

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 146 Sport- und Freizeitgelände Hörste-Garfeln

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.

1. Vorhandene Planungen

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10.05.1980 stellt südlich der L 636, östlich der L 749 eine öffentliche Grünfläche mit dem Symbol "Sportplatz" dar. Diese Sportfläche ist allseitig umgrenzt von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Zuge der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die zukünftige Sportfläche umgewandelt in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportgelände".

Die 31. Flächennutzungsplanänderung ist seit dem 29.01.1992 rechtswirksam.

1.3 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 14.11.1988 beschlossen, für den Bereich des Sport- und Freizeitgeländes Hörste-Garfeln einen Bebauungsplan aufzustellen. Es ist beabsichtigt, hier ein Sportgelände entstehen zu lassen, das zukünftig den Bewohnern der Ortsteile Hörste und Garfeln, dem immer stärker werdenden Bedarf im Bereich der sportlichen Betätigung in der Freizeit in allen sportlichen Bereichen gerecht werden soll.

Anlass für den Aufstellungsbeschuß war der Antrag des Sportvereins V.f.L. Hörste-Garfeln 1922 e.V., das vorhandene Sportgelände um ein weiteres Spielfeld, eine Tennisanlage und ein Clubhaus mit den notwendigen Stellplätzen zu erweitern.

Heute ist im südlichen Bereich des Plangebietes ein Fußballspielfeld vorhanden, an der Westseite befindet sich ein Gebäude, das als Geräteraum und Toilettenanlage genutzt wird. Die Erschließung erfolgt z.Z. fußläufig von Westen über die "Bahnecke" (L 749) und verkehrsmäßig von Osten über den Wirtschaftsweg "Foshöller" mit Anschluss an die L 636. Die Ziel- und Quellverkehre und der ruhende Verkehr des Sportbetriebes führen zu einer Belastung der Anlieger des Foshöllers, so dass der Sportverein eine neue Zufahrt von Norden her, ausgehend von der L 636, anstrebt. Im Zuge des bisherigen Bebauungsplanverfahrens mußten Fragen des Grunderwerbs, der verkehrlichen Erschließung sowie der Einbindung des Sportgeländes in die Landschaft und der Zuordnung zu den angrenzenden Siedlungsgebieten gelöst werden.

Da das Landesstraßenbauamt der Erschließung des Sportgeländes über die Hörster Straße (L 636) vorerst nicht zustimmte, wurden verschiedene Konzepte erarbeitet, die eine verkehrsmäßige Erschließung ausschließlich von der Bahnecke (L 749) vorsahen. Diese Planungen wurden am 10.05.1989 in einem Bürgergespräch vorgestellt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich der Hörster Straße, zwischen dem vorhandenen Sportplatz und der Bahnecke stieß bei den betroffenen Grundstückseigentümern auf Widerstand, so dass in den nachfolgenden Grundstücksverhandlungen östlich des vorhandenen Sportplatzes eine Fläche im Tauschverfahren von der Stadt Lippstadt erworben wurde.

Die Planung wurde entsprechend den neuen Grundstücksverhältnissen überarbeitet. Nach nochmaligen Verhandlungen mit dem Landesstraßenbauamt wurde der Erschließung des Sportgeländes von der Hörster Straße im Kreuzungsbereich Dörferweg zugestimmt mit der Auflage, dass die Stadt Lippstadt als Veranlasser die Knotenpunktplanung in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt durchführt und die Kosten der Baumaßnahme trägt.

Zwischenzeitlich wurde für drei der geplanten Tennisplätze eine Baugenehmigung gem. § 35 (2) BauGB erteilt. Das Planverfahren wurde aber danach vorerst nicht weitergeführt, da für den seitens der Landschaftsbehörden geforderten landschaftspflegerischen Begleitplan die erforderlichen Finanzierungsmittel nicht zur Verfügung standen.

Der Wunsch des Sportvereins, die vorhandenen Sportanlagen um ein Sportlerheim mit Umkleide- und Jugendraum für die Tennis- und Fußballabteilung zu ergänzen, machte die Wiederaufnahme des Planverfahrens erforderlich. Der fehlende landschaftspflegerische Begleitplan wurde durch die Stadt Lippstadt erstellt, der zwischenzeitlich eine Fachkraft zur Verfügung steht.

3. Grünfläche

Der gesamte Bereich des Sport- und Freizeitgeländes wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wobei innerhalb der Grünfläche unterschiedliche Nutzungen und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt wurden.

3.1 Sportanlagen

3.1.1 Fußball

Das im südlichen Planbereich festgesetzte Fußballspielfeld ist vorhanden und soll unverändert erhalten bleiben. Zukünftig soll dieser Platz ausschließlich dem Trainingsbetrieb dienen.

Nordöstlich des vorhandenen Platzes wurde eine Fläche für ein zusätzliches Fußballspielfeld festgesetzt. Dieser geplante Sportplatz soll zukünftig als Hauptspielplatz genutzt werden.

3.1.2 Tennis

Im westlichen Bereich entstanden zwischenzeitlich im Vorgriff auf den Bebauungsplan drei Tennisplätze, deren Genehmigung nach § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 36 Abs. 1 BauGB erfolgte.

Die für die Tennisanlage festgesetzte Fläche des Bebauungsplanes wurde jedoch so großzügig bemessen, dass langfristig eine Erweiterung auf 6 Tennisplätze möglich wäre, um auch zukünftig der immer größer werdenden Nachfrage nach Tennisplätzen gerecht werden zu können.

3.2 Baufläche

Zwischen dem vorhandenen Fußballspielfeld und der Tennisanlage wurde innerhalb der Grünfläche durch die Darstellung von Baugrenzen eine Baufläche festgesetzt. Hier soll ein Clubhaus entstehen, das von der Fußballabteilung sowie von der Tennisabteilung gemeinsam genutzt wird.

Durch die zentrale Lage der Baufläche und die relativ großzügig dimensionierte Fläche sind sämtliche für den Sportbetrieb notwendigen Gebäude innerhalb dieser Fläche unterzubringen. Es wurde daher festgesetzt, dass außerhalb der festgesetzten Baufläche Gebäude (auch Nebengebäude) unzulässig sind. Das vorhandene Gebäude im Bereich des Fußballfeldes ist nach Neubau des Clubhauses nicht mehr notwendig und wurde daher als abzubrechendes Gebäude dargestellt.

3.3 Fläche für Stellplätze

Im Bereich der Zufahrten von der Hörster Straße und der Bahnecke wurde in jedem Zufahrtsbereich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind die notwendigen Stellplätze für die Sportanlagen anzulegen, außerhalb der festgesetzten Fläche sind Stellplätze unzulässig. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass die Grünflächen zwischen den Sportanlagen und im Bereich des Clubhauses durch Fahrzeugverkehr, zusätzlich versiegelte Flächen durch Zufahrten und durch ungeordnetes Parken belastet werden.

Für die Ausführung der Stellplatzanlagen wurden zusätzliche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Um die innerhalb des Sportgeländes zusätzlich zu versiegelnde Fläche so gering wie möglich zu halten wurde festgesetzt, dass die Fahrbahnen und Standflächen in wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Rasenpflastersteine etc.) auszuführen sind.

Zur Eingrünung der Parkplätze wurde die Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzt. Hierbei sollen heimische, landschaftstypische und standortgerechte Arten verwendet werden, die als Baumpflanzung den gesamten Parkplatz dicht abschirmen. Aus klimaökologischen Gründen ist vorgesehen, dass eine Überstellung der Parkplatzfläche im Bereich der Stellplätze mit Bäumen in einem Rasternetz von mind. einem Baum pro vier Stellplätze erfolgen soll. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² anzulegen, die Bäume sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen.

3.4 Kinderspielplatz

Der Ortsteil Hörste weist mit nur 0,8 m² offizieller Spielplatzfläche eine relativ geringe Versorgungsquote auf. Der innerhalb des Sportgeländes festgesetzte Spielplatz soll entsprechend der DIN 18034 als Spielbereich B ausgebaut werden und sowohl der Versorgung des westlich angrenzenden Neubaugebietes dienen wie auch den Be-

suchen des Sportgeländes zur Verfügung stehen. Entlang der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung sollen "Spielpunkte" zusätzlich eingerichtet werden.

3.5 Fuß- und Radwege

Südlich des vorhandenen Fußballspielfeldes ist ein Fuß- und Radweg vorhanden, der eine Verbindung zwischen dem Foshöller und der Bahnecke bildet. Der Weg bleibt auch zukünftig unverändert erhalten. Ergänzt wird das Fuß- und Radwegenetz durch einen Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung, der eine Verbindung zwischen dem Knotenpunkt Hörster Straße/Dörferweg und dem vorhandenen Fußweg bildet und Anschluss an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz in Richtung Hörste und Garfeln findet.

3.6 Unterhaltungsweg

Entlang der vorhandenen Gräben wurde ein Unterhaltungsweg als Pflegefläche für die Gräben festgesetzt.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Hörster Straße (L 636) und die Bahnecke (L 749) an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Für das Sportgelände sind zwei Zufahrten vorgesehen. Die Haupteerschließung erfolgt von Norden über die L 636, eine zusätzliche Erschließung von der L 749.

4.2 Zufahrt von Norden

Der Hauptzufahrtbereich von Norden über die L 636 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt, Baulastträger ist das Landesstraßenbauamt Meschede. Für den Bereich der Zufahrt wurde eine Ausnahme vom Bauverbot gem. § 25 Abs. 6 StrWG in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, daß die Planung des Knotenpunktes von der Stadt Lippstadt in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt Meschede erfolgt. Die Knotenpunktplanung wurde von einem externen Planungsbüro im Auftrag der Stadt Lippstadt durchgeführt. Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden und sind im Bebauungsplan dargestellt: Auf eine separate Linksabbiegespur wird bedingt durch die geringen Abbiegeströme zugunsten einer Abbiegehilfe (3,25 m + 1,75 m Verbreiterung = 5,50 m) verzichtet. Die durchgehende Strecke wird lediglich um diese Abbiegehilfen in Richtung Garfeln und Sportgelände aufgeweitet und der nördliche Mehrzweckstreifen durch einen Rad-/Gehweg im Knotenbereich ersetzt (s. Anlage).

Der Wunsch der Stadt Lippstadt, eine Fahrspurtrennung und Beruhigung des Knotenpunktes durch begrünte Mittelinseln mit Fußgängerüberquerungshilfen zu erreichen, wurde vom Landesstraßenbauamt Meschede verworfen, da der Knoten außerhalb der Ortsdurchfahrten von Hörste und Garfeln liegt und auf der freien Strecke keine Mittelinseln errichtet werden dürfen.

Außerhalb des festgesetzten Zu- und Abfahrtsbereiches wurde im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, da hier die Anbaubestimmungen des § 25 StrWG NW gelten. Seitens des Landesstraßenbauamtes ist eine Erneuerung der L 636 auf größerer Länge vorgesehen.

Dabei wird in Teilbereichen auch ein kompletter Neuaufbau erforderlich. Der Knotenpunkt Hörster Straße/Dörferweg liegt in einem derartigen Teilstück, daher soll aus Kostengründen ein zeitgleicher Ausbau von Strecke und Kreuzung erfolgen.

4.3 Zufahrt von Westen

Heute wird der vorhandene Sportplatz ausschließlich über einen Fußweg über die Bahnecke (L 749) erschlossen, Parkplätze sind nicht vorhanden. Um auch zukünftig den Bewohnern des westlich angrenzenden Siedlungsbereiches und der südlich angrenzenden Ortschaften weiterhin eine Zuwegung von der Bahnecke zu ermöglichen und die z.Z. unbefriedigende und behindernde Parksituation im Straßenbereich zu beseitigen, soll hier eine fußläufige Erschließung des Sportgeländes mit einem Parkplatz erfolgen.

Der Zufahrtsbereich zum Parkplatz liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Zufahrtsmöglichkeit wurde durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Lippstadt und dem Landesstraßenbauamt in Meschede geregelt. Der mit dem Landesstraßenbauamt festgelegte Zufahrtsbereich wurde im Bebauungsplan festgesetzt, außerhalb dieses Bereiches wurde ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

4.4 Zufahrt von Osten

Durch die geplanten Zufahrten von Norden und Westen ist das geplante Sport- und Freizeitgelände verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Der Wirtschaftsweg "Foshöller" wurde entsprechend seiner Funktion festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt. Das Gebiet wird nach dem Trennsystem entwässert. In der "Bahnecke" ist ein Schmutzwassersammler vorhanden.

Das heute vorhandene Gebäude westlich des Sportplatzes ist mit Toilettenanlagen ausgestattet, die über eine 3-Kammer-Kläranlage in den anliegenden Vorfluter entwässert werden. Nach Neubau des Clubhauses wird dieses Gebäude einschl. der Klärgrube abgebrochen. Das neu zu erstellende Gebäude wird über einen neuen Abwasserkanal an den Schmutzwassersammler an der "Bahnecke" angeschlossen. Das evtl. im Bereich der Sportanlagen anfallende Drainagewasser und das Regenwasser des Clubhauses soll über Flachwasserzonen auf dem eigenen Grundstück versickern bzw. über Regenrückhaltebereiche den Vorflutern zugeleitet werden. Die Fuß- und Radwege werden mit wassergebundener Decke ausgestattet, ebenfalls die Zufahrtsbereiche der Stellplatzanlagen. Die Stellplätze werden mit Rasenkammersteinen befestigt.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

6.1 Bestand

Die gesamte Fläche, die der Erweiterung des Sportgeländes dient, wird als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Erhaltenswerte Vegetation ist innerhalb des Planbereiches nur entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Vorfluters vorhanden.

Den Planbereich durchfließen mehrere Gewässer des Grabensystems im Einzugsbereich des Sudhoffgrabens. Dieses Gewässersystem entwässert die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und muss unbedingt erhalten bleiben. Die Gewässer sollen im Zuge des Ausbaues des Sportgeländes naturnah gestaltet und die vorhandene Ufervegetation durch standortgerechte einheimische Gehölze ergänzt werden.

Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

Im Bereich der Einfahrt "Bahnecke" sind im Straßenraum zwei Apfelbäume, entlang der Hörster Straße ist eine lückenhafte Baumbepflanzung vorhanden.

Ebenfalls festgesetzt wurde der Erhalt von Einzelbäumen im Bereich südlich des vorhandenen Sportplatzes.

6.2 Eingriffsabschätzung

Für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe wurde seitens der Stadt Lippstadt eine Eingriffsbilanzierung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren gem. "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" der Landesregierung NRW durchgeführt (Anlage).

Die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation zeigt, dass durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Eingriff im Planbereich als ausgeglichen anzusehen ist.

6.3 Eingriffsausgleich

Zur Minderung bzw. zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wurden Kompensationsmaßnahmen in einem landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt.

Diese Maßnahmen wurden soweit wie möglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Einwirkungen durch Lärm

Auf die immissionsempfindliche angrenzende Wohnbebauung wirken Emissionen aus dem Sportbetrieb ein. Es wurde daher seitens der Stadt Lippstadt für die dem Sportbetrieb am nächsten liegenden Gebäude eine Lärmschutzuntersuchung auf der Grundlage der 18. BImSchV durchgeführt.

Die Berechnung bezieht sich auf die Immissionsorte Bahnecke 37 (I1) und Dörferweg (I2). Während es sich bei dem Gebäude Bahnecke 39 um ein im Außenbereich gelegenes Wohngebäude handelt, bei dem die Beurteilung der Immissionen nach den Richtwerten für Kern-, Dorf- und Mischgebiete gem. § 2 Abs. 2 der 18. BImSchV erfolgt, ist bei dem Gebäude Dörferweg 2 die Beurteilung nach den Richtwerten für

Allgemeine Wohngebiete gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV vorgenommen worden.

Dem Gutachten wurden 2 Sportplätze, 6 Tennisplätze und 2 Parkplätze mit eigenen Ausfahrten zugrundegelegt.

Die Berechnung ergab, daß keine Richtwertüberschreitungen im Sinne der Anforderungen zu erwarten sind.

Westlich der geplanten Tennisanlagen wurde ein Sichtschutzwall festgesetzt. Dieser ist lt. Berechnung aus Lärmschutzgründen nicht notwendig, gewährleistet jedoch für die bodennahen Tagesaufenthaltsbereiche der Wohngebäude an der "Bahnecke" bei einer Höhe von ca. 2,50 m einen zusätzlichen Schutz.

Insbesondere wird durch diese Maßnahme auch der Erfahrung Rechnung getragen, dass bei fehlender Einsehbarkeit von den Sportanlagen auf die Freibereiche der angrenzenden Bebauung ein höherer Grad an Wohlbefinden und Akzeptanz zu den Sportanlagen zu erwarten ist.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	74.858 m ² =	100,00 %
Öffentliche Grünfläche	68.178 m ² =	91,08 %
Öffentliche Verkehrsfläche	6.680 m ² =	8,92 %

9. Kostenermittlung

9.1 Grunderwerbskosten

Die als Sport- und Freizeitgelände ausgewiesene Fläche ist größtenteils im Eigentum der Stadt Lippstadt. Lediglich die Parzelle 319/91 an der Bahnecke befindet sich im Eigentum der Kath. Kirchengemeinde Hörste und muß angepachtet werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 600 DM/Jahr.

9.2 Straßenbaukosten

Unter der Voraussetzung, daß der Umbau des Knotenpunktes Hörster Straße/Dörferweg zeitgleich mit dem unter Punkt 4.2 beschriebenen Neuaufbau erfolgt, betragen die auf die Stadt Lippstadt entfallenden Kosten ca. 130.000 DM.

9.3 Abwasserkanal

Das geplante Clubhaus soll an den Schmutzwasserkanal in der "Bahnecke" angeschlossen werden. Hierzu muß ein Abwasserkanal im geplanten Fußweg zwischen "Bahnecke" und Sportgelände verlegt werden. Die geschätzten Kosten betragen ca. 50.000 DM.

Lippstadt, den 24.04.1997

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Hartmann)
Dipl.-Ing.