



ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

30 Rechtsamt

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

SZS Servicezentrum Sport

Betreff:

Errichtung einer Mehrzweckhalle im Sportpark Ischeland (ARENAhagen)
hier: Stellungnahmen zum Beschlusspunkt e) des Grundsatzbeschlusses des Rates
der Stadt Hagen vom 10.12.2020

Beratungsfolge:

29.04.2021 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

06.05.2021 Haupt- und Finanzausschuss

20.05.2021 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.



Kurzfassung

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 die Verwaltung beauftragt, auf Antrag des Investors einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Mehrzweckhalle aufzustellen.

Die dazu beschlossene Grundsatzvorlage (Drucksachen-Nr. 0912/2020) wurde um den Beschlusspunkt e) erweitert, der den Auftrag an die Verwaltung enthält, in einer gesonderten Vorlage drei Fragen zu dem Projekt zu beantworten.

Begründung

Anlass

Der Investor, Herr Spruth, plant die Realisierung einer Mehrzweckhalle mit einer Kapazität von 5.000 Zuschauern im Sportpark Ischeland als Privatinvestition. Über eine Stiftung soll die Halle einerseits dem Vereinssport (Handball, Basketball usw.) zur Verfügung gestellt werden und andererseits sollen auch weitere Sport-, Kultur- und sonstige Veranstaltungen stattfinden können. Gemeinsames Ziel der Stadt Hagen und des Investors sind die Sicherung und Förderung des Spitzensports.

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 in diesem Sinne der Grundsatzvorlage (Drucksachen-Nr. 0912/2020) zugestimmt und auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses den Beschluss um den Punkt e) wie folgt erweitert:

e) Im Rahmen der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung einer Veranstaltungshalle stellt die Verwaltung in einer gesonderten Vorlage dar,

- 1) welche potenziellen Auswirkungen der Betrieb der geplanten Halle auf kommunale Einrichtungen hat, insbesondere auf Kongress- und Eventhalle, auf die Ischelandhalle sowie das Westfalenbad,
- 2) wie städtische Interessen gegenüber der Stiftung für den Handballsport als Erwerber der Flächen sowie Bauherr und gegebenenfalls Betreiber der Halle gewährleistet werden können,
- 3) inwiefern das Urteil des OVG Münster vom 28.11.2005 bei der Befürwortung der bisher bekannten Investorenpläne durch die Stadtverwaltung berücksichtigt wurde und welche Schlüsse daraus insbesondere für die Parkraumsituation und den Lärmschutz der Anwohnenden gezogen wurden,

Die gesonderte Vorlage wird frühzeitig in einem Gremiendurchlauf beraten.



Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Zu 1.): Welche potenziellen Auswirkungen hat der Betrieb der geplanten Halle auf kommunale Einrichtungen, insbesondere auf Kongress- und Eventhalle, auf die Ischelandhalle sowie das Westfalenbad?

Die Kongress- und Eventhalle (Stadthalle) fasst im „Grünen Saal“ bei der Reihenbestuhlung eine Kapazität von 1.686 Zuschauersitzplätzen und stellt in dieser Größe und Form der Ausrichtung der Zuschauerplätze auf ein Podium keine Alternative zur geplanten Mehrzweckhalle dar. Ohne Bestuhlung fasst der Raum bis zu ca. 2.900 Personen. Durch Teilung des Saals, Nutzung des Foyers und weiterer Tagungsräume (z. B. Sinfonium) ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten für Tagungen und Kongresse oder Messen.

Die in Form einer „Arena“ konzipierte, 5.000 Zuschauer fassende Mehrzweckhalle ist hauptsächlich für Sportveranstaltungen vorgesehen. Hier könnten auch „Event“-Veranstaltungen wie z. B. Musikveranstaltungen für eine größere Anzahl von deutlich mehr als 3.000 Zuschauern stattfinden, was an anderer Stelle in Hagen nicht geboten werden kann. Es entsteht somit keine direkte Konkurrenz zwischen der Stadthalle und der ARENAhagen.

Die Krollmann Arena (Ischelandhalle) fasst maximal 3.100 Zuschauer bei ausgefahrenen Tribünen, wobei dann ein Basketballspielfeld zur Verfügung steht. Bei Nutzung des größeren Handballfeldes ergibt sich eine geringere Zuschauer-Kapazität.

Eine Einschränkung für den Betrieb der Ischelandhalle ergibt sich durch die Mehrzweckhalle aufgrund der begrenzten Stellplatzkapazitäten an der Stadionstraße. Die für die Ischelandhalle mit Baulasten gesicherten Parkplätze im Parkhaus, auf dem Parkplatz Am Sportpark und auf dem Otto-Ackermann-Platz müssen auch den Besuchern der geplanten Halle zur Verfügung gestellt werden. Durch das Sportanlagenmanagement, welches vom SZS betrieben wird, sollen alle Termine der Veranstaltungen im Sportpark und auf dem Höing abgestimmt werden. Großveranstaltungen können nicht zeitgleich in beiden Veranstaltungshallen oder auf dem Otto-Ackermann-Platz stattfinden (eine Aufteilung von Zuschauern z. B. 2.000 Personen in der Krollmann-Arena und 3.000 Personen in der Mehrzweckhalle wäre nur theoretisch möglich. Es ist aber in der Praxis nicht durchführbar, da der tatsächliche Besucherandrang nicht planbar ist.) Bei Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle wird die Krollmann-Arena nur dem Schulsport oder den Sportvereinen für den Trainingsbetrieb zur Verfügung stehen, d. h. für Nutzungen ohne Zuschauer. Andererseits wären hier Veranstaltungen mit bis zu 3.100 Zuschauern z. B. im Rahmen von Jugendwettkämpfen möglich, während in der Mehrzweckhalle zeitgleich die Gastmannschaft am Vortag eines Erstligaspiels ein Training absolviert oder die Bühne z. B. für eine Musikveranstaltung aufgebaut wird.



Zum Westfalenbad: Die Hagenbad GmbH ist dem Sportanlagenmanagement (SAM) beigetreten. Großveranstaltungen mit größeren Zuschauerzahlen, wie z. B. bei sportlichen Wettkämpfen üblich, müssen bereits mit dem Servicezentrum Sport (SZS) abgestimmt werden. Für den normalen Betrieb, Schul- und Vereinsschwimmen, Sauna und Freizeitbad, wird es keine Einschränkungen geben, da hierfür die erforderlichen Stellplätze im Parkhaus gesichert sind.

Dem Vorstand der Hagerer Versorgungs- und Verkehrs-GmbH (HVG) wurde das Konzept seitens des planenden Architekten präsentiert.

Die HVG äußerte sich als Muttergesellschaft der Kongress- und Eventpark Stadthalle Hagen GmbH und der Hagenbad GmbH gegenüber Vertretern der Verwaltung zu dem Projekt in dem Sinne, dass die Auswirkungen der geplanten Halle auf die Nutzung und den Betrieb der genannten Einrichtungen Stadthalle und Westfalenbad als betriebswirtschaftlich neutral bewertet werden.

Eine ausführliche Stellungnahme des Architekten, Herrn Fest, ARCHIprocess GmbH zur Frage 1 liegt dieser Vorlage als Anlage 1 bei.

Zu 2.): Wie können städtische Interessen gegenüber der Stiftung für den Handballsport als Erwerber der Flächen sowie Bauherr und gegebenenfalls Betreiber der Halle gewährleistet werden?

Vor Unterzeichnung des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB wird eine Vereinbarung über die Kooperation bei der zukünftigen Hallennutzung zwischen der Stadt Hagen und dem Investor bzw. der Stiftung abgeschlossen.

Der Investor verpflichtet sich unter Einbindung der noch zu errichtenden Betreiber-GmbH zur Kooperation mit dem Servicezentrum Sport (SZS) und muss schriftlich den Beitritt zum Sportanlagenmanagement (SAM gemäß Einrichtungsverfügung) erklären.

Zu 3.): Inwiefern wurde das Urteil des OVG Münster vom 28.11.2005 bei der Befürwortung der bisher bekannten Investorenpläne durch die Stadtverwaltung berücksichtigt und welche Schlüsse wurden daraus insbesondere für die Parkraumsituation und den Lärmschutz der Anwohnenden gezogen?

Die Frage der Lärmbelastung wird auch im neuen Bebauungsplanverfahren zu regeln sein. In diesem Zusammenhang steht auch die Stellplatzfrage, die mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besser zu lösen ist als mit dem Planverfahren in den Jahren 2001 bis 2003.

Bei dem damaligen Bebauungsplan für die Mehrzweckhalle, der durch das Gerichtsurteil des OVG Münster vom 28.11.2005 (Az. 10 D 76/03.NE) für unwirksam erklärt wurde, handelte es sich um einen Angebotsplan, in dem der Schutz der



benachbarten Wohngebiete zu gering bewertet wurde und die Frage, wie und wo die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können unbeantwortet blieb. Es war geplant, den Besuchern innerstädtische Parkhäuser zur Verfügung zu stellen und diese mittels eines Shuttlebus-Services mit der Halle zu verbinden. Für diesen Shuttlebus-Service sollte der damalige Basketball Verein Brandt Hagen als Vertragspartner zuständig sein. Da der Verein in die Insolvenz ging, fiel der Vertragspartner aus und die Stellplatzfrage blieb ungelöst. Mit den Parkhaus-Betreibern gab es keine Verträge.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hagen und dem Vorhabenträger abgeschlossen, in welchem ein Großteil der Rechte und Pflichten der Vertragspartner festgelegt werden. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss, spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabengbezogenen Bebauungsplan zu schließen.

Der Bebauungsplan wird nicht eher in Kraft treten als die Beitrittserklärung des Vorhabenträgers zum Sportanlagenmanagement (SAM) vorliegt. Durch dieses SAM hat das Servicezentrum Sport (SZS) bereits einen Genehmigungsvorbehalt für alle Veranstaltungen im gesamten Sportpark. Durch das Parkhaus an der Stadionstraße existiert inzwischen ein größeres Stellplatzangebot. Die Stadt wird sich im Durchführungsvertrag verpflichten, die für Mehrzweckhalle erforderlichen Stellplätze in diesem Parkhaus und auf dem Otto-Ackermann-Platz bereitzustellen (Baulasten).

Veranstaltungen in den Abendstunden werden nur im rechtlich begrenzten Rahmen stattfinden. Dies wird im Bebauungsplanverfahren näher dargelegt. Vor Abschluss des Durchführungsvertrages und dem Satzungsbeschluss ist der Stadt von dem Investor ein detailliertes und belastbares schalltechnisches Gutachten eines staatlich anerkannten Schallgutachters vorzulegen, welches in jeder Hinsicht von tatsächlich und rechtlich zutreffenden Voraussetzungen ausgehen muss. Dem Gutachten muss insbesondere die Annahme zugrunde gelegt werden, dass es sich bei der Wohnbebauung westlich des Randweges um ein Reines Wohngebiet und nicht um ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne der BauNVO handelt. Darüber hinaus muss das schalltechnische Gutachten die Auswirkungen der zugelassenen Nutzungen im näheren Umfeld der Mehrzweckhalle in nachvollziehbarer Art und Weise berücksichtigen. Insbesondere sind die tatsächlichen Öffnungs- und Betriebszeiten der TOTAL-Tankstelle Am Sportpark 32 in die schalltechnischen Untersuchungen mit einzubeziehen wegen der Frage, ob und ggf. inwieweit diese der Nachtzeit zuzurechnen sind. Das schalltechnische Gutachten muss im Übrigen von realistischen Annahmen ausgehen, was die Entleerungszeiten des Parkhauses und der Parkplätze von Besucherverkehren bei Großveranstaltungen betrifft. Insgesamt muss durch das Gutachten belegt werden, dass die Nachtruhe der Anwohner durch den Betrieb der Mehrzweckhalle nicht in unzumutbarer Weise gestört wird.

Eine ausführliche Stellungnahme des Stadtplaners, Herrn Schwolow, Planungsbüros Ulrich Hartung zur Frage 3 und eine Stellungnahme des Ing.-Büros Graner+Partner zu dem OVG -Urteil liegen dieser Vorlage als Anlagen 2 und 3 bei.



Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

30

60

SZS

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

Zu 1.):

Welche potenziellen Auswirkungen hat der Betrieb der geplanten Halle auf kommunale Einrichtungen, insbesondere auf Kongress- und Eventhalle, auf die Ischelandhalle sowie das Westfalenbad?

Antwort:

Die Errichtung einer Mehrzweckhalle mit einer Kapazität von max. 5.000 Zuschauern im Sportpark Ischeland schließt langfristig eine kommunale Versorgungslücke für den Breiten- und Spitzensport in der Stadt Hagen. Die Durchführung spitzensportlicher Veranstaltungen in der bestehenden Ischelandhalle erfüllen gegenwärtig nicht die für den Handballsport definierten Richtlinien und nur bedingt die Rahmenbedingungen an die Basketball Bundesliga.

Gemäß der Verordnung „Für Infrastrukturelle Anforderungen an Spiele der Lizenzligen (KRO)“, Stand: 09.07.2020 sowie der Ordnung „Zur Lizenzierung nebst Richtlinien (LZO)“, Stand: 09.07.2020 für die 1. und 2. Handballbundesliga werden für den Handballsport 2.250 Besucher für die Lizenzierung gefordert. Perspektivisch sollen die Statuten für Handballarenen auf eine Kapazität für 4.000 Zuschauer und allseitig angeordneten Tribünen angehoben werden. In der Ischelandhalle sind für Handball max. 1.300 Zuschauerplätze verkaufsfähig. Die Ischelandhalle erfüllt darüber hinaus nicht die technischen und weiteren räumlichen Liganforderungen an die Handballbundesliga.

Ähnlich verhält es sich mit den Basketballanforderungen. Die Ischelandhalle wurde im Rahmen der energetischen Sanierung und durch Ergänzungsbauten als Versammlungsstätte für den Basketball Profisport aufgewertet ohne jedoch die Multifunktionalität für weitere Spitzensportarten zu berücksichtigen. Die bauliche Änderung von einer ursächlich als Schulsporthalle errichteten Sporthalle stellt einen Kompromiss dar. Gegenwärtig fordert die Basketball Bundesliga GmbH (easyCredit BBL) eine Zuschauerkapazität von mind. 3.000 Besuchern. Perspektivisch plant die Basketballbundesliga die Zuschauerkapazitäten auf bis zu 5.000 Zuschauer anzuheben. Die durchschnittliche Kapazität aller Basketballerstligisten beträgt bereits heute rd. 5.000 Besucher bundesweit.

Problematisch für beide Sportarten erweist sich, dass die Sichtlinien an den Süd-, Ost- und Westtribünen für beide Sportarten nicht Normenkonform eingehalten werden können und das Zuschauererlebnis abmindern. Vor allem für den Handballbetrieb werden die Sichtlinien auf Grund des größeren Spielfeldes nicht eingehalten.

Mit dem Neubau der ARENAhagen werden sowohl der Trainings- als auch der Wettkampfbetrieb des VfL Eintracht Hagen in die neue Mehrzweckhalle verlagert. Der Basketballverein Phoenix hat zudem verbindlich Interesse bekundet seine Spitzenmannschaften in der neuen Arena trainieren und spielen zu lassen.

Auswirkungen auf die Ischelandhalle

Gegenwärtig wird die bestehende Ischelandhalle unter der Woche bis 16:00 Uhr für den Schulbetrieb als 3-Fachhalle genutzt. Ab 16:00 Uhr findet das Training der 1. Mannschaften der Vereine Phoenix Hagen und VfL Eintracht Hagen statt. An Wochenenden werden Wettkampfspiele der beiden Spitzenmannschaften in der Ischelandhalle durchgeführt. Mit der Verlagerung des Trainings- und Wettkampfbetriebes beider Vereine in die neue Arena werden dringend benötigte Hallenzeiten während der Stoßzeiten ab 16:00 Uhr bis 22:00 Uhr unter der Woche und für den Spielbetrieb weiterer Mannschaften und anderer Vereine an Wochenenden in der Ischelandhalle verfügbar.

Einnahmenverluste der Ischelandhalle durch Verlagerung der beiden Vereine VfL Eintracht und Phoenix Hagen können durch Vermietung an andere Vereine kompensiert werden. Die Zuschauereinnahmen im Wettkampfbetrieb fließen direkt an die Vereine. Leerstandszeiten der Ischelandhalle werden sogar ganz vermieden. Für den Basketballligabetrieb muss der Gastgeber qua Ligaverordnung der Gastmannschaft bereits am Vortag eine Trainingseinheit unter Wettkampfbedingungen ermöglichen.

Mit der Konsolidierung des Ligabetriebes für Handball und Basketball in der ARENA Hagen werden in der Ischelandhalle künftig ausgewählte Wettkampfs Spiele anderer Vereine und Sportarten stattfinden.

Als etablierter Sportstättenstandort wird der Sportpark Ischeland aus dem Verbund einer 5.000 Zuschauer fassenden neuen Arena und der bestehenden Ischelandhalle optimale Trainings- und Wettkampfbedingungen im Zusammenspiel beider Hallen bieten. Die Ischelandhalle wird künftig vornehmlich als Trainings- und Schulsporthalle genutzt und kann zudem für den Wettkampfbetrieb für 1.300 bis 3.100 Zuschauer vorwiegend für Nachwuchsmannschaften bereitgestellt werden. Mit dem fortgeschriebenen Hallen- und Sportstättenverbundkonzept am Ischeland wird ein ganzheitlicher und nachhaltiger Sportbetrieb für den Profi-, Breiten- und Freizeitsport sichergestellt.

Der gleichzeitige Wettkampfbetrieb in der neuen Arena und der bestehenden Ischelandhalle wird im Zuge der Bauleitplanung ausgeschlossen.

Auswirkungen auf die Stadthalle

Die neue multifunktionale Mehrzweckhalle wird vorwiegend an Wochenenden und unter der Woche für den Bundesligabetrieb Handball und Basketball genutzt. Darüber hinaus sind weitere Veranstaltungen für Sport, Musik und Kultur an allen Wochentagen geplant. Das Verhältnis der Sportnutzungen im Ligabetrieb zu den weiteren Veranstaltungen beträgt rd. 80 zu 20. Das Hallenprofil der neuen Arena fokussiert vor allem auf die optimale Durchführung von Sportveranstaltungen. Dafür wird ein multifunktionaler und flexibler Hallenraum mit festen und mobilen Tribünen geschaffen. Im Zusammenspiel mit dem geplanten Glashallenboden und Tribünen werden so effiziente Auf- und Abbauezeiten für das jeweilige Nutzungsprofil der Arena ermöglicht.

Die neue multifunktionale Mehrzweckhalle bietet je nach Spielszenario für Handball, Basketball und andere Sportarten wie Volleyball, Tennis, Futsaal, Badminton, Pickleball unterschiedliche Tribünen- und Sitzplatzanordnungen für bis zu 5.000 Zuschauer. Darüber hinaus sind in der Arena verschiedene Bühnenpositionen für Sport, Musik und Kultur in stirnseitiger, längsseitiger oder Mittellage vorgesehen. Je nach Bühnenanordnung und Bestuhlung sind so Veranstaltungen zwischen 3.000 bis 5.000 Zuschauer möglich. Ein Trennvorhang ermöglicht den parallelen Trainings- und Wettkampfbetrieb für Sportnutzungen auf zwei Hallenhälften. Für jedes Veranstaltungsszenario können die VIP Bereiche und Presserräume zugeschaltet werden. Der VIP Bereich umfasst ca. 600 m² mit ca. 10 Logen und Balkonen zum Spielfeld.

Die multifunktionale Mehrzweckhalle verfügt in der unteren Ebene über weitere Sport- und Trainingsflächen. In der Ballspieltrainingshalle und rund um die Multifunktionssportfläche sind jeweils bis zu 200 Zuschauer vorgesehen.

Die Stadthalle Hagen bietet nutzungsspezifisch als Konzepthaus für Kongresse, Firmenevents, kleine Tagungen und Unterhaltungsevents unterschiedliche Raumprofile an. In der maximalen Ausbaustufe des „Grünen Saals“ können bis zu 1.686 Sitzplätze bereitgestellt werden. Mit den weiteren

Tagungsräumen und Restaurantflächen in der Stadthalle können verschiedene kleinere Tagungen von 36 bis 150 Sitzplätze durchgeführt werden. Wahlweise besteht die Möglichkeit mit dem Foyerbereich/ Sinfonium ergänzend weitere 192 bis 245 Sitzplätze anzubieten. So können Veranstaltungen/ Tagungen mit thematischen Bereichen durchgeführt werden.

Stadthalle Hagen		ARENAhagen	
Konzepthaus für Kongresse, Firmenevents, kleine Tagungen, Unterhaltungsents 10 bis 1.700 (Sitzplätze) 3.000 Besucher (Stehend)		Multifunktionale Mehrzweckhalle für Sport- und Veranstaltungsbetrieb (Sport, Musik, Kultur) bis 5.000 Besucher (Sitz- oder Stehplätze)	
Grüner Saal	147 bis 1.686 Sitzplätze	ARENA	Bis 5.000 Sitzplätze Sportevents, Bühnenevents, mit VIP Bereich
Panoramarestaurant Felsenblick	120 bis 150 Sitzplätze	ARENA 1/2	Trainings- und Wettkampfbetrieb auf 2 Feldern
Panoramafoyer	36 bis 54 Sitzplätze	Multifunktionssportfläche	200 Besucher Sport
Foyer	k.A.	Trainingshalle	200 Besucher Sport
Club90 (Club15 + Club50)	55 bis 80 Sitzplätze		
Sinfonium, Foyer Sinfonium	192 bis 245 Sitzplätze		

Tab.: Vergleich Besucher und Sitzplatzangebot Stadthalle Hagen und ARENAhagen

Eine direkte Konkurrenzsituation zwischen der Stadthalle Hagen und der ARENAhagen ist vor allem wegen der divergierenden Kernnutzungsprofile beider Objekte ausgeschlossen. Die ARENAhagen ist als Versammlungsstätte vorwiegend für Sportveranstaltungen zur Sicherstellung eines zukunftsfähigen Bundesligabetriebes für Handball und Basketball konzipiert. Für weitere Sport-, Musik- und Kulturveranstaltungen ist die ARENAhagen für eine Zuschaueranzahl ab 3.000 Zuschauer aufwärts ausgerichtet. Die kalendarische Abwicklung von Veranstaltungen in der ARENAhagen ist vorrangig vom jährlichen Spielkalender der Profimannschaften abhängig. Produktionen für Kulturevents haben langfristige Vorlaufzeiten für Promotion und Organisation und bedingen frühzeitige Terminalsicherung zwischen Künstler und Veranstaltungsstätte. Insofern besteht für die Stadthalle weiterhin eine solide Planungssicherheit, da die ARENAhagen nur ergänzend durch Kulturveranstaltung unter Beachtung der vorrangigen Ligaspieltermine belegt werden kann.

Zwischen Stadthalle Hagen und der ARENAhagen besteht eine Nutzungsschnittmenge bei Kulturveranstaltungen. Beide Häuser können sich perspektivisch mit den Künstlern und den objektbezogenen Angeboten der zur Verfügung stehenden Zuschauerkapazitäten und Termine abstimmen. In der Stadthalle können die bisherigen Veranstaltungen und Tagungen entsprechend des kommunalen und städtischen Satzungszweckes ohne Konkurrenzsituation fortgeführt werden. Die ARENAhagen ermöglicht es bei Bedarf Künstlern eine Bühne mit deutlich größerem Zuschauerangebot zur Verfügung zu stellen. Mit dem ergänzenden Angebot der ARENAhagen können sportliche und kulturelle Bedarfe abgedeckt werden, welche die Stadt Hagen im Vergleich zu anderen Oberzentren und Gemeinden bisher nicht anbieten kann.

Das Bewegungsbecken, die physiotherapeutische Einrichtung und der Fitnessbereich bilden in der ARENAhagen ein zusammenhängendes Nutzungscluster. Das Bewegungsbecken ist 12,5m lang, 5,0m breit und 1,30m tief und wird ohne Schwimmmeisteraufsicht betrieben.

Der kombinierte Physiotherapiebereich mit Fitnessfläche umfasst insg. rd. 700m² Nutzfläche. Die physiotherapeutische Einrichtung sieht bis zu 20 Behandlungsräume als Funktionsräume für Ergotherapie oder physikalische Therapie vor. Die Bindung an eine kassenärztliche Betreuung und Rezeptbearbeitung entspricht einer klassischen Physiotherapie für Krankenpflege, Vorsorge und Nachsorge und ergänzenden Serviceleistungen für Gesundheit. Zu diesem Zweck werden Einzel- und Gruppenräume für Gymnastik und eine Fitnessfläche für gerätespezifisches therapeutisches Training angeboten. Ergänzend wird das Bewegungsbecken in die therapeutische Nutzung eingebunden und zur Regeneration genutzt.

Die gerätetechnisch gestützte Therapie- und Cardiofläche beträgt ca. 200m². Diese Trainingsfläche steht auch den Vereinsnutzern und Profisportlern zur Verfügung und wird durch Therapeuten und Trainern betreut. Auch ein persönliches Eins-Zu-Eins-Training ist hier vorgesehen. Ziel ist es für den Profi- und Breitensport ein Nutzungsangebot in der ARENAhagen zu etablieren, welches optimale Trainingsbedingungen innerhalb einer Spielstätte ermöglicht. Perspektivisch ist zudem der Aufbau eines Ballsportzentrum, als Förderzentrum für den Handballsport, geplant. Dafür werden die physiotherapeutischen Bereiche und Fitnessflächen benötigt.

Die Physiotherapie gestattet die Behandlung des Spitzensportlers, Breitensportlers und aller weiteren kassenärztlichen Kunden. Untersetzt wird dieser Anspruch durch das Anbieten von Arzträumen und der damit verbundenen örtlichen Patientenbetreuung direkt in der ARENA.

Im Westfalenbad ist keine Physiotherapie vorhanden. Die Fitnessfläche wird gegenwärtig an Actic Fitness vermietet und umfasst rd. 450m² Nutzfläche. Das Nutzungsprofil von Actic Fitness adressiert den regelmäßigen Fitnessnutzer mit Geräte- und Kurstraining und dem Ziel Kunden langfristig über Abos zu binden. Ein Trainer steht während der Betriebszeiten des Fitnessstudios allen Fitnessgästen zur Verfügung. Eins-Zu-Eins-Training als Personaltraining und therapeutisches Training stehen bei Actic Fitness nicht im Fokus. Das Kursprogramm umfasst u.a. Zumba, Rückenfit, Langhantelworkout und ist auf ein breites nicht spezialisiertes Nutzungsangebot ausgelegt, um damit möglichst viele Kunden zu erreichen.

Es besteht mit den unterschiedlich ausgerichteten Nutzungsprofilen für den Sauna- und Fitnessbereich insofern keine direkte Konkurrenzsituation zwischen der ARENAhagen und dem Westfalenbad.

Gez. S. Fest, Dresden, 29.03.2021

Zu 3.):

Inwiefern wurde das Urteil des OVG Münster vom 28.11.2005 bei der Befürwortung der bisher bekannten Investorenpläne durch die Stadtverwaltung berücksichtigt und welche Schlüsse wurden daraus insbesondere für die Parkraumsituation und den Lärmschutz der Anwohnenden gezogen?

Zusammenfassung des Urteils:

Im Urteil vom 28.11.2005 (10 D 76/03.NE.) hat das OVG Münster den damaligen Bebauungsplan Nr. 6/01 (533) für unwirksam erklärt. Es wurden sowohl Fehler im Abwägungsvorgang als auch im Abwägungsergebnis festgestellt.

Im Hinblick auf die Festsetzung der zulässigen Nutzungen (kulturelle und sportliche Nutzungen sowie Messen, Ausstellungen und Kongresse) wurde festgestellt, dass nicht alle erheblichen Belange ausreichend gewichtet in die Abwägung eingestellt wurden. Konkret wurde die Stellplatzkapazität im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes nicht für die maximal mögliche Besucherzahl aller zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung aller denkbaren Nutzungskonzepte ausgelegt, sondern orientierte sich nur am Nutzungskonzept der Hauptnutzung. Andere Nutzungen wurden hinsichtlich einer höheren Besucherzahl durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nicht eingeschränkt, im Rahmen der Abwägung allerdings nicht berücksichtigt.

Auch die Sicherung der fehlerhaft prognostizierten Stellplätze wurde bemängelt. Ein erheblicher Teil des Besucherverkehrs sollte bei Veranstaltungen mit mehr als 3.000 Zuschauern über die Einrichtung von Shuttle-Diensten auf Kosten des Betreibers der Mehrzweckhalle abgewickelt werden. Für Veranstaltungen unterhalb des Schwellenwertes für die Einrichtung der Shuttle-Dienste wurde ein Stellplatzdefizit festgestellt, das zu Parkraumsuchverkehren in der Nachbarschaft der Mehrzweckhalle geführt hätte. Im Falle der Nutzung von Shuttle-Diensten sollte auf Stellplätze an anderer Stelle im Stadtgebiet zugegriffen werden, für die weder ein dauerhaftes Nutzungsrecht noch eine jederzeitige Verfügbarkeit gesichert war.

Das OVG NRW stellte ferner fest, dass bei einer bestimmten Besucherzahl ohne einen Shuttle-Service ein Stellplatzdefizit entstehen kann. Dieses Stellplatzdefizit habe der Plangeber nicht bedacht und in der Folge die Auswirkungen/Belästigungen des Suchverkehrs in den umliegenden Wohngebieten nicht berücksichtigt, obwohl es sich um abwägungsrelevante Belange handelte.

Weiterhin wurden die Praktikabilität der kurzfristigen Bereitstellung von Shuttle-Diensten und die tatsächliche Inanspruchnahme des Angebots durch die Besucher in Frage gestellt. Weiterhin wurde der städtebauliche Vertrag mit den entsprechenden Vereinbarungen zur Einrichtung des Shuttle-Dienstes in der Verantwortung des Hallenbetreibers nicht als geeignetes Instrument zur sachgerechten Lösung des planerischen Problems angesehen. Der damalige Vertragspartner schied aufgrund finanzieller Schwierigkeiten als Hallenbetreiber aus, sodass die Lösung der Stellplatzproblematik ungeklärt blieb.

Als abwägungsfehlerhaft wurde durch das OVG Münster außerdem die Behandlung der Lärmproblematik beurteilt. Es wurden Nutzungskonflikte zwischen der Festsetzung von Sondergebietsflächen mit den zugehörigen Stellplatzanlagen und der Wohnbebauung westlich des Randweges festgestellt, die durch den Bebauungsplan nicht gelöst wurden und auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert wurden.

Die Einbeziehung der Wohnbebauung westlich des Randweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Festsetzung der Gebietsart als Allgemeines Wohngebiet wurden als

abwägungsfehlerhaft beurteilt. Es wurde fälschlicherweise angenommen, dass die Bebauung am Randweg zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses unter Einbeziehung der Nachbarschaft den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes aufweisen würde. Aufgrund der Homogenität dieses Nutzungskomplexes ist die Bebauung jedoch als faktisches Reines Wohngebiet zu bewerten. Für die Umgestaltung der Gebietsart von einem faktischen Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet fehlte sowohl die Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen, als auch die städtebauliche Erforderlichkeit für die Etablierung zusätzlicher Nutzungen.

Die Bebauung westlich des Randweges wurde im Rahmen der Lärmschutzuntersuchung jedoch als Allgemeines Wohngebiet qualifiziert, obwohl nach TA Lärm und der 18. BImSchV für Reine Wohngebiete niedrigere Immissionswerte hätten zugrunde gelegt werden müssen.

Die Auswirkungen der zugelassenen gewerblichen Nutzungen der Mehrzweckhalle gem. TA Lärm wurden zur Nachtzeit unter der Prämisse berücksichtigt, dass die benachbarte Tankstelle (Am Sportpark Nr. 32) ihre morgendliche Öffnungszeit verschiebt und so eine Verschiebung der Nachtzeit auf 23:00 Uhr bis 07:00 Uhr möglich wird. Eine entsprechende Sicherung durch eine Änderung der Betriebsgenehmigung der Tankstelle erfolgte jedoch nicht.

Darüber hinaus wurde es als unrealistisch angesehen, für Sportveranstaltungen (Beurteilung nach der 18. BImSchV) bei einem Ende um 21:30 Uhr, eine vollständige Parkplatzentleerung bis 22:00 Uhr zu gewährleisten.

Weiterhin wurde für Reine Wohngebiete ein zu geringer Mindestabstand zwischen dem Parkplatz für die Shuttle-Busse und der Wohnbebauung angenommen (55 m statt 91 m). Die schalltechnischen Auswirkungen der Shuttle-Fahrten wurden zudem nicht ausreichend untersucht.

Schlussfolgerungen für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „ARENAhagen“:

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Mehrzwecksporthalle „ARENAhagen“ soll im wesentlichen Unterschied zum damaligen Angebotsbebauungsplan, nunmehr im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Das konkret beabsichtigte Vorhaben der Mehrzweckhalle mit einem klar abgrenzbaren Nutzungskonzept wird Gegenstand der fachgutachterlichen Untersuchungen und der daraus resultierenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag. Maßgeschneidertes Baurecht wird geschaffen, so dass aufgrund der Kenntnis des konkreten Bauvorhabens eine abschließende Konfliktbewältigung auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen kann.

Aus dem Nutzungskonzept lassen sich die Besucherzahlen und die damit verbundenen, notwendigen Stellplatzkapazitäten für die jeweilige maximale Auslastung für den Sport-/Bundesliga-Spielbetrieb, den Eventbetrieb und den Regelbetrieb ableiten. Die Abwicklung der verkehrlichen Abläufe im Straßennetz kann für den Betrieb unter der Woche und am Wochenende differenziert untersucht und dargestellt werden. Der Nachweis der notwendigen Stellplatzkapazitäten soll nach derzeitigem Stand vollständig innerhalb der Flächen des Sportparks Ischeland (inkl. Parkhaus des Westfalenbads) und durch die Inanspruchnahme von Stellplatzflächen auf dem Otto-Ackermann-Platz (bei hoher Auslastung) erfolgen. Die Koordination der Bereitstellung der Stellplatzflächen für Veranstaltungen im Sportpark Ischeland erfolgt durch das Sportanlagenmanagement (SAM), das ggf. fortgeschrieben werden muss. Der Investor der Halle muss sich vertraglich verpflichten, dem Sportanlagenmanagement gemäß Einrichtungsverfügung des Oberbürgermeisters der Stadt Hagen

beizutreten. Die rechtliche Sicherung der Stellplätze erfolgt mittels Eintragung von Baulasten. Etwaige weitere Mobilitätsmaßnahmen werden so vertraglich fixiert, dass deren Realisierung gesichert ist.

Ausgehend hiervon wird bei einer realitätsnahe Betrachtung des worst-case ein Stellplatzkonzept entwickelt, das sowohl tatsächlich zweifelsfrei umsetzbar ist als auch der Stadt Hagen rechtliche Möglichkeiten der Durchsetzbarkeit einräumt. Die von dem OVG NRW angeführten Punkte hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzbarkeit als auch rechtlichen Sicherung werden in diesem Stellplatzkonzept berücksichtigt.

Auch im Hinblick auf den Themenkomplex Immissionsschutz können anders als in einem Angebotsbebauungsplan, die betrieblichen und baulichen Rahmenbedingungen der geplanten Mehrzweckhalle anhand der konkreten Vorhabenplanung, die Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans wird, konkretisiert werden und notwendige Schutzmaßnahmen daraufhin geprüft und geregelt werden. Die Bewertung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft erfolgt auf Grundlage der aktuellen Verordnungen, hier u. a. unter Berücksichtigung der im Jahr 2017 novellierten Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV), in der dem Betrieb von Sportnutzungen ein höherer Stellenwert beigemessen wird, als in den Vorgängerversionen. Notwendige aktive und passive Schallschutzmaßnahmen können ggf. im Bebauungsplan festgesetzt werden, so dass eine abschließende Bewältigung des Immissionsschutzkonfliktes auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt.

In Abgrenzung zum damaligen Bebauungsplan soll nach derzeitigem Stand für die Bebauung westlich des Randweges entsprechend des Urteils des OVG Münsters im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nunmehr der strengere Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes (WR) zugrunde gelegt werden.

Im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Lärmuntersuchung wird auch der Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr betrachtet und geprüft, unter welchen Voraussetzungen für die jeweilige Nutzung die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft erfüllt werden. Dabei werden die Entleerungszeiten der Stellplätze unter der Annahme einer Maximalauslastung plausibilisiert und auch insoweit der worst-case bei einer realitätsnahen Betrachtung ermittelt.

Die gemäß TA Lärm mögliche Nachtzeitenverschiebung für den Eventbetrieb um eine Stunde soll nach derzeitigem Stand in Anspruch genommen werden, indem die Betriebszeiten der nachbarschaftlichen Gewerbeeinrichtungen u.a. Tankstelle an der Straße „Am Sportpark“ mit den Betriebszeiten der neuen Mehrzwecksporthalle synchronisiert werden. Dies soll im Rahmen einer Änderung der Betriebsgenehmigung der Tankstelle und ggf. anderer Genehmigungen rechtlich sichergestellt werden.

Die Busparkplätze sollen im vorliegenden Konzept rückwärtig, auf der Südostseite der Mehrzweckhalle und damit räumlich deutlich entfernt von der schutzwürdigen Wohnbebauung verortet werden. Dadurch wird der Abstand zur Wohnbebauung westlich des Randweges deutlich vergrößert, so dass auch die Einhaltung des zulässigen Maximalpegels während des Nachtzeitraumes sichergestellt wird.

Insgesamt erscheint unter den zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen in Verbindung mit den Regelungsmöglichkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planerische Konfliktbewältigung im Hinblick auf die im Urteil des OVG Münster gerügten Themenkomplexe Verkehr und Lärmschutz nunmehr möglich, sodass der Nachweis der Genehmigungsfähigkeit aller vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplanverfahren erfolgen und dem Rat letztendlich eine Grundlage zur sachgerechten Abwägung vorgelegt werden kann. Hierbei werden insbesondere alle

denkbaren Nutzungskonzepte berücksichtigt und in die Abwägung mit den Folgen auf die schutzwürdige Wohnbebauung im Sinne einer worst-case Betrachtung eingestellt.

GRANER+PARTNER INGENIEURE

Graner + Partner Ingenieure GmbH • Lichtenweg 15-17 • 51465 Bergisch Gladbach

E-Mail

ARCHIprocess GmbH
Herr Sebastian Fest
Louis-Braille-Straße 2
01099 Dresden

sebastian.fest@archiprocess.de

Graner + Partner Ingenieure GmbH
Lichtenweg 15-17
51465 Bergisch Gladbach

Zentrale +49 (0) 2202 936 30-0
Immission +49 (0) 2202 936 30-10
Telefax +49 (0) 2202 936 30-30
info@graner-ingenieure.de
www.graner-ingenieure.de

Geschäftsführung:
Brigitte Graner
Bernd Graner-Sommer
Amtsgericht Köln • HRB 45768

sc A19234
210211 archi-1

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Ganz, Durchwahl: -15

11.02.2021

VEP Arena Hagen

Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Fest,

wir beziehen uns auf die bisherige Korrespondenz und durchgeführten Abstimmungsgespräche sowie die vorliegenden Unterlagen für das anstehende VEP-Verfahren zum Neubau der Arena in Hagen. Darüber hinaus liegt uns das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.11.2005 zum Normenkontrollverfahren des Bebauungsplanes Nr. 6/01(533) "Mehrzweckhalle Ischeland" vor. Demnach wurde seinerzeit der Bebauungsplan als unwirksam erklärt. Als wesentliche Entscheidungsgründe wurden dabei Fehler im Abwägungsvorgang als auch im Abwägungsergebnis genannt, die teilweise auch auf die im Bebauungsplanverfahren durchgeführte Lärmbegutachtung bezogen wurden. Als wesentliche Punkte wurden dabei genannt:

- Die im Rahmen der Lärmbegutachtung angesetzten Besucherzahlen entsprechen nicht den durch den Angebotsbebauungsplan maximal möglichen Besucherzahlen.
- Die Wohnbebauung im Bereich des Randweges wurde im Rahmen der Lärmbegutachtung als allgemeines Wohngebiet betrachtet, nach Einschätzung des OVG ist diese jedoch als reines Wohngebiet zu betrachten.



Raumakustik
Ton- und Medientechnik
Bauakustik/Schallschutz
Thermische Bauphysik
Schall-Immissionsschutz
Messtechnik
Bau-Mykologie
VMPA Schallschutzprüfstelle
nach DIN 4109
Messstelle nach § 29b
Bundes-Immissionsschutzgesetz

GRANER+PARTNER INGENIEURE

- Schalltechnische Auswirkungen während des Nachtzeitraumes sind im Rahmen der Lärmbeurteilung unberücksichtigt geblieben.
- Die im Rahmen der Lärmbeurteilung angesetzte Nachtzeitverschiebung ist nur möglich, wenn die bestehende Tankstelle einen Betriebszeitraum von 07.00 - 23.00 Uhr aufweist. Dies konnte seinerzeit durch den angedachten privatrechtlichen Vertrag nicht sichergestellt werden.
- Der Abstand zwischen den Omnibusparkplätzen und den vorhandenen Wohngebäuden am Randweg betrug nur 55 m, so dass eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel während des Nachtzeitraumes nicht auszuschließen war.

In dem nunmehr geplanten VEP-Verfahren können, anders als in einem Angebotsbebauungsplan, die betrieblichen und baulichen Randbedingungen der geplanten Mehrzweckhalle detailliert geprüft und bewertet werden. Bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von störenden Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft können im Rahmen des VEP-Verfahrens konkret benannt und vorgegeben werden. Für die Betriebszeiten der Tankstelle an der Straße "Am Sportpark" sind im Weiteren verbindliche Regelungen zur Sicherstellung der gewünschten Nachtzeitverschiebung gemäß TA Lärm auszuarbeiten. Im Rahmen der noch zu erstellenden Lärmbeurteilung wird auch der Nachtzeitraum nach 22.00 Uhr betrachtet und geprüft, unter welchen Voraussetzungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft erfüllt werden.

Die Abstände der Omnibusparkplätze werden planungsseitig zu den nächsten Wohnhäusern so vergrößert, dass auch die Einhaltung des zulässigen Maximalpegels während des Nachtzeitraumes sichergestellt wird. Dabei wird die Wohnbebauung im Bereich des Randweges nunmehr mit dem Schutzanspruch entsprechend einem reinen Wohngebiet berücksichtigt. Die Bewertung der Geräuschemissionen in der Nachbarschaft erfolgt auf Grundlage der aktuellen Verordnungen, hier u. a. unter Berücksichtigung der im Jahr 2017 novellierten Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), in der dem Betrieb von Sportnutzungen ein höherer Stellenwert beigemessen wird, als in den Vorgängerversionen.

Im Vorfeld durchgeführte Vorab-Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung entsprechender Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben für den zukünftigen Betrieb die Einhaltung der Anforderungswerte an den Schallimmissionsschutz erreicht werden kann. Hierzu sind im Weiteren detaillierte Berechnungen und Untersuchungen durchzuführen und in einem aktualisierten schalltechnischen Gutachten zum VEP-Verfahren zu dokumentieren.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme weitergeholfen zu haben und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GRANER+PARTNER
INGENIEURE



B. Graner J. A. Ganz