



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 23.02.2012 Nr. 8 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/520/2012		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		10.01.2012
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	23.02.2012		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Alter Sportplatz", Seppenrade

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ einschließlich Begründung gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan "Alter Sportplatz" (bei gleichzeitiger Teilaufhebung der Bebauungspläne „Kastanienallee-West“, „Kastanienallee-Nordwest“, „Alter Reitplatz“ sowie „Naundryps Hof“) ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.12.2011 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 9.1.2012 bis einschließlich 9.2.2012 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 9.1.2012 beteiligt.

Zuvor hat am 10.11.2011 für die Bürger bereits eine Informationsveranstaltung mit über 100 Teilnehmern im Heimathaus Seppenrade stattgefunden. Die Niederschrift hierzu ist der Vorlage beigefügt. Die dort vorgebrachten Anregungen sind thematisch in der Übersicht der Stellungnahmen zusammengefasst eingeflossen.

Folgende Stellungnahmen sind bislang eingegangen. Falls nach Versand der APS-Vorlagen weitere Anregungen eingehen, so würden diese nachgereicht.

a) Anregungen aus der Informationsveranstaltung vom 10.11.2011

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Thema Gebädefestsetzungen Die vorgesehene Traufhöhe von 4,5m bei "optischer Eingeschossigkeit" sei zu gering und solle auf 5m erhöht werden, um mehr Ausnutzbarkeit zu schaffen.</p>	<p>Die gestalterische Festsetzung ist nochmals überprüft worden: mit ihr lassen sich gute und effiziente Grundrisse und Ausnutzbarkeiten erzielen. Höhere Traufen entwickeln dann Tendenzen zu optisch massiverer Ausprägung. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Thema Wasser / Siepen Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wird hinterfragt. Wasser solle ggfs. in Richtung des ehemaligen Feuerlöschteichs hinter dem Naundrups Hof geleitet werden, so dass sich dort ein Dorfanger gestalten lasse.</p>	<p>Der in alten Karten südlich "Naundrups Hof" noch verzeichneten Standort des ehemaligen Löschwasserteich ist nicht geeignet, um dort das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickern zu können und zugleich nach Art eines Dorfweihers zur Gestaltung / Mittelpunktbildung zu nutzen. Grundsätzlich ist der Gedanke attraktiv. Der Boden ist dort aber nicht ausreichend versickerungsfähig und zudem die Geländeneigung des Plangebietes gegenläufig, so dass sich hier der nahezu höchste Punkt des Geländes befindet. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Thema Festplatz / Lärm Zahlreiche Stellungnahmen beziehen sich auf den Standort des Festplatzes sowie auf den von ihm ausgehenden Lärm. Während der Standort von den beteiligten Vereinen sowie einigen Einzelpersonen begrüßt wird, hinterfragen andere hingegen seine Eignung und befürchten, dass dauerhafte Lärmbeeinträchtigungen von ihm auf die umgebenden Quartiere ausgehen. Neben dem Lärm werden jedoch auch soziales Fehlverhalten der Besucher sowie problematische Verkehrs- / Parkverhältnisse beklagt. Als Alternativstandorte werden das neue Sportplatzgelände sowie das Bundeswehrgelände südlich der Ortslage vorgeschlagen.</p>	<p>Hinsichtlich der Lärmentwicklung steht die Endfassung des Gutachtens noch aus. Es wird im Detail noch mit dem beauftragten Büro und der Fachbehörde zu erörtern sein. Die endgültigen Ergebnisse - und ob sich daraus noch Änderungen im planerischen Konzept ergeben - kann ggfs. erst in der Sitzung des Rates im März aufgezeigt werden. Aus städtebaulicher Sicht wird der Standort innerhalb der eigentlichen Siedlungslage und in Zuordnung zu den Sport- / Gemeinbedarfseinrichtungen für richtig gehalten (siehe auch Erläuterungen im Anschluss an die einzelnen Stellungnahmen). Es muss aber auch klar darauf hingewiesen werden, dass nur eine beschränkte Anzahl / Intensität von (Traditions-) Veranstaltungen dort stattfinden kann. Das Bundeswehrgelände steht nach Information der Stadtverwaltung nicht zur Verfügung. Zugleich stellt sich aber auch die Frage, wie weit die dem Dorfleben zugehörigen Feiern überhaupt ausgelagert werden sollten. Die Anregung wird erst in einer der nachfolgenden Sitzung beraten.</p>
<p>Thema Grün / Ortsgestalt Der Wegfall des grünen Platzes um "Naundrups Hof" wird bedauert. Zudem wird kritisiert, dass Lärmschutzwälle um den Festplatz nicht in das Dorfbild passten.</p>	<p>Der städtebauliche Entwurf greift einige grüne Elemente auf, bzw. schafft auch neue Verknüpfungen. Die ökologisch wie gestalterisch bedeutende Eichenreihe südlich des Naundrups</p>

<p>Thema Verkehr Kastanienallee</p> <p>Es wird kritisiert, dass die neue Bebauung die Verkehrsbelastung auf der Kastanienallee noch verstärke und ohnehin dort zu schnell gefahren werde. Hier werden verkehrsberuhigende Maßnahmen - wie bspw. ein Kreisverkehr Reckelsumer / Halterner Straße - gefordert.</p>	<p>Hof wird erhalten und mit einem schützenden Puffer umgeben. Die Höhenentwicklung des Lärmschutzwalls soll optisch kaschiert werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Dorfbildes wird hier jedoch nicht erwartet.</p> <p>Der Aspekt ist aufgegriffen, der Anregung kann aber nicht in vollem Umfang gefolgt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum eigentlichen Straßenausbau. Die Verkehrsführung des Gebietes ist allerdings bereits darauf ausgerichtet, dass auch Verknüpfungen geschaffen werden, die ohne die Nutzung der Kastanienallee auskommen.</p> <p>Der Anregung kann erst im Rahmen der Straßenausbauplanung gefolgt werden.</p>
---	--

b) Einwender A, Schreiben vom 23.11.2011

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Einwender hinterfragen, ob sichergestellt ist, dass trotz der neuen Versiegelung des Bodens noch genügend Grundwasser vorhanden ist.</p> <p>Ebenfalls wird hinterfragt, ob hinsichtlich der Bohrungen, die für Erdwärmepumpen ins Erdreich eingebracht werden, sichergestellt ist, dass keine Verunreinigungen erfolgen.</p> <p>In der Bürgerinformationsversammlung sei auf die Wichtigkeit der Verrieselung und Einleitung des Regenwassers hingewiesen worden. Könnte man nicht den ehemaligen Dorfweiher / Feuerlöschteich in der Wiese bei Damman wiederherstellen?</p>	<p>Nahezu das gesamte Plangebiet ist leicht nach Südwesten hin geneigt. Die vorgesehene Entwässerung des südlichen Plangebietes folgt dieser Richtung, so dass die Niederschlagswässer zur "Flaßbieke" hin geleitet werden. Die vorgesehene Entwässerungsrichtung des nördlichen Plangebietes erfolgt über das vorhandene Regenrückhaltebecken "Kastanienallee-West" zum Diekmannsbach. Auch wenn sich die Betroffenheit der Grundwasserneubildungsrate nicht exakt erfassen lässt ist davon auszugehen, dass die etwa 2km südöstlich wohnenden Einwender hiervon nicht betroffen sein dürften.</p> <p>Die Technik von Erdwärmepumpen ist mittlerweile gängiger Stand der Technik. Es ist nicht bekannt, dass von ihr Störungen auf den Grundwasserhaushalt ausgingen. Der Bebauungsplan hat keinen zwingenden Einfluss darauf, ob Bauwillige Erdwärmepumpen einsetzen. Erdwärmepumpen sind genehmigungspflichtig, aufgrund des Zusammenhangs mit dem Grundwasser ist Genehmigungsbehörde die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld.</p> <p>Der in alten Karten südlich "Naundrups Hof" noch verzeichneten Standort des ehemaligen Löschwasserteich ist nicht geeignet, um dort das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickern zu können und zugleich nach Art eines Dorfweihers zur Gestaltung / Mittelpunktbildung zu nutzen. Der Boden ist dort nicht ausreichend versickerungsfähig und zudem die</p>

<p>Der Lärm eines Festplatzes könne nicht per Wall abgeschirmt abgemildert werden, auch in 2,5km Entfernung höre man noch die Texte der Lieder. Alternativ wird die Verlegung auf das Pilgrim-Gelände bzw. den freien Platz der Militärs vorgeschlagen.</p>	<p>Geländeneigung des Plangebietes gegenläufig, so dass sich hier der nahezu höchste Punkt des Geländes befindet. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass ein Festplatz nicht ohne Schallausbreitung bleibt. Die gesetzlichen Regelungen hierzu sehen nicht vor, dass man gar nichts hört, sondern geben lediglich Grenzwerte vor. Zum alternativ vorgeschlagenen Funkturmstandort südlich der Ortslage ist nicht bekannt, dass diese zur Verfügung stünde. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	---

c) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 1.2.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Fachdienst Immissionsschutz bittet darum, dass die Immissionsauswirkungen der Tennisanlage, des geplanten Festsplatzes mit Mehrzweckplatz, des Spielmannszug-Vereinsheims, der zwei Lebensmittelgeschäfte, des Gastronomiebetriebs "Naundrups Hof" sowie der südlich der Halterner Straße gelegenen Gärtnerei aufgezeigt werden.</p>	<p>Die aufgezählten Emissionsquellen sind mit dem Fachdienst gemeinsam besprochen worden. Das Lärmschutzgutachten steht kurz vor der Fertigstellung. Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Der Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung bittet darum, die Entwässerungsplanung mit ihm abzustimmen und die erforderlichen Verfahren / Genehmigungen gem. § 8 WHG und § 58 Abs. 1 LWG, vor Erschließung des Plangebietes einzuholen.</p>	<p>Die Entwässerungsplanung ist in Vorbereitung und wird derzeit konkretisiert. Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Die Untere Landschaftsbehörde bittet um Konkretisierung der Kompensationsplanung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Die Bauaufsicht fordert, dass die örtliche Bauvorschrift zu Fassadenmaterialien und ihre Ausnahmeregelung ("Andere Fassadenmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einheitlich für eine gesamte straßenseitige Zeile eines Quartiers vorgesehen sind") genauer gefasst werden möge.</p>	<p>Es wird gemeinsam eine Formulierung gesucht, die eine exakte Definition ermöglicht. Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Die Brandschutzdienststelle weist auf die üblichen Erfordernisse bezüglich Zufahrten, Achslasten, Löschwasserbereitstellung, Hydrantenanordnung hin.</p>	<p>Die Belange sind bereits berücksichtigt bzw. können erst im Rahmen des konkreten Straßenausbaus bzw. der Baugenehmigungsverfahren befolgt werden.</p>

d) Einwender B, Niederschrift vom 19.1.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Einwender befürchtet eine unzumutbare Lärmbelästigung für die umgebende Wohnbebauung durch den neuen Festplatz. Daher schlägt er als Alternative vor, den Festplatz</p>	<p>Hinsichtlich der Lärmentwicklung steht die Endfassung des Lärmgutachtens noch aus. Es wird den Vorlagen nachgereicht bzw. in der Sitzung erläutert.</p>

<p>auf die Freifläche des neuen Sportplatzes zu verlagern.</p> <p>Darüber hinaus sollten verkehrsberuhigende Maßnahmen im Bereich der Kastanienallee aufgenommen werden, da es hier zu hoher Verkehrsbelastung und folglich zur Gefährdung von Fußgängern komme.</p> <p>Zukünftiger Baustellenverkehr sollte daher möglichst über die Halterner bzw. Dülmener Straße geführt werden.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass ein Festplatz nicht ohne Schallausbreitung bleibt. Die gesetzlichen Regelungen hierzu sehen nicht vor, dass man gar nichts hört, sondern geben lediglich Grenzwerte vor. Es muss im Gegenzug aber auch klar darauf hingewiesen werden, dass nur eine beschränkte Anzahl / Intensität von (Traditions-) Veranstaltungen dort stattfinden kann.</p> <p>Das Bundeswehrgelände steht nach Information der Stadtverwaltung nicht zur Verfügung. Zugleich stellt sich aber auch die Frage, wie weit die dem Dorfleben zugehörigen Feiern überhaupt ausgelagert werden sollten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum eigentlichen Straßenausbau. Die Verkehrsführung des Gebietes ist allerdings bereits darauf ausgerichtet, dass auch Verknüpfungen geschaffen werden, die ohne die Nutzung der Kastanienallee auskommen.</p> <p>Der Anregung kann erst im Rahmen der Straßenausbauplanung gefolgt werden.</p> <p>Der Hinweis wird im Vorfeld der Planungen zur Erschließung weitergeleitet.</p>
--	---

e) IHK Nord Westfalen, Schreiben vom 7.2.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die IHK regt an, dass die im Vorentwurf im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossenen "nicht störenden Gewerbebetriebe" den ausnahmsweisen Zulässigkeiten zuzuordnen. Ansonsten wären Betriebe aus dem tertiären Bereich wie Versicherungsvertretungen, Schreibbüros, Software-Entwickler o.ä. von vornherein undenkbar.</p>	<p>Bei den ausgeschlossenen "nicht-störenden Gewerbebetrieben" wurde hinsichtlich des BPlan-Vorentwurfes an Handwerksbetriebe (bspw. Fernseh-Reparatur) oder Betriebe mit vergleichsweise regem Kundenverkehr gedacht. Diese fänden einen günstigeren und verträglicheren Standort in dem im Süden entlang der "Halterner Straße" vorgesehenen schmalen Mischgebietsstreifen. Die von der IHK benannten Betriebe unterliegen ggfs. nicht einmal der bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht.</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die nicht-störenden Gewerbebetriebe im WA ausnahmsweise zulässig sein sollen.</p>

f) Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 1.2.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der KMRD weist auf eindeutige Hinweiser einer Kampfmittelbelastung (Stellung, Laufgräben und Schützenlöcher) im Abschnitt des Bewuchses südlich der bisherigen Sportplatzfläche hin und empfiehlt dort eine systematische Oberflächendetektion.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

g) RWE, Schreiben vom 6.2.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die RWE weist auf Gas- und 10kV-Versorgungsleitungen im Plangebiet hin. Zur Versorgung der Bebauung mit elektrischer Energie sei eine Trafostation erforderlich, für die die RWE den heutigen Standort der Versorgungshäuschens am Sportplatz vorschlägt.	Es wird für sinnvoller gehalten, das Trafohäuschen nicht an dem künftig von Wohnbebauung umgebenen bisherigen Standort vorzusehen, sondern ihn dem Bereich des neuen Festplatzes zuzuordnen, wo zugleich auch weitere Versorgungsleitungen (die Gelsenwasser hat eine parallele Problematik angesprochen) angeordnet werden können. Der Anregung wird gefolgt.

Wesentlicher Diskussionspunkt zur planerischen Konzeption ist die Frage gewesen, ob der Festplatz

- a) an seinem bisherigen Standort verbleiben könne,
- b) den weiteren Sport-/Vereinsanlagen zugeordnet werden solle oder
- c) ganz abgeschafft / außerhalb der Ortslage angesiedelt werden müsse.

Mit dem Ansatz, dass ein Platz mit dieser Funktion für die dörfliche Gemeinschaft möglichst für alle gut erreichbar sein sollte, aber dennoch Rücksicht auf die Anwohner nehmen muss, ist für ihn ein Standort südlich angrenzend an die Tennisanlage und das Vereinsheim des "Klingenden Spiels" gewählt worden. Dies entspricht auch den Zielvorstellungen der örtlichen Vereine als Nutzer. In gleicher Weise muss jedoch auch verdeutlicht werden, dass unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme

- voraussichtlich deutliche Einschränkungen des Festplatzes hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten (Anlässe beschränkt auf Traditionsveranstaltungen), der Nutzungszeiten (Maßnahmen zur Wahrung der Ruhezeit / Nachtzeit) sowie der Nutzungsintensität (Beschränkungen der Beschallungsanlagen) zu erwarten sind
- mit den Anliegern jedoch auch kommuniziert werden muss, dass der Festplatz trotz einer Einwallung zukünftig weiterhin akustisch deutlich wahrzunehmen sein wird, auch wenn die Emissionen aufgrund der Sonderregelungen zu Traditionsveranstaltungen ordnungsbehördliche Ausnahmegenehmigungen beanspruchen können.

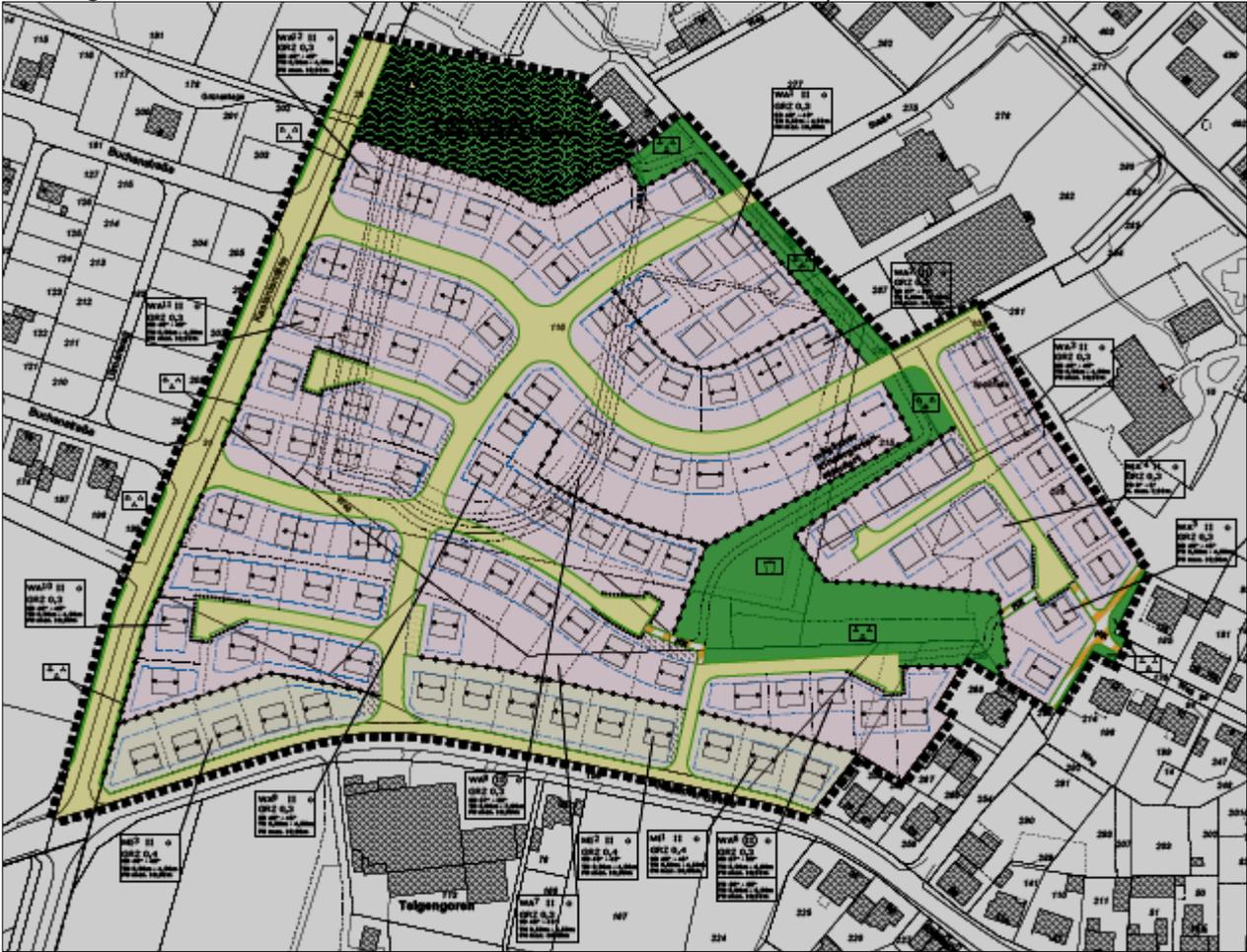
Die Endfassung des Lärmgutachtens steht noch aus, es werden aber im Vorfeld verschiedene Lösungsmöglichkeiten für die Reaktion auf die Emissionsquellen

- Gewerbelärm (Anlieferung, Betrieb und Kühlung der beiden Nahversorger)
- Gastronomie (Außengastronomie auf der Terrasse)
- Vereinsheim "Klingendes Spiel"
- Brauchtumsfeste auf dem Festplatz, Ausschluss sonstiger Freizeitveranstaltungen

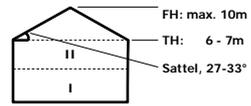
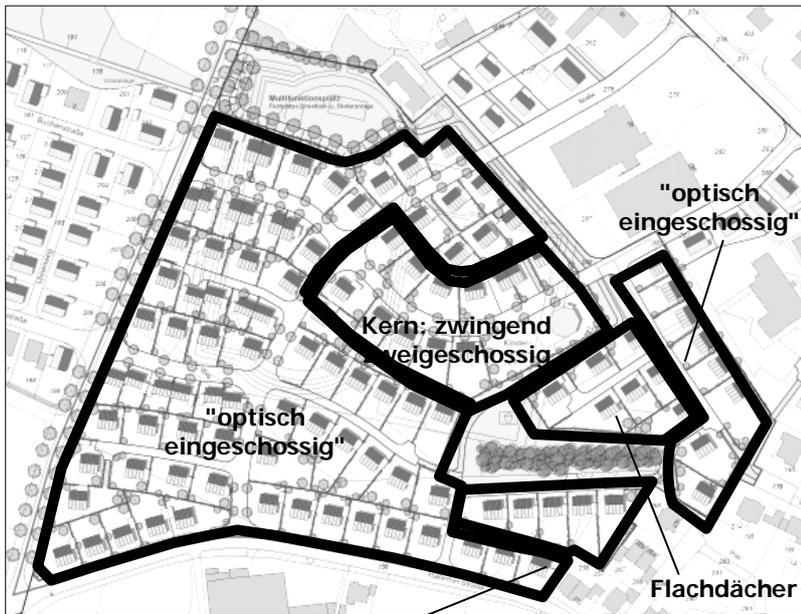
vorgeschlagen.

Diese sind jedoch in ihrer Umsetzbarkeit zunächst noch mit den Fachleuten und den Beteiligten abzustimmen. Je nach zeitlicher Abfolge und abhängig davon, ob sich daraus noch Änderungen im planerischen Konzept ergeben - kann der Umgang mit der Thematik ggfs. erst in der Sitzung des Rates im März aufgezeigt werden.

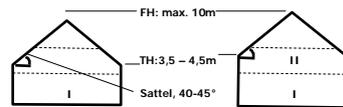
Auszug aus dem **BPlan-Vorentwurf** (nicht maßstäblich)



vorgesehene **Gebäudeformen**



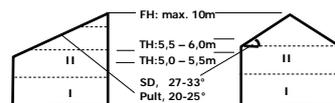
Kern:
zwingend
zweigeschossig



"optisch eingeschossig"



Flachdächer



Pult- und Satteldächer

Pult- und Satteldächer