

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 19.11.2015

für den **Rat der Stadt**

Datum: 17.12.2015

TOP: 5 öffentlich

Betr.: 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Sportzentrum Helker Berg"
hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 08.09.2015, TOP 5 ö.S. und des Rates am 29.09.2015, TOP 10 ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** ,-- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

☐ Beschlussvorschlag: ☒ Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Die Bedenken der Anlieger werden zurückgewiesen. Die Anregungen des Herrn Dr. Vietmeier sind, wie im Sachverhalt beschrieben, bereits teilweise berücksichtigt.
2. Die Stellungnahme des Kreises Coesfeld wird zur Kenntnis genommen und in den Ausführungsplanungen berücksichtigt.
3. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.
4. Der Rat der Stadt Billerbeck beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 GO NRW unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ als Satzung. Diese besteht aus der Planzeichnung sowie der Begründung.
5. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung

Sachverhalt:

Entsprechend der Beschlüsse in der o. g. Sitzung wurde die Offenlage vom 9. Oktober 2015 bis zum 9. November 2015 (einschließlich) durchgeführt. Parallel fand die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt.

Von privater Seite sind von den durch die geplante Zufahrt betroffenen Anlieger zwei Stellungnahmen durch ihre Anwälte eingegangen. Die Stellungnahmen sind als Anlage beigelegt.

Zu den Ausführungen der Rechtsanwältin Böhmer wird verwaltungsseitig wie folgt Stellung genommen.

Die einleitenden Ausführungen zu den erhöhten Lärmbelastungen aufgrund zusätzlicher Parkplätze und der neuen Zufahrt auf das Grundstück ihres Mandanten sind vom Grundsatz her richtig. Aus diesem Grund wurde bereits im Vorfeld der Planungen ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, welches genau diese Punkte geprüft hat. Dabei wurde natürlich berücksichtigt, dass im Bereich der Einmündung der Wall eine Lücke haben wird. Im Ergebnis wurde nicht nur die Erhöhung des Lärmschutzwalles als notwendig erachtet, sondern es wird auch die Größe der Fläche für den Gastronomiebetrieb auf 250 qm beschränkt. Die Rechtsanwältin erkennt, dass durch die Bebauungsplanänderung keine Erweiterung der Gastronomie ermöglicht werden soll. Aufgrund der jetzt im Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Beschränkung kann sie nicht mehr erweitert werden. Auch die Außengastronomie wird nicht durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht, sondern ist bereits vorhanden. Sie liegt in ca. 150 m Entfernung und ist durch den gesamten Gebäudekomplex abgeschirmt. Die Erweiterungen der Gebäude, die durch die jetzige Bebauungsplanänderung ermöglicht werden sollen, bestehen im Wesentlichen aus einer Erweiterung der Tennishalle und einer Erweiterung für Hallensport. Deren notwendiger Lärmschutz wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

Im Weiteren wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bebauungsplanänderung gefordert. Hierzu wird ausgeführt, dass in Bauleitplanverfahren der § 17 UVPG einschlägig ist, welcher bestimmt, dass bei Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen ist. In den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 UVPG ist aufgeführt, welche Vorhaben hier zu berücksichtigen sind. Die hier aufgeführten Bauvorhaben liegen mit ihrer Größenordnung weit jenseits dessen, was hier durch die Bebauungsplanänderung ermöglicht werden soll. Da die Größe des gesamten Planbereiches unter 20.000 qm liegt, war auch keine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese ist erst bei einer zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von über 20.000 qm notwendig. Trotzdem ist zu betonen, dass eventuell betroffene Umweltbelange auch im beschleunigten Verfahren abwägend zu berücksichtigen sind.

Eine neue Zufahrt auf eine Kreisstraße ist im Übrigen ein Vorhaben, welches auch

durch den Straßenbaulastträger genehmigt werden kann. Im hier vorliegenden Fall ist jedoch eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da die im Bebauungsplan vorgesehene Wallanlage unterbrochen werden soll.

Die angeführte alternative Routenführung, welche heute als Zufahrt genutzt wird, ist geprüft worden. Auch der Straßenbaulastträger hat diese in den Blick genommen, da zusätzliche Zufahrten auf eine Kreis- oder Landstraße auf der s.g. freien Strecke nicht ohne weiteres zugelassen werden. Neben den in der Begründung aufgeführten baulichen Möglichkeiten fehlt jedoch die Erwähnung, dass auch diese Zufahrt an einer Kreisstraße endet und auch dort Wohnhäuser direkt gegenüber liegen. Im Übrigen gänzlich ohne aktiven Lärmschutz. Durch die zusätzliche Erschließung wird eine Verteilung der Verkehrsbelastung erreicht, die heute ausschließlich die Wohnhäuser an der Daruper Straße trifft.

Zur Höhe der geplanten Halle ist auszuführen, dass diese der Höhe der kleineren Einfamilienhäuser im Dreitelkamp entspricht. Eine Höhe von 9,00 m ist für Einfamilienhäuser keine Seltenheit. Eine städtebaulich unverträgliche Höhe kann mit den beschriebenen 7,00 m nicht hergeleitet werden.

Zu den abschließenden Ausführungen zur Lärmbelastung ist zusammenfassend festzustellen, dass

- der Berechnung im Lärmschutzgutachten natürlich auch die neue Zufahrt zugrunde lag (Seite 2 Situationsbeschreibung).
- durch die Bebauungsplanänderung weder eine zusätzliche Innen- noch Außengastronomie ermöglicht wird.
- durch die Bebauungsplanänderung erstmals eine Begrenzung der Fläche für Gastronomie aufgenommen wird.

Zu den Ausführungen des Rechtsanwaltes Dr. Vietmeier ist auch hier deutlich herauszustellen, dass durch die jetzige Bebauungsplanänderung eine Beschränkung der Fläche des Gastronomiebetriebes auf den heutigen Stand festgesetzt wird. Der Gastronomiebetrieb ist bereits genehmigt und errichtet. Durch die Bebauungsplanänderung wird die neue Zufahrt auf die Kreisstraße ermöglicht, zudem werden südlich des Walles weitere Stellplätze errichtet und die Hallen für Tennis und Hallensport erweitert. Aufgrund der neuen Zufahrt im Zusammenhang mit den Stellplätzen wurde im lärmtechnischen Gutachten zur Sicherheit von der ungünstigsten Nachtstunde (3.00 Uhr) ausgegangen. Den Ausführungen des Gutachters ist zu entnehmen, dass im Bereich des Parkplatzes die Annahmen wie in einer Gaststätte getroffen wurden und der Sportpark, aufgrund wahrscheinlich längerer Verweildauern, nicht günstiger gestellt wurde.

Die Erhöhung des Lärmschutzwalles ist nicht für den Gastronomiebetrieb, sondern für den dahinterliegenden Parkplatz notwendig. Bei der Berechnung in der schalltechnischen Stellungnahme sind die auf Parkplätzen zu erwartenden Lärmbelastungen berücksichtigt worden. Die Baumaßnahmen zur Gastronomie wurden noch auf Grundlage des alten Bebauungsplanes genehmigt. Es wurde jedoch bereits berücksichtigt, dass sofern neue Stellplätze und eine neue Zufahrt angelegt werden, kein weiteres Wachstum der Gastronomiefläche mehr möglich sein wird. Im Übrigen befindet sich die Außengastronomie, wie oben ausgeführt, auf der Südseite und nicht an der Ostseite des Gebäudes.

Die in der Vergangenheit vorgenommenen Untersuchungen bezogen sich auf die vorhandenen Sporteinrichtungen. Zuletzt wurde die Errichtung eines weiteren Ten-

nisplatzes untersucht. Die Untersuchungen können bei der Verwaltung eingesehen werden.

Herr Dr. Vietmeier regt konkret an, die Stellplatzanlage nicht zu verlegen, auf die Erweiterung des Gebäudes sowie auf längere Öffnungszeiten zu verzichten. Hierzu ist auszuführen, dass der Stellplatz nicht verlegt, sondern erweitert werden soll. Die Stellplätze sind aufgrund der Erweiterung des Sportparks notwendig. Die Belange der Nachbarn werden durch die Erhöhung des Walles berücksichtigt. Sofern sich die nicht gewollte Erweiterung der Gebäude auf die Gastronomie bezieht, wird dieser Anregung durch die jetzt vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan gefolgt. Sofern diese sich auf die Erweiterung des Hallensports bezieht, soll dieser nicht gefolgt werden, da hier eine zusätzliche Beeinträchtigung der Belange der Nachbarn nicht gesehen wird. Eventuell notwendige bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz (z. B. aufgrund von Lüftungsanlagen) werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine Erweiterung von Öffnungszeiten wird im Übrigen nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Die Bedenken der Anlieger sind zwar verständlich, die bessere Anbindung des Sportparks und die geplanten Erweiterungen im Hallensport werden jedoch im Sinne des Gemeinnutzens als wesentlicher eingestuft.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Bedenken der beiden Anlieger zurückzuweisen, da ihre Belange durch die Erhöhung des Lärmschutzwalles und die Beschränkung der zulässigen Gastronomiefläche auf den heutigen Bestand berücksichtigt werden.

Vom **Kreis Coesfeld** wird in einer Stellungnahme wie folgt ausgeführt:

Auf der Grundlage der lärmtechnischen Prognose des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge vom 28.05.2015 werden aus den Belangen des **Immissionsschutzes** gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken erhoben.

Unter Hinweis auf Kapitel 10 der Begründung zum Bebauungsplan werden seitens der **Unteren Landschaftsbehörde** Bedenken mit der Maßgabe zurückgestellt, dass gleichwertiger Ersatz des zu beseitigenden Großgrüns unter Verwendung heimischer Laubbäume erfolgt.

Laut **Brandschutzdienststelle** ist die Anbindung an die K 30 (Helker Berg) so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von mind. 10 t befahrbar ist.

Im Anschluss an die Einmündung schließt sich die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ an. Diese Verkehrsfläche ist als Stichstraße geplant und länger als 50 m. Am Ende dieser Verkehrsfläche ist im Bereich der südlich der Tennisanlagen gelegenen Stellplatzanlage eine ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeit für die Einsatzfahrzeuge vorzusehen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. dem „Regelwerk-Arbeitsblatt“ W 405 Abschnitt 5 des DVGW eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicher zu stellen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und in den nachgelagerten Planungen (Ausführungsplanung Zufahrt, Anlegung der Durchfahrtsperre) zu berücksichtigen.

Unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ als Satzung zu beschließen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Stellungnahmen der Anlieger Tannenweg 5 und 8