



ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Sachstandsbericht zur Nachnutzung des Freibadgeländes Kirchenberg

Beratungsfolge:

20.05.2015 Bezirksvertretung Hohenlimburg
10.06.2015 Sport- und Freizeitausschuss
16.06.2015 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.



Kurzfassung

2014 wurde ein Nutzungskonzept für das ehemalige Freibadgelände Kirchenberg vorgestellt. Die Verwaltung hat zwischenzeitlich Gespräche mit dem Investor, Herrn Berlet, geführt. Herr Berlet hat ein Lärmgutachten erstellen lassen, wonach die geplanten Nutzungen unter gewissen Bedingungen möglich sind. Ein Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.

Begründung

Immissionsschutz

Wie bereits in der Vorlage Nr. 0722/2014 im August bzw. September 2014 dargestellt, gliedert sich das Konzept zur Nachnutzung des Geländes in unterschiedliche Teilbereiche, die zeitlich nacheinander realisiert werden sollen:

- Wiedereröffnung und Erweiterung des Kindergartens in der Berliner Allee 50
- Errichtung eines Fitness/Wellness-Studios (mit Schwimmbecken und Saunabereich)
- Nachnutzung der vorhandenen Räumlichkeiten (ehem. Kasse und Umkleieräume) z.B. durch ein Bowlingcenter und ein Radio- und Fernsehmuseum
- Errichtung eines Sportplatzes (Fußballplatz)

Der Kindergarten ist bereits 2014 in Betrieb gegangen. Für die sportlichen Nutzungen „Fitnesscenter“ und „Sportplatz“ einschließlich der geplanten Stellplätze wurde auf Grundlage dieses Nutzungskonzeptes ein Geräusch - Immissionsschutz - Gutachten erstellt (Buchholz, Bearb.-Nr. 14/275, Hagen, 30.01.2015).

Demnach würden die Nutzungen entsprechend der projizierten Flächengrößen und Anordnung mit der Umgebung verträglich sein, wenn gemäß den Vorschlägen des Gutachtens Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die im Bereich der Wohnhäuser geltenden Immissionsrichtwerte würden eingehalten.

Als Schallschutzmaßnahmen für das Fitness – Center kommen in Betracht:

- Schallschutzfenster
- Geräuscharme Lüftungs- und Kühlanlagen
- Beschränkung der Anlieferungszeiten auf den Tageszeitraum (7 bis 22 Uhr)



Schallschutzmaßnahmen für den Sportplatz:

- Beschränkung des Fußballtrainings auf den Tageszeitraum 14 bis 21 Uhr
- Begrenzung des Spielbetriebes auf nur ein Punktspiel pro Tag, jedoch nicht nach 20 Uhr und an Sonn- und Feiertagen auch nicht zwischen 13 und 15 Uhr
- Keine Beschallungsanlage
- Lärmmindernde Ballfangzäune
- Verbot lärmzeugender Instrumente und Fanfaren für die Zuschauer

Planungs- und Bauordnungsrecht

Im Bebauungsplan Hohenlimburg Nr. 10 ist für die vorgesehene Fläche eine „Baufläche für Gemeinbedarf – Sportanlagen“ (GRZ 0,4 GFZ 0,7) und „Grundstück für Gemeinbedarf – Trinkwasserspeicher“ festgesetzt.

Das Vorhaben Fitnessstudio ist im Wege einer Befreiung genehmigungsfähig, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die B-Plan-Festsetzung lautet zwar „Gemeinbedarf“, jedoch wird die Zweckbestimmung „Sportanlagen“ eingehalten. Ein Trinkwasserspeicher ist hier nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Die Abweichung von der Festsetzung „Gemeinbedarf“ ist auch städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Ergänzend wird angemerkt, dass für den „alten“ Bebauungsplan keine weiteren Begründungstexte vorliegen.

Die vorgesehenen Nutzungen werden einzeln beantragt.

Die Bezirksvertretung Hohenlimburg, der Sport- und Freizeitausschuss und der Stadtentwicklungsausschuss werden zu gegebener Zeit über die Genehmigungsverfahren informiert.

Finanzielle Auswirkungen

- | | |
|--|---|
| ☒ | Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen |
| ☐ | Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen |
| ☐ | Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen |

gez. Thomas Grothe

(Technischer Beigeordneter)



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

