

Vorläufige Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 127 - Sportanlage Auf dem Pfennig, 1. Änderung -

1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt in der Gemarkung Metzkausen, Flur 5 und wird begrenzt,

im Norden	durch den Teich südlich des Pettenbrucher Baches und durch das Grundstück der Hofanlage Krüls,
im Osten	durch den Wirtschaftsweg Bülthausen,
im Süden	durch eine ca. 110 m südlich des Verbindungsweges zu Hoferneuhaus verlaufende Linie bis zur Hasseler Straße,
im Westen	durch die Hasseler Straße und das Grundstück des Heinrich-Heine-Gymnasiums.

Die genaue Lage ist aus dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,5 ha. Auf etwa drei Vierteln des Plangebietes finden die Sportnutzungen Fußball, Hockey, Leichtathletik, Tennis statt, einschließlich der notwendigen Funktionsgebäude. Etwa ein Viertel des Plangebietes wird durch Ausgleichsflächen beansprucht.

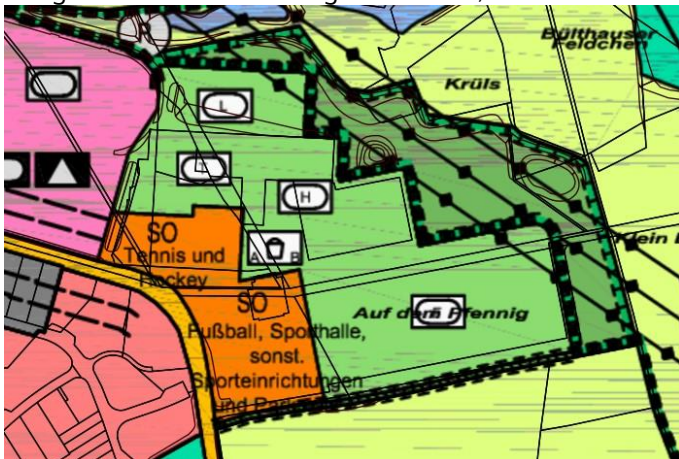
2. Einfügung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und derzeitige Ausweisung

Im **Gebietsentwicklungsplan** für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 2021 ist der Bereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Außerdem besitzt er eine besondere Funktion für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung.



Auszug Regionalplan Düsseldorf, o.M.

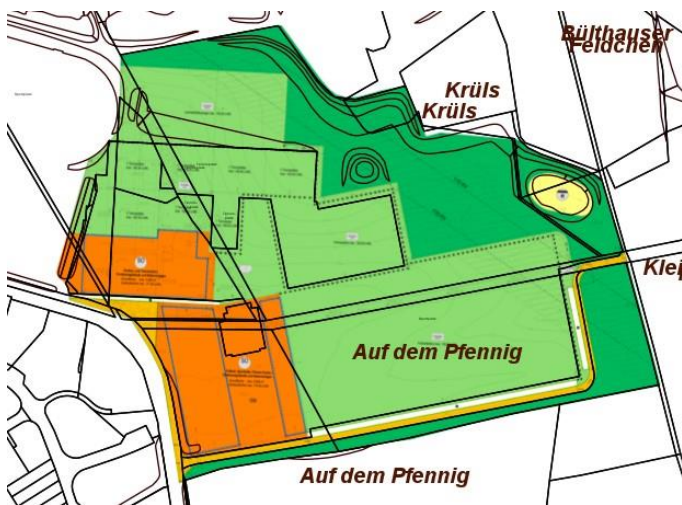
Im gültigen **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet zu etwa einem Viertel (angrenzend an die Hasseler Straße) als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Tennis und Hockey“ sowie „Fußball, Sporthalle, sonstige Sporteinrichtungen und Parken“ dargestellt. Weitere etwa zwei Drittel weisen die Darstellung „Öffentliche Grünfläche“ mit den Nutzungen „Sportplatz“, „Hockeyplatz“, „Tennisplatz“ und „Leichtathletikanlage“ sowie Spielplatz (A/B) auf. Das letzte Viertel ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan mit 29. Änderung, o.M.

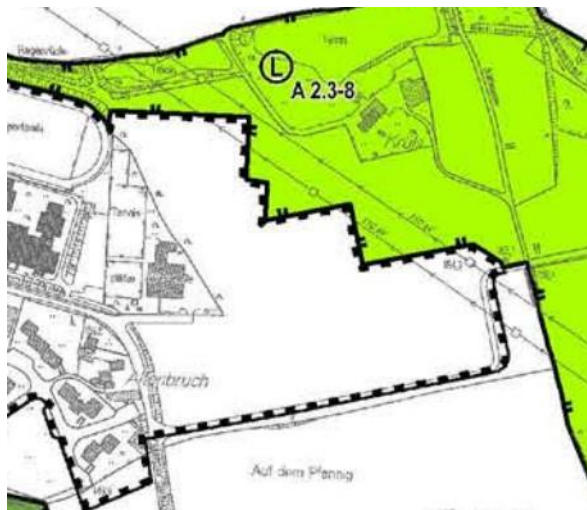
Der rechtsverbindliche **Bebauungsplan** Nr. 127 – Sportanlage Auf dem Pfennig – enthält an die Darstellungen im FNP angepasste Festsetzungen:

- Sondergebiet für Hockey- und Tennishallen, Funktionsgebäude und Nebenanlagen (maximale Grundfläche 4.800 qm, maximale Gebäudehöhe 171,00 ü. NN.) mit durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksteilen,
- Sondergebiet für Fußball, Sporthalle, Fitness-Center, Funktionsgebäude und Nebenanlagen (maximale Grundfläche 5.000 qm, maximale Gebäudehöhe 170,00 ü. NN.) mit durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksteilen,
- Öffentliche Grünfläche mit Leichtathletikanlage (maximale Höhe 153,00 ü. NN.), 12 Tennisplätzen (maximale Höhen zwischen 155,00 ü. NN. und 160,50 ü. NN.),
- Spielplatz (Typ A /B),
- Öffentliche Grünfläche mit Hockeyplatz (maximale Höhe 155,00 ü. NN.),
- Öffentliche Grünfläche mit Fußballplätze (maximale Höhe 155,50 ü. NN.),
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit darin eingebettetem Regenrückhaltbecken,
- Straße „Außenbürgerschaft“ mit angrenzenden Parkplätzen.



Auszug BP 127, o.M.

Der zu Sportzwecken genutzte Bereich des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes** des Kreis Mettmann. Der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Teil des Plangebietes liegt dagegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Außenbürgerschaft“ (A 2.3-8). Das Landschaftsschutzgebiet umfasst innerhalb der Mettmanner Terrassenlandschaft die Täler von Oetzbach und Hammerbach sowie Seitentäler.



Auszug Landschaftsplan Kreis Mettmann, o.M.

Die Festsetzung dieses Landschaftsschutzgebietes erfolgt insbesondere

- Zur Erhaltung des Grünlandes: Das Gebiet ist durch seinen hohen Anteil an Grünlandflächen gekennzeichnet. Es stellt hinsichtlich der Flächennutzung eine Besonderheit innerhalb des fast ausschließlich ackerbaulich genutzten Umgebung dar.
- Zur Erhaltung der Bachtäler als Kaltluftbahnen: Unter den landschaftsökologischen Funktionen ist die des Klimaschutzes hervorzuheben: Die Taler haben eine große Bedeutung als Kaltluftammelbahnen.
- Wegen der strukturellen Vielfalt: Das Gebiet ist von zahlreichen ökologisch wertvollen Strukturen wie Hecken, Obstbäumen, Kopfbäumen, Teichen etc. geprägt.
- Wegen der Bachläufe mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund: Die Bachläufe mit ihren begleitenden Grünland- und Gehölzstrukturen stellen wichtige Verbundachsen in der durch Ackerland und dem Siedlungsrand von Mettmann geprägten Landschaft dar.
- Wegen des Hohlweges: Bei der Hoffläche „Kamp“ liegt ein gebüschter Hohlweg,

3. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Planung

Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 127 – Sportanlage Auf dem Pfennig – wurden die dort bereits vorher vorhandenen Sportanlagen saniert und um die weiteren im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ergänzt. So konnten die bis dato angrenzend an den Stadtwald vorhandenen Sportanlagen hierher verlegt werden.

Nicht errichtet wurde bisher die vorgesehene Sporthalle. Stattdessen entstand auf einer Teilfläche ein Gebäude zur temporären Unterbringung von Flüchtlingen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen vollumfänglich erhalten bleiben. Im Rahmen des Umbaus und der Erweiterung der Mettmanner Schullandschaft (z.B. Errichtung der Gesamtschule) ergibt sich jedoch die Notwendigkeit, eine Schule temporär zu verlagern, damit an dem bisherigen Standort Neubauten errichtet werden können. Nach deren Fertigstellung kann die verlagerte Schule wieder in den Bereich Goethestraße / Borner Weg zurückkehren.

Mangels alternativer Standorte und in Teilen nicht ausreichender Erschließung wurde für diese temporäre Nutzung der bisher nicht bebaute Teil des Parkplatzes an den Sportanlagen (südlich des Gebäudes für Flüchtlinge) ausgewählt. Der Bebauungsplan sieht hier überbaubare Grundstücksfläche vor, so dass ein Gebäude errichtet werden kann. Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass die zur Verfügung stehenden Flächen hierfür ausreichend sind und auch genügend Parkmöglichkeiten für die Sportanlagen verbleiben.

Allerdings ist die Zweckbestimmung „Schule“ bisher in dem Sondergebiet nicht festgesetzt. Ebenso wenig die Zweckbestimmung „Anlage für soziale Zwecke“. Beide Zweckbestimmungen sollen im Rahmen der 1. Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dadurch sind die geplante Schulnutzung und die vorhandene Nutzung „Flüchtlingsunterkunft“ im Bebauungsplangebiet zulässig. Auch wenn beide Nutzungen nicht dauerhaft hier erhalten bleiben sollen, so wird durch die Bebauungsplanänderung dennoch eine rechtssichere planungsrechtliche Grundlage auch für die temporären Nutzungen geschaffen.

Die grundsätzliche städtebauliche Konzeption - Konzentration der städtischen Sportanlagen - wird durch die Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt, da keine der Nutzungen aufgegeben werden muss. Nach Aufgabe der temporär geplanten Nutzungen steht das gesamte Plangebiet wieder ausschließlich den Sportnutzungen zur Verfügung. Die Aufnahme der genannten Zweckbestimmungen stellt keinen Zwang sondern nur ein Angebot dar, das durchaus auch nur für einen zeitlich begrenzten Zeitraum in Anspruch genommen werden kann.

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

In dem südlichen Sondergebiet werden zusätzlich zu den bereits bestehenden Festsetzungen über Zweckbestimmungen zusätzlich noch „Schule“ und „Anlage für soziale Zwecke“ aufgenommen. Weitergehende Änderungen werden nicht vorgesehen. Alle anderen Festsetzungen einschließlich der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksteile bleiben unverändert erhalten.

5. Verkehrliche Erschließung

An der Erschließung des Plangebietes ergeben sich keine Änderung. Die Haupteerschließung erfolgt weiterhin von der Hasseler Straße und von der Straße „Außenbürgerschaft“ aus.

6. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über das ausreichend dimensionierte vorhandene äußere Kanalnetz zur Kläranlage Diepensiepen geleitet. Hieran ergeben sich keine Änderungen. Die Entwässerung der – temporären – Schulnutzung kann ebenfalls auf diesem Weg erfolgen. Die vorhandenen Kanäle sind hierfür ausreichend dimensioniert.

Da eine Versickerung wegen der vorhandenen ungünstigen Bodenverhältnisse (geringer Durchlässigkeitsbeiwert) in Kombination mit der intensiven Flächennutzung (Sportplätze) nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser weiterhin gesammelt und dem im östlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Während das Niederschlagswasser der Dach-, Wege- und sonstigen Sportflächen als unbelastet gilt und ohne Behandlung der Rückhaltung zugeleitet werden kann, wird das Niederschlagswasser der ständig benutzten Parkplatz- und Fahrflächen vor der Einleitung in die Rückhaltung behandelt. Aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt eine Einleitung in den Bülthausener Bach. Dies ist mit den Genehmigungsbehörden und dem Wasserverband abgestimmt.

Die Müllabfuhr wird durch den städtischen Bauhof sichergestellt, Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das RWE oder vergleichbare Stromversorgungs-Unternehmen.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 – Sportanlage Auf dem Pfennig – wurden umfangreiche Gutachten und Untersuchungen zu den Themen Schallimmissionen, Lichtimmissionen und elektromagnetische Feldstrahlung erstellt.

Diese kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen relevanten Immissionsorten für die geplanten Sportanlagen des Bebauungsplanes werden eingehalten.
- Unter Berücksichtigung der regulären Nutzung von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr gehen durch die Beleuchtungsanlage keine erheblichen Belästigungen aus und die Anforderungen der Lichtimmissionsrichtlinie NRW werden eingehalten.
- Da nur ein geringer Teil der Sportflächen unterhalb bzw. im Schutzstreifen der 110 kV-Leitungen liegt und sämtlichen Sportflächen lediglich temporär genutzt werden, sind die Sportler nicht einer dauerhaften Belastung ausgesetzt. Insofern ist der Aufenthalt im direkten Einzugsbereich von Hochspannungsleitungen auf einer Sportanlage nicht vergleichbar mit einem dauerhaften Aufenthalt in einem Wohngebäude oder Hausgarten.

Die Gutachten und Untersuchung haben weiterhin vollständig Gültigkeit.

8. Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Allerdings gibt es eine Aufschüttung mit der Nr. 6781_006. Diese wurde bisher nicht untersucht, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind und ob von der Fläche Gefahren ausgehen. Bei dieser Fläche handelt es sich um die Tennisanlage des MTC Mettmann. Der Bebauungsplan Nr. 127 – Sportanlage Auf dem Pfennig – enthält daher den Hinweis, dass im Zuge von Baumaßnahmen auf dem bestehenden Tennisgelände bei verdächtigen Bodenfinden die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu verständigen ist. Dieser Hinweis hat unverändert Gültigkeit.

9. Umweltbelange

Der bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 – Sportanlage Auf dem Pfennig – erstellte Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Galunder, Nümbrecht-Elsenroth) hat weiterhin vollumfänglich Gültigkeit. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung ergaben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 – Sportanlage Auf dem Pfennig - keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 – Sportanlage Auf dem Hüls, 1. Änderung erfolgt gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren. Gemäß § 13 (3) BauGB kann daher auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines detaillierten Umweltberichtes verzichtet werden.

Die Planänderung erfolgt außerdem in Textform und es werden lediglich zwei zusätzliche Zweckbestimmungen bei der Festsetzung Sondergebiet ergänzt. (siehe Erläuterungen in Nr. 3 und Nr. 4). Alle anderen Festsetzungen und die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes bleiben vollständig bestehen. Dies gilt auch für die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzten Flächen im Plangebiet. Somit ist auch der Erhalt des Landschaftsschutzgebietes im Bereich des Bebauungsplanes sichergestellt. Die Ausführungen zum Thema „Umweltbelange“ des Bebauungsplanes Nr. 127 – Sportanlage Auf dem Pfennig haben weiterhin Gültigkeit. Auf eine Untersuchung des Artenschutzes wird verzichtet.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Umwelt und Landschaft festgesetzten Bereiches vollständig genutzt. Daran ändert sich durch die Planänderung nichts. Schmutzwasser und verunreinigtes Regenwasser werden über die vorhandene Kanalisation abgeführt. Nicht verunreinigtes Regenwasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Eine Veränderung der Landschaft und eine Umnutzung des Bodens sind aufgrund des Bestandes nicht mehr möglich. Vogelschutz - und Naturschutzgebiete sowie Nationalparke, Biosphärenreservate, Biotope, Wasserschutzgebiete, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, Denkmäler und ähnliches sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung, grenzüberschreitende Nachteile oder sonstige Auswirkungen gegeben.

10. Kosten

Es entstehen keine Kosten durch die Planänderung.

Mettmann, den 02.03.2023

Im Auftrag



Wilmsen