Anlage 2: Antrag auf Befreiung und Begründung (zur Vorlage FB4/1801/2023)

Bauvoranfrage

Antrag auf Befreiung gemäß BauGB §31 (2)

Planungsrechtliche Grundlage:

B-Plan Nr. 132 A— Meerbusch - Büderichl „Sport- und Freizeitpark Eisenbrand, Tennishallen "
l. vereinfachte Änderung — Bekanntmachung vom 15.01.2009

Rechtsgrundlagen B-Plan:

BauGB 2004, zuletzt geändert 2008

BauNVO 1 990, zuletzt geändert 1 993

Einordnung des Grundstücks im B-Plan gemäß BauGB (1) 15: Private Grünfläche mit baulichen Anlagen für Sport und Spiel

Wir beantragen Befreiung von BauNVO § 23 - Überbaubare Grundstücksfläche

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten

Wir beantragen als Befreiung:

„zur Anordnung der notwendigen PKW- Stellplätze gemäß Satzung die Errichtung eines 2-geschossigen, offenen, partiell fassaden-begrüntem und großflächig mit Photovoltaik-Modulen überdachten Parkdecks als bauliche Anlage außerhalb des Baufensters gemäß gültigem B-Plan" sowie

„die Anordnung des Außen-Schwimmbeckens und sonstiger, teilweise baulicher Sport- Freizeit-Außenanlagen außerhalb der Baugrenze"

Begründung:

Gemäß BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden,

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, -
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und
- wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dies ist für die beantragte Anordnung des Parkdecks sowie des Außenschwimmbeckens und weiteren Außenanlagen zutreffend.

Folgende Maßgaben sind dazu bei der Genehmigung zu betrachten:

Durch die Privatisierung einer ehemals öffentlichen Sportanlage entsteht das Erfordernis die Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Zur Minimierung der versiegelten Fläche wurde einem Parkdeck mit zwei Ebenen der Vorzug gegenüber einer ebenerdigen Stellplatzanlage gegeben.

Die Nutzung des geplanten Neubaus „Sport-und Fitness-Center" entspricht der Vorgabe des B-Plans.

- Die Anordnung der sonstigen baulichen Anlagen erfolgt an Stelle des Bestandes im Baufenster und gemäß festgesetzter Höhe und Geschossigkeit
- Das Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO (Berechnung anbei) wird eingehalten
- Es werden vorhandene bauliche Anlagen (eine große Tennishalle) in das neue Betreiberkonzept integriert und im Sinne eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Ressourcen weiter genutzt.
- Wie in der Begründung zum B-Plan Nr. 132A beschrieben, „sieht bereits der Landschaftsplan hier als Entwicklungsziel 4 den Ausbau der Landschaft für die Erholung dar“. Dies steht in Übereinstimmung mit dem Gesamtkonzept auch des geplanten neuen Fitness- und Wellness Clubs mit umfangreichen hochwertigen Sport- und Freizeitangeboten und damit auch mit dem Bebauungsplan.
- Weiterhin ist in der Begründung zum B-Plan festgehalten, „dass der Standort auch zukünftig für die Einrichtung weiterer Sport- und Freizeitangebote gesichert werden soll, damit ein vielfältigeres Angebot zu einer Erhöhung der Attraktivität dieses gesamten Standorts beitragen kann“.
- Die dort bereits beschriebene Problematik, dass „sich die Betreiber solcher Anlagen anpassen müssen, um die Attraktivität und Wirtschaftlichkeit über längere Sicht aufrecht erhalten zu können“, wird jedoch genau durch die enge Fassung der Baugrenze bzw. ohne damalige Regelung einer möglichen Abweichung für PKW-Stellplätze offensichtlich
- Die zukünftig deutlich größere Anzahl an Nutzenden der Grundstücksfläche für Sport und Spiel bedeutet eine signifikant bessere Ausnutzung der wertvollen Freizeittfläche. Wo vorher ca. 30 bis 50 Personen max. Tennis, Paddel bzw. Squash spielen konnten, wird jetzt ein höherwertiges Freizeitangebot für bis zu ca. 550 Personen gleichzeitig angeboten. Dies stellt eine erhebliche sozio-ökonomische Verbesserung der Situation dar. Es werden Angebote mit hohem Freizeitwert für alle Altersgruppen in der direkten Umgebung für die regionale Bevölkerung geschaffen.
- Daraus folgend ergibt sich gemäß der Stellplatzberechnung eine entsprechend höhere Anzahl an erforderlichen Stellplätzen. Diese werden auf die erforderlichen Stellplätze minimiert.
- es werden vor Allem die bisherigen Tennisplätze überbaut, so dass keine ökologische Verschlechterung der sonstigen, ungestörten Grünbereiche erfolgt. Gerade die unter Naturschutzaspekten hochwertigen, dichtbewachsenen Gehölz- und Grünflächen im Süden und Westen des Grundstücks sowie auch nahezu sämtliche Bäume im Norden und Osten, die den klimatischen und optischen, gestaltbildenden Filter der Anlage bilden, verbleiben somit ungestört im Bestand.
- Als Zufahrt wurde die am geringsten bepflanzte Stelle gewählt, evtl. zu fallende Bäume werden entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Meerbusch kompensiert.
- Durch das flächensparende Parkdeck kann der Anteil an Grünflächen gegenüber der bisherigen Nutzung mit Tennis-Ascheplätzen sogar erhöht werden. Dieser wird landschaftsgärtnerisch angelegt und mit zusätzlichen, neuen Bäumen bepflanzt.
- Somit stellt die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einem Parkdeck die Lösung mit den geringsten Eingriffen dar.
- Die Begründung zum B-Plan stellte bereits fest, dass die Umnutzung von baulichen Anlagen in bereits bebauten Gebieten den Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) folgt, da für die hinzukommende Nutzung kein zusätzlicher Freiraum in Anspruch genommen werden muss. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden somit nicht berührt.

- Zur weiteren Kompensation des Eingriffs durch das Parkdeck als bauliche Anlage wird zusätzlich an dessen Nord- und Ostseite Rank-Begrünung an Kletterhilfen vor den offenen Fassaden angeordnet und die obere Parkebene großflächig mit Photovoltaik-Modulen überdacht. Dies ergibt eine erhöhte ökologische Wertigkeit gegenüber nackten Tennis-Ascheplätzen.
- Zudem ist vorgesehen, das Hauptgebäude mit einer Dachbegrünung auszustatten, die zusätzlich mit Photovoltaik-Modulen kombiniert wird. Weiterhin soll eventuell noch das südliche Dach der bestehenden und zu erhaltenden Tennishalle mit PV-Modulen ausgestattet werden, sofern dies statisch/konstruktiv im Bestand möglich ist und die energetische Gesamtbilanz dies als sinnvoll ausweist. Diese Maßnahmen entsprechen dem nachhaltigen, ökologischen und energieeinsparenden Ansatz des Bauherrn und Betreibers [REDACTED] und folgen seiner zukunftsgerechten CO² Strategie für alle seine Objekte.
- Die Flächen des Parkdecks werden zum Schutz des Grundwassers gesammelt entwässert. Dieses Wasser wird anschließend gefiltert und über Pumpen gemäß Vorgabe des Entwässerungsamtes dem direkt angrenzenden „Stinkesbach“ als dafür vorgesehenes, öffentliches Gewässer zugeführt. Somit erfolgt eine trotz der ungünstigen Grundwasserverhältnisse natürliche Regenwasserableitung, ohne Überlastung bestehender Kanäle.
- Die leicht mit Schwermetall belasteten bestehenden Tennisplätze werden zurückgebaut fachgerecht entsorgt, um eine zukünftige Belastung auszuschließen.
- Das äußere Erscheinungsbild der Anlage mit großen Bäumen bleibt erhalten. Das neue Hauptgebäude mit ansprechender Fassadengestaltung wertet den von der Straße sichtbaren Teil der Anlage gegenüber der heterogenen Bestandssituation auf, ohne die Umgebung zu dominieren.
- Das 2-geschossige Parkdeck stellt zwar eine bauliche Anlage dar, diese ist jedoch räumlich-funktional der Hauptnutzung des Gebäudes zugeordnet und größenmäßig zur Gesamtbebauung untergeordnet, die Abweichung ist somit auch städtebaulich vertretbar.
- Die Unterbringung der erforderlichen Anzahl an PKW-Stellplätze auf dem Grundstück in einer Tiefgarage innerhalb der Baugrenze wurde von uns untersucht und ist nicht realistisch. Diese müsste zur Aufnahme der erforderlichen PKW-Stellplätze mehrgeschossig sein, mit Zufahrts- und internen Rampen vermutlich mind. 3-geschossig. Die bereits ermittelte Höhenlage des höchsten Grundwasserstandes nur ca. 60cm unter OK FFB würde neben einem massiven Eingriff in den Untergrund mit Störung der Grundwasser-Situation, Absenkung während Bauzeit, erhebliche Verschwendung grauer Energie durch die massive Rohbau-Konstruktion bedeuten. Zudem wäre für den zu erwartenden Auftrieb das Gebäude darüber viel massiver – weiterer Ressourceneinsatz – sofern mit dem im B-Plan vorgegeben max. Bauvolumen überhaupt möglich. Somit ist dies keine Option.
- Die Anordnung der Fahrradstellplätze, teilweise außerhalb des Baufensters, ergibt sich ebenfalls aus der Berechnung mit erhöhter Anzahl der Nutzenden, auf Grund der oben beschriebenen, besseren Ausnutzung der wertvollen Freifläche. Eine Platzierung direkt am Zugang von der Straße zum Gebäude neben dem Eingangsbereich erhöht den Komfort und die Sicherheit der Nutzenden. Es sind zusätzliche Maßnahmen geplant um die Attraktivität des Fahrradverkehrs zu erhöhen, wie z.B. E-Bike-Ladestation, Stellplätze für Lastenräder und eine kompakte, gesicherte Aufbewahrung von Sporträdern. Dies wird im Zuge der Planung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Stellplatzvorgaben erarbeitet.
- Die sonstigen Außen-Sportanlagen, wie Außenschwimmbecken, diverse Spielfelder und die Restaurant-Terrasse entsprechen den Grundzügen und Ausprägung der bisher dort bereits angeordneten baulichen Anlagen sowie dem Nutzungszweck des Baugebiets.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung – sowohl in Bezug auf die Oberflächenwirkung als auch die äußere Gestaltung werden, wie erläutert, durch die beantragte Befreiung nicht maßgeblich berührt und sind somit vertretbar.

Die Befreiung ist, wie oben dargestellt, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.