

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

51.30 Städt. Sport- u. Freizeiteinricht., Sportförderung

60.01 Stadtplanung

Datum:

06.06.2024

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss

19.06.2024

Vorberatung

Ausschuss für Planen und Bauen

20.06.2024

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

04.07.2024

Entscheidung

Antrag DJK-Sportverein auf Änderung des Bebauungsplan 38a Sportzentrum West - Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag 1:

Der Antrag des DJK-Sportvereins zur Erweiterung und zum Umbau im Bestand gem. Anlage 1 und 2 wird seitens des Rates grundsätzlich unterstützt. Im Fachbereich 60 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Bauleitplanung geschaffen werden.

Beschlussvorschlag 2:

Der bauleitplanerischen Notwendigkeit soll im FB 60 hohes öffentliches Interesse bei der zeitlichen Einstufung des Projekts eingeräumt werden. Der Beschluss zur Prioritätensetzung erfolgt durch den Ausschuss für Planung und Bauen. Eine vorgezogene Bearbeitung noch in 2024 kann erst in Aussicht gestellt werden, wenn sich andere Projekte zeitlich in die Länge ziehen.

Beschlussvorschlag 3:

Mit positivem Beschluss 1 wird die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und DJK-Verein beauftragt.

Sachverhalt:

Der Sportverein DJK Eintracht Coesfeld stellt einen formlosen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 38a „Sportzentrum West“ am Haugen Kamp.

Mit Anlage 1 ist der Antrag hinterlegt, in Anlage 2 der noch skizzenhafte Entwurf zu den bauplanungsrechtlichen Vorgaben der Erweiterungsplanung. In Anlage 3 sind in Perspektiven die angedachten Erweiterungen visualisiert, ohne Anspruch auf eine Endabstimmung. Beauftragtes

Büro für die hochbauliche Erweiterungsplanung ist das Büro Möllers+Averesch Architekten. Ein Büro, das den Bauleitplan bearbeiten soll, ist noch nicht benannt.

Schwerpunkt der baulichen Erweiterung ist zum einen die Vergrößerung des „Mobile“ durch einen Anbau, um verstärkt und zeitgerecht Reha- und Gesundheitssport anbieten zu können. Zum anderen sollen im Bereich zwischen den Fußballplätzen solide Gebäude für Lagermöglichkeiten, in Kombination mit einer möglichen Tribüne geschaffen werden. Im Bereich des heute provisorisch angelegten Ausweichparkplatzes am Richters Weg soll zukünftig verstärkt der ruhende Verkehr, der zu Spitzenfrequenzen entsteht, untergebracht werden. Zu diesen Entwicklungen siehe die ausführlichere Begründung im Antrag, die hier in der Vorlage daher nicht weiter beschrieben werden.

Diese Planungen sind mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38a einschl. seiner 1. Änderung (Rechtskraft 03/1981 bzw. 10/1994 für Baufeld „Mobile“) planungsrechtlich nicht realisierbar (Anlage 4). Es wird umfangreiche Bauleitplanung notwendig.

Der Verein hat aber nicht nur grob die o.g. Darstellungen für die kurzfristig gewünschten bauleitplanerischen Belange dargestellt, sondern gleich auch mittel- bis langfristige Erweiterungsoptionen in den Darstellungen berücksichtigt bzw. hält sich damit die Möglichkeit offen, flexibler auf Entwicklungen reagieren zu können:

- Erweiterung der Baufelder mit Baugrenzen für Erweiterungsbauten zwischen den beiden Sportplätzen, im Bereich des „Mobile“ und Tennisheims und östlich des heutigen Parkplatzes auf einem einbezogenen Wohnbaugrundstück
- Innerhalb der Baufelder eine Ausweisung von II- bzw. überwiegend III-geschossiger Bebauungsmöglichkeiten (z.B. für Aufstockung „Mobile“)
- Ausbau des provisorischen Stellplatzes am Richters Weg als Haupt-Stellplatzanlage mit 98 Stellplätzen (zzt. Standort Flüchtlingsunterkunft)

Die Verwaltung geht nach grober Prüfung davon aus, dass nach 40 Jahren Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 38a nicht mehr für solche umfassende Erweiterungen geändert werden kann, sondern eine Neuaufstellung erforderlich wird. Welche lärmtechnischen Aussagen für die eigentlichen Sportplatznutzungen mit Tribüne sowie für die Stellplatzanlagen notwendig sind, muss noch definiert werden. Ebenso muss die Verträglichkeit eines erweiterten und intensiver genutzten Sportzentrum in einer allein durch Wohnnutzung geprägten Umgebung herausgestellt werden, auch wenn ein Nebeneinander von Wohnen und Sport in den vergangenen Jahren vergleichsweise problemlos möglich war (ggf. Stellplatzproblem bei hochrangigen Fußballspielen). Hierbei muss nun das Thema des beschlossenen Umbaus der Straße Haugen Kamps zu einer Fahrradstraße berücksichtigt werden.

Die Antragsunterlagen vom 17.04.2024 sind am 22.04.2024 bei der Verwaltung / FB 60 eingegangen. In der Sitzungsfolge Juni/Juli des Umweltausschusses und des Ausschusses für Planung und Bauen vorberatend sowie im Rat im Juli soll zunächst der Grundsatzbeschluss erfolgen, ob das Projekt grundsätzlich unterstützt wird, bevor die genauen planungsrechtlichen Fragestellungen und die zeitliche Verfahrensschiene vertieft bearbeitet werden.

Wird das Projekt inhaltlich insgesamt seitens des Rates unterstützt (Beschluss 1), ist weiter zu entscheiden, ob es auf Grund hohem öffentlichen Interesses in die Prioritätenliste Bauleitplanung des FB 60 als zeitnah zu erarbeiten eingestuft werden soll, wie dies Wunsch des DJK ist (Beschluss 2). Eine vorgezogene Bearbeitung noch in 2024 kann erst in Aussicht gestellt werden, wenn sich andere Projekte zeitlich in die Länge ziehen. Mit Beschluss 1 kann aber direkt die Erarbeitung eines Städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und DJK-Verein beschlossen werden (Beschluss 3).

Erst nach Klärung der planungsrechtlichen Belange soll ein Aufstellungsbeschluss erfolgen.

Anlagen:

1. Antrag DJK vom 17.04.2024
2. Pläne a - f Planungen der Erweiterung mit Perspektivzeichnungen
3. Beb-Plan 38a einschl. 1. Änd.