

Federführung:

51 - Jugend, Familie, Bildung, Freizeit

Produkt:

51.30 Städt. Sport- u. Freizeiteinricht., Sportförderung

60.01 Stadtplanung

60.07 Bauordnung

Datum:

15.09.2025

Beratungsfolge:

Umweltausschuss

Sitzungsdatum:

24.09.2025

Vorberatung

Neubau barrierefreier Sportanlagen im Sportzentrum West durch den Verein DJK Coesfeld e.V.

Beschlussvorschlag 1:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Antragstellung zum Neubau der Multifunktionssporthalle baurechtlich positiv zu begleiten.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, dem Abriss der alten Umkleide und dem barrierefreien Neubau moderner Sportanlagen im Sportzentrum West durch die DJK Coesfeld e.V. an der Reiningstraße zuzustimmen.

Beschlussvorschlag 3:

Der Rat ist damit einverstanden, dass der Verein DJK Coesfeld e.V. den Abbruch des bestehenden Umkleidegebäudes unter Gewährung eines Zuschusses in Höhe von 19.000 € von der Stadt und die Errichtung des Neubaus mit Verlagerung in den südlichen Bereich entsprechend der mit der Verwaltung abgestimmten Planung in eigener Verantwortung übernimmt. Das Kostenrisiko trägt der Verein. Ein Erbbaurechtsvertrag für die erforderliche Gebäudefläche ist vorzubereiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Beschlussvorschlag 4:

Dem Vorschlag der DJK Coesfeld e.V. zur Umnutzung des aktuellen Basketballfeldes zu einer Kunstrasenkleinspielfläche sowie der Kompensation in Form der Schaffung von zwei 3x3-Basketballfeldern nördlich des Neubaus wird zugestimmt.

Beschlussvorschlag 5:

Die Kosten für die Umgestaltung des Parkplatzes sind durch den Verein DJK Coesfeld e.V. zu tragen. Hier sind eine Vereinbarung zur Kostenübernahme, zum Ausbaustandard und hinsichtlich der künftigen Verkehrssicherungspflicht zu treffen.

Beschlussvorschlag 6:

Die Verwaltung wird beauftragt eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit der DJK Coesfeld e.V. über die Gesamtinhalte der geplanten Maßnahmen vorzubereiten.

Sachverhalt:

Der DJK Coesfeld e.V. plant am Hauptstandort Haugen Kamp / Reiningstraße den Abriss des alten zum Parkplatz gelegenen Umkleidegebäudes (zuletzt Lager) sowie eine umfassende Funktionsoptimierung sowie einen Ausbau seiner Sportanlagen mit Kursräumen, Trainings- und Lagerflächen. Hintergrund ist eine deutlich gestiegene Nachfrage nach Trainingsflächen sowohl unter Dach als auch auf Kunstrasen, die mit den bisherigen räumlichen Kapazitäten nicht mehr abgedeckt werden kann.

In einem ersten Realisierungsschritt ist der Ausbau des Areal an der Reiningstraße vorgesehen. Auf dem Flurstück 1.187 soll eine neue Multifunktionssporthalle entstehen. Diese ersetzt das bestehende Gebäude 12a, eine Umkleideeinheit aus dem Jahr 1964. Lage und Dimension des Neubaus können der Anlage entnommen werden (dieser ist zu überarbeiten: Dimension Radwege ist anzupassen und Glascontainerstandort zu verzeichnen). Das geplante Gebäude weist eine größere Grundfläche auf und verschiebt sich im Vergleich zum Bestandsbau weiter nach Süden. Es ist barrierefrei konzipiert, einen entsprechenden Förderantrag hat der Verein DJK Coesfeld e.V. gestellt. Auch strebt der Verein eine eigentumsähnliche Position des Teilgrundstücks an, auf dem das neue Sportgebäude errichtet werden soll. Die finanzielle Förderung, die der Verein anstrebt, fordert dies als Voraussetzung.

Im nördlichen Anschluss an den Neubau mit weiterhin gegebener Öffnung zum Berkelrad- und -fußweg ist ein kleines Basketballfeld mit zwei Spielflächen für 3x3-Basketball vorgesehen. Das bisherige, deutlich größere Basketballfeld westlich davon soll in den Händen des Vereins zu einem Kunstrasen-Kleinspielfeld umgewandelt, mit einer Flutlichtanlage ausgestattet werden, um eine längere Nutzungsdauer am Tag zu ermöglichen. Diese Fläche soll den Sportanlagen zugeschlagen werden.

Darüber hinaus soll der bestehende Parkplatz neu geordnet und effizienter gestaltet werden, um den gestiegenen Nutzungsanforderungen gerecht zu werden und die Außenwirkung des Standorts zu verbessern.

Bei Umsetzung des Vorhabens muss die heutige Basketballspielfläche als Baustelleneinrichtungs- und Lagerfläche fungieren, um den Spielbetrieb generell aufrechterhalten zu können.

Einschätzung der Verwaltung

baurechtlich

Das Vorhaben liegt in einem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der geplante Neubau ersetzt ein bestehendes Gebäude mit sportlicher Nutzung und ist demnach seiner Art nach einfügungsfähig. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung - insbesondere die Grundfläche - übertrifft das Vorhaben allerdings deutlich die vorhandene Umgebungsbebauung. Die Gebäudehöhe wird hingegen als unkritisch angesehen.

Aus städtebaulicher Sicht beurteilt die Verwaltung das Vorhaben insgesamt als verträglich. Insbesondere aufgrund der funktionalen Einbindung in die bestehende Sportinfrastruktur auf dem

Flurstück 1.187 und der gesamtgesellschaftlichen Bedeutung des Sports wird eine baurechtliche Umsetzung befürwortet.

Zur geplanten Flutlichtanlage der neuen Kunstrasenfläche hat die Verwaltung bereits eine Anfrage an die Untere Naturschutzbehörde und die Bezirksregierung Münster gestellt.

Die Antwort der UNB lautet:

„Durch die Wahl geeigneter Leuchtmittel kann die Anlockwirkung auf Insekten auf ein Minimum reduziert werden, was zum Schutz von Insekten und Fledermäusen beiträgt. Durch die bereits bestehenden Vorbelastungen sind Neubelastungen zu reduzieren. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

- die Beleuchtung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden
- die Beleuchtung sollte gerichtet erfolgen (keine seitlich oder nach oben erfolgende Abstrahlung); Konzentration der Beleuchtung auf die zu beleuchtenden Bereiche durch Verwendung vollständig geschlossener, nur nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung nach oben oder nach hinten
- die Beleuchtungsdauer ist zeitlich möglichst gering zu halten
- eine Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß
- die Verwendung einer möglichst geringen Lichtintensität
- Insektenverträgliche Leuchtmittel mit geringem/ keinem Blau- und UV-Anteil und einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 590-630 nm) sind zu verwenden. Insbesondere warmweiße LED-Beleuchtung mit einem entsprechend engen Spektralbereich und ohne kurzwellige, blaue und ultraviolette Spektralbereiche ist geeignet.“

Die Antwort der BR lautet: „Das Vorhaben befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet der Berkel. Allerdings befindet sich das Vorhaben in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes, da es in einem von Extremhochwasser (EHQ) betroffenen Bereich liegt. Vorliegend gelten daher die besonderen Vorgaben des § 78b WHG. Die Flutlichtanlage sollte in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden. Eventuelle Transformatoren, Stromkästen, Stromkabel sollten extremhochwassersicher errichtet bzw. verlegt werden.“

Das vorliegende Emissionsschutzgutachten zeigt bei verschiedenen Szenarien geringfügig steigende Belastungswerte für die Flurstücke 1.002, 1.124, 1.200 und 1.201. Sollten die betreffenden Eigentümer ihre Zustimmung erteilen, wären seitens der Bauordnung keine weiteren Maßnahmen zur Verringerung der Emissionen notwendig.

sportfachlich

Das geplante Vorhaben dient mit Kursräumen und Lagerflächen ausschließlich Vereinszwecken und ist insofern grundsätzlich aus Vereinsmitteln zu finanzieren. Aus der Zeit des Baus des Umkleidegebäudes West stammt die Zusage der Stadt, den Abriss des alten Umkleidegebäudes zu tragen. Hier wurden 19.000 € berücksichtigt, die nach vertraglicher Regelung dem Verein für den Abriss zur Verfügung gestellt werden können.

Das neu geplante Basketballfeld nördlich der Halle ist kleiner als das bestehende Spielfeld. Die geplante Verlagerung der Basketballnutzung sowie die Umwandlung in eine Kunstrasenfläche wird von der Verwaltung als sportfachlich sinnvoll und nachvollziehbar eingestuft. Es gelingt auf diese Weise sowohl das nachgefragte 3x3 Basketball mit kleinerer Spielfläche gleich zweifach und für weniger Spieler anzubieten. Dies entspricht der bisher beobachteten Nutzung von einigen wenigen Spielenden, die dafür jedoch regelmäßig auf kleinerer Grundfläche spielen. Zudem können zwei selbständig funktionierende Spielfelder in einem geschützten Rahmen mit öffentlichem Zugang außerhalb des organisierten Sports angeboten werden. Auch ermöglicht die Verortung der beiden neuen 3x3 Basketballflächen zwischen Wegführung und Neubebauung eine wesentlich bessere Sichtbeziehung der Radfahrer und Fußgänger auf dem Berkelrad- und -fußweg.

Aus sportfachlicher Sicht gelingt es dem größten Sportverein in Coesfeld mit dem weiteren Kunstrasenkleinspielfeld auf der bisher öffentlich zugänglichen Basketballfläche eine zusätzliche Trainingsfläche für Fußball anzubieten und so die Wartelisten und Begrenzungen im Winterhalbjahr zumindest in Teilen aufzufangen.¹ Dies ist aus Sicht der Verwaltung begrüßenswert. Unter Abwägung der Gesamtinteressen kann durch städtischen Verzicht bzw. Verkleinerung der bisher öffentlich zugänglichen Basketballfläche zu Zwecken der Fußballabteilung der DJK Coesfeld e.V. ein Beitrag geleistet werden, der einerseits dem Vereinssport zu Gute kommt, aber andererseits vorhandene Interessen der öffentlichen Nutzbarkeit von Basketballflächen berücksichtigt.

Stellflächen / Parkplatz Reiningstraße

Die geplante Umgestaltung des Parkplatzes soll eine effizientere Nutzung durch ein optimiertes Stellplatzangebot ermöglichen. Dabei sind sich Verein und Stadt einig, dass die Altglas-Containeranlage am Standort verbleiben muss. Zudem soll die Radwegführung über den Platz durch eine Abgrenzung in gleichbleibender Breite sicherer und attraktiver gestaltet werden.

Seitens der Stadt wird angestrebt, das Flurstück 1.187 im kommunalen Eigentum zu belassen. Statt eines Verkaufs der Fläche wird ein Erbbaurechtsvertrag vorgeschlagen. Dies erfolgt auch aufgrund der Gleichbehandlung der Sportvereine.² Danach würde dem Verein ein Erbbaurecht bezogen auf die Grundfläche des Neubaus für 40 Jahre eingeräumt, verbunden mit einer Verlängerungsoption für jeweils 10 Jahre und einem Erbbauzins in der Höhe vergleichbarer Objekte im Sportbereich.

Da diese Gesamtmaßnahme auf Veranlassung und durch den Verein DJK Coesfeld e.V. für Vereinszwecke veranlasst wird, sind die Kosten hierfür vom Verein zu tragen. Eine Finanzierung durch die Stadt Coesfeld würde darüber hinaus die bislang vom Rat beschlossene Prioritätenliste missachten.

Bei einem positiven Votum werden die notwendigen Vereinbarungen mit der DJK Coesfeld e.V. vorbereitet.

Anlagen:

Lageplan Bauantrag (zu überarbeiten)

¹ Der Prozess zur Sportraumentwicklung in Coesfeld hat Engpässe für Trainingsmöglichkeiten für Fußball und Leichtathletik aufgezeigt. Dies gilt insbesondere für das Winterhalbjahr (vgl. Vorlage 313/2023, Vorlage 028/2025).

² Zuletzt wurde anlässlich der Errichtung des Mehrzweckgebäudes im Sportzentrum Süd dem Sportverein DJK Vorwärts Lette e.V. ein entsprechendes Erbbaurecht eingeräumt, vgl. Vorlage Nr. 130/2017.