

## Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 99 „Sportpark Linderhausen“

Stand: März 2015

## **Inhalt**

### 1. Grundlagen der Planung

- 1.1 Anlass und Ziel der Planung
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Planverfahren
- 1.4 Planungsvorgaben
  - 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung
  - 1.4.2 Flächennutzungsplan

### 2. Städtebauliche Planung

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Festsetzungen
  - 2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
- 2.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 2.3.1 Verkehrsflächen
  - 2.3.2 Ver- und Entsorgung
- 2.4 Grundsätze der Abwägung

### 3. Umweltbelange

- 3.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung
- 3.2 Artenschutz
- 3.3 Grünordnerische Maßnahmen/ Pflanzbindungen und Pflanzgebote
- 3.4 Immissionsschutz
- 3.5 Bodenverhältnisse/Altlasten

## **1. Grundlagen der Planung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Aufstellung des B-Planes Nr. 99 „Sportplatz Linderhausen“ ist der Wunsch der Sportvereine „Sportvereinigung Linderhausen“ und „VfB Schwelm“ einen gemeinsamen Standort für zwei Vereinsplätze an einem Ort zu konzentrieren. Hintergrund ist die angemessene Instandsetzung der bestehenden Vereinsplätze, gemessen an den heutigen technischen Standards als Kunstrasenplätze. Da eine geeignete Finanzierung auf den Bestandsflächen ökonomisch nicht realisierbar ist und um langfristig Kosten zu sparen, soll ein zentraler Standort geschaffen werden. Nach Aussage der Vereinsvertreter soll die geplante Sportanlage auch noch von anderen Vereinen genutzt werden können. Die Sportanlage soll über zwei Kunstrasenplätze, ein Kleinspielfeld (Aufwärmplatz), Kabinen und ein Vereinsheim verfügen. Hinzu kämen dann noch die notwendigen Stellplatzflächen für Pkw.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke (Stand 16.03.20015) Gemarkung Linderhausen, Flur 11, Flurstück 136, 171, 203, 205 tlw., 208 tlw.. Die genauen Grenzen des Plangebietes setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB). Die in Rede stehende Fläche befindet sich in der Gemarkung Linderhausen östlich der Hattinger Straße, südlich der Gevelsberger Straße, westlich des ev. Gemeindehauses Linderhausen und nördlich der landwirtschaftlichen Nutzflächen Linderhausen. Derzeit stellt sich die in Rede stehende Fläche als Mähwiese dar, die sich gem. Flächennutzungsplan-Darstellung auf einer gewerblichen Baufläche (G) befindet. Bei der vorgeschlagenen Ausnutzung umfasst die zu überplanende Fläche eine Größe von ca. 28.000m<sup>2</sup>.

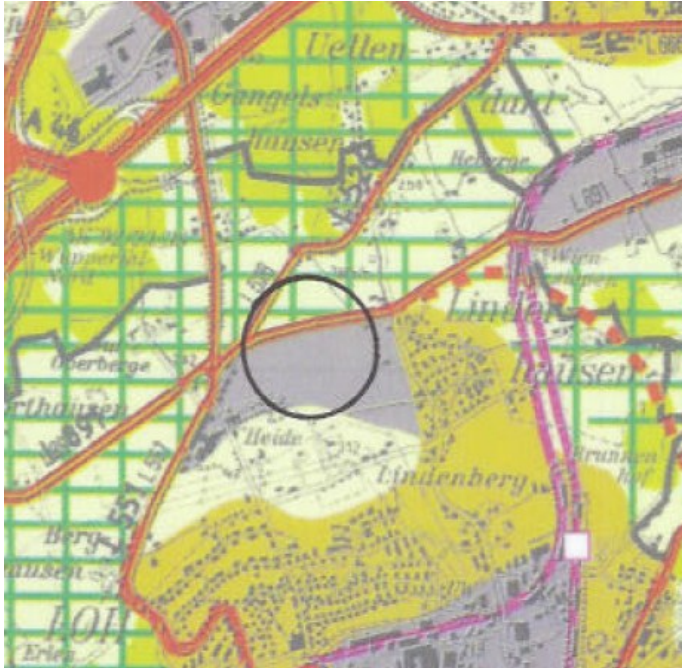
### **1.3 Planverfahren**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB.  
Beschlussfassung des Darlegungskonzeptes zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

### **1.4 Planvorgaben**

#### **1.4.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) vom 17.07.2001 in der Fassung vom 31.03.2005 stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB ist gewährleistet.

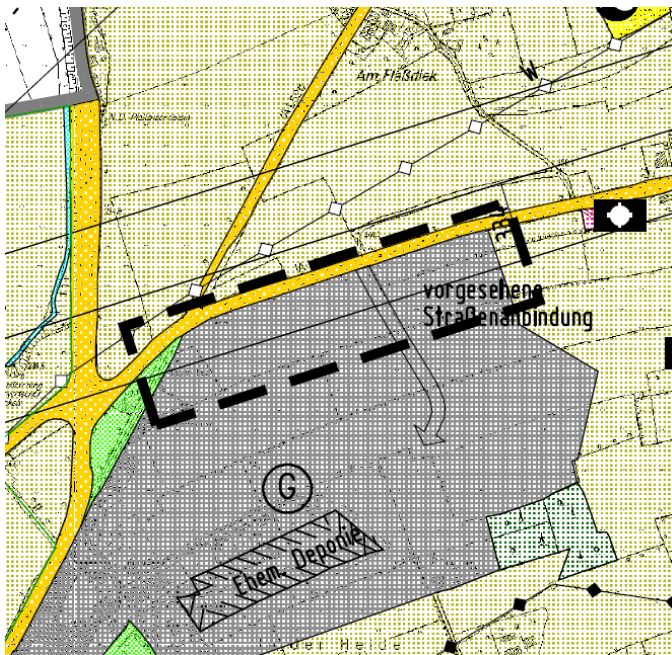


Darstellung im GEP (ohne Maßstab)

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Eine Anpassung an den FNP ist nicht notwendig, da der B-Plan von den Darstellungen nicht abweicht. Die Voraussetzung, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt.

Der Flächennutzungsplan stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen zurzeit als gewerbliche Baufläche dar.



Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

## **2. Städtebauliche Planung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Die in Rede stehende Fläche befindet sich in der Gemarkung Linderhausen östlich der Hattinger Straße, südlich der Gevelsberger Straße, westlich des ev. Gemeindehauses Linderhausen und nördlich der landwirtschaftlichen Nutzflächen Linderhausen.

Derzeit stellt sich die in Rede stehende Fläche als Mähwiese dar, die sich gem. Flächennutzungsplandarstellung auf einer gewerblichen Baufläche (G) befindet. Bei der vorgeschlagenen Ausnutzung umfasst die zu überplanende Fläche eine Größe von ca. 28.000m<sup>2</sup>.

Der Planbereich erstreckt sich beginnend an dem Abschnitt der „Anliegerstraße“ Hattinger Straße und folgt parallel auf dem Wiesengrundstück in einer Breite von ca. 90.00m dem Verlauf der Gevelsberger Straße in östlicher Richtung.

Im östlichen Abschnitt des Planbereichs befindet sich eine Fläche für PKW-Stellplätze, über die der Planbereich verkehrlich erschlossen wird.

### **2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Sportpark Linderhausen“ trifft folgende Festsetzungen:

#### **2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB i.V.m. § 8(2) Nr. 4 u. §§ 16-20 BauNVO)**

In dem B-Planbereich wird gem. § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) eine Fläche für Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Auf der Fläche für Sportanlagen werden

- Freisportflächen
- Vereinsheim und Nebengebäude (innerhalb der Baugrenzen)

zugelassen.

Die in Gewerbegebieten zulässige Nutzung gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

werden ausgeschlossen.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügensstätten

sind nicht zulässig.

Die Gebäudehöhe (GH) des Vereinsheims darf die Höhe von 4.50m über NN Urge-lände nicht überschreiten. Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer in einer Dachnei-gung von 10° - 30°.

#### **2.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Vereinsheim ist eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen definiert.

## 2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 2.3.1 Verkehrsflächen Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Die Erschließung erfolgt über den geplanten Parkplatz an der Gevelsberger Straße. Der Parkplatz soll ca. 90 Parkbuchten Platz bieten und könnte bei Bedarf noch erweitert werden.

### 2.3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über vorhandene Versorgungsleitungen der Aktiengesellschaft für Versorgungs-Unternehmen (AVU) mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Eine Entwässerung des Plangebietes im Mischverfahren ist nicht möglich, da die erforderliche Infrastruktur fehlt.

Die Entwässerung des Baugebietes sollte im Trennsystem erfolgen da sich in der Gevelsberger Straße eine Trennkanalisation befindet.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse (Erdfallgefahr) ist die Versickerung von Niederschlagswasser aus hiesiger Sicht derzeit nicht möglich. Als wahrscheinliche Lösung zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers gilt der Bau einer Regenrückhaltung, die von einem Fachbüro bemessen und festgelegt werden muss.

## 2.4 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 (5) BauGB), Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 (5) BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Maßstab für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des §1 (3) BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen der Vorrang eingeräumt werden muss.

- Eingriffs- Ausgleichsregelung
- Entwässerung
- Grünflächen / Umweltbelange
- Lärm

### **3. Umweltbelange**

#### **3.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelungen**

Der Eingriffsumfang der geplanten Nutzung (zwei Kunstrasenplätze und PKW-Stellplätze) erzeugt nach ersten Abschätzungen einen zu erwartenden Versiegelungsgrad zwischen ca. 80%-90%.

Der genaue Detaillierungsgrad über Art und Lage geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss noch im weiteren Planverfahren ermittelt bzw. geklärt werden.

#### **3.2 Artenschutz**

Für das Bebauungsplangebiet ist im Baugenehmigungsverfahren eine Artenschutzprüfung (ASP) im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung (ASP Stufe 1) durchzuführen.

#### **3.3 Grünordnerische Maßnahmen /Pflanzbindungen und Pflanzgebote**

Im nördlichen Randbereich des B-Planes befinden sich Heckenstrukturen. Sie sind ein prägendes Beispiel für die umliegende Landschaftsstruktur, die sich durch kleinflächige Wechsel zwischen offenen Grünland und Ackerflächen mit gliedernden Hecken-Elementen als einen wertigen Biotopkomplex darstellt. Die Bedeutung wird durch Beschreibung und Bewertung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Landschaft (LÖBF) im LÖBF- Biotopkataster dargelegt. Die Nutzung bzw. Ausrichtung der Sportplätze soll so gestaltet bzw. geplant werden, dass eine höchstmögliche Schonung der betroffenen Landschaftsbereiche gewährleistet ist. Zu schonende Heckenstrukturen können im B-Plan festgesetzt werden.

#### **3.4 Immissionsschutz**

Bei der Entwicklung zum Sportplatz muss zwingend den Immissionsschutz der benachbarten Wohnbebauung „Anliegerstraße“ Hattinger Straße und Heidestraße und Schamottestraße berücksichtigen. Aufgrund der Lage der Wohnnutzung im Außenbereich ergibt sich aus hiesiger Sicht ein Schutzanspruch zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet. Dies muss im weiteren Verfahren gutachterlich geklärt werden.

#### **3.5 Bodenverhältnisse/Altlasten**

Aufgrund der geologischen Situation ist innerhalb des Plangebietes mit Karsterscheinungen (Dolinen, Erdfällen) zu rechnen. Zur Bebaubarkeit des Geländes wurde bereits in der Vergangenheit (1989) ein geologisches Gutachten erstellt. Hieraus ist abzuleiten, dass die Bebaubarkeit im Untersuchungsgebiet aufgrund von Erdfallgefahr überwiegend eingeschränkt ist. Bei Baumaßnahmen ist im Vorfeld gutachterlich abzuklären, ob Dolinen vorhanden sind und konstruktive Gründungsmaßnahmen notwendig werden.

Außerdem ist der Bereich des Bebauungsplangebietes als Fläche mit Artilleriebeschuss gekennzeichnet. Zur Gefährdungsabschätzung ist zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens der Kampfmittelräumdienst zu beteiligen.