

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sport- und Freizeitzentrum“ als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

Ortsteil: Enger

Plangebiet: Nördlich der Wertherstraße (L 782) / westlich des
Freizeitweges



BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand:
ENTWURF

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld,

Tel. 05205-3230; Fax. 22679, e-mail: info@dhp-sennestadt.de

27-09-2011

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	2
2	Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	2
3	Verfahren	4
4	Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan	5
5	Situationsbeschreibung	5
5.1	Örtliche Gegebenheiten	5
5.2	Derzeitiges Planungsrecht	6
6	Bauleitplanung	6
6.1	Städtebauliches Konzept	6
6.2	Art der baulichen Nutzung	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung	7
6.4	Bauweise / Gebäudehöhe	7
6.5	Baugestaltung	8
6.6	Nebenanlagen	8
6.7	Verkehrsflächen / Stellplätze	8
6.8	Grünflächen / Anpflanzungen	8
7	Auswirkungen der Bauleitplanung	9
7.1	Belange des Denkmalschutzes	9
7.2	Belange der Ver- und Entsorgung	9
7.2.1	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser	9
7.2.2	Niederschlagswasserentsorgung	9
7.2.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	9
7.2.4	Abfallbeseitigung	9
7.3	Belange der Umwelt	9
7.3.1	Altablagerungen und Bodenschutz	10
7.3.2	Immissionsschutz	10
7.3.4	Artenschutz	11
8	Kosten	12

Anlage

2. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen der Sport-, Freizeit- und Gesundheitsinfrastruktur“)

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sport- und Freizeitzentrum“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Ortsteil: Enger

Plangebiet: Nördlich der Wertherstraße (L 782) / Westlich des Freizeitweges

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Pödinghausen, Flur 1 und umfasst das Flurstück 320. Das Änderungsgebiet ist rd. 0,64 ha groß.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Plan durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Nutzungsplan (Teil A),
- den Rechtsgrundlagen (Teil B),
- den textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen (Teil C),
- den sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt (Teil D).

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

2 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

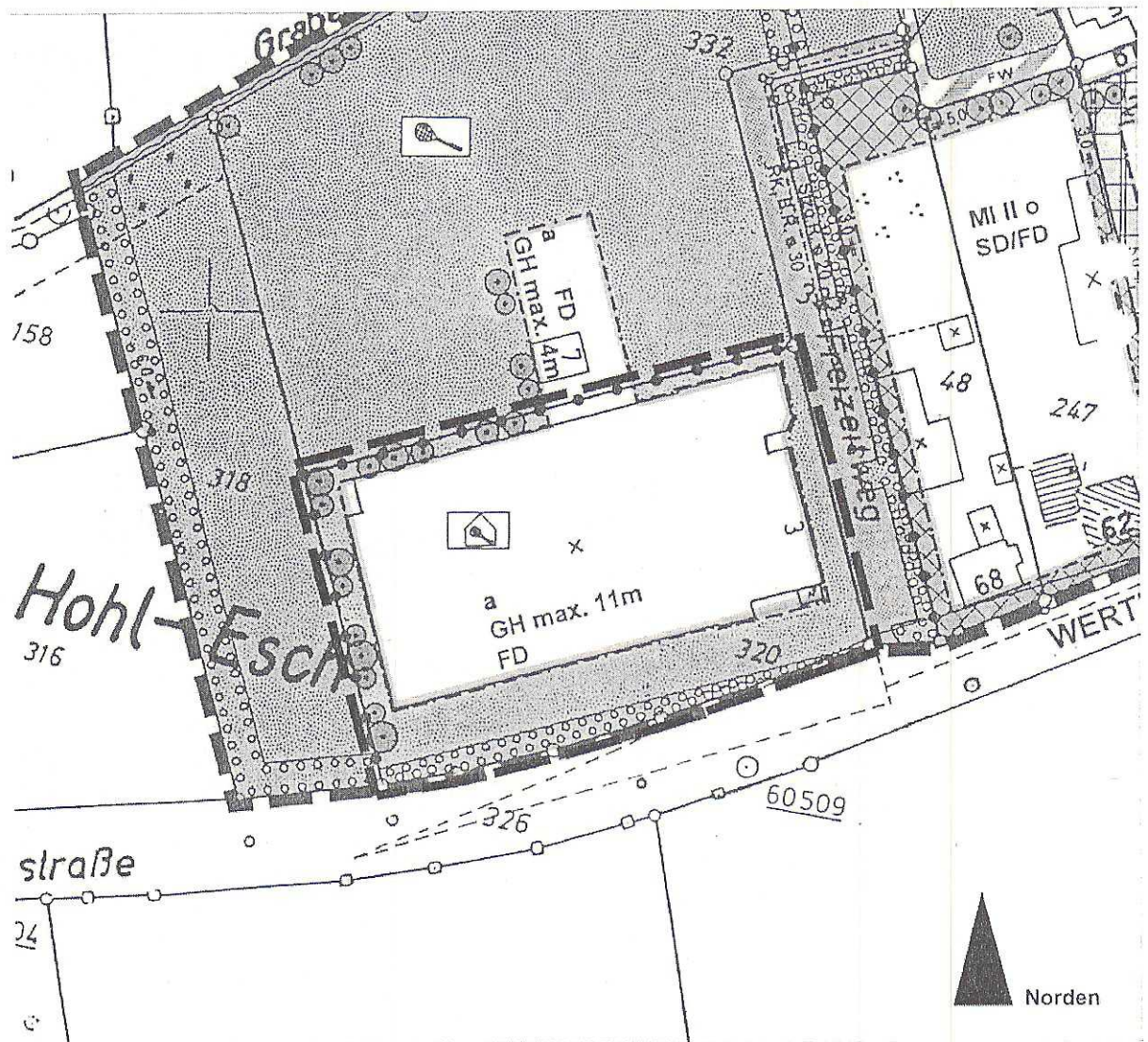
Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht eines Investors innerhalb des vorhandenen Gebäudes im südlichen Teil des Sport- und Freizeitentrums an der Wertherstraße zu den vorhandenen Nutzungen und Einrichtungen Änderungen sowie Ergänzungen vorzunehmen.

Durch diese Erweiterung des Angebotes soll an dem Standort eine multifunktionale Sportanlage mit den Schwerpunkten Sport, Freizeit und Gesundheit entstehen.

Auf den bisherigen Hallen-Tennisplätzen der Anlage soll zukünftig auch Hallenfußball gespielt werden. Die vier Plätze entsprechen ungefähr der Größe der bisherigen Tennisplätze (Größe 15 x 30 m). Einzigartig in OWL wird eine Variante sein, bei der die vier Plätze innerhalb von einer Stunde auf ein Großfeld von 30 x 60 m umgerüstet werden können, was einem halben Fußballfeld entspricht. Dadurch soll vielen Vereinen, Betriebs- und Hobbymannschaften die Möglichkeit gegeben werden, ihrem Sport gerade im Winter nachgehen zu können. Geplant sind zudem vier Einzeltribünen mit je 40 Plätzen, um so offen für Hallenkreismeisterschaften oder ähnliche Veranstaltungen zu sein. Ein weiteres Ziel ist es, eine Kooperation mit dem Fußball und Leichtathletik Verband Westfalen | Kreis Herford zu erreichen, so dass die Halle ein Leistungstützpunkt für Jugendfußball werden kann. Kooperationen mit Fußballvereinen aus der Stadt und der Region sind geplant. Erste Anfragen liegen bereits vor.

Im Bereich des Empfangs soll eine Ausstellungsfläche für ein Engeraner Sporthaus eingerichtet werden. Im Empfang selbst werden dann kleinere Sportartikel wie Squash- und Badmintonbälle, Socken, Fußbälle etc. verkauft.

Das zur Nutzungsänderung / -ergänzung vorgesehene Gebäude mit seinen Außenanlagen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.33 „Sport und Freizeitzentrum“. Dessen Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Tennishalle) entspricht nicht der zukünftig beabsichtigten Nutzungsvielfalt. Die beabsichtigte Nutzung lässt sich somit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbaren. Der Investor hat daher einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes gestellt.



Zurzeit gültiger Bebauungsplan Nr. 33 mit Bereich der 5. Änderung

Die Stadt Enger hat das Ziel, den Standort für Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen zu erhalten.

Dieses bietet sich an, da das Sport- und Freizeitzentrum lagegünstig zu anderen Nutzungen, wie den Tennisplätzen des TV Concordia von 1864 Enger e.V. und dem Schießstand der Schützengesellschaft von 1889 Enger e.V. nördlich des Änderungsgebietes liegt.

Zudem liegen das Hallenbad und die Sportplätze an der Ringstraße nicht weit entfernt.

Die Stadt Enger macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die zurzeit mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: zu den vorhandenen Nutzungen und Einrichtungen Änderungen sowie Ergänzungen vorzunehmen).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem eine sinnvolle im allgemeinen, öffentlichen Interesse stehende infrastrukturelle Änderung und Ergänzung der vorhandenen Nutzung im Sektor Sport, Freizeit, Gesundheit vorgenommen wird.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Sport- und Freizeitzentrum“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geändert werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung und der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße: 0,64 ha).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es sind keine Änderungen in dem Bebauungsplan vorgesehen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier genannten Planung stehen.

Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant. Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld – weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

Innerhalb der ASB sind Einrichtungen der Sport-, Freizeit- und Gesundheitsinfrastruktur ohne Einschränkung zulässig.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt / geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sport- und Freizeitzentrum“ gegeben.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a (2) Ziffer 2 BauGB).

Inhalt der Anpassung des Flächennutzungsplanes soll - vor dem Hintergrund der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (1) BauNVO - die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen der Sport-, Freizeit- und Gesundheitsinfrastruktur“ sein (siehe Anlage).

Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich eine rd. 4.000 m² Grundfläche umfassende Halle, die bislang schwerpunktmäßig als Tennishalle, aber auch für andere Sportzwecke genutzt wurde bzw. wird (Sportpark, Sport X – Fit und Fun in Enger).

Zu den Nutzungen gehörten, Squash- und Badminton-Felder, Studios für Fitness- und Reha-Sport sowie ein zentraler Empfangsbereich mit Gastronomie.

Die Halle ist von der Süd- und der Ostseite für die Öffentlichkeit begehbar und hat mit ihrem Ost-West-gerichteten Satteldach eine Höhe von rd. 10,00 m.

Der östliche Eingangs- und Erschließungstrakt ist niedriger und mit einem Flachdach versehen.

Der Halle vorgelagert ist im Osten und Süden eine Fläche mit Stellplätzen, die durch Betonsteine befestigt ist.

Südwestlich der Halle befindet sich eine unbefestigte Fläche mit wassergebundener Decke.

Den Stellplätzen und der Schotterfläche vorgelagert ist entlang der Wertherstraße eine mit Bäumen und Sträuchern bestandene Fläche, die den Fuß- / Radweg an der Landesstraße von dem Änderungsgebiet trennt.

Westlich des Änderungsgebietes liegt eine Skateranlage mit den zugehörigen Einrichtungen, deren Fläche überwiegend versiegelt ist. Daran schließt im Westen landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Nördlich des Änderungsgebietes liegen die Außenplätze des örtlichen Tennisclubs.

Östlich des Änderungsgebietes befinden sich über den Freizeitweg hinaus zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzte Gebäude in offener zweigeschossiger Bauweise.

5.2 Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Sport- und Freizeitzentrum“ aus dem Jahr 1999 setzt für den Änderungsbereich öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB fest, mit einem Baufenster entsprechend der vorhandenen Gebäudefläche, welches die Zweckbestimmung „Tennishalle“ aufweist. Für die Tennishalle wird eine abweichende Bauweise, eine maximale Gebäudehöhe von max. 11,00 m und die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdach festgesetzt.

Westlich des Änderungsgebietes ist ebenfalls innerhalb öffentlicher Grünfläche eine Skateranlage festgesetzt.

Der Skateranlage und der Halle ist zur Wertherstraße hin eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB vorgelagert.

Nördlich der „Tennishalle“ sind die Außenanlagen des Tennisclubs ebenfalls als öffentliche Grünfläche, jedoch mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz mit Clubhaus“ festgesetzt.

Östlich des Änderungsgebietes ist die Zuwegung zu den Tennisplätzen (Freizeitweg) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Nordöstlich der Zuwegung sind innerhalb öffentlicher Grünfläche Stell- / Festplatz, Schießbahn und Festplatz festgesetzt.

Die östlich des Freizeitweges angrenzenden Baugebiete sind als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO bzw. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

6 Bauleitplanung

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der Absicht, zu den vorhandenen Nutzungen / Einrichtungen der Sportinfrastruktur Ergänzungen vorzunehmen, ändert sich bzgl. der städtebaulichen Konzeption nichts.

Es verbleibt bei dem vorhandenen Hallengebäude in seiner heutigen Ausdehnung ebenso, wie die Erschließung des Änderungsbereiches weiterhin vom Freizeitweg aus, mit dem ein Anschluss an die Wertherstraße erfolgen soll.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, zu den vorhandenen Nutzungen / Einrichtungen der Sportinfrastruktur Ergänzungen vorzunehmen wird

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen der Sport-, Freizeit- und Gesundheitsinfrastruktur“ festgesetzt.

Damit wird erreicht, dass die Nutzung in dem Änderungsgebiet sich ausschließlich auf die beabsichtigten Sport-, Freizeit und Gesundheitseinrichtungen beschränkt.

Die Festsetzung anderer Gebietstypen der BauNVO im Sinne der Zulässigkeit von z.B. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke scheidet aus, da die Nutzungszulässigkeit in den Baugebieten nicht alleine auf diese Anlagen beschränkt werden kann.

Es ist zurzeit kein städtebauliches Ziel, an dem Standort an der Wertherstraße andere Baugebietsnutzungen wie Wohnen oder Gewerbe zu etablieren.

In dem Sondergebiet sind bauliche Anlagen zulässig für:

- Spielfelder, Hallen, Boxen und Säle für nicht motorisierte Sportarten mit Zuschauertribünen und -plätzen,
- Räume für Kraftsport und Fitness,
- Sanitär-, Sauna-, Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume,
- Räume für Rehabilitation, Physio- und Osteopathie,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Räume für Gastronomie und angeschlossenem Catering,
- Sportshop / Sport-Laden zum Verkauf von Artikeln, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den im Sondergebiet angebotenen Sport-, Freizeit und Gesundheitsaktivitäten stehen,
- Ausstellungs- und Präsentationsflächen für Sportevents.

Die zulässigen Nutzungen sind ausschließlich innerhalb geschlossener Räume zulässig.

Nutzungen im o.g. Sinn innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - auch als public-viewing bei Sportereignissen - sind unzulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlage geregelt werden.

Dabei wird die heute an dem Standort in dem Plangebiet vorhandene reale Situation aufgenommen und festgesetzt.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – GRZ), wird in dem „Sonstigen Sondergebiet“ mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt.

Aufgrund der heutigen Nutzung bedarf es der Festsetzung einer über das nach § 17 BauNVO hinausgehenden zulässigen Obergrenze für die GRZ von 0,8.

Um den Standort mit dem vorhandenen Hallengebäude flächenmäßig wie im Bestand nutzen zu können, muss weiterhin die heute genutzte Fläche in Anspruch genommen werden.

Eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl auf der Grundlage des § 17 (3) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO für das Sondergebiet kann toleriert werden, da

- die Überschreitung zu keiner nachteiligen Wirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bzw.
- die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der heute bereits ausgeübten zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- die vorhandene Nutzung an dem Standort hinsichtlich der Bauweise, Kubatur und Baumasse sowie das notwendige Angebot an Stellplätzen dieses erfordern,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort sichergestellt sind und
- nachteilige Wirkungen für die Umwelt sich aus der Erhöhung der GRZ nicht ergeben.

6.4 Bauweise / Gebäudehöhe

Für das Sondergebiet wird insgesamt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen über 50 m zulässig sind. Damit wird der bislang geltenden Festsetzung entsprochen.

Dieses gilt auch für die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,00 m.

6.5 Baugestaltung

Baugestalterische Festsetzungen werden hinsichtlich der zulässigen Dachform und den zulässigen Werbeanlagen getroffen.

Danach sollen - wie bislang - das Flachdach und zusätzlich das geneigte Dach zulässig sein.

Auch mit dieser Festsetzung wird dem heutigen Bestand entsprochen.

Die Regelungen zu den Werbeanlagen sollen eine für die in dem Plangebiet vorhandenen und potentiellen Einrichtungen und Betriebe städtebaulich verträgliche Außendarstellung / Werbung ermöglichen.

Weitere baugestalterische Festsetzungen werden innerhalb des Plangebietes nicht getroffen, da hierzu keine städtebauliche Regelungsnotwendigkeit an dem Standort besteht.

6.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser im Sinne des § 14 (2) BauNVO mit ihren Zufahrten sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.7 Verkehrsflächen / Stellplätze

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt bereits über eine Zu- und Abfahrt auf den Freizeitweg mit Anschluss an die Wertherstraße.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze auch auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb des Plangebietes werden Flächen festgesetzt, die ausschließlich der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen.

Die Anzahl der Stellplätze ist bauordnungsrechtlich ausreichend entsprechend der konkreten Nutzungskonzeption zu dimensionieren und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für Besucherveranstaltungen ist ein darüber hinaus gehendes Stellplatzkonzept im Bedarfsfall zu erstellen, welches diese seltenen Fälle der Sondernutzung abbildet.

Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Wertherstraße ist durch ein entsprechendes Betreiberkonzept nachhaltig auszuschließen.

6.8 Grünflächen / Anpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes wird der südliche als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB festgesetzt.

Durch die randliche Begrünung nach Süden wird weiterhin eine Abschirmung der Stellplatzanlage zur Wertherstraße geschaffen.

7 Auswirkungen der Bauleitplanung

7.1 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

7.2 Belange der Ver- und Entsorgung

7.2.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 cbm/h bis maximal 192 cbm/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese ist nach heutigem Kenntnisstand dem Trinkwassernetz im Bedarfsfall zu entnehmen.

7.2.2 Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Es ist davon auszugehen, dass die in den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden vorhandenen öffentlichen Kanäle zur Aufnahme der Niederschlagswasserentwässerung ausreichend dimensioniert sind.

7.2.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas durch die örtlichen Versorgungsträger versorgt werden.

Die Trafostation in dem Plangebiet, die unmittelbar südöstlich des Hallengebäudes vorhanden ist, wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7.2.4 Abfallbeseitigung

Für das Plangebiet erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die Müllabfuhr.

7.3 Belange der Umwelt

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz

zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Aufgrund der vorhandenen Situation sind gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt.

Die vorhandene hochbauliche Situation bleibt ebenso erhalten wie die Stellplatzanlagen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

7.3.1 Altablagerungen und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb einer Fläche mit Bodenbelastungen bzw. ist in keinem Kataster als Altstandort oder Verdachtsfläche geführt.

Innerhalb des Plangebietes sind nach heutigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden mehr vorhanden.

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Plangebietes gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zu erwarten.

7.3.2 Immissionsschutz

Bei dem hier zu betrachtenden Sondergebiet müssen die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Besucher (Zuschauer) einschließlich des Zu- und Abgangs zu den Stellplätzen,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten / Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Als Immissionsorte sind die nächstliegenden Wohngebäude relevant.

Im Zusammenhang mit den hierfür erforderlichen Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV – durchgeführt (AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik, Bielefeld, September 2011).

Unter Berücksichtigung eines Regelbetriebes mit Öffnung-Kernzeiten sowie Veranstaltungen außerhalb des Regelbetriebes (Seltene Ereignisse), kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der beabsichtigte Betrieb innerhalb des Sondergebietes mit den Lärmschutzrechten der Nachbarschaft betrieben werden kann.

Voraussetzung hierfür ist eine Nutzung entsprechend der in der Untersuchung beschriebenen Weise.

Die hierfür maßgeblichen Randbedingungen wie die Öffnungszeiten sind zur Bewältigung des mit dem an- und abfahrenden Fahrzeugverkehrs verbundenen Immissionen in den Bauschein im Rahmen der Baugenehmigung zu übernehmen.

Aus der baulichen Anlage selber werden keine relevanten Geräusche nach außen dringen. Derzeit noch nicht bekannte, eventuell erforderliche Kältegeräte zur Raumkühlung können – dem Stand der Technik entsprechend – so installiert und so betrieben werden, dass sie nicht Nachbar relevant wären.

Neben dem Regelbetrieb sollen auch besondere Veranstaltungen stattfinden, wie z.B. Prominentenspiele, Hallen-Kreismeisterschaften, Fanclubturniere. Dabei werden Tribünen für bis zu 160 Zuschauer aufgebaut werden.

Derartige Veranstaltungen werden weniger als 10mal im Jahr stattfinden und stellen seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991, Bundesgesetzblatt, S. 1588, 1720) dar. Gemäß dieser Verordnung sind 18 seltene Ereignisse im Jahr zulässig.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht zu treffen, da es sich bei der Lösung des Immissionsschutzes um objektbezogene Ordnungsmaßnahmen handelt und die abschließende Konfliktlösung zum Immissionsschutz ausschließlich in dem auf das Bauleitplanverfahren nachfolgende Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann.

Das Schallgutachten zeigt, dass mit betriebsbezogenen Regelungen in der Baugenehmigung Nachbarkonflikte lösbar sind. Der Festsetzung baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB bedarf es deshalb nicht. Der Nachbarschutz ist unter Berücksichtigung des jeweiligen Betreiberkonzeptes und des vom Bauherrn zu erbringenden Nachweises, dass das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 (1) BauNVO eingehalten wird, hinreichend gewährleistet.

Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Nutzungszeiten aus Immissionsschutzgründen festgeschrieben werden.“

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten. Eine Berücksichtigung kann unterbleiben, da das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der festgesetzten Nutzung sich deutlich unter der für die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen liegenden Größe befindet.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken Straßen relevanter Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol, Feinstaub (PM₁₀-Partikel)) dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV = durchschnittliches Tagesverkehrsaufkommen) und mehr bewegen (bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen -PM₁₀- 6.000 Kfz-E bei geschlossener Bebauung)

7.3.4 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen in den Randbereichen des Änderungsgebietes keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt.

Die Durchführung einer weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) ist hier nicht erforderlich.

Das Plangebiet mit dem darin befindlichen Bereich der 5. Änderung bietet keine Habitatstrukturen, die für planungsrelevante Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können.

Die innerhalb des Änderungsbereiches anzutreffenden Arten, ihre Bestandsgröße und der Gefährungsgrad dieses Bestandes sind aufgrund der Größe der insgesamt in dem Raum real und potentiell anzutreffenden Populationen von geringer Bedeutung. Es ist ferner anzunehmen, dass der Erfüllungsgrad der ökologischen Funktion des Gesamtgebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Fauna dem Grunde nach weiterhin erhalten bleibt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der nur untergeordnet vorhandenen Pflanzstrukturen wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange (Verbote des § 44 (1) BNatSchG) nicht betroffen sind. ✓

8 Kosten

Kosten für die Stadt Enger aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Enger / Bielefeld, im September 2011

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

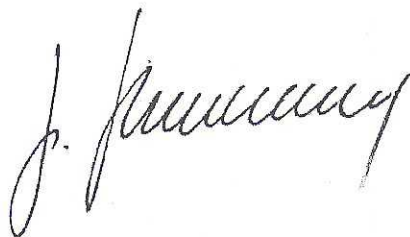
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679

e-mail: info@dhp-sennestadt.de



Dipl.-Ing. Jens-Peter Huesmann

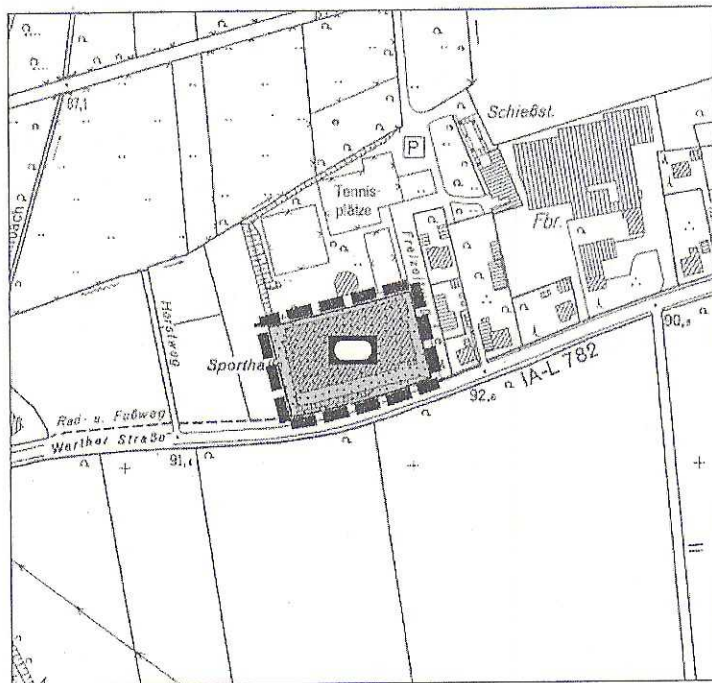
Der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sport- und Freizeitzentrum“ zugrunde liegende Fachgutachten:

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zur geplanten Umnutzung des ehemaligen SportX in den Sportpark Enger, AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik, Bielefeld, September 2011

Anlage

2. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen der Sport-, Freizeit- und Gesundheitsinfrastruktur“)

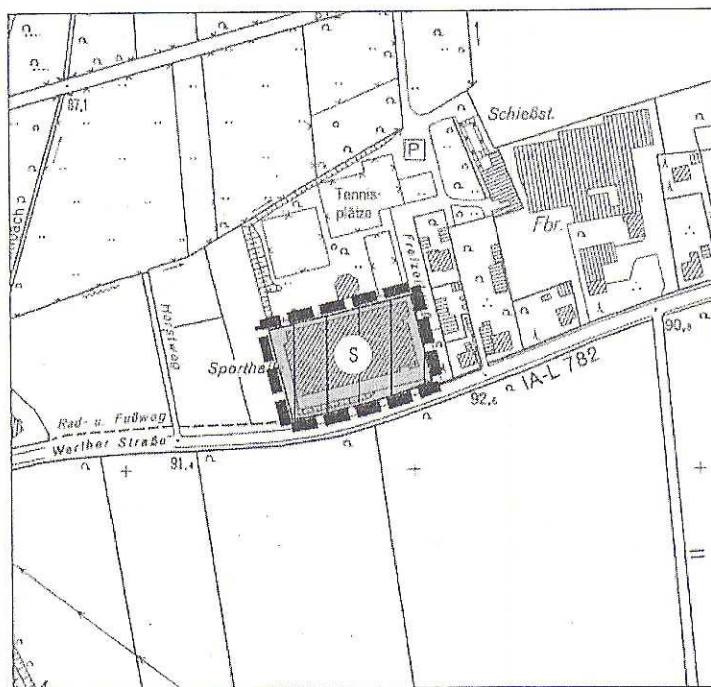
z.Zt. wirksame Fassung



Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

- Grenze des Anpassungsbereiches
- Grünfläche
- Sportplatz

Anpassungsbereich



Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

- Grenze des Anpassungsbereiches
- S Sonderbaufläche
- Einrichtungen der Sport-, Freizeit- und Gesundheitsinfrastruktur

0 50 100 150 200 250m

Maßstab im Original 1 : 5.000

29.09.2011 Te