

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1801/2023 vom 8. November 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	23.11.2023

Bauvoranfrage zum Neubau eines Sport- und Freizeit-Centers mit Parkdeck, Außenanlagen und Weiternutzung einer bestehenden Tennishalle in Meerbusch-Büderich, Hülsenbuschweg 8 hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB

1. Bau eines Parkdecks mit 2 Geschossen und PV-Anlage außerhalb der Baugrenze

2. Überschreitung der Baugrenze durch ein Schwimmbecken im Außenbereich und sonstiger, teilweise baulicher Sport- Freizeit-Außenanlagen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den Befreiungen von den nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.132 A (1. vereinfachte Änderung) Sport- und Freizeitpark Eisenbrand, Tennishallen, für das Bauvorhaben (hier: Neubau eines Sport- und Freizeit-Centers mit Parkdeck sowie Schwimmbecken im Außenbereich und sonstiger, teilweise baulicher Sport- Freizeit-Außenanlagen am Hülsenbuschweg 8, Meerbusch-Büderich) für folgende Tatbestände gemäß § 31 (2) BauGB zu:

1. Anordnung der notwendigen PKW-Stellplätze durch die Errichtung eines 2-geschossigen, offenen, partiell fassadenbegrünt und großflächig mit Photovoltaik-Modulen überdachten Parkdecks als bauliche Anlage außerhalb des Baufensters (Anlage 1 und 2).
2. Anordnung des Außen-Schwimmbeckens und sonstiger, teilweise baulicher Sport- Freizeit-Außenanlagen außerhalb der Baugrenze (Anlage 1 und 2).

Alternativen:

Den Befreiungen wird nicht zugestimmt.

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr.132 A (1. vereinfachte Änderung) Sport- und Freizeitpark Eisenbrand, Tennishallen.

Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Flurstück eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen bauliche Anlagen für Sport und Spiel sowie Tennisplätze fest.

Der Investor beabsichtigt die vorhandene, ehemals öffentliche Sportanlage zu privatisieren, modernisieren und zu erweitern. Die bestehende Tennishalle soll weitergenutzt werden. Innerhalb der Baugrenzen soll eine weitere Halle durch einen Neubau mit Sporteinrichtungen ersetzt werden. Das Verbindungsbauwerk zwischen der Tennishalle und der zu ersetzenden Halle wird abgerissen und die Fläche teilweise entsiegelt.

Die Flächen außerhalb des Baufelds werden neu strukturiert mit modernen Sport- und Spielflächen und einem Schwimmbecken sowie Terrassenflächen (siehe Anlage Lageplan).

Die zukünftig deutlich größere mögliche Anzahl an Besuchern der Sport- und Freizeitanlage bedeutet bessere Nutzungsmöglichkeiten zur Ausnutzung der bereits vorhandenen Freizeitfläche.

Planungsrechtliche Einordnung

Bau und Nutzung des geplanten Neubaus „Sport- und Freizeit-Center“ innerhalb des Baufelds entspricht den Vorgaben des Bebauungsplans.

In einzelnen Aspekten steht das eingereichte Bauvorhaben nicht im Einklang mit den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans. Für diese Ausgangslage sieht der Gesetzgeber in § 31 (2) BauGB die Möglichkeit vor, dass von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden kann. Diese Möglichkeit setzt voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Die Befreiung muss weiterhin unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Der Befreiungsantrag umfasst nachstehende Punkte (siehe Anlage 2):

1. Zur Anordnung der notwendigen PKW-Stellplätze ist die Errichtung eines 2-geschossigen, offenen, partiell fassadenbegrünt und großflächig mit Photovoltaik-Modulen überdachten Parkdecks als bauliche Anlage außerhalb des Baufelds vorgesehen. Derzeit befinden sich dort Tennisplätze.

Durch die Privatisierung dieser ehemals öffentlichen Sportanlage entsteht das Erfordernis die Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

Hinsichtlich der vorliegenden beantragten Überschreitung der Baugrenze für den Bau des Parkdecks bestehen Seitens der Verwaltung keine Bedenken. Die Befreiung ist auch deshalb vertretbar, weil der Investor zur Minimierung der versiegelten Fläche einem Parkdeck mit zwei Ebenen den Vorzug gegenüber einer ebenerdigen Stellplatzanlage gegeben hat. Zusätzlich wird die oberste Parkebene für eine Photovoltaikanlage genutzt. Das Parkdeck soll zudem auf den bereits teilweise versiegelten Tennisplätzen errichtet werden. Somit gehen in diesem Bereich keine Grünflächen verloren. Als Zufahrt wurde die am wenigsten bepflanzte Stelle gewählt, um den Eingriff in den Baumbestand möglichst gering zu halten. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Somit kann der beantragten Befreiung gemäß § 31 BauGB zugestimmt werden.

2. Anordnung des Außen-Schwimmbeckens und sonstiger, teilweise baulicher Sport-, Freizeit- und Außenanlagen außerhalb der Baugrenze.

Hinsichtlich der vorliegenden beantragten Anordnung von Sport- und Freizeitanlagen außerhalb der Baugrenze bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken. Die bestehenden Sportanlagen (unter anderem Tennisplätze) werden durch neue Sportanlagen ersetzt und die Flächen neu strukturiert und modernisiert. In der Begründung des aktuellen Bebauungsplans wurde bereits an eine zukünftige Ergänzung und Modernisierung gedacht, im Begründungstext steht „dass der Standort auch zukünftig für die Einrichtung weiterer Sport- und Freizeitangebote gesichert werden soll“. Zudem entspricht diese Umnutzung und Neustrukturierung von bereits bestehenden baulichen Anlagen den Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB.

Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Somit kann der beantragten Befreiung gemäß § 31 BauGB zugestimmt werden.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Keine

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Antrag auf Befreiung mit Begründung
Anlage 3: Luftbild
Anlage 4: Ansichten