

Betreff:

**Bau einer 1,5-Fach-Sporthalle am Standort Helmstedter Straße / Ackerstraße**

Organisationseinheit:

Dezernat V  
40 Fachbereich Schule

Datum:

10.12.2021

Beratungsfolge

Schulausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

10.12.2021

14.12.2021

Status

Ö

N

**Beschluss:**

Dem beigefügten Raumprogramm für den Bau einer 1,5-Fach-Sporthalle ohne Tribüne am Standort Helmstedter Straße / Ackerstraße wird zugestimmt.

**Sachverhalt:**

Der Sportausschuss hat in seiner Sitzung am 30. November 2021 und der Umwelt- und Grünflächenausschuss in seiner Sitzung am 2. Dezember 2021 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird gebeten bis spätestens zur Sitzung des Schulausschusses am 10. Dezember 2021 ein Raumprogramm für den Bau einer 2-Fach-Sporthalle am Standort Helmstedter Straße / Ackerstraße vorzulegen.“

Abstimmungsergebnis SpA: 11 dafür      0 dagegen      0 Enthaltungen

Abstimmungsergebnis UGA: 10 dafür      0 dagegen      1 Enthaltung

Aufgrund der im Nachfolgenden konkret beschriebenen baulichen sowie bauordnungsrechtlichen Punkte, welche starken Zweifel an der zeitnahen und bedarfsgerechten Realisierbarkeit einer 2-Fach-Sporthalle auf dem Grundstück Ackerstraße/Helmstedter Straße begründen, wird an dem Beschluss zur Errichtung einer 1,5-Fach-Sporthalle festgehalten.

Ein Raumprogramm für eine 2-Fach-Sporthalle am Standort Ackerstraße/Helmstedter Straße kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht beschlussreif vorgelegt werden. Das Raumprogramm für eine 2-Fach-Sporthalle liegt zwar grundsätzlich als Standard vor (Ds 20-13856). Jedoch ist eine Realisierung auf dem Grundstück Ackerstraße/Helmstedter Straße nach einer ersten Prüfung der baulichen und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen formal nicht möglich. Die voraussichtlich erheblichen zeitlichen Verzögerungen, die eine abschließende verbindliche Klärung aller der Realisierbarkeit aktuell im Wege stehenden Punkte nach sich ziehen würde, bedingt zwangsläufig die verzögerte Umsetzung des vorliegenden Ratsbeschlusses zur Erweiterung des Gymnasiums Gaußschule (Ds 21-16378). Zudem ist fraglich, ob das Prüfverfahren mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden kann.

Die folgenden vier Punkte begründen die Beurteilung der nach aktueller Sicht fraglichen Realisierbarkeit:

1. Abstände zur Nachbarbebauung nicht ausreichend

Eine 2-Fach-Sporthalle kann auf dem Grundstück Ackerstraße/Helmstedter Straße nur bei aufgeständerter Bauweise errichtet werden, weil die notwendigen Stellplätze für PKW und Fahrräder sonst nicht auf dem Grundstück untergebracht werden können. Aufgrund der dadurch entstehenden Höhe des Baukörpers können die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen zur benachbarten Wohnbebauung nicht auf dem städtischen Grundstück eingehalten werden (je höher das Gebäude, desto größer müssen die Abstände sein). Ob eine Aufständigung auch bei einer 1,5-Fach-Sporthalle erforderlich wird, wird in der weiteren Planung geprüft. Es bestehen zwei Möglichkeiten, die Mindestabstände zu unterschreiten. Wenn die jeweiligen nachzuweisenden Abstandsflächen der benachbarten Gebäude sich nicht überschneiden, kann erstens eine Baulast auf dem betroffenen Nachbargrundstück eingetragen werden. Wenn sich die Abstandsflächen überschneiden, kann zweitens zusätzlich zur Eintragung einer Baulast die Genehmigung einer Abweichung beantragt werden. In beiden Fällen muss immer die Zustimmung der Nachbarinnen oder Nachbarn vorliegen. Insbesondere, wenn sich durch die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände für das betroffene Nachbargrundstück Nachteile in der Nutzungsquantität und Nutzungsqualität ergeben, welche ggf. sogar Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Grundstückes haben, ist eine Zustimmung der Nachbarinnen oder Nachbarn nicht zu erwarten. Zudem sind im Rahmen des Bahnstadtprojektes auch im Bereich der benachbarten Wohnbebauung bereits weitergehende Entwicklungsabsichten bekannt, welche eine vorgeschaltete zeitnahe Zustimmung zu einer Baumaßnahme, welche die Umsetzung zukünftiger Entwicklungen in noch nicht abzuschätzender Art und Weise beeinträchtigen könnte, sehr unwahrscheinlich macht.

2. Ggf. notwendige Überbauung des Fußwegs fraglich

Weiterhin wird selbst bei Unterschreitung des Mindestabstandes zur Nachbarbebauung eine wenigstens teilweise Überbauung der öffentlichen Fußwegfläche an der Helmstedter Straße erforderlich. Dies ist grundsätzlich baurechtlich nicht zulässig, die Beantragung und Genehmigung einer Abweichung würde notwendig werden. Diese Überbauung des Gehwegs erscheint vor dem Hintergrund des politischen Beschlusses zum Bau einer Veloroute (Ds 21-15700) an dieser Stelle nicht möglich, da die aktuelle bereits geringe Gehwegbreite dann noch zusätzlich durch eine Stützenreihe verengt würde. Für Schülergruppen wären vielmehr zusätzliche Flächen erforderlich, um Aufstellflächen an den Lichtsignalanlage entsprechend zu vergrößern. Zudem müsste die Aufständigung der Sporthalle an die Bedürfnisse der lichten Mindesthöhe der Veloroute angepasst werden, wodurch die Sporthalle ggf. nochmals leicht höher werden müsste.

3. Nur eingeschränkte Zu- und Abfahrt möglich

Die bisherigen Prüfungen legen nahe, dass eine Zu- und Abfahrt bei aufgeständerter Bauweise ausschließlich über die Helmstedter Straße erfolgen kann. Das bedeutet, dass die Zu- und Abfahrt jeweils nur in eine bzw. aus einer Richtung möglich ist, was erhebliche funktionale Einschränkungen bedeutet. Vor allem in den Abendstunden wäre zu erwarten, dass ein nicht StVO-konformes Ein- und Ausfahren in und aus dem Sporthallengrundstück auch entgegen der vorgegebenen Abbiegerichtungen erfolgt, was zu einer Gefährdung des (Stadtbahn-) Verkehrs auf der Helmstedter Straße führen kann. Die Zu- und Abfahrt an der Helmstedter Straße wäre zudem mit der Veloroute nicht vereinbar.

#### 4 Städtebauliche Zielstellungen / Bahnstadt

In Ds. 21-17090 wird bereits darauf hingewiesen, dass im weiteren Projektverlauf die städtischen Vorgaben der Bahnstadt zur Nachhaltigkeit und Klimaneutralität Anwendung finden sollen und die Erfordernisse dazu noch zu prüfen sind. Dabei sollen insbesondere Aspekte wie Stellung des Baukörpers, Bauweise und kombinierte Nutzung mit weiteren städtischen Bedarfen betrachtet werden. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an das Bauprojekt sollen in die Planung integriert werden. So ist beispielsweise denkbar, dass im Planungsverlauf eine optionale Aufstockung der Halle vorgesehen wird, um Platz für weitere Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten. Das Raumprogramm einer 2-Fach-Sporthalle würde jedoch, neben den beschriebenen baurechtlichen Hindernissen und Vorbehalten, die Integration der Anforderungen aus der Bahnstadt erschweren, da die mit einer solchen Halle verbundenen Abmessungen, sofern im weiteren Planungsverlauf überhaupt abbildbar, keine Spielräume für eine adäquate städtebauliche Integration lassen.

Die Fertigstellung dieser Sporthalle ist eine notwendige Voraussetzung für den Beginn der Bauarbeiten am Gymnasium Gaußschule, da die alte Turnhalle der Gaußschule erst abgerissen und der neue Baukörper errichtet werden kann, wenn die Ausweich-Sporthalle an der Ackerstraße/Helmstedter Straße steht und der Sportunterricht verlagert werden kann. Wenn sich der Bau der Sporthalle Ackerstraße/Helmstedter Straße verzögert, verzögert sich entsprechend auch die notwendige Erweiterung des Gymnasiums Gaußschule und die Umsetzung des zugrundeliegenden Ratsbeschlusses (Ds 21-16378). Für die Schulgemeinschaft würde dies bedeuten, dass die erforderliche Erweiterung der räumlichen Ressourcen im Zuge von G9 erst verspätet stattfinden kann und sich die Zeit, in der unter nicht ausreichenden räumlichen Rahmenbedingungen gearbeitet werden muss, verlängert. Zudem kann nicht garantiert werden, dass trotz des zeitintensiven und umfangreichen Prüfungs- und Abstimmungsprozesses letztendlich die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit einer 2-Fach-Sporthalle erzielt werden kann.

Dr. Arbogast

**Anlage/n:**  
keine