

Vorlage Nr. 303/19

Betreff: **Neubau einer Sportstätte des TV Mesum 1950 e. V. - Standortwahl und Planungskonzeption**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	11.09.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
---------------	----------------------------

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
Aufwendungen €
Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
Auszahlungen €
Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

- ☐ Ja ☐ Nein
durch
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz nimmt die Planungskonzeption des Turnvereins Mesum 1950 e. V. zum Neubau einer Sportstätte am Standort Hassenbrockweg zur Kenntnis.

Er beschließt – unter dem Vorbehalt, dass der Haupt- und Finanzausschuss einen Beschluss zum Abschluss eines Pachtvertrages über die Flächen fasst -, dass die Planungskonzeption Grundlage der weiteren Entwicklung des Vorhabens am Standort Hassenbrockweg wird.

Begründung:

A. Hintergrund und Planungsanlass

Der Turnverein Mesum (TVM) ist seit Jahren auf der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten für den Kurs- und Gesundheitssport. Diese sehr stark nachgefragten Angebote können z. Zt. nicht oder nicht ausreichend bedient werden, weil Räume fehlen, die eine entsprechende Größe, Belüftung und Konstruktionen für Sportgeräte aufweisen.

Für nachhaltige Angebote dieser Art sind zudem eine gute Erreichbarkeit, ein ansprechendes Umfeld ohne Konfliktpotential im Hinblick auf die Nachbarschaft und eine angemessene Ausstattung der Räumlichkeiten (insbesondere sanitäre Anlagen mit Duschgelegenheit) unabdingbar.

Bisher angemietete Objekte wurden diesen Anforderungen nicht gerecht. Auch die aktuell angemieteten Räume verfügen z. B. über keine sanitären Anlagen. Der Markt für entsprechende Raumangebote ist zudem sehr begrenzt. So liegt die Auslastung der Turnhallen aktuell bei fast 100%, vor allem für die Nachwuchsarbeit der anderen Abteilungen stehen keine Kapazitäten mehr zur Verfügung.

Im Ergebnis strebt der TVM daher den Neubau einer Sportstätte an einem geeigneten Standort an. Dadurch werden auch dringend benötigte Hallenzeiten in den anderen Mesumer Hallen frei.

Untersuchungen des TVM zur möglichen Auslastung der neuen Sportstätte und damit eine Analyse des Bedarfs für Kurs- Gesundheits-, Schul-, Betriebs- und Krankenkassensport haben ergeben, dass ein großes Potenzial im Südraum von Rheine für eine Auslastung der Kursräume und des Cardio Circle Bereichs (unterschiedliche Fitnessgeräte) vorhanden ist. Insbesondere die geänderte Einstellung der mittleren Altersgruppe (25 bis 64 Jahre) zur Fitness und Gesunderhaltung bzw. Gesundheitsvorsorge generieren eine hohe Nachfrage nach Angeboten, sofern diese gut erreichbar sind.

B. Standortsuche und -wahl

Gesucht wird ein Standort, der die o. g. funktionalen und räumlichen Anforderungen erfüllt, planungs- und eigentumsrechtlich regelbar und wirtschaftlich umsetzbar ist und durch Einbindung in bestehende Umfeldstrukturen Potential für Synergieeffekte und eine langfristige Nutzungsperspektive bietet.

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort hat der TVM in Zusammenarbeit mit dem Immobilienservice der Stadt Rheine die Lage im Hassenbrock, eingebunden zwischen Hal-

lenbad, Beachvolleyballanlage, Sportplatz und der Turnhalle der A-v-H Schule, als bestmögliche Variante herausgefunden. Andere näher untersuchte Standorte wie beispielsweise an den Kleingärten am Klein Berliner Ring sind aus planungs- und baurechtlichen oder Immissionsschutzgründen bzw. aufgrund der Eigentumsverhältnisse ausgeschieden.

Für den Standort sprechen seine zentrale Lage in Mesum mit guter Erreichbarkeit für alle Mitglieder (zu Fuß, mit dem Auto oder dem Bus). Es sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden, eine bisher brach liegende Teilfläche auf dem Gelände wird einer Nutzung zugeführt, der Bereich kann durch eine bauliche Nutzung gestalterisch und nutzungsbezogen aufgewertet werden. Kooperationen und Synergien mit den vorhandenen Nutzungen, z. B. mit der angrenzenden Beachvolleyballanlage, der Sekundarschule und dem SV Mesum sind möglich.

Ein Bebauungsplan besteht nicht, im Flächennutzungsplan ist der Bereich Bestandteil der Sportanlagen und entsprechend als Grünfläche mit ebensolcher Zweckbestimmung dargestellt. Planungsrechtlich ist aufgrund der umgebenden Strukturen eine Umsetzung nach § 34 BauGB denkbar.

Zu beachten sind bei der Entwicklung sind insbesondere

- die Ansprüche der im Bereich bereits stattfindenden Veranstaltungen (Nutzung des Platzes zum Feiern der Dorffeste wie Karneval, Schützenfest, Oktoberfest und Kirmes):
Hier wurde seitens des TVM mit den Vereinen und Institutionen eine tragfähige Übereinkunft getroffen. Die zukünftigen Aufstellmöglichkeiten sind in den Lageplänen Anlage 2 dargestellt.
- die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen
Durch den Neubau wird ein Teil der Hecke sowie 7 Bäume zum Sportplatz nicht zu erhalten sein (ca. 170 m²).
Der zukünftige Aufstellbedarf für das Festzelt bzw. die Kirmeseinrichtungen bedingt den Wegfall weiterer vier Bäume.
Diese Verluste sind entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu kompensieren. Sie lassen sich im Nahbereich des Vorhabens ausgleichen.
- die im Bereich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen

C. Planungskonzept

Das vom TVM und seinem Architekten vorgelegte Planungskonzept schlägt einen zweigeschossigen Baukörper auf einer Fläche von ca. 20m x 30m zuzüglich eines eingeschossigen Anbaus für sanitäre Anlagen (Umkleide, Dusche und WC) auf seiner Westseite vor. Die bebaute Fläche umfasst insgesamt rd. 640 m².

Die Halle ist direkt östlich des Beachvolleyballfeldes geplant, nördlich grenzt der Sportplatz des SV Mesum an. Zwischen dem geplanten Gebäude und den östlich vorhandenen Fahrradständen bleiben Freiflächen, die für die Aufstellung des Festzeltes bzw. im Zusammenhang mit den Anforderungen der Kirmes weiterhin nutzbar sind.

Die Gebäudeplanung beinhaltet im Erdgeschoss einen ca. 200m² großen Cardio Circle Bereich und einen weiteren Kursraum mit ca. 100m², sanitäre Anlagen (Umkleide, WC, Duschen), einen Geräteraum und Erschließungs-/Nebenflächen.

Im Obergeschoss sollen drei Kursräume entstehen, die durch mobile Trennwände zusammengeschaltet werden können. Ebenfalls im OG sollen zwei Büroräume entstehen, damit der TVM zentral an einem Ort erreichbar ist. Neben einer Treppenanlage wird durch einen Aufzug der barrierefreie Zugang zum Obergeschoss sichergestellt.

D. Weiteres Vorgehen

Sofern der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz der vorgelegten Konzeption am Standort Hassenbrockweg grundsätzlich zustimmt, ist vorgesehen, im nächsten Haupt- und Finanzausschuss am 24.09.2019 die eigentumsrechtlichen Erfordernisse zu erörtern und einen Beschluss zum Abschluss eines Pachtvertrages zwischen dem Turnverein Mesum 1950 e. v. und der Stadt Rheine herbeizuführen.

Die Gebäudeplanung ist dann unter Beachtung der genannten Aspekte - Veranstaltungen, Gehölz- und Baumstrukturen, Ver- und Entsorgungsleitungen - weiter auszuarbeiten, zu detaillieren und mit der Verwaltung abzustimmen, so dass ein genehmigungsfähiger Bauantrag gestellt werden kann.

Innerhalb dieses Verfahrens werden dann auch die fachspezifischen Fragestellungen zur konkreten Zulässigkeit und Umsetzung des Vorhabens behandelt.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan – Lage im Stadtgebiet (Luftbild 1:2000)
- Anlage 2: Lagepläne zum Vorhaben
- Anlage 3: Ansicht/Perspektive des geplanten Vorhabens
- Anlage 4: Grundriss EG des geplanten Vorhabens
- Anlage 5: Grundriss OG des geplanten Vorhabens