



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 Hagener 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:
