudeflucht der Tennishalle nach Westen verschoben. Der Abstand zur Tennishalle bleibt dabei identisch.

Der Baukörper beansprucht dabei die Flächen der Mehrzweckhalle und des Lagergebäudes sowie zwei zusätzlicher Tennisplätze und erstreckt sich somit über beide Grundstücke der Hansestadt Lübeck und des LBV Phönix.

Das eigentliche Umkleidegebäude aus den 70er Jahren hat bei der geplanten Verortung einen Abstand von ca. 1,60m. Den Bestandsunterlagen nach zu urteilen, handelt es sich um einen separaten Baukörper, der neben dem älteren Lagergebäude errichtet wurde. Daher scheint ein getrennter Abbruch realistisch, um das Umkleidegebäude erst nach

Nutzungsaufnahme des Sporthallengebäudes zurückzubauen. Ein separater Abbruch ist statisch noch zu untersuchen.

Der Haupteingang ist im Bereich der Nordostseite vorgesehen. Durch die zurückgeschobene Positionierung sind weitere Wege für die Nord- und Ostseite gegeben.

Die raumbildende Gebäudekante der Phönix- und Tennishalle wird dabei aufgenommen und das Gesamtensemble der Sporthallengebäude gestärkt.

Durch das Zurücksetzen der Sporthalle gegenüber der Bauflucht Morkerkestraße/ Tennishalle ergibt sich eine große Freifläche im Bereich des vorhandenen Umkleidegebäudes mit Entwicklungspotential in der Freianlagengestaltung.

Die Sichtbeziehung vom Umfeld auf die Altstadt reduziert sich noch stärker als in Variante 1 auf die Schmalseite der Sporthalle. Da allerdings die Bäume auf dem Areal des Sportparks so hoch sind, dass sie selbst im unbelaubten Zustand die Bestandshallen kaum zu sehen und die neue Halle besonders stark verdeckt ist, kann auch bei dieser Variante die Beeinträchtigung der Sichtachsen als gering eingestuft werden.

Die Höhenentwicklung staffelt sich von Hallenbauten im Norden zu der Wohnbebauung An der Falkenwiese ab.

Die von der unteren Naturschutzbehörde geforderte Stärkung und Fortsetzung der vorhandenen Gehölzreihe ist vollumfänglich gegeben.

Verkehr / Erschließung

15-16 Stellplätze für das Haus des Sports können von der Falkenstraße aus angefahren werden. 24 neue Kfz-Stellplätze für die 4-Feldhalle sowie ggf. weitere Stellplätze für das Haus des Sports sind zwischen der Sporthalle und der Straße An der Falkenwiese angeordnet und sind über die vorhandene Zufahrt des Bauhofes erreichbar.

Ca. 174 Fahrradstellplätze sind in diesem Bereich ebenfalls untergebracht und über die vorhandene Bauhofzufahrt erschlossen

Bei Realisierung des Haus des Sports ist eine fußläufige Durchwegung beider Gebäude und Sportstätten bis hin zur Falkenstraße gewünscht.

Bauhof

Es ist eine Bauhoffläche zwischen der neuen Stellplatzanlage und Sporthalle mit ca. 360m² berücksichtigt. Die Bauhoffläche ist über die neue Stellplatzanlage und die vorhandene Bauhofzufahrt erreichbar.

Eingriffe

Die Überbauung mit Baukörper und Stellplätzen befindet sich überwiegend auf den bereits versiegelten Flächen von Mehrzweckhalle, Fahrradabstellanlage und sechs Tennisplätzen.

Nach vorliegendem Baumkataster können die Bäume im Bereich des Umkleidegebäudes erhalten bleiben. Lediglich im rückwärtigen Bereich des Bauhofs befinden sich weitere Bäume, die nicht von der Geländevermessung erfasst wurden.

Haus des Sports

Das zu berücksichtigende Grundstück des HdS ist nicht wie geplant möglich und muss erheblich verändert werden. Unter Beibehaltung der vorgegebenen Gebäudemaße von 41m x 36.50m schließt das Gebäude an die Sporthalle an und überschreitet dabei die gedachte Baugrenze zur vorhandenen Nachbarbebauung an der Falkenstraße. Die erforderlichen Stellplätze müssten nach Bedarf ggf. in zwei Stellplatzanlagen aufgeteilt werden.

Durch den „Anbau“ an die Sporthalle wäre eine Verknüpfung der Nutzung möglich.

Sichere Aufschlüsse über topographische Ausbildung und Baumbestand liegen in diesem Bereich nicht vor. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Nutzung zu überprüfen.

Baurecht und Genehmigungsfähigkeit

Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zur Brandbekämpfung ist über die vorhandene Feuerwehrezufahrt des Sportplatzes und der Stellplatzanlage gegeben. Eine mögliche Anfahrbarkeit für den nordwestlichen Gebäudebereich ist in den nächsten Schritten mit einem Brandschutzplaner zu klären (ggf. auch über HdS bei Realisierung möglich). Der Mindestabstand von 5m zu der vorhandenen Tennishalle wird eingehalten. Das HdS ist durch eine Brandwand zu trennen. Die neue Grundstücksteilung gewährleistet nicht die Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück. Diese sind daher durch Baulasten sicherzustellen.

Die seitens der unteren Naturschutzbehörde anvisierte Baugrenze in Verlängerung der Morkerkestraße wird eingehalten. Die Variante wird von der unteren Naturschutzbehörde bevorzugt und als grundsätzlich genehmigungsfähig eingestuft.

Die zulässigen Lärmimmissionen durch u.a. die neue Stellplatzanlage und die konzentrierten Zufahrten An der Falkenwiese sind zu überprüfen.

Übersichtsplan

im Maßstab 1:2000 (DIN A3): siehe **Anlage 6**

Lageplan

im Maßstab 1:500 (DIN A3): siehe **Anlage 7**

Kosten

Die Gesamtkosten belaufen sich gemäß beiliegendem Kostenrahmen auf

17.690.000 € brutto.

Variante 2

Kostenrahmen mit Gliederung gemäß DIN 276



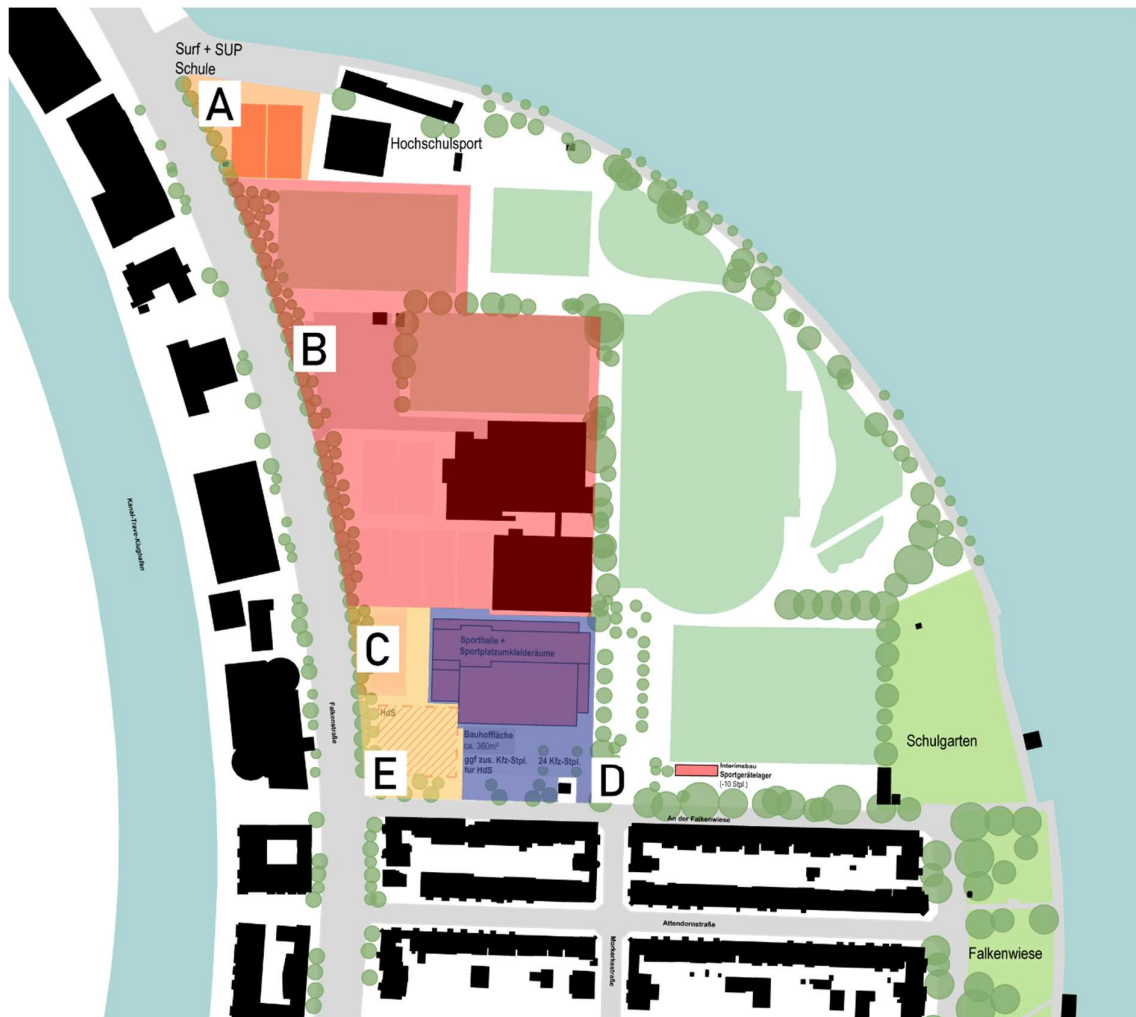
Kostengruppe 100	nicht berücksichtigt	
Kostengruppe 200	vorbereitende Maßnahmen	
	Abbruch 3-Feld-Halle 1.300 m² x 100 €/m² =	130.000,00 €
	Abbruch Umkleidegebäude 765 m² x 130 € =	99.450,00 €
	Rückbau 6 Tennisplätze 6 x 15.500 € =	93.000,00 €
	Bodenaustausch (Z2!), i.M.1,00 m, 4.300 m³ x 125 €/m³ =	537.500,00 €
	Grundwasserabsenkung, pauschal	85.000,00 €
	Baustelleneinrichtung etc., pauschal	35.000,00 €
		979.950,00 €
Kostengruppe 300	Bauwerk – Baukonstruktion	
	BGF: 6.000 m² x 1.500 €/m² = 9.000.000,00 €	
	BRI: 43.100 m³ x 230 €/m³ = 9.913.000,00 €	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	9.450.000,00 €
Kostengruppe 400	Bauwerk Technische Anlagen	
	BGF: 6.000 m² x 450 €/m² = 2.700.000,00 €	
	BRI: 43.100 m³ x 70 €/m³ = 3.017.000,00 €	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	2.850.000,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen + Freiflächen	
	Befestigte Flächen: 4.950 m² x 150 € =	742.500,00 €
	Neuanlage Grünflächen GaLa: 100m² x 75 €/m² =	7.500,00 €
	Grünpflege: 1.000m² x 20€/m² =	20.000,00 €
	Fahrradständer: 174 Stk. x 250 € =	43.500,00 €
	Neubau 2 Tennisplätze (Bosch-Schiefer-Areal)	60.000,00 €
	Außenanlagen gesamt =	873.500,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	
	Pauschal	360.000,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	
	KGR 200+300+400+500 = 14.153.450,00 €	
	davon 22% =	3.113.759,00 €
Zwischensumme		17.627.209,00 €
Errichtung einer Interimslösung für die abgebrochenen Schulgartenumkleide und Lagerflächen, Vorhaltung über die Bauzeit, Abbau, Wiederherstellung der Außenanlagen, pauschal		60.000,00 €
Gesamtkosten Errichtung 4-Feldhalle, Variante 2, gerundet, brutto		17.690.000,00 €

Variante 2



Zusätzlich anfallende Faktoren:

Eventuell: Abbruch des Trafohäuschens, Versetzen an anderen Standort	n.n.
Eventuell: Mehrkosten für Pfahlgründung	n.n.
Kosten für Neustrukturierung der Erbbaurechtsverträge, neue Grundstücksaufteilungen, damit verbunden Vermessungs- und Katastergebühren, Grundbucheintragungen etc.	n.n.
Änderung der Erbpachtgebühren und damit der Einnahmen für die Hansestadt Lübeck	n.n.



Übersichtsplan mit Darstellung Neuaufteilung Erbbaurecht Variante 2

- A. Bosch-Schiefer-Grundstück: neues Erbbaurecht zugunsten von LBV Phönix ca. 2.832m²**
- B. Bestehendes Erbbaurecht LBV Phönix ca. 29.878m²**
- C. Neues Erbbaurecht LBV Phönix ca. 1.267m²**
- D. Neues Erbbaurecht LBV Phönix oder Hansestadt Lübeck ca. 7.357m²**
- E. Neues Erbbaurecht zugunsten von Judo-Club, Tanz-Club Hanseatic, Turn- und Sportverband Lübeck ca. 3.239m²**

- ## B. Bestehendes Erbbaurecht LBV Phönix ca. 29.878m²

- ### C. Neues Erbbaurecht LBV Phönix ca. 1.267m²

- D. Neues Erbbaurecht LBV Phönix oder Hansestadt Lübeck ca. 7.357m²**

- E. Neues Erbbaurecht zugunsten von Judo-Club, Tanz-Club Hanseatic, Turn- und Sportverband Lübeck ca. 3.239m²**

Zusammenfassung der Vor- und Nachteile Variante 2

Vorteile:

- + Die Genehmigungsfähigkeit ist nach Einschätzung der Unteren Naturschutz-Behörde und der Stadtplanung gegeben
- + Fortsetzung und Stärkung der vorhandenen Baumreihe kann umgesetzt werden
- + Zusätzliche große Freiflächen vor dem neuen Sporthallengebäude westlich des Rasenplatzes
- + deutlicher Abstand der neuen Sporthalle zur Wohnbebauung An der Falkenwiese
- + Das Umkleidegebäude kann bis zur Nutzungsaufnahme Sporthalle erhalten bleiben. Interimscontainer sind nur für den Lageranbau erforderlich.

Nachteile:

- Haus des Sports ist nur eingeeengt als „Anbau“ realisierbar
- Die bisher angedachte Baugrenze in Richtung Falkenstraße wird in der geplanten Größenordnung durch das Haus des Sports überschritten
- Wegfall von mind. 7 Tennisplätzen bei Realisierung des HdS, bzw. Erhalt von 7 Tennisplätzen. Zuzüglich Kompensation durch Neubau von zwei Tennisplätzen auf dem Bosch-Schiefer-Gelände = 9 Tennisplätze
- Zufahrt von der Straße "An der Falkenwiese" - das angrenzende Wohngebiet wird durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr belastet, lediglich 15-16 neue Stellplätze für das Haus des Sports können von der Falkenstraße aus angefahren werden.

Sonstige Anmerkungen:

- o Die Position des Hauses des Sports wird -entgegen den Grundgedanken der bisherigen Betrachtungen der Stadtplanung- nahe an die Falkenstraße verschoben, da die beengten Grundstücksverhältnisse wenig Spielraum zulassen

Fazit:

Die Belange von UNB und Stadtplanung bezüglich Bauflucht und Stärkung der Baumachse in Verlängerung der Morkerkestraße werden umgesetzt. Dafür verbleibt für die Planung für den Baukörper, die Zufahrt und Parkieranlage des Hauses des Sports lediglich eine extrem beschränkte Fläche und es entfallen deutlich mehr Tennisplätze als bei anderen Varianten. Für eine getrennte Planung für Sporthalle und Haus des Sports ist dieser Ansatz kaum realisierbar.

Die Variante 2 wird als nicht empfehlenswert eingestuft.

Variante 3



Übersichtsplan mit Darstellung Variante 3

Lage und Städtebau

Die Variante 3 bezieht sich auf die Vorzugsvariante 2 der Auslobung zur Machbarkeitsstudie der Hansestadt Lübeck vom 05.08.2019.

Der Baukörper positioniert sich zwischen dem Trafogebäude und der Tennishalle. Die Längenausdehnung des Gebäudes von ca. 81,20 m beginnt als Grenzbebauung am Grundstück des Energieversorgers und erstreckt sich bis zur Tennishalle mit einem Abstand von ca. 5,30 m.

Die Leichtathletikhalle als Hauptbaukörper im 2. Obergeschoss schließt bündig mit der vorhandenen Bauflucht der Tennis- und Phönixhalle ab.

Die erdgeschossigen Umkleideräume des Sportplatzes entwickeln sich Richtung Sportplatz und vermitteln mit der Gebäudevorderkante zusätzlich zur vorhandenen Straßenflucht der Morkerkestraße.

Der Baukörper beansprucht dabei die Flächen der Mehrzweckhalle und des Umkleidegebäudes und erstreckt sich somit über beide Grundstücke der Hansestadt Lübeck und des LBV Phönix.

Der Haupteingang ist im Bereich der Nordostseite vorgesehen. Durch die eingeschobene Positionierung und Längsausrichtung zum Sportplatzgelände sind weitere Zugänge auf der Ostseite auf kurzem Wege für Nebeneingänge gegeben.

Die raumbildenden Gebäudekanten aus Phönix-/Tennishalle und Morkerkestraße werden aufgenommen. Bei der Sichtbeziehung vom Umfeld auf die Altstadt wird überwiegend die Längsseite der Sporthalle wahrgenommen. Da allerdings die Bäume auf dem Areal des Sportparks so hoch sind, dass sie selbst im unbelaubten Zustand die Bestandshallen kaum zu sehen und die neue Halle besonders stark verdeckt ist, kann hier die Beeinträchtigung der Sichtachsen als gering eingestuft werden.

Die Höhenentwicklung der Leichtathletikhalle schließt gleichbleibend An der Falkenwiese ab. Die Höhe der Hauptfassade zur Straße An der Falkenwiese des Bestandsgebäudes 9a wird dabei nicht überschritten.

Die von der unteren Naturschutzbehörde geforderte Stärkung und Fortsetzung der Gehölzreihe ist gegeben.

Verkehr / Erschließung

Die zusätzlichen 24 Kfz-Stellplatzflächen sind „rückseitig“ der Sporthalle untergebracht und werden von einer gemeinsamen Zufahrt mit dem Haus des Sports von der Falkenstraße erschlossen, ohne die Straße An der Falkenwiese durch zusätzlichen Kfz-Verkehr zu belasten.

Ca. 174 Fahrradstellplätze können östlich der Sporthalle im Bereich des jetzigen Umkleidegebäudes angeordnet werden. Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger ist über die vorhandene Zufahrt An der Falkenwiese und der neuen Zufahrt Falkenstraße gegeben.

Bauhof

Die neue Bauhoffläche von ca. 345m² ist ebenfalls im rückwärtigen Bereich der Sporthalle angeordnet und wird über die neue Stellplatzzufahrt von der Falkenstraße aus erschlossen.

Eingriffe

Die Überbauung mit Baukörper und Stellplätzen befindet sich überwiegend auf den bereits versiegelten Flächen von Mehrzweckhalle, Umkleidegebäude und vier Tennisplätzen. Einige Bäume im Bereich der vorhandenen Zufahrt sind zu fällen, können aber nach Fertigstellung mit ausreichend Abstand als neue Baumreihe gepflanzt werden.

Haus des Sports

Das Grundstück des HdS wird geringfügig verkleinert. Es wird vorgeschlagen, die Positionen des Baukörpers HdS und der HdS-Stellplatzanlage zu spiegeln, um einerseits einen ausreichenden Abstand der neuen Gebäude untereinander zu erhalten und andererseits durch das HdS der Straßenbauflucht an der Falkenstraße eine raumbildende Stärkung zu

verleihen. Durch die neue Anordnung der HdS-Stellplatzanlage ergibt sich eine zusammenhängende Stellplatzanlage mit der Sporthalle.

Alternativ ist die Anordnung als „Anbau“ an der Sporthalle im östlichen Grundstücksbereich möglich, wenn eine zusammenhängende Nutzung gewünscht und durch eine Grenzbebauung sichergestellt wird.

Sichere Aufschlüsse über topographische Ausbildung und Baumbestand liegen in diesem Bereich nicht vor. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Nutzung zu überprüfen.

Baurecht und Genehmigungsfähigkeit

Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zur Brandbekämpfung ist über die vorhandene Feuerwehrezufahrt des Sportplatzes und der neuen Stellplatzzufahrt von der Falkenstraße aus gegeben.

Der Mindestabstand zu der vorhandenen Tennishalle wird eingehalten. Zum Grundstück des Versorgungsunternehmens mit dem Trafogebäude ist eine Grenzbebauung und die Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Der 5m-Mindestabstand zum Trafogebäude wird nicht eingehalten und ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren (z.B. Brandwand und Baulast). Die neue Grundstücksteilung gewährleistet nicht die Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück. Diese sind daher durch Baulasten sicherzustellen.

Die seitens der Unteren Naturschutz-Behörde und der Stadtplanung anvisierte Baugrenze in Verlängerung der Morkerkestraße/ Tennishalle wird eingehalten und wird als grundsätzlich genehmigungsfähig eingestuft.

Übersichtsplan

im Maßstab 1:2000 (DIN A3): siehe **Anlage 8**

Lageplan

im Maßstab 1:500 (DIN A3): siehe **Anlage 9**

Kosten

Die Gesamtkosten belaufen sich gemäß beiliegendem Kostenrahmen auf

18.250.000 € brutto.

Variante 3

Kostenrahmen mit Gliederung gemäß DIN 276



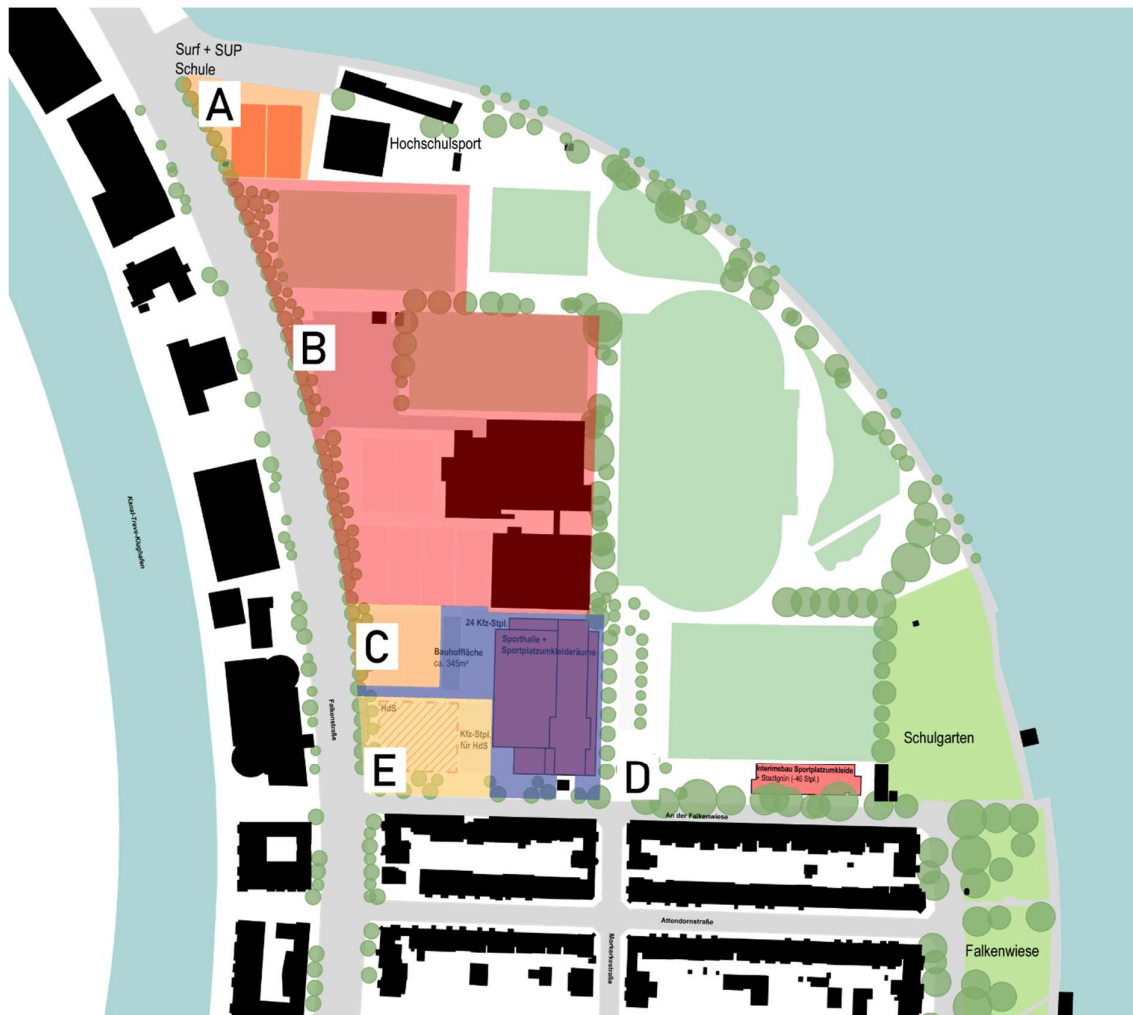
Kostengruppe 100	nicht berücksichtigt	
Kostengruppe 200	vorbereitende Maßnahmen	
	Abbruch 3-Feld-Halle 1.300 m² x 100 €/m² =	130.000,00 €
	Abbruch Umkleidegebäude 765 m² x 130 € =	99.450,00 €
	Rückbau 4 Tennisplätze 4 x 15.500 € =	62.000,00 €
	Bodenaustausch (Z2!), i.M.1,00 m, 4.300 m³ x 125 €/m³ =	537.500,00 €
	Grundwasserabsenkung, pauschal	85.000,00 €
	Baustelleneinrichtung etc., pauschal	35.000,00 €
		948.950,00 €
Kostengruppe 300	Bauwerk – Baukonstruktion	
	BGF: 6.000 m² x 1.500 €/m² = 9.000.000,00 €	
	BRI: 43.100 m³ x 230 €/m³ = 9.913.000,00 €	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	9.450.000,00 €
Kostengruppe 400	Bauwerk Technische Anlagen	
	BGF: 6.000 m² x 450 €/m² = 2.700.000,00 €	
	BRI: 43.100 m³ x 70 €/m³ = 3.017.000,00 €	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	2.850.000,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen + Freiflächen	
	Befestigte Flächen: 4.500 m² x 150 € =	675.000,00 €
	Neuanlage Grünflächen GaLa: 100m² x 75 €/m² =	7.500,00 €
	Grünpflege: 580m² x 20€/m² =	11.600,00 €
	Fahrradständer: 174 Stk. x 250 € =	43.500,00 €
	Neubau 2 Tennisplätze (Bosch-Schiefer-Areal)	60.000,00 €
	Außenanlagen gesamt =	797.600,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	
	Pauschal	360.000,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	
	KGR 200+300+400+500 = 14.046.550,00 €	
	davon 22% =	3.090.624,00 €
Zwischensumme		17.496.791,00 €
	Errichtung einer Interimslösung für die abgebrochenen Umkleiden, Vorhaltung über die Bauzeit, Abbau, Wiederherstellung der Außenanlagen, pauschal	750.000,00 €
Gesamtkosten Errichtung 4-Feldhalle, Variante 3, gerundet, brutto		18.250.000,00 €

Variante 3



Zusätzlich anfallende Faktoren:

Eventuell: Abbruch des Trafohäuschens, Versetzen an anderen Standort	n.n.
Eventuell: Mehrkosten für Pfahlgründung	n.n.
Kosten für Neustrukturierung der Erbbaurechtsverträge, neue Grundstücksaufteilungen, damit verbunden Vermessungs- und Katastergebühren, Grundbucheintragungen etc.	n.n.
Änderung der Erbpachtgebühren und damit der Einnahmen für die Hansestadt Lübeck	n.n.



Übersichtsplan mit Darstellung Neuaufteilung Erbbaurecht Variante 3

- A. Bosch-Schiefer-Grundstück: Neues Erbbaurecht zugunsten von LBV Phönix ca. 2.832m²**
- B. Bestehendes Erbbaurecht LBV Phönix ca. 29.878m²**
- C. Neues Erbbaurecht LBV Phönix ca. 1.957m²**
- D. Neues Erbbaurecht LBV Phönix oder Hansestadt Lübeck ca. 6.957m²**
- E. Neues Erbbaurecht zugunsten von Judo-Club, Tanz-Club Hanseatic, Turn- und Sportverband Lübeck ca. 3.454m² mit Überwegungsrecht über Fläche „D“.**

Zusammenfassung der Vor- und Nachteile Variante 3

Vorteile:

- + Die Genehmigungsfähigkeit ist nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde/ der Stadtplanung gegeben
- + Fortsetzung und Stärkung der vorhandenen Baumreihe kann umgesetzt werden
- + Die vorhandenen Gebäudekanten Tennis-/ Phönixhalle und der Morkerkestraße werden aufgenommen
- + Zusätzliche große Freifläche vor dem neuen Sporthallengebäude Richtung Osten
- + Neue Zufahrt von der Falkenstraße ohne Belastung durch zusätzliche PKWs An der Falkenwiese und damit weniger Verkehr im Wohngebiet
- + Haus des Sports mit Grundstück in der angedachten Ausdehnung nahezu exakt möglich
- + Kurze Laufwege von den Sportplatzumkleiden zu den Freiflächen

Nachteile:

- Wegfall von mindestens 6 Tennisplätzen bei Realisierung des Hauses des Sports, bzw. Erhalt von 8 Tennisplätzen. Bei Neubau von zwei Tennisplätzen auf dem Bosch-Schiefer-Grundstück = 10 Tennisplätze
- Interimsgebäude für Sportplatzumkleide und Lageranbau erforderlich

Sonstige Anmerkungen:

- o Die Position des Hauses des Sports wird -entgegen den Grundgedanken der bisherigen Betrachtungen der Stadtplanung- nahe an die Falkenstraße verschoben, da die beengten Grundstücksverhältnisse wenig Spielraum zulassen

Fazit:

Die Variante 3 erfüllt alle Forderungen der UNB und der Stadtplanung bezüglich eines Freihaltens der östlich der prägnanten Baumreihe befindlichen Flächen, die Baumachse kann fortgeführt und damit gestärkt werden und die Gebäudekanten von Tennishalle und Blockrandbebauung der Morkerkestraße werden beide aufgenommen. Das Haus des Sports kann mit ausreichend Abstand zum Hallenbau und unabhängig geplant werden, neue Stellplätze für das Haus des Sports und den Hallenneubau können realisiert werden und die Zufahrt kann über die Falkenstraße erfolgen, was das Wohngebiet verkehrstechnisch nicht weiter belastet.

Variante 3 kann empfohlen werden.

Variante 4



Übersichtsplan mit Darstellung Variante 4

Lage und Städtebau

Die Variante 4 lehnt sich an die vorherige Variante an, jedoch zugunsten der vorhandenen Tennisplätze.

Der Baukörper positioniert sich zwischen dem Trafogebäude und der Tennishalle, allerdings schließt er nicht mit den vorhandenen Gebäudefluchten ab, sondern grenzt östlich an die vorhandene Durchwegung.

Die gewünschte Straßenflucht von der Morkerkestraße wird somit vollständig blockiert und findet hier einen Abschluss.

Die von der unteren Naturschutzbehörde geforderte Stärkung und Fortsetzung der vorhandenen Gehölzreihe kann daher nicht umgesetzt werden. Auch eine zusätzliche Baumreihe ist aufgrund der reduzierten Freifläche mit Durchwegung eher schwerlich umsetzbar.

Der Baukörper der neuen Halle beansprucht dabei die Flächen der abgängigen Mehrzweckhalle und des Umkleidegebäudes und erstreckt sich somit über beide Grundstücke der Hansestadt Lübeck und des LBV Phönix.

Der Haupteingang ist im Bereich der Nordostseite vorgesehen. Durch die eingeschobene Positionierung und Längsausrichtung zum Sportplatzgelände sind weitere Zugänge auf der Ostseite auf kürzestem Wege für Nebeneingänge gegeben.

Bei der Sichtbeziehung vom Umfeld auf die Altstadt wird die Längsseite und die Schmalseite der Sporthalle wahrgenommen. Da allerdings die Bäume auf dem Areal des Sportparks so hoch sind, dass sie selbst im unbelaubten Zustand die Bestandshallen kaum zu sehen und die neue Halle besonders stark verdeckt ist, kann hier die Beeinträchtigung der Sichtachsen als gering eingestuft werden.

Die Höhenentwicklung der Leichtathletikhalle schließt gleichbleibend An der Falkenwiese ab. Die Höhe der Hauptfassade zur Straße An der Falkenwiese des Bestandsgebäudes 9a wird dabei nicht überschritten.

Verkehr / Erschließung

Die zusätzlichen 24 Kfz-Stellplatzflächen sind „rückseitig“ der Sporthalle untergebracht und werden von einer gemeinsamen Zufahrt mit dem Haus des Sports von der Falkenstraße erschlossen, ohne die Straße An der Falkenwiese durch zusätzlichen Kfz-Verkehr zu belasten. Die Zufahrt An der Falkenwiese ist aufgrund der Gebäudepositionierung anzupassen. Hierbei sind Kronenbereiche der Bestandsbäume betroffen. Inwieweit die Bäume erhalten werden können, ist nach Überprüfung des Wurzelbereichs zu bewerten.

Ca. 174 Fahrradstellplätze können östlich der Sporthalle auf der gesamten Gebäudelängsseite und südlich an der Zufahrt angeordnet werden. Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger ist über die Zufahrt An der Falkenwiese und der neuen Zufahrt Falkenstraße gegeben.

Bauhof

Die neue Bauhoffläche von ca. 340m² ist ebenfalls im rückwärtigen Bereich der Sporthalle angeordnet und wird über die neue Stellplatzzufahrt von der Falkenstraße aus erschlossen.

Eingriffe

Die Überbauung mit Baukörper und Stellplätzen befindet sich überwiegend auf den bereits versiegelten Flächen von Mehrzweckhalle, Umkleidegebäude, Vorplatz, Fahrradstellplatzanlage und zwei Tennisplätzen.

Die vorhandene Baumreihe ist im Bereich der Sporthalle gänzlich zu fällen.

Haus des Sports

Das Haus des Sports wird in seiner bisherigen Lage beibehalten. Das Grundstück wird für die Zufahrt zur Stellplatzanlage und Durchwegung der Sporthalle verkleinert. Alternativ kann die Zufahrt dem HdS zugeschlagen werden und die Zufahrt zur Sporthalle als Baulast geregelt werden. Eine Spiegelung des Gebäudes und der Stellplatzanlage ist optional ebenfalls möglich.

Sichere Aufschlüsse über topographische Ausbildung und Baumbestand liegen in diesem Bereich nicht vor. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Nutzung zu überprüfen.

Baurecht und Genehmigungsfähigkeit

Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zur Brandbekämpfung ist über die vorhandene Feuerwehrezufahrt des Sportplatzes und der neuen Stellplatzzufahrt von der Falkenstraße aus gegeben.

Der Mindestabstand zu der vorhandenen Tennishalle wird eingehalten. Zum Grundstück des Versorgungsunternehmens mit dem Trafogebäude ist eine Grenzbebauung und die Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Der 5m-Mindestabstand zum Trafogebäude wird nicht eingehalten und ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren (z.B. Brandwand und Baulast). Die neue Grundstücksteilung gewährleistet nicht die Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück. Diese sind daher durch Baulasten sicherzustellen.

Die seitens der unteren Naturschutzbehörde anvisierte Baugrenze in Verlängerung der Morkerkestraße wird deutlich überschritten.

Übersichtsplan

im Maßstab 1:2000 (DIN A3): siehe **Anlage 10**

Lageplan

im Maßstab 1:500 (DIN A3): siehe **Anlage 11**

Kosten

Die Gesamtkosten belaufen sich gemäß beiliegendem Kostenrahmen auf

17.950.000 € brutto.

Variante 4

Kostenrahmen mit Gliederung gemäß DIN 276



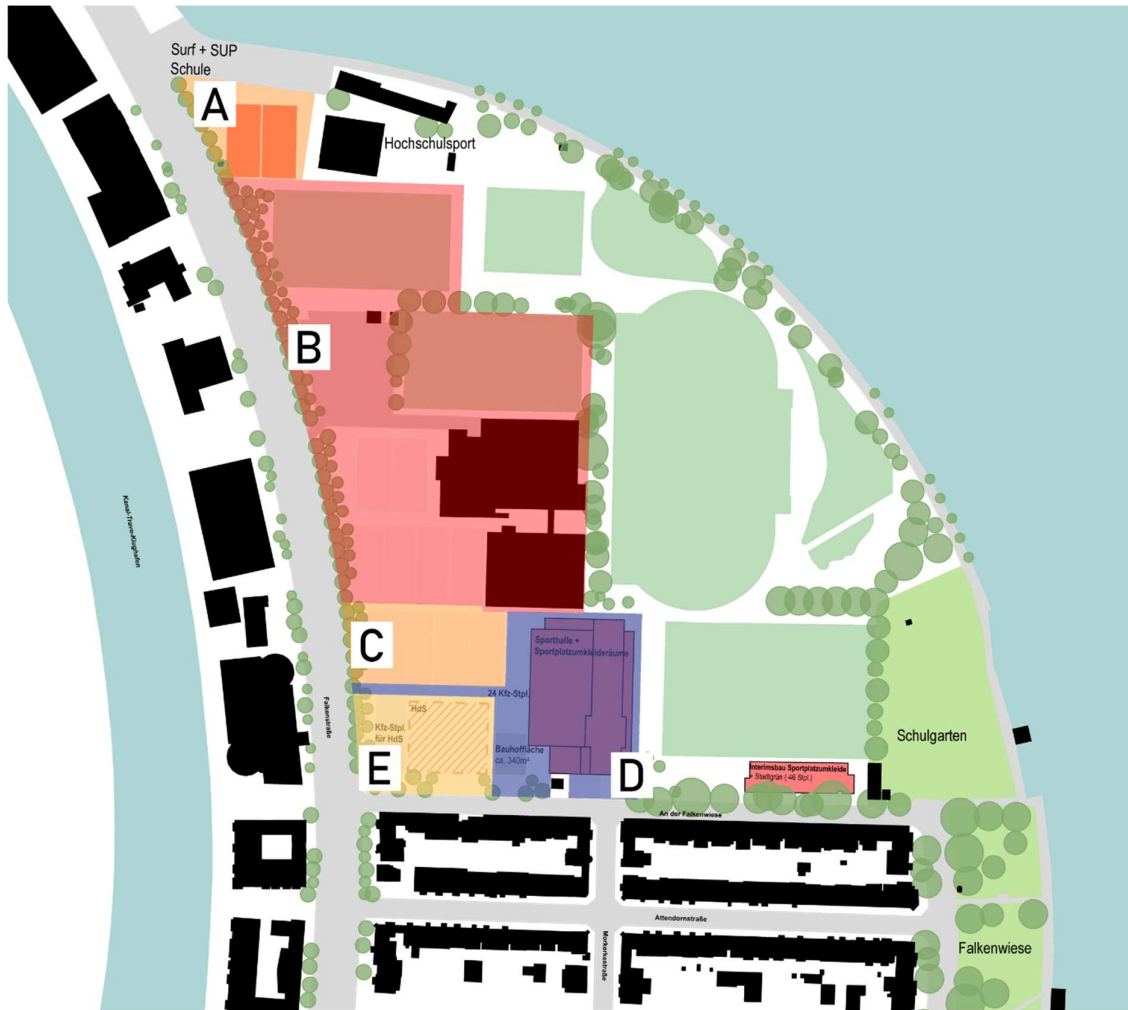
Kostengruppe 100	nicht berücksichtigt	
Kostengruppe 200	vorbereitende Maßnahmen	
	Abbruch 3-Feld-Halle $1.300 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 =$	130.000,00 €
	Abbruch Umkleidegebäude $765 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €} =$	99.450,00 €
	Rückbau 2 Tennisplätze $2 \times 15.500 \text{ €} =$	31.000,00 €
	Bodenaustausch (Z2!), i.M.1,00 m, $4.300 \text{ m}^3 \times 125 \text{ €/m}^3 =$	537.500,00 €
	Grundwasserabsenkung, pauschal	85.000,00 €
	Baustelleneinrichtung etc., pauschal	35.000,00 €
		917.950,00 €
Kostengruppe 300	Bauwerk – Baukonstruktion	
	BGF: $6.000 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ €/m}^2 = 9.000.000,00 \text{ €}$	
	BRI: $43.100 \text{ m}^3 \times 230 \text{ €/m}^3 = 9.913.000,00 \text{ €}$	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	9.450.000,00 €
Kostengruppe 400	Bauwerk Technische Anlagen	
	BGF: $6.000 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2 = 2.700.000,00 \text{ €}$	
	BRI: $43.100 \text{ m}^3 \times 70 \text{ €/m}^3 = 3.017.000,00 \text{ €}$	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	2.850.000,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen + Freiflächen	
	Befestigte Flächen: $3.050 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €} =$	457.500,00 €
	Neuanlage Grünflächen GaLa: $100 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 =$	7.500,00 €
	Grünpflege: $360 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 =$	7.200,00 €
	Fahrradständer: $174 \text{ Stk.} \times 250 \text{ €} =$	43.500,00 €
	Neubau 2 Tennisplätze (Bosch-Schiefer-Areal)	60.000,00 €
	Außenanlagen gesamt =	575.700,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	
	Pauschal	360.000,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	
	KGR 200+300+400+500 = $13.884.850,00 \text{ €}$	
	davon 22% =	3.034.603,00 €
Zwischensumme		17.188.253,00 €
Errichtung einer Interimslösung für die abgebrochenen Umkleiden, Vorhaltung über die Bauzeit, Abbau, Wiederherstellung der Außenanlagen, pauschal		750.000,00 €
Gesamtkosten Errichtung 4-Feldhalle, Variante 4, gerundet, brutto		17.950.000,00 €

Variante 4



Zusätzlich anfallende Faktoren:

Eventuell: Abbruch des Trafohäuschens, Versetzen an anderen Standort	n.n.
Eventuell: Mehrkosten für Pfahlgründung	n.n.
Kosten für Neustrukturierung der Erbbaurechtsverträge, neue Grundstücksaufteilungen, damit verbunden Vermessungs- und Katastergebühren, Grundbucheintragungen etc.	n.n.
Änderung der Erbpachtgebühren und damit der Einnahmen für die Hansestadt Lübeck	n.n.



Übersichtsplan mit Darstellung Neuaufteilung Erbbaurecht Variante 4

- A. Bosch-Schiefer-Grundstück: Neues Erbbaurecht zugunsten von LBV Phönix ca. 2.832m²**
- B. Bestehendes Erbbaurecht LBV Phönix ca. 29.878m²**
- C. Neues Erbbaurecht LBV Phönix ca. 3.508m²**
- D. Neues Erbbaurecht LBV Phönix oder Hansestadt Lübeck ca. 7.425m²**
- E. Neues Erbbaurecht zugunsten von Judo-Club, Tanz-Club Hanseatic, Turn- und Sportverband Lübeck ca. 3.661m² mit Überwegungsrecht über Fläche „D“**

Zusammenfassung der Vor- und Nachteile Variante 4

Vorteile:

- + Erhalt von 10 Tennis- und Volleyballfeldern bei Realisierung des HdS. Erweiterung um 2 Tennisplätze auf dem Bosch-Schiefer-Gelände möglich = 12 Tennisplätze
- + Haus des Sports mit Grundstück in der angedachten Lage möglich
- + Kurze fußläufige Erreichbarkeit der Sportplatzumkleiden ist durch die eingeschobene Längspositionierung gegeben
- + Neue Zufahrt von der Falkenstraße ohne Belastung durch zusätzliche PKWs An der Falkenwiese
- + Ein Abrücken des Hauses des Sports von der Blockecke Falkenstraße ist hier möglich, da durch die weiter nach Osten verschobene 4-Feldhalle mehr Fläche für die Gebäudepositionierungen vorhanden ist.

Nachteile:

- Überschreitung der von der Unteren Naturschutz-Behörde und der Stadtplanung angedachten östlichen Baugrenze
- Wegfall der Fortsetzung und Stärkung der vorhandenen Gehölzreihe
- Reduzierung der vorhandenen Freifläche zwischen Sporthalle und Sportplätzen
- Interimsgebäude für Sportplatzumkleide und Lageranbau erforderlich

Fazit

Gegenüber der Variante 3 generiert dieser Lösungsansatz zwar mehr Optionen auf der Seite des Hauses des Sports, dafür überschreitet der Baukörper aber die östliche Bauflucht, die von Stadtplanung und UNB befürwortet werden.

Die Variante 4 wird als nicht empfehlenswert eingestuft.

Variante 5



Übersichtsplan mit Darstellung Variante 5

Lage und Städtebau

Eine echte Dreifeldhalle mit ausreichendem Platz für Wechselzonen/ Banden für den Hockeysport inkl. einer notwendigen Zuschauertribüne ersetzt die Mehrzweckhalle des LBV Phoenix an gleicher Stelle im südwestlichen Areal des LBV Phoenix.

Der Baukörper tritt gegenüber der Achse Morkerkestraße und Tennishalle leicht zurück. Da die alte Außenumkleide nicht angetastet wird, ist diese (aus der Blickachse Morkerkestraße) nach wie vor städtebaulich wirksamer als die neue Dreifeldhalle.

Die Sichtbeziehung vom Drägerpark und vom Tor der Hoffnung auf die Altstadt wird kaum eingeschränkt, da die Bäume auf dem Areal des Sportparks so hoch sind, dass sie selbst im unbelaubten Zustand die Bestandshallen und auch die neue Dreifeldhalle fast vollständig verdecken.

Die Beeinträchtigung der Sichtachsen kann als gering eingestuft werden.

Die Höhenentwicklung ist aufgrund des großen Abstands zu der Wohnbebauung „An der Falkenwiese“ als unbedenklich anzusehen.

Der Haupteingang kann auf der Südostecke der neuen Halle angeordnet werden und liegt damit nahe an der Zufahrt von der Straße „An der Falkenwiese“.

Verkehr / Erschließung

Zusätzliche Kfz-Stellplätze/ Fahrradstellplätze sind aufgrund der nahezu unveränderten Nutzgröße der Halle gegenüber der alten Mehrzweckhalle nicht anzulegen.

Bauhof

Es ist eine Bauhoffläche südlich der neuen Dreifeldhalle mit ca. 340m² berücksichtigt. Die Bauhoffläche ist über die vorhandene Bauhofzufahrt erreichbar.

Eingriffe

Die Überbauung mit Baukörper und Stellplätzen befindet sich überwiegend auf den bereits versiegelten Flächen von Mehrzweckhalle, Annex des Umkleidegebäudes, Fahrradabstellanlage und dem Tennis-Trainingsplatz. Einige wenige Bäume müssten der Bebauung weichen.

Haus des Sports (HdS)

Das angedachte Grundstück des Hauses des Sports wird geringfügig verkleinert. Es wird vorgeschlagen, die Positionen des Baukörpers HdS an der Flucht der angrenzenden Blockrandbebauung auszurichten, um einerseits einen ausreichenden Abstand der neuen Gebäude untereinander zu erhalten und andererseits der Straßenbauflucht an der Falkenstraße eine raumbildende Stärkung zu verleihen.

Sichere Aufschlüsse über topographische Ausbildung und Baumbestand liegen in diesem Bereich nicht vor. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Nutzung zu überprüfen.

Baurecht und Genehmigungsfähigkeit

Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zur Brandbekämpfung ist über die vorhandene Feuerwehrezufahrt des Sportplatzes und der Stellplatzanlage gegeben. Eine mögliche Anfahrbarkeit für den nordwestlichen Gebäudebereich ist in den nächsten Schritten mit einem Brandschutzplaner zu klären (ggf. auch über die Zufahrt HdS möglich). Der Mindestabstand zu der vorhandenen Tennishalle wird eingehalten. Sollte -je nach Bauherr- eine neue Grundstücksteilung notwendig werden, könnte es zu einer Nichteinhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück kommen. Diese müssten daher durch Baulasten sichergestellt werden.

Die seitens der unteren Naturschutzbehörde anvisierte Stärkung der Baumreihe in Verlängerung der Morkerkestraße kann durch den Erhalt der alten Außenumkleide nicht realisiert werden.

Die zulässigen Lärmimmissionen sind zu überprüfen.

Übersichtsplan

im Maßstab 1:2000 (DIN A3): siehe **Anlage 12**

Kosten

Die Gesamtkosten belaufen sich gemäß beiliegendem Kostenrahmen auf
10.350.000 € brutto.

Variante 5



Ersatz der Phönix-Mehrzweckhalle durch eine echte Dreifeldhalle

Kostenrahmen mit Gliederung gemäß DIN 276

Kostengruppe 100	nicht berücksichtigt	
Kostengruppe 200	vorbereitende Maßnahmen	
	Abbruch Mehrzweckhalle = $1.300 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2$ =	130.000,00 €
	Abbruch Annex Umkleidegeb. $180 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €}$ =	23.400,00 €
	Rückbau 5 Tennisplätze = $5 \times 15.500 \text{ €}$ =	77.500,00 €
	Bodenaustausch (Z2I), i.M.1,00 m, $2.829 \text{ m}^3 \times 125 \text{ €/m}^3$ =	353.625,00 €
	Grundwasserabsenkung, pauschal	85.000,00 €
	<u>Baustelleneinrichtung etc., pauschal</u>	<u>35.000,00 €</u>
		704.525,00 €
Kostengruppe 300	Bauwerk – Baukonstruktion	
	BGF: $3.410 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ €/m}^2$ = 5.115.000,00 €	
	BRI: $23.150 \text{ m}^3 \times 230 \text{ €/m}^3$ = 5.324.500,00 €	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	5.225.000,00 €
Kostengruppe 400	Bauwerk Technische Anlagen	
	BGF: $3.410 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2$ = 1.534.500,00 €	
	BRI: $23.150 \text{ m}^3 \times 70 \text{ €/m}^3$ = 1.620.500,00 €	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	1.580.000,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen + Freiflächen	
	Befestigte Flächen: $3.100 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €}$ =	465.000,00 €
	Neuanlage Grünflächen GaLa: $100 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2$ =	7.500,00 €
	Grünpflege: $360 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2$ =	7.200,00 €
	Fahrradständer: $174 \text{ Stk.} \times 250 \text{ €}$ =	43.500,00 €
	<u>Neubau 2 Tennisplätze (Bosch-Schiefer-Areal)</u>	<u>60.000,00 €</u>
	Außenanlagen gesamt =	583.200,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	
	Pauschal	360.000,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	
	KGR 200+300+400+500 = 8.092.725,00 €	
	<u>davon 22% =</u>	<u>1.780.399,50 €</u>
Zwischensumme		10.233.124,50 €
Errichtung einer Interimslösung für die abgebrochenen Annex für Außengeräte, Vorhaltung über die Bauzeit, <u>Abbau, Wiederherstellung der Außenanlagen, pauschal</u>		<u>100.000,00 €</u>
Gesamtkosten Errichtung echte 3-Feldhalle anstelle Phönix-Mehrzweckhalle Variante 5, gerundet, brutto		10.350.000,00 €

Variante 5



Zusätzlich anfallende Faktoren:

Eventuell: Abbruch des Trafohäuschens, Versetzen an anderen Standort	n.n.
Eventuell: Mehrkosten für Pfahlgründung	n.n.
Kosten für Neustrukturierung der Erbbaurechtsverträge, neue Grundstücksaufteilungen, damit verbunden Vermessungs- und Katastergebühren, Grundbucheintragungen etc.	n.n.
Änderung der Erbpachtgebühren und damit der Einnahmen für die Hansestadt Lübeck	n.n.



Übersichtsplan mit Darstellung Neuaufteilung Erbbaurecht Variante 5

- A. Bosch-Schiefer-Grundstück: Neues Erbbaurecht zugunsten von LBV Phönix ca. 2.832m²**
- B. Bestehendes Erbbaurecht LBV Phönix ca. 29.878m²**
- C. Neues Erbbaurecht LBV Phönix ca. 2.750m²**
- D. Neues Erbbaurecht LBV Phönix oder Hansestadt Lübeck ca. 5.561m²**
- E. Neues Erbbaurecht zugunsten von Judo-Club, Tanz-Club Hanseatic, Turn- und Sportverband Lübeck ca. 3.666m² mit Überwegungsrecht über Fläche „D“**

Vor- und Nachteile Variante 5

Vorteile:

- + Erhalt von 9 Tennis- und Volleyballfeldern bei Realisierung des Hauses des Sports. Erweiterung um 2 Tennisplätze auf dem Bosch-Schiefer-Gelände möglich = 11 Tennisplätze
- + Haus des Sports mit Grundstück in der angedachten Lage möglich
- + Umkleidegebäude für Außenanlagen muss nicht abgebrochen werden. Lediglich der marode Annex muss schon vor der Bauphase weichen.
- + der Vorbereich zwischen Außenumkleide und Außenfeld bleibt unangetastet
- + Die Baukosten sind aufgrund des viel geringeren Bauvolumens entsprechend deutlich geringer als bei den Varianten 1 bis 4.

Nachteile:

- Ergänzung und Stärkung der vorhandenen Gehölzreihe nicht möglich
- Altes Umkleidegebäude steht in städtebaulicher Achse Baumreihe/ Morkerkestraße. Korrektur der nicht optimalen Lage des Umkleidegebäudes ist nur durch Abbruch möglich
- Reduzierung der Fläche von Phönix
- Interimsgebäude für Annexersatz erforderlich
- Diese Lösung entspricht inhaltlich nicht den Zukunftsperspektiven mit 4-Feldhalle und Leichtathletikhalle. Eine spätere Ergänzung durch eine Leichtathletikhalle ist nicht mehr möglich.

Fazit:

Die Variante 5 ist dann geeignet, wenn der Hallenbau zwingend komplett auf dem jetzigen Areal des LBV Phönix inkl. dem angrenzenden städtischen Bauhof des Bereiches Stadtgrün und Verkehr entstehen soll.

Sie bringt aber erhebliche Nachteile für die Sportentwicklung der Hansestadt Lübeck mit sich: kein vierter Hallenteil, der neue Sportarten oder eine Intensivierung bestehender Sportangebote ermöglicht. Eine Leichtathletikhalle würde auch in Zukunft nicht mehr an diesem Standort entstehen können und wird deshalb vom LBV Phönix abgelehnt.

Die Variante 5 wird als nicht empfehlenswert eingestuft.

Variante 5a



Übersichtsplan mit Darstellung Variante 5a

Lage und Städtebau

Eine echte Dreifeldhalle (27mx45m) mit ausreichendem Platz für Wechselzonen/ Banden für den Hockeysport inkl. einer notwendigen Zuschauertribüne und Außenanlagen-umkleiden ersetzen die Mehrzweckhalle des LBV Phoenix an gleicher Stelle im südwestlichen Areal des LBV Phoenix und das alte Außenumkleidegebäude.

Der Baukörper positioniert sich an der Bauflucht der Sporthallen. Das vorhandene Umkleidegebäude kann bis zur Nutzungsaufnahme der neuen Halle erhalten bleiben. Lediglich der Annex muss vorher zurückgebaut werden. Damit werden Interimsräumlichkeiten nur für z.B. Außensportgeräte erforderlich.

Die Sichtbeziehung vom Drägerpark und vom Tor der Hoffnung auf die Altstadt wird kaum eingeschränkt, da die Bäume auf dem Areal des Sportparks so hoch sind, dass sie selbst im unbelaubten Zustand die Bestandshallen und auch die neue Dreifeldhalle fast vollständig verdecken.

Die Beeinträchtigung der Sichtachsen kann als gering eingestuft werden.

Die Höhenentwicklung ist aufgrund des großen Abstands zu der Wohnbebauung „An der Falkenwiese“ als unbedenklich anzusehen.

Der Haupteingang kann auf der Südostecke der neuen Halle angeordnet werden und liegt damit nahe an der Zufahrt von der Straße „An der Falkenwiese“.

Verkehr / Erschließung

Zusätzliche Kfz-Stellplätze/ Fahrradstellplätze sind aufgrund der Hallentribüne nur in geringem Umfang erforderlich. Die Kfz-Stellplätze können im rückwertigen Bereich über die Falkenstraße erschlossen werden. Ein barrierefreier PKW-Stellplatz und die Fahrradstellplätze sind über die alte Bauhofzufahrt direkt vor dem Gebäudehaupteingang angeordnet.

Bauhof

Es ist eine Bauhoffläche nördlich der neuen Dreifeldhalle mit ca. 340m² berücksichtigt. Die Bauhoffläche ist über eine neue Zufahrt von der Falkenstraße erreichbar.

Eingriffe

Die Überbauung mit Baukörper und Stellplätzen befindet sich überwiegend auf den bereits versiegelten Flächen von Mehrzweckhalle, Annex des Umkleidegebäudes und den Tennisplätzen. Nur wenige Bäume müssten der neuen Bebauung weichen.

Haus des Sports (HdS)

Das angedachte Grundstück des Hauses des Sports wird geringfügig verkleinert. Es wird vorgeschlagen, die Positionen des Baukörpers HdS an der Flucht der angrenzenden Blockrandbebauung auszurichten, um einerseits einen ausreichenden Abstand der neuen Gebäude untereinander zu erhalten und andererseits der Straßenbauflucht an der Falkenstraße eine raumbildende Stärkung zu verleihen.

Sichere Aufschlüsse über topographische Ausbildung und Baumbestand liegen in diesem Bereich nicht vor. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Nutzung zu überprüfen.

Baurecht und Genehmigungsfähigkeit

Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zur Brandbekämpfung ist über die vorhandene Feuerwehrezufahrt des Sportplatzes und der Stellplatzanlage gegeben. Eine mögliche Anfahrbarkeit für den nordwestlichen Gebäudebereich ist in den nächsten Schritten mit einem Brandschutzplaner zu klären (ggf. auch über die Zufahrt HdS möglich). Der Mindestabstand zu der vorhandenen Tennishalle wird eingehalten. Sollte –je nach Bauherr– eine neue Grundstücksteilung notwendig werden, könnte es zu einer Nichteinhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück kommen. Diese müssten daher durch Baulasten sichergestellt werden.

Die seitens der unteren Naturschutzbehörde anvisierte Stärkung der Baumreihe in Verlängerung der Morkerkestraße kann durch die Neugestaltung der ehemaligen Umkleidefläche realisiert werden.

Die zulässigen Lärmimmissionen sind zu überprüfen.

Übersichtsplan

im Maßstab 1:2000 (DIN A3): siehe **Anlage 13**

Lageplan

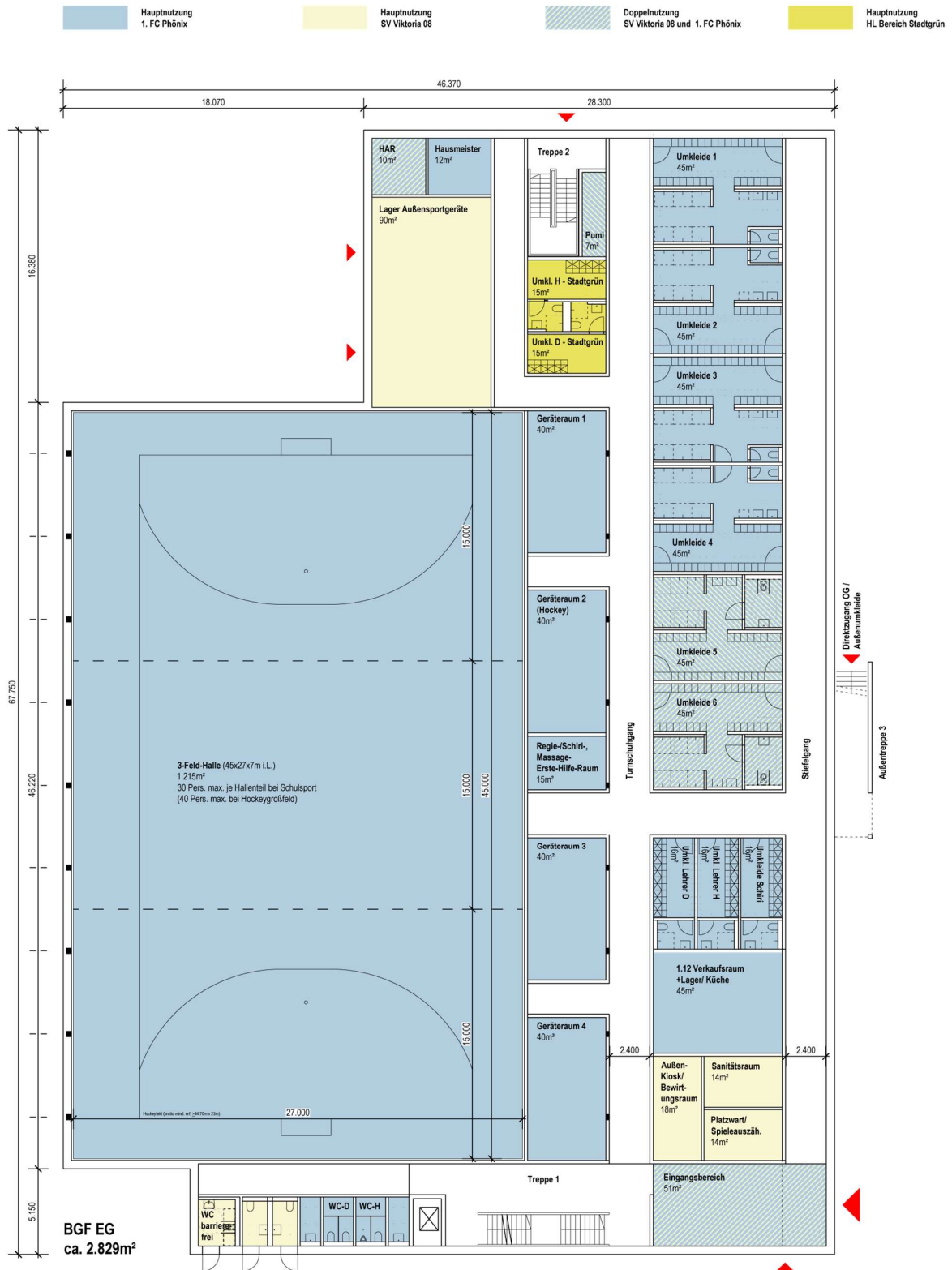
im Maßstab 1:500 (DIN A3): siehe **Anlage 14**

Kosten

Die Gesamtkosten belaufen sich gemäß beiliegendem Kostenrahmen auf

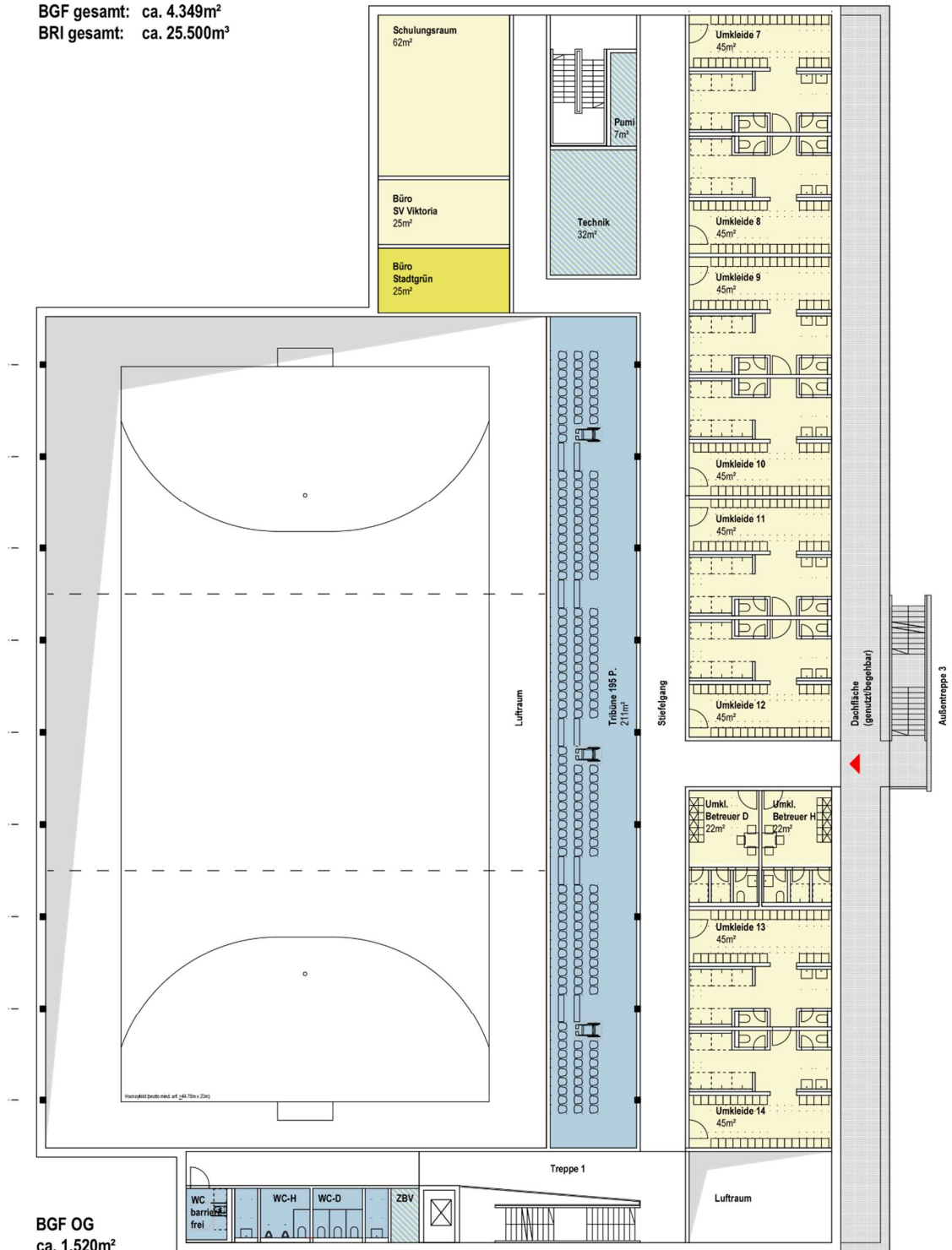
12.500.000 € brutto.

(Anlagen 15-17)

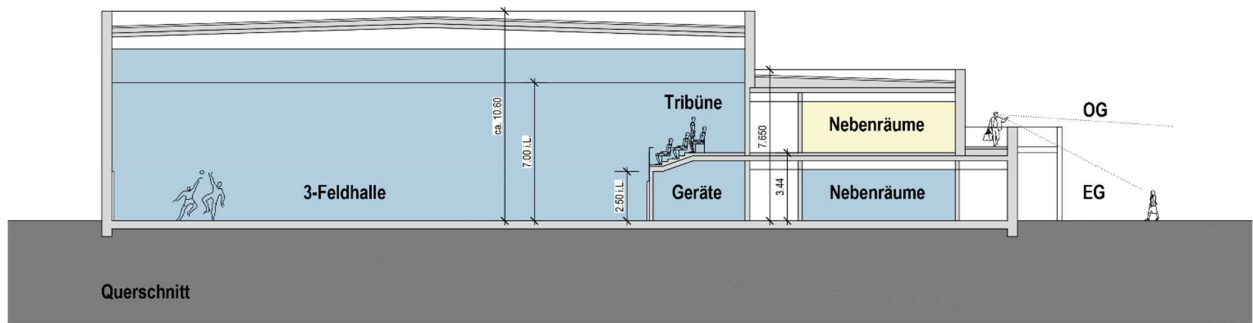


Grundriss Erdgeschoss

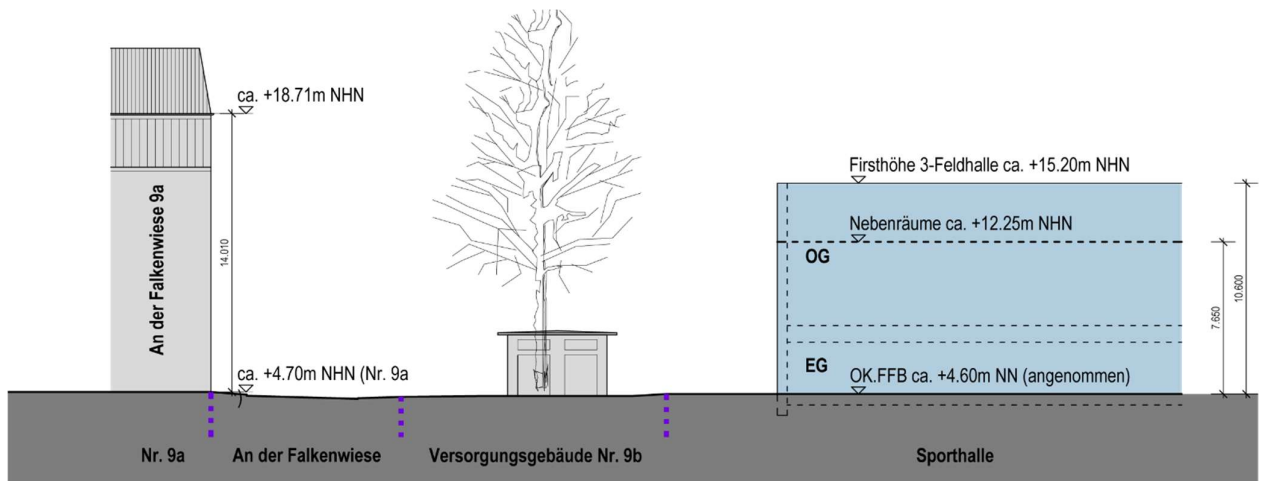
BGF gesamt: ca. 4.349m²
 BRI gesamt: ca. 25.500m³



Grundriss Obergeschoss (Tribüne und Umkleidebereich Außensportanlagen)



Querschnitt 3-Feldhalle und Umkleidebereich Außenanlagen)



Straßenschnitt mit Nachbarbebauung „An der Falkenwiese“

Variante 5a



Ersatz der Phönix-Mehrzweckhalle durch eine echte Dreifeldhalle + Außenumkleide

Kostenrahmen mit Gliederung gemäß DIN 276

Kostengruppe 100	nicht berücksichtigt	
Kostengruppe 200	vorbereitende Maßnahmen	
	Abbruch Mehrzweckhalle = $1.300 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 =$	130.000,00 €
	Abbruch Umkleidegebäude $765 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €} =$	99.450,00 €
	Rückbau 5 Tennisplätze = $5 \times 15.500 \text{ €} =$	77.500,00 €
	Bodenaustausch (Z2!), i.M.1,00 m, $3.900 \text{ m}^3 \times 125 \text{ €/m}^3 =$	487.500,00 €
	Grundwasserabsenkung, pauschal	85.000,00 €
	<u>Baustelleneinrichtung etc., pauschal</u>	<u>35.000,00 €</u>
		914.450,00 €
Kostengruppe 300	Bauwerk – Baukonstruktion	
	BGF: $4.349 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ €/m}^2 =$	6.523.500,00 €
	BRI: $25.500 \text{ m}^3 \times 230 \text{ €/m}^3 =$	5.865.000,00 €
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	6.194.250€
Kostengruppe 400	Bauwerk Technische Anlagen	
	BGF: $4.349 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2 =$	1.957.050,00 €
	BRI: $25.500 \text{ m}^3 \times 70 \text{ €/m}^3 =$	1.785.000,00 €
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	1.871.025,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen + Freiflächen	
	Befestigte Flächen: $5.146 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €} =$	771.900,00€
	Neuanlage Grünflächen GaLa: $100 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 =$	7.500,00 €
	Grünpflege: $360 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 =$	7.200,00 €
	Fahrradständer: $90 \text{ Stk.} \times 250 \text{ €} =$	22.500,00 €
	<u>Neubau 2 Tennisplätze (Bosch-Schiefer-Areal)</u>	<u>60.000,00 €</u>
	Außenanlagen gesamt =	869.100,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	
	Pauschal	360.000,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	
	KGR 200+300+400+500 =	9.848.825,00 €
	<u>davon 22% =</u>	<u>2.166.741,50 €</u>
Zwischensumme		12.375.566,50 €
Errichtung einer Interimslösung für die abgebrochenen Annex für Außengeräte, Vorhaltung über die Bauzeit, <u>Abbau, Wiederherstellung der Außenanlagen, pauschal</u>		<u>100.000,00 €</u>
Gesamtkosten Errichtung echte 3-Feldhalle und Außenumkleide Variante 5a, gerundet, brutto		12.500.000,00 €

Variante 5a



Zusätzlich anfallende Faktoren:

Eventuell: Abbruch des Trafohäuschens, Versetzen an anderen Standort	n.n.
Eventuell: Mehrkosten für Pfahlgründung	n.n.
Kosten für Neustrukturierung der Erbbaurechtsverträge, neue Grundstücksaufteilungen, damit verbunden Vermessungs- und Katastergebühren, Grundbucheintragungen etc.	n.n.
Änderung der Erbpachtgebühren und damit der Einnahmen für die Hansestadt Lübeck	n.n.

Vor- und Nachteile Variante 5a

Vorteile:

- + Erhalt von 9 Tennis- und Volleyballfeldern bei Realisierung des Hauses des Sports. Erweiterung um 2 Tennisplätze auf dem Bosch-Schiefer-Gelände möglich = 11 Tennisplätze
- + Haus des Sports mit Grundstück in der angedachten Lage möglich
- + Umkleidegebäude für Außenanlagen kann nach Nutzungsaufnahme des Neubaus abgebrochen werden. Lediglich der marode Annex muss schon vor der Bauphase weichen.
- + der Vorbereich zwischen Außenumkleide und Außenfeld bleibt unbebaut und wird lediglich als Freifläche neugestaltet.
- + Die Baukosten sind aufgrund des viel geringeren Bauvolumens entsprechend deutlich geringer als bei den Varianten 1 bis 4.
- + Ergänzung und Stärkung der vorhandenen Gehölzreihe möglich
- + Raumbildender Abschluss des neuen Gebäudes an der vorhandenen Hallenflucht

Nachteile:

- Reduzierung der Fläche vom Phönix
- Interimsgebäude für Annexersatz erforderlich
- Diese Lösung entspricht inhaltlich nicht den Zukunftsperspektiven mit 4-Feldhalle und Leichtathletikhalle. Eine spätere Ergänzung durch eine Leichtathletikhalle ist nicht mehr möglich und wird deshalb vom LBV Phönix abgelehnt.

Fazit:

Die Variante 5a ist dann geeignet, wenn eine 4-Feld- sowie Leichtathletikhalle für diesen Standort ausgeschlossen werden kann und das Haus des Sports ermöglicht werden soll.

Sie bringt aber erhebliche Nachteile für die Sportentwicklung der Hansestadt Lübeck mit sich: Kein vierter Hallenteil, der neue Sportarten oder eine Intensivierung bestehender Sportangebote ermöglicht. Eine Leichtathletikhalle würde auch in Zukunft nicht mehr an diesem Standort entstehen können.

Die Variante 5a wird als nicht empfehlenswert eingestuft.

Variante 6



Übersichtsplan mit Darstellung Variante 6

Lage und Städtebau

Eine unechte Dreifeldhalle ersetzt das Außenumkleidegebäude auf städtischem Areal.

Der Baukörper sitzt in der Achse der Morkerkestraße und verhindert die gewünschte Stärkung der Baumachse östlich der bestehenden Phönixhalle.

Die Sichtbeziehung vom Drägerpark und vom Tor der Hoffnung auf die Altstadt wird kaum eingeschränkt, da die Bäume auf dem Areal des Sportparks so hoch sind, dass sie selbst im unbelaubten Zustand die Bestandshallen und auch die neue Dreifeldhalle fast vollständig verdecken.

Die Beeinträchtigung der Sichtachsen kann als gering eingestuft werden.

Die Höhenentwicklung ist aufgrund des großen Abstands zu der Wohnbebauung „An der Falkenwiese“ als unbedenklich anzusehen.

Der Haupteingang kann auf der Südostecke der neuen Halle angeordnet werden und liegt damit nahe an der Zufahrt von der Straße „An der Falkenwiese“.

Verkehr / Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Straße „An der Falkenwiese“ aus.

Zusätzliche Kfz-Stellplätze/ Fahrradstellplätze für diese Nutzung sind aufgrund der beengten Raumverhältnisse nicht möglich und können damit auch nicht nachgewiesen werden.

Bauhof

Eine Bauhoffläche ist kaum mehr unterzubringen. Hierfür müsste noch eine sinnvolle Lösung gefunden werden, z.B. auf der bestehenden Stellplatzanlage vor dem Café des Schulgartens. Dadurch würden allerdings notwendige Stellplätze verloren gehen!

Eingriffe

Die Überbauung mit der unechten Dreifeldhalle befindet sich überwiegend auf den bereits versiegelten Flächen von Außenumkleidegebäude und Fahrradabstellanlage. Einige wenige Bäume müssten der Bebauung weichen.

Haus des Sports (HdS)

Vorhaben hat auf die Planungen HdS keine Auswirkungen.

Baurecht und Genehmigungsfähigkeit

Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zur Brandbekämpfung ist über die vorhandene Feuerwehrezufahrt des Sportplatzes und der Stellplatzanlage gegeben. Eine genaue Beurteilung wäre mit einem Brandschutzprüfer zu klären.

Der Mindestabstand zu der vorhandenen Tennishalle wird eingehalten. Sollte –je nach Bauherr– eine neue Grundstücksteilung notwendig werden, könnte es zu einer Nichteinhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück kommen. Diese müssten daher durch Baulasten sichergestellt werden.

Die seitens der unteren Naturschutzbehörde anvisierte Stärkung der Baumreihe in Verlängerung der Morkerkestraße kann durch die Positionierung der neuen Halle nicht realisiert werden.

Eine Genehmigungsfähigkeit kann nicht garantiert werden, da die Bebauung jenseits der von UNB und Stadtplanung als unbedenklich bewerteten Flächen liegt.

Die zulässigen Lärmimmissionen sind zu überprüfen.

Übersichtsplan

im Maßstab 1:2000 (DIN A3): siehe **Anlage 18**

Variante 6



Minimallösung unechte Dreifeldhalle auf städtischer Fläche

Kostenrahmen mit Gliederung gemäß DIN 276

Kostengruppe 100	nicht berücksichtigt	
Kostengruppe 200	vorbereitende Maßnahmen	
	Abbruch Umkleidegebäude $765 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €} =$	99.450,00 €
	Bodenaustausch (Z2!), i.M.1,00 m, $2.200 \text{ m}^3 \times 125 \text{ €/m}^3 =$	275.000,00 €
	Rückbau 3 Tennisplätze $= 3 \times 15.500 \text{ €} =$	46.500,00 €
	Grundwasserabsenkung, pauschal	85.000,00 €
	Baustelleneinrichtung etc., pauschal	35.000,00 €
		540.950,00 €
Kostengruppe 300	Bauwerk – Baukonstruktion	
	BGF: $3.410 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ €/m}^2 = 5.115.000 \text{ €}$	
	BRI: $22.500 \text{ m}^3 \times 230 \text{ €/m}^3 = 5.175.000 \text{ €}$	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	5.225.000,00 €
Kostengruppe 400	Bauwerk Technische Anlagen	
	BGF: $3.410 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2 = 1.534.500,00 \text{ €}$	
	BRI: $22.500 \text{ m}^3 \times 70 \text{ €/m}^3 = 1.575.000,00 \text{ €}$	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI, gerundet	1.580.000,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen + Freiflächen	
	Befestigte Flächen: $3.200 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €} =$	480.000,00 €
	Neuanlage Grünflächen GaLa: $650 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 =$	48.750,00 €
	Grünpflege: $770 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 =$	15.400,00 €
	Fahrradständer: $174 \text{ Stk.} \times 250 \text{ €} =$	43.500,00 €
	Neubau 2 Tennisplätze (Bosch-Schiefer-Areal)	60.000,00 €
	Außenanlagen gesamt =	674.650,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	
	Pauschal	360.000,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	
	KGR 200+300+400+500 $= 7.993.600,00 \text{ €}$	
	davon 22% =	1.758.592,00 €
Zwischensumme		10.112.192,00 €
Errichtung einer Interimslösung für die abgebrochenen Umkleiden, Vorhaltung über die Bauzeit, Abbau, Wiederherstellung der Außenanlagen, pauschal		750.000,00 €
Gesamtkosten Errichtung unechte 3-Feldhalle, Variante 6, gerundet, brutto		10.875.000,00 €

Vor- und Nachteile Variante 6

Vorteile:

- + Erhalt von 10 Tennisplätzen und einem Tennistrainingsplatz bei Realisierung des HdS. Erweiterung um 2 Tennisplätze auf dem Bosch-Schiefer-Gelände möglich = 13 Tennisplätze
- + Das Haus des Sports mit Grundstück in der angedachten Lage ist möglich mit diesbezüglicher Zufahrt von der Falkenstraße aus.
- + Die Baukosten sind aufgrund des viel geringeren Bauvolumens entsprechend deutlich geringer als bei den Varianten 1 bis 4.
- + Die städtische Sportplatzanlage Falkenwiese erhält neue Umkleideräume

Nachteile:

- Ergänzung und Stärkung der vorhandenen Gehölzreihe nicht möglich
- Neue Halle steht in städtebaulicher Achse Baumreihe/ Morkerkestraße. Diese Position ist städtebaulich nicht optimal und liegt jenseits der empfohlenen Bauflucht von Stadtplanung und UNB! Die Genehmigungsfähigkeit ist in Frage zu stellen!
- Umkleidegebäude für Außenanlagen muss zwingend abgebrochen werden
- Interimsgebäude für Ersatz Außenumkleide erforderlich
- Diese Lösung entspricht inhaltlich nicht den Zukunftsperspektiven mit 4-Feldhalle und Leichtathletikhalle. Eine spätere Ergänzung durch eine Leichtathletikhalle ist nicht mehr auf städtischem Areal möglich
- der Bereich zwischen neuer Halle und Außenfeld wird extrem schmal. Die Nutzung durch SV Victoria wird u.U. eingeschränkt, die Durchwegung verliert die jetzt bestehende Großzügigkeit
- zusätzliche Stellplätze können nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
- Die verbleibenden Außenflächen sind selbst für eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen sehr knapp bemessen.
- Die weiterhin notwendige Bauhoffläche für die Sportanlage Falkenwiese ist kaum noch darstellbar
- Es ist nur eine unechte 3-Feldhalle möglich mit Nachteilen z.B. für einen Hockey-Spielbetrieb
- Die sanierungsbedürftige Mehrzweckhalle von Phönix bleibt in der jetzigen Form erhalten

Fazit:

Die Variante 6 ist dann geeignet, wenn der Hallenbau zwingend komplett auf städtischem Areal entstehen soll.

Sie bringt aber erhebliche Nachteile für die Sportentwicklung der Hansestadt Lübeck mit sich: kein vierter Hallenteil, der neue Sportarten oder eine Intensivierung bestehender Sportangebote ermöglicht. (es sein denn, die LBV Phoenix Mehrzweckhalle bleibt dauerhaft bestehen). Eine Leichtathletikhalle würde aber auch in Zukunft kaum mehr an diesem Standort entstehen können und wird deshalb vom LBV Phönix abgelehnt.

Hinzu kommt, dass eine Genehmigungsfähigkeit aus heutiger Sicht kaum zu erwirken ist, da die geplante Halle jenseits der von UNB und Stadtplanung als unbedenklich eingestuften Flächen liegt, die städtebauliche Struktur der Gründerzeitbebauung nicht fortgesetzt wird und die Grünachse nicht gestärkt wird, der Bauhof nur unter Verlust notwendiger Stellplätze angeboten werden kann.

Die Variante 6 wird als nicht empfehlenswert eingestuft.

Variante 7



Übersichtsplan mit Darstellung Variante 7

Lage und Städtebau

Eine Dreifeldhalle (27mx45m) mit ausreichendem Platz für Wechselzonen/ Banden für den Hockeysport inkl. einer notwendigen Zuschauertribüne und kurzer Sprintbahn ersetzt die Mehrzweckhalle des LBV Phoenix an gleicher Stelle im südlichen Areal des LBV Phoenix. Das alte Außenumkleidegebäude bleibt dabei -bis auf den abgängigen Annex- erhalten, Platz für die Lagerung von Außenspielgeräten wird im EG geschaffen.

Der Baukörper orientiert sich ungefähr an der Bauflucht der Sporthallen.

Die Sichtbeziehung vom Drägerpark und vom Tor der Hoffnung auf die Altstadt wird kaum eingeschränkt, da die Bäume auf dem Areal des Sportparks so hoch sind, dass sie selbst im unbelaubten Zustand die Bestandshallen und auch die neue Dreifeldhalle fast vollständig verdecken.

Die Beeinträchtigung der Sichtachsen kann als gering eingestuft werden.

Die Höhenentwicklung ist aufgrund des deutlichen Abstands zur Wohnbebauung und der relativ geringen Höhe von maximal 9,0m in Richtung der Straße „An der Falkenwiese“ als unbedenklich anzusehen.

Der Haupteingang kann auf der Südostecke der neuen Halle angeordnet werden und liegt damit nahe an der Zufahrt von der Straße „An der Falkenwiese“ und damit auch zum Haupteingang zum Sportparkgelände.

Verkehr / Erschließung

Zusätzlicher Bedarf an Kfz-Stellplätze wird nicht gesehen. Die Halle ersetzt eine Bestandshalle ähnlicher Nutzungsintensität. Lediglich die Tribüne könnte zu Veranstaltungen einen zusätzlichen Publikumsverkehr auslösen. Aufgrund der lediglich seltenen Nutzung und der hervorragenden ÖPNV-Anbindungen wird aus unserer Sicht kein weiterer PKW-Stellplatz erforderlich. Ein Bedarf an zusätzlichen Fahrradstellplätzen ist hingegen gegeben. Diese können im Vorfeld der bestandsumkleide angeordnet werden.

Bauhof

Eine Bauhoffläche kann nördlich der neuen Halle angeordnet werden und sightgeschützt vom Sportparkareal errichtet werden.

Eingriffe

Die Überbauung mit der neuen Halle befindet sich überwiegend auf den bereits versiegelten Flächen der Mehrzweckhalle, des Annexes des Umkleidegebäudes und der Tennisplätze. Nur wenige Bäume müssten der neuen Bebauung weichen.

Haus des Sports (HdS)

Die Planung des Hauses des Sports wird nicht beeinträchtigt.

Sichere Aufschlüsse über topographische Ausbildung und Baumbestand liegen in diesem Bereich nicht vor. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Nutzung zu überprüfen.

Baurecht und Genehmigungsfähigkeit

Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zur Brandbekämpfung ist über die vorhandene Feuerwehrezufahrt des Sportplatzes und der Stellplatzanlage gegeben. Eine mögliche Anfahrbarkeit für den nordwestlichen Gebäudebereich ist in den nächsten Schritten mit einem Brandschutzplaner zu klären (ggf. auch über die Zufahrt des HdS möglich). Der Mindestabstand zu der vorhanden Tennishalle wird eingehalten. Sollte –je nach Bauherr– eine neue Grundstücksteilung notwendig werden, könnte es zu einer Nichteinhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück kommen. Diese müssten daher durch Baulasten sichergestellt werden.

Die seitens der unteren Naturschutzbehörde anvisierte Stärkung der Baumreihe in Verlängerung der Morkerkestraße wegen Erhalts der Bestandsumkleide kann nicht realisiert werden.

Die zulässigen Lärmimmissionen sind zu überprüfen.

Übersichtsplan

im Maßstab 1:2000 (DIN A3): siehe **Anlage 21**

Kosten

Die Gesamtkosten belaufen sich gemäß beiliegendem Kostenrahmen auf
9.880.000 € brutto.

Variante 7



Ersatz der Phönix-Mehrzweckhalle durch eine Vierfeldhalle (inkl. Außenumkleide)

Kostenrahmen mit Gliederung gemäß DIN 276

Kostengruppe 100	nicht berücksichtigt	
Kostengruppe 200	vorbereitende Maßnahmen	
	Abbruch Mehrzweckhalle = $1.300 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 =$	130.000 €
	Abbruch Annex Umkleidegeb. $180 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €} =$	23.400 €
	Rückbau 4 Tennisplätze = $4 \times 15.500 \text{ €} =$	62.000 €
	Bodenaustausch (Z2!), i.M.1,00 m, $2.429 \text{ m}^3 \times 125 \text{ €/m}^3 =$	303.625 €
	Grundwasserabsenkung, pauschal	85.000 €
	Baustelleneinrichtung etc., pauschal	35.000 €
		639.025 €
Kostengruppe 300	Bauwerk – Baukonstruktion	
	BGF: $3274 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ €/m}^2 = 4.911.000 \text{ €}$	
	BRI: $24.346 \text{ m}^3 \times 230 \text{ €/m}^3 = 5.599.580 \text{ €}$	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	5.255.000 €
Kostengruppe 400	Bauwerk Technische Anlagen	
	BGF: $3274 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2 = 1.473.300 \text{ €}$	
	BRI: $3.900 \text{ m}^3 \times 70 \text{ €/m}^3 = 1.704.220 \text{ €}$	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	1.580.000 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen + Freiflächen	
	Befestigte Flächen: $1.500 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €} =$	225.000 €
	Neuanlage Grünflächen GaLa: $100 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 =$	7.500 €
	Grünpflege: $360 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 =$	7.200 €
	Fahrradständer: $110 \text{ Stk.} \times 250 \text{ €} =$	27.500 €
	Neubau 2 Tennisplätze (Bosch-Schiefer-Areal)	60.000 €
	Außenanlagen gesamt =	327.200 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	
	Pauschal	360.000, €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	
	KGR 200+300+400+500 = 11.472.243,00 €	
	davon 22% =	1.716.269 €
Zwischensumme		14.356.136 €
Errichtung einer Interimslösung für den abgebrochenen Annex für Außengeräte, Vorhaltung über die Bauzeit, Abbau, Wiederherstellung der Außenanlagen, pauschal		100.000 €
Gesamtkosten Errichtung 3-Feldhalle mit Tribüne und Laufbahn Variante 7, gerundet, brutto		9.880.000 €

Variante 7



Zusätzlich anfallende Faktoren:

Eventuell: Abbruch des Trafohäuschens, Versetzen an anderen Standort	n.n.
Eventuell: Mehrkosten für Pfahlgründung	n.n.
Kosten für Neustrukturierung der Erbbaurechtsverträge, neue Grundstücksaufteilungen, damit verbunden Vermessungs- und Katastergebühren, Grundbucheintragungen etc.	n.n.
Änderung der Erbpachtgebühren und damit der Einnahmen für die Hansestadt Lübeck	n.n.

Vor- und Nachteile Variante 7

Vorteile:

- + Erhalt von 10 Tennisplätzen und einem Tennistrainingsplatz bei Realisierung des HdS. Erweiterung um 2 Tennisplätze auf dem Bosch-Schiefer-Gelände möglich = 12 Tennisplätze
- + Das Haus des Sports mit Grundstück in der angedachten Lage ist möglich mit diesbezüglicher Zufahrt von der Falkenstraße aus.
- + Die Baukosten sind aufgrund des viel geringeren Bauvolumens entsprechend deutlich geringer als bei den Varianten 1 bis 4.
- + Die Bestandsumkleide kann erhalten werden

Nachteile:

- Ergänzung und Stärkung der vorhandenen Gehölzreihe nicht möglich
- Diese Lösung entspricht inhaltlich nicht den Zukunftsperspektiven mit 4-Feldhalle und Leichtathletikhalle. Eine spätere Ergänzung durch eine Leichtathletikhalle ist nicht mehr möglich

Fazit:

Die Variante 7 ist dann geeignet, wenn eine Dreifeldhalle mit Sprintbahn als ausreichend angesehen wird.

Sie bringt aber erhebliche Nachteile für die Sportentwicklung der Hansestadt Lübeck mit sich: kein vierter Hallenteil, der neue Sportarten oder eine Intensivierung bestehender Sportangebote ermöglicht. Eine Leichtathletikhalle würde nicht mehr an diesem Standort entstehen können und wird deshalb vom LBV Phönix abgelehnt.

Die Variante 7 wird als nicht empfehlenswert eingestuft.

Variante 8



Übersichtsplan mit Darstellung Variante 8

Lage und Städtebau

Eine Dreifeldhalle (27mx45m) mit ausreichendem Platz für Wechselzonen/ Banden für den Hockeysport inkl. einer kleinen Zuschauerzone im Erdgeschoss und einer Leichtathletikhalle im Obergeschoss ersetzt die Mehrzweckhalle des LBV Phoenix an gleicher Stelle im südlichen Areal des LBV Phoenix. Das alte Außenumkleidegebäude bleibt dabei -bis auf den abgängigen Annex- erhalten, Platz für die Lagerung von Außenspielgeräten muss im EG geschaffen werden.

Der Baukörper orientiert sich ungefähr an der Bauflucht der Sporthallen.

Die Sichtbeziehung vom Drägerpark und vom Tor der Hoffnung auf die Altstadt wird kaum eingeschränkt, da die Bäume auf dem Areal des Sportparks so hoch sind, dass sie selbst im

unbelaubten Zustand die Bestandshallen und auch die neue Dreifeldhalle fast vollständig verdecken.

Die Beeinträchtigung der Sichtachsen kann als gering eingestuft werden.

Die Höhenentwicklung ist aufgrund des deutlichen Abstands zur Wohnbebauung und der minimal gehaltenen Höhe als unbedenklich anzusehen.

Der Haupteingang kann auf der Nordwestecke der neuen Halle angeordnet werden und liegt damit nahe zum Vereinsheim des LBV Phönix. Hier kann auch eine Querverbindung/Öffnung zum Sportpark geschaffen werden.

Verkehr / Erschließung

Zusätzlicher Bedarf an Kfz-Stellplätze wird nicht gesehen. Die Halle ersetzt eine Bestandshalle ähnlicher Nutzungsintensität. Ein Bedarf an zusätzlichen Fahrradstellplätzen ist hingegen gegeben. Diese können im Vorfeld der Bestandsumkleide und vor dem Eingangsbereich der Halle angeordnet werden.

Bauhof

Eine Bauhoffläche kann nordöstlich der neuen Halle angeordnet werden und sichtgeschützt vom Sportparkareal errichtet werden.

Eingriffe

Die Überbauung mit der neuen Halle befindet sich überwiegend auf den bereits versiegelten Flächen der Mehrzweckhalle, des Annexes des Umkleidegebäudes und der Tennisplätze. Nur wenige Bäume müssten der neuen Bebauung weichen.

Haus des Sports (HdS)

Die Planung des Hauses des Sports wird nicht beeinträchtigt.

Sichere Aufschlüsse über topographische Ausbildung und Baumbestand liegen in diesem Bereich nicht vor. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Nutzung zu überprüfen.

Baurecht und Genehmigungsfähigkeit

Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zur Brandbekämpfung ist über die vorhandene Feuerwehrezufahrt des Sportplatzes und der Stellplatzanlage gegeben. Eine mögliche Anfahrbarkeit für den nordwestlichen Gebäudebereich ist in den nächsten Schritten mit einem Brandschutzplaner zu klären (ggf. auch über die Zufahrt des HdS möglich). Der Mindestabstand zu der vorhanden Tennishalle wird eingehalten. Sollte –je nach Bauherr– eine neue Grundstücksteilung notwendig werden, könnte es zu einer Nichteinhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück kommen. Diese müssten daher durch Baulasten sichergestellt werden.

Die seitens der unteren Naturschutzbehörde anvisierte Stärkung der Baumreihe in Verlängerung der Morkerkestraße kann wegen des Erhalts der Bestandsumkleide nicht realisiert werden.

Die zulässigen Lärmimmissionen sind zu überprüfen.

Übersichtsplan

im Maßstab 1:2000 (DIN A3): siehe **Anlage 22**

Erdgeschoss

im Maßstab 1:200 (DIN A3): siehe **Anlage 23**

Obergeschoss

im Maßstab 1:200 (DIN A3): siehe **Anlage 24**

Schnitt

im Maßstab 1:200 (DIN A3): siehe **Anlage 25**

Kosten

Die Gesamtkosten belaufen sich gemäß beiliegendem Kostenrahmen auf

9.900.000 € brutto.

Ersatz der Phönix-Mehrzweckhalle durch eine Dreifeldhalle mit Leichtathletikhalle

Kostenrahmen mit Gliederung gemäß DIN 276

Kostengruppe 100	nicht berücksichtigt	
Kostengruppe 200	vorbereitende Maßnahmen	
	Abbruch Mehrzweckhalle = $1.300 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 =$	130.000 €
	Abbruch Annex Umkleidegeb. $180 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €} =$	23.400 €
	Rückbau 1 Tennisplatz =	15.500 €
	Bodenaustausch (Z2I), i.M.1,00 m, $2.404 \text{ m}^3 \times 125 \text{ €/m}^3 =$	300.500 €
	Grundwasserabsenkung, pauschal	85.000 €
	Baustelleneinrichtung etc., pauschal	35.000 €
		589.400 €
Kostengruppe 300	Bauwerk – Baukonstruktion	
	BGF: $3225 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ €/m}^2 = 4.837.500 \text{ €}$	
	BRI: $24921 \text{ m}^3 \times 230 \text{ €/m}^3 = 5.731.830 \text{ €}$	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	5.285.000 €
Kostengruppe 400	Bauwerk Technische Anlagen	
	BGF: $3225 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2 = 1.451.250 \text{ €}$	
	BRI: $24921 \text{ m}^3 \times 70 \text{ €/m}^3 = 1.744.470 \text{ €}$	
	Gemittelt aus BGF/ und BRI	1.600.000 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen + Freiflächen	
	Befestigte Flächen: $1.500 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €} =$	225.000 €
	Neuanlage Grünflächen GaLa: $100 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 =$	7.500 €
	Grünpflege: $360 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 =$	7.200 €
	Fahrradständer: $110 \text{ Stk.} \times 250 \text{ €} =$	27.500 €
	Außenanlagen gesamt =	267.200 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	
	Pauschal	360.000 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	
	KGR $200+300+400+500 = 7.741.600 \text{ €}$	
	davon 22% =	1.703.152 €
Zwischensumme		9.804.752 €
Errichtung einer Interimslösung für den abgebrochenen Annex für Außengeräte, Vorhaltung über die Bauzeit, Abbau, Wiederherstellung der Außenanlagen, pauschal		100.000 €
Gesamtkosten Errichtung 3-Feldhalle mit Leichtathletikhalle Variante 8, gerundet, brutto		9.900.000 €

Neuanlage Tennisplätze (Bosch-Schiefer-Areal) und Abbruch 3 Tennisplätze (Areal Haus des Sports) sind nicht Teil dieser Kostenbetrachtung

Variante 8



Zusätzlich anfallende Faktoren:

Rückbau 3 Tennisplätze (Areal Haus des Sports) = 3*15.500+ Nebenkosten	56.750 €
Neuanlage 2 Tennisplätze (Bosch-Schiefer-Areal) + Nebenkosten	73.200 €
Eventuell: Abbruch des Trafohäuschens, Versetzen an anderen Standort	n.n.
Eventuell: Mehrkosten für Pfahlgründung	n.n.
Kosten für Neustrukturierung der Erbbaurechtsverträge, neue Grundstücksaufteilungen, damit verbunden Vermessungs- und Katastergebühren, Grundbucheintragungen etc.	n.n.
Änderung der Erbpachtgebühren und damit der Einnahmen für die Hansestadt Lübeck	n.n.

Vor- und Nachteile Variante 8

Vorteile:

- + Erhalt von 10 Tennisplätzen bei Realisierung des HdS. Erweiterung um 2 Tennisplätze auf dem Bosch-Schiefer-Gelände möglich = 12 Tennisplätze
- + Das Haus des Sports mit Grundstück in der angedachten Lage ist möglich mit diesbezüglicher Zufahrt von der Falkenstraße aus.
- + Die Baukosten sind aufgrund des geringeren Bauvolumens deutlich geringer als bei den Varianten 1 bis 4.
- + Durch die Öffnung des Vereinsareals zwischen Bestandstennishalle und neuer Dreifeldhalle/ Leichtathletikhalle kommt es zu einer durchaus gewünschten Vernetzung der unterschiedlichen Sportnutzungen.
- + Durch die Integration einer Leichtathletikhalle wird der Sportstandort zusätzlich gestärkt.
- + Diese Variante wird sowohl von der Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport, als auch vom LBV Phönix inhaltlich befürwortet.
- + Erhalt der Bestandsumkleide = Kosteneinsparung

Nachteile:

- Ergänzung und Stärkung der vorhandenen Gehölzreihe nicht möglich
- zusätzliche Stellplätze können nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Fazit:

Die Variante 8 kann aufgrund der einvernehmlichen Nutzung (Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport und LBV Phönix) und aus Kostensicht empfohlen werden.

Resümee / Empfehlung

Die Entwicklung der Sportanlage Falkenwiese mit einer 4-Feldhalle oder einer 3-Feldhalle und einer Leichtathletikhalle wurde anhand der vorliegenden Studie untersucht. Hierzu wurde der Bedarf mit dem Bereich Schule und Sport und dem LBV Phönix abgestimmt. Zu den genehmigungsrelevanten Belangen wurden Gespräche mit dem Bereich Stadtplanung und der unteren Naturschutzbehörde geführt. Hieraus ergibt sich ein recht eindeutiges Bild aus der Schnittmenge mit den Vorstellungen der Genehmigungsbehörden zur grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit und den Wünschen des Nutzers, die Sportanlage als zusammenhängende Nutzung mit möglichst vielen Tennisplätzen zu erhalten. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird empfohlen, die

Variante 3 oder die Variante 8 für die nächsten Planungsphasen weiterzuverfolgen.

Begründung

A) Variante 3



Übersichtsplan mit Darstellung Variante 3

Die **Variante 3** hat sich auf dem sehr begrenzten Areal als realisierbar herausgestellt, ohne die Möglichkeit des Baus des Hauses des Sports zu beeinträchtigen.

Die Lösung stellt aus Sicht der Stadtplanung und des Naturschutzes eine angemessene und verträgliche Lösung für das erforderliche Bauvolumens dar.

Es wurden zudem möglichst wenig Tennisfelder entfernt, zwei können darüber hinaus auf der Fläche des Bosch-Schiefer-Geländes ersetzt werden.

Die neue Sporthalle stellt nicht nur eine notwendige Erneuerung der sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude dar, sondern ermöglicht durch die geplante Hallengröße und deren Teilbarkeit und die integrierte Leichtathletikhalle ein erweitertes Sportangebot, welches eine Stärkung des gesamten Sportparks an der Falkenwiese bedeutet.

Es ist anzumerken, dass nach heutigem Sachstand die Realisierung des Hauses des Sports erfolgen wird.

Für eine größere Planungs- und Kostensicherheit sind weitere Aufschlüsse und Beteiligungen von Fachplanern notwendig. Hier sind z.B. Lärm-/ Brandschutz, Statik, Baugrund und Vermessungen zu nennen.

Kostenintensive Ausstattungsmerkmale wie Dachbegrünung, Solarthermie und Photovoltaik sind in diesem Gutachten nicht kostentechnisch erfasst, sollten in Zeiten des Klimawandels aber bei der weiteren Ausarbeitung Berücksichtigung finden/ auf Machbarkeit geprüft werden.

Für die Doppelnutzung, insbesondere der Umkleiden, wurden noch nicht endgültig abgestimmte Annahmen getroffen. Belastbare Erkenntnisse über Auslastung und eventuelle Doppelnutzung können erst nach Abgleich von Nutzungskonzepten des LBV Phönix, der weiteren Sportvereine und mit der Schulnutzung der Hansestadt Lübeck erfolgen.

Für eine weiterführende Planung sollten frühzeitig Gespräche mit allen zu beteiligenden Behörden und dem Weltkulturerbebeauftragten geführt werden.

Für die Verträglichkeit und die städtebauliche Einbindung des neuen Gebäudes sind zudem Überlegungen zu Dach- und Fassadenbegrünung und zur ergänzenden Bepflanzung mit Bäumen zur Minderung der Störung der Sichtachsen in Richtung Altstadt anzustellen

B) Variante 8



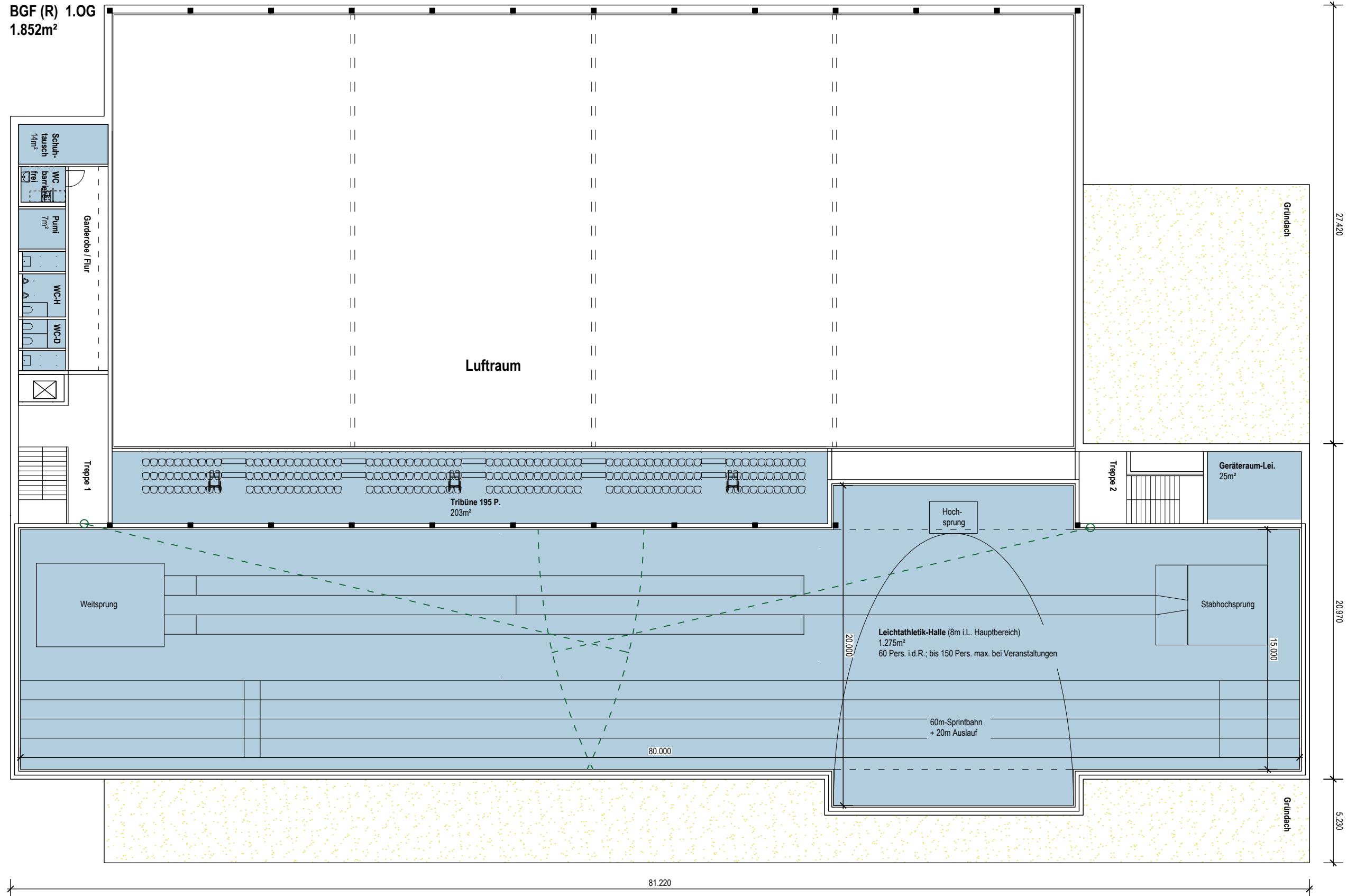
Übersichtsplan mit Darstellung Variante 8

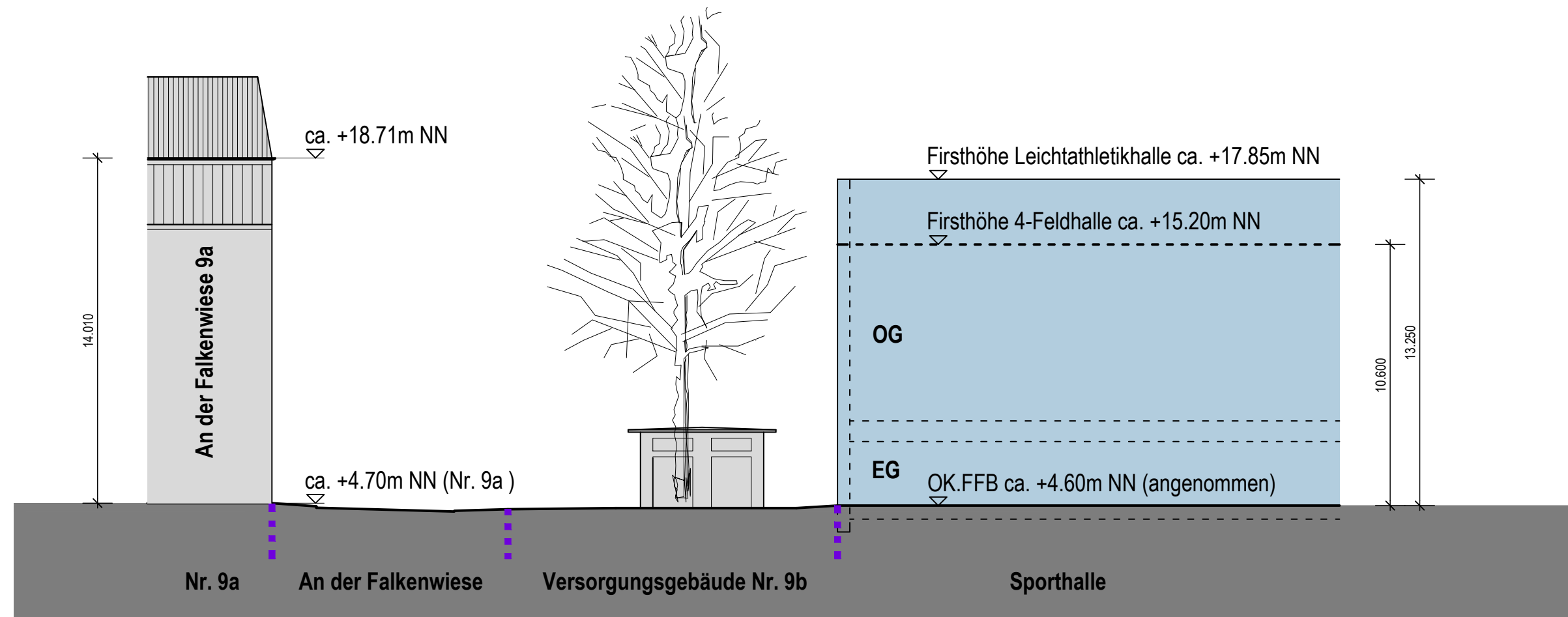
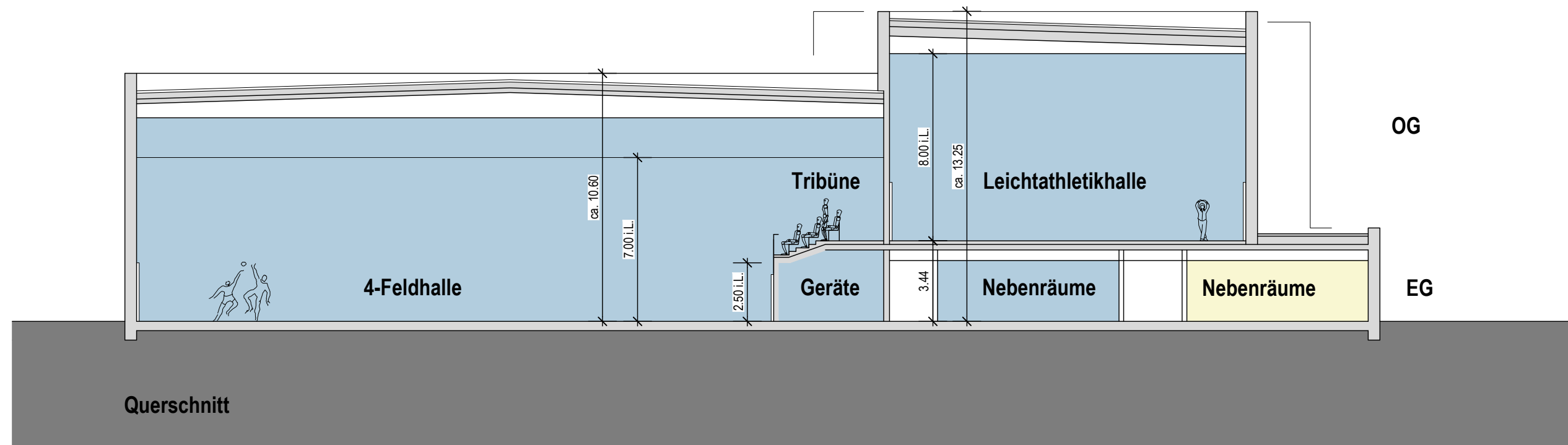
Aus rein kostentechnischer Sicht ist die **Variante 8** mit einer echten Dreifeldhalle und Leichtathletikhalle (ohne Veränderung der Bestands-Außenumkleiden) gegenüber der Variante 3 deutlich günstiger. Da im direkten Vergleich lediglich ein Hallenteil entfällt und die Nebenbereiche deutlich kompakter geplant sind, die Leichtathletikhalle dafür in beiden Varianten alle gewünschten Nutzungen aufnimmt, ist diese Variante als machbar, vergleichsweise kostengünstig und realistisch einzustufen. Auf eine Erneuerung der Außenumkleiden wird hiermit allerdings verzichtet.

ANLAGEN



BGF (R) 1.OG
1.852m²







variante 1 | übersichtsplan

Falkenstraße

anlage 5

**Sporthalle +
Sportplatzumkleideräume**

HdS

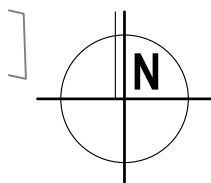
Bauhofffläche ca. 340m²

25 Kfz-Stpl.

174 Fahrrad-Stpl.
(70 Bestand + 104 neu)

opti. tauschen $\frac{3}{30}$

679
6 An der Falkenwiese



variante 1 | lageplan

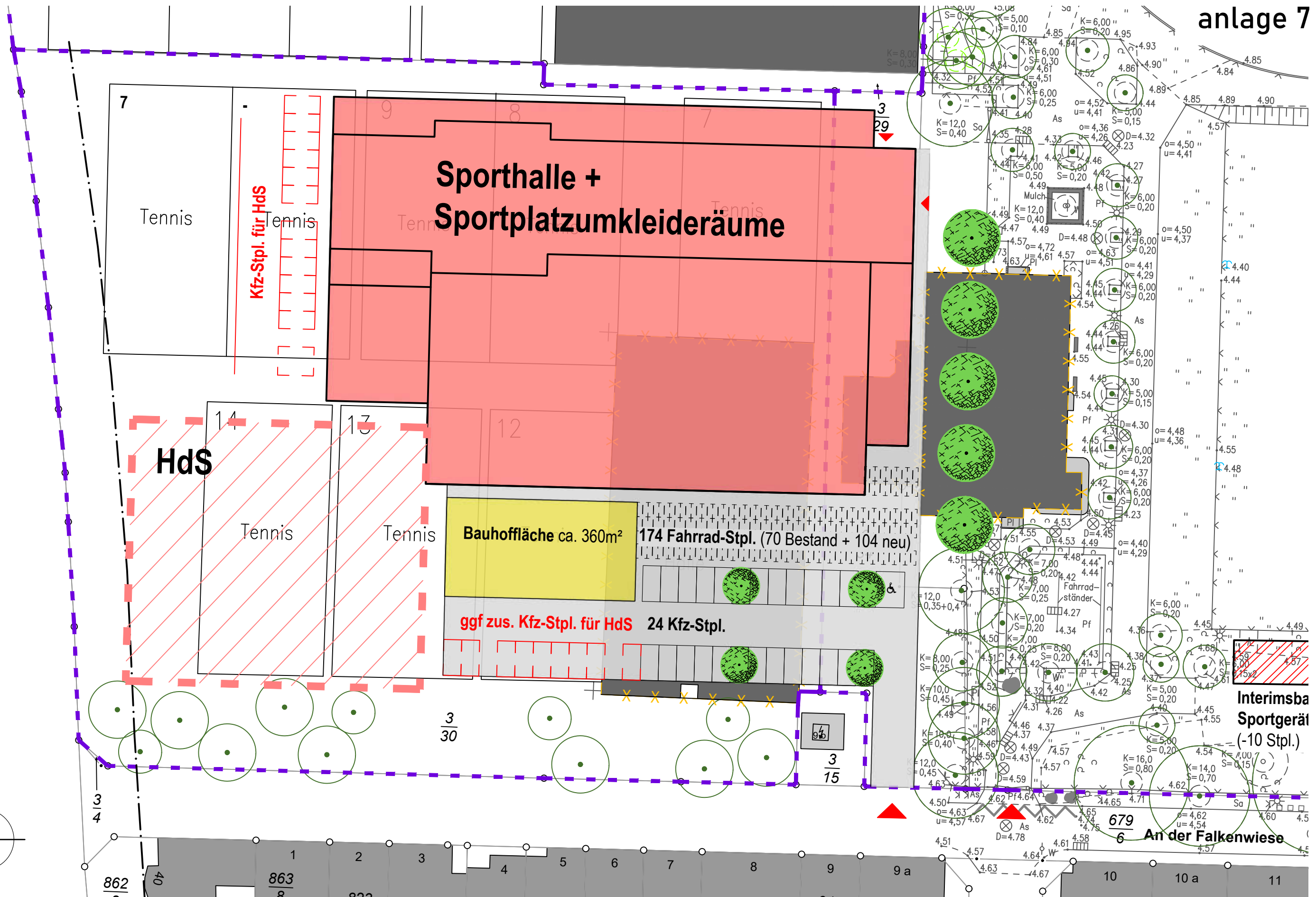
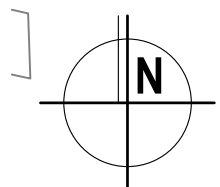
Maßstab 1:500



variante 2 | übersichtsplan

Falkenstraße

anlage 7

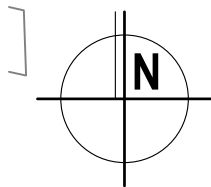


Interimsba
Sportgerät
(-10 Stpl.)

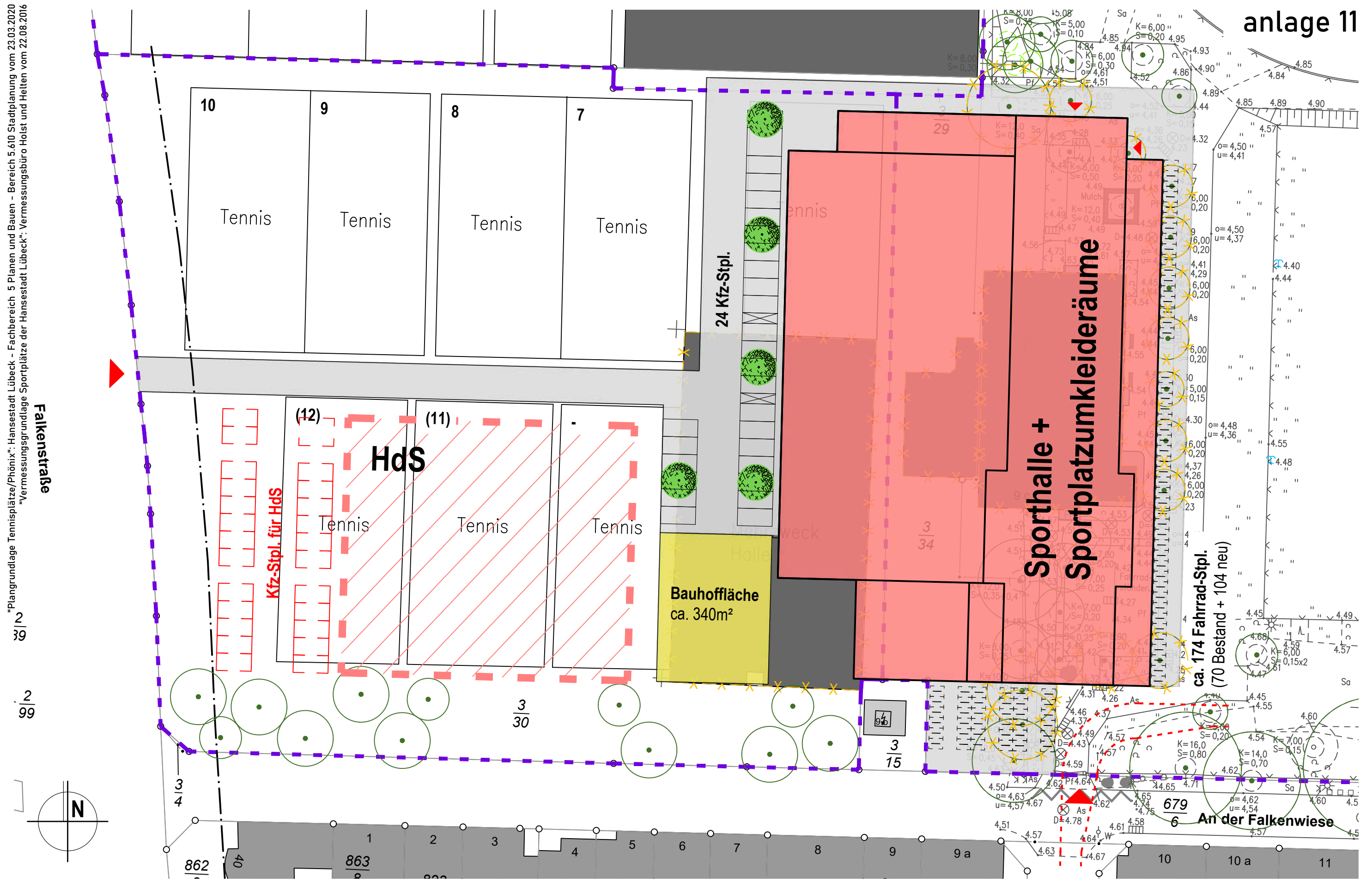
679
6 An der Falkenwiese



variante 3 | übersichtsplan

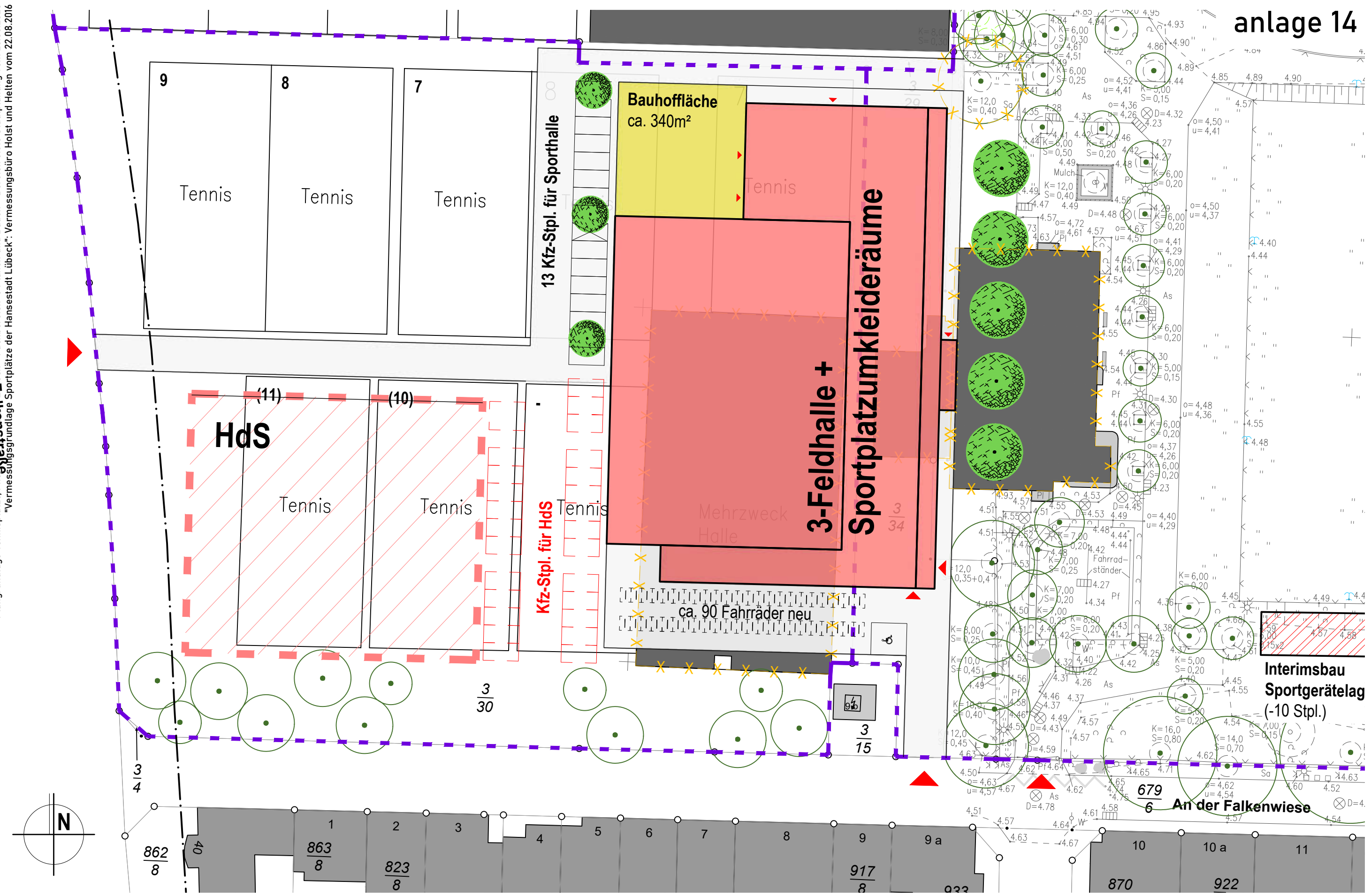














BGF gesamt: ca. 4.349m²
BRI gesamt: ca. 25.500m³

