

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2017/233

freigegeben am **22.11.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 21.11.2017

Aufstellung des Bebauungsplans 83 B - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.12.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	11.12.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 83 B wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 83 B einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Wie bereits zur 76. Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ganzjährige gastronomische Nutzung des Beachclubs Nethen geschaffen werden, um den wirtschaftlichen Betrieb sicherzustellen (s. Vorlage 2017/232).

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 83 A sieht vor, dass lediglich gastronomische Nutzungen mit Bezug zum Wassersport, z. B. Frühstück oder Café für die Besucher des Beachclubs, zulässig sind. Insoweit ist der Bebauungsplan 83 A hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zu überarbeiten, um die von den Betreibern geplante Nutzung zuzulassen. Hierzu wird der Bebauungsplan 83 B aufgestellt, der den Bebauungsplan 83 A vollständig überplant und außer Kraft setzt.

Der Bebauungsplan 83 B setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche fest. Überlagernd wird eine private Grünfläche festgesetzt. Um die Verträglichkeit der Nutzungen mit den benachbarten Wohnhäusern in lärmtechnischen Belangen sicherzustellen, werden Lärmemissionskontingente festgesetzt.

Weiterhin werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässige Höhe des Gastronomiebetriebes entsprechend den aktuellen Funktionserfordernissen angepasst.

Der Bebauungsplan 83 B trifft im Einzelnen folgende Festsetzungen:

Bauliche Anlagen

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gaststättenbetrieb“ ist eine zentrale Einrichtung mit Gastronomiebetrieb vorgesehen, die gleichzeitig als Basisstation für die geplante Wasserskianlage dient. Neben den hierfür notwendigen Betriebsgebäuden (Starterhaus, Steganlage) sind hier weitere Einrichtungen wie Kartenverkauf, Ausrüstungsverleih und Lagerräume sinnvoll. Die baulichen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 2.500 m² aufweisen. Zur Ergänzung des Angebots kann zudem freizeitspezifischer Einzelhandel, z. B. Verkauf von Bademoden, angegliedert werden. Zur Begrenzung des Einzelhandels wird im Bebauungsplan Nr. 83 B festgelegt, dass eine Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig ist.

Neben dem o. g. Gastronomiebereich mit Aufenthaltsmöglichkeit werden innerhalb der Liegebereiche kleine Versorgungs- bzw. Serviceeinheiten (Pavillon I, II und III) sowie funktionelle Einrichtungen (Kassenhaus, Lagerplatz) nutzungsgerecht ausgelagert. Die für den Badebetrieb erforderlichen Aufsichtsgebäude sind innerhalb der in Ufernähe festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sanitär- und Umkleidegebäude für das Wachdienstpersonal können hier integriert werden. Zusätzlich kann hier eine Tauchstation geringer Größe eingerichtet werden. Die Größe der jeweiligen baulichen Anlagen wird durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche begrenzt.

Verkehrsflächen

Die vorhandenen Parkplätze entlang des Bekhauser Esch/Hirtenweg werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um die für den Betrieb des Beachclub erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können und geordnete Parkverhältnisse sicherzustellen.

Grünflächen

Unterschiedliche Erholungs- und Aktionszonen sind im Bestand vorhanden und werden überlagernd zu dem Sondergebiet als private Grünfläche festgesetzt. Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ wird die Ausübung der unterschiedlichen Freizeit- und Trendsportarten (z. B. Beach-Volleyball, Street-Soccer, Basketball, Trampolin) ermöglicht. Mit der Festsetzung eines weiteren Kinderspielplatzes wird die Attraktivität im nördlichen Bereich gesteigert.

Innerhalb des Planungsraumes verlaufen als historisch typische Grenzmarkierung ausgedehnte Wallheckenstrukturen, die das Landschaftsbild stark prägen und eine optimale Gliederung und Abgrenzung bilden. Diese werden durch Übernahme in den Bebauungsplan als zu erhalten und zu entwickeln festgesetzt.

Wasserfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich der Nethener Seen. Wie schon im Bebauungsplan 83 A wird festgesetzt, dass dort die Wasserskianlage sowie wassergebundene Nutzungen zulässig sind. Motorboote, mit Ausnahme von Rettungs- und Arbeitsbooten, sind nicht zulässig.

Lärmemissionskontingente

Aufgrund der zu erwartenden Veränderungen der Lärmemissionen durch den ganzjährigen Betrieb des Beachclubs wurde die schalltechnische Beurteilung, die schon Grundlage für vorherige Bebauungspläne und Genehmigungen war, aktualisiert. Dabei wurden die Planungsabsichten der Betreiber sowie der bestehende Sandabbau im Hinblick auf die Schutzansprüche der östlich und westlich gelegenen Wohnbebauungen geprüft. Der betriebsbedingte PKW-Verkehr wird in der schalltechnischen Beurteilung ebenfalls untersucht.

Besonders lärmintensive Nutzungen wie Flyboarden oder Jetski stellten sich in diesem Zusammenhang als unzulässig heraus, sodass motorbetriebene Wasserfahrzeuge für nicht zulässig erklärt werden. Auch für den Gastronomiebetrieb ergeben sich Handlungsvorgaben, z. B. das Geschlossenhalten von Fenstern und Türen während abendlicher Veranstaltungen oder die Regelung des Rauminnenpegels durch einen sogenannten Limiter (Steuerung der Musikanlage).

Die in der schalltechnischen Beurteilung für zulässig erklärten Lärmemissionskontingente werden als flächige Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, sodass sichergestellt ist, dass die Richtwerte der TA Lärm an den benachbarten Wohnbebauungen eingehalten sind.

Sonderveranstaltungen

Als seltene Ereignisse im Sinne des Immissionsschutzes dürfen im Beachclub Nethen an maximal 5 Tagen im Jahr größere Freiluftveranstaltungen stattfinden. Die TA Lärm erlaubt sogar Veranstaltungen an bis zu 10 Tagen im Jahr. Die Gemeinde reduziert diese Anzahl jedoch angesichts der mit Großveranstaltungen verbundenen Belastungen für die BewohnerInnen insbesondere der umliegenden Wohnnutzungen und an den Zufahrtsstraßen im Ortsteil Nethen.

Die Genehmigung der jeweiligen Veranstaltungen erfolgt jeweils einzelfallbezogen nach dem Versammlungsstättenrecht. Im Rahmen dieser Genehmigung ist die Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorgaben gesondert nachzuweisen.

Nähere Erläuterungen zum Bebauungsplan 83 B werden im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages von den Betreibern übernommen.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht