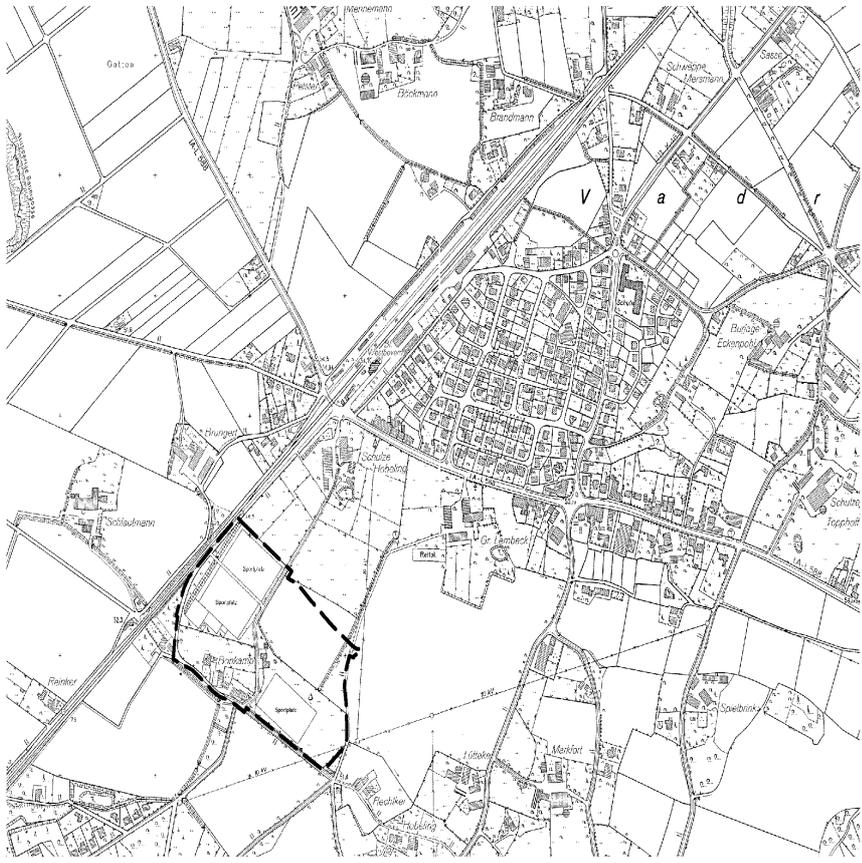


Bebauungsplan »Reitanlage und Sport-Mehrzweckhalle« Erweiterung als SO-Gebiet Sport und Freizeit

Entscheidungs-
Begründung

Stadt Telgte



1. Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1 Planungsanlaß	3	
1.2 Erweiterungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3 Derzeitige Situation	4	
1.4 Planungsziel	4	
2. Nutzungsfestsetzungen	5	
2.1 Art der baulichen Nutzung	5	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5	
3. Erschließung	6	
3.1 Straßenanbindung	6	
3.2 Ruhender Verkehr	6	
3.3 Öffentlicher Nahverkehr	7	
4. Belange von Freiraum und Natur	7	
4.1 Grüngestaltung	7	
4.2 Wasserwirtschaft	7	
4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	7	
5. Ver- und Entsorgung	8	
6. Altlasten	8	
7. Immissionsschutz	8	
8. Denkmalschutz	9	
9. Flächenbilanz	9	

Anlage
Eingriffs- Ausgleichsbilanz (Grünflächenamt Stadt Telgte)

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsanlaß

Mit Urteil des OVG Münster vom 10. August 2000 wurde der bis dahin rechtsverbindliche Bebauungsplan für den Geltungsbereich „Reithalle und Sport-Mehrzweckhalle“ in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt, da die äußere verkehrliche Erschließung des Sondergebietes nicht ausreichend gesichert sei.

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Telgte hatte am 23.11.2000 beschlossen, mit entsprechenden Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung, den Bebauungsplan erneut aufzustellen. Dieser Bebauungsplan wurde am 03.04.2001 zwar als Satzung beschlossen, jedoch nicht veröffentlicht und somit nicht rechtsverbindlich. Jedoch sind die im Titel des Bebauungsplanes genannten Anlagen inzwischen errichtet.

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll der Geltungsbereich um die im Laufe der Zeit ohne Baugenehmigung entstandenen angrenzenden Sportanlage (Fußballfelder und Tennisanlage im Süden und Westen) erweitert werden: Außerdem soll eine im Südwesten angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle in den Geltungsbereich einbezogen werden, für die ebenfalls Nutzungen im Sinne der Sport- und Freizeitanlage geplant sind.

1.2 Erweiterungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Telgte hat am 28.04.2002 beschlossen, für den im Bebauungsplan festgesetzten erweiterten Geltungsbereich - wie im Aufstellungsbeschluß beschrieben - einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 2(1) BauGB mit den Inhalten gem. § 30 Bau GB aufzustellen.

Der Planbereich liegt im Südwesten der Ortslage Vadrup - östlich der Bahnlinie - direkt südlich anschließend an die geplante Umgehungsstraße L 588 n. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen, Osten und Süden durch vorhandene Wirtschaftswege, im Norden durch die geplante Trasse der L 588 begrenzt.

Der Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und die Grenzen entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Derzeitige Situation

Wie bereits in Pkt. 1.1 erwähnt, erfaßt das Plangebiet die umfangreichen Sportanlagen des Ortsteiles Westbevern-Vadrup mit drei Sportplätzen und Sportlerheim/Sportwartwohnhaus, drei Tennisplätze mit Clubheim, Reitanlage mit Reithalle, Longierhalle und der Sport- und Mehrzweckhalle, die auch als allgemeine Festhalle der Dorfgemeinschaft Vadrup dient.

Die in den Planbereich einbezogene Hofstelle im Südwesten umfaßt zwei Wohnhäuser mit Wirtschaftsgebäuden (Remise und Scheune).

Der Freibereich des Grundstücks - westlich und östlich der Hofstelle besteht aus Weihnachtsbaumkulturen.

1.4 Planungsziel

Das Ziel der erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes - wie erwähnt - ist die planungsrechtliche Absicherung aller bestehenden Sport- und Freizeitanlagen und die Einbeziehung der Hofstelle, für die entsprechenden Freizeitsportnutzungen geplant sind:

Während die Flächen der Sportanlagen im Eigentum der Stadt Telgte sind, wird die Hofstelle im privaten Eigentum verbleiben.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte weist für den Planungsbereich die Darstellung „Sonderbaufläche für Anlagen der Reiterei“ und „private Grünfläche“ für Anlagen der Reiterei sowie eine „Sonderbaufläche für die Errichtung einer Mehrzweckhalle“ zwischen dem Sportplatz Westbevern-Vadrup und der geplanten Südumgehung aus.

Die Sport- und Tennisplätze sind mit der entsprechenden Zweckbestimmung als Grünflächen dargestellt.

Die Hofanlage im Südwesten liegt noch in der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft.

Für die im folgenden erläuterten Ziele der Erweiterung des Bebauungsplanes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die landesplanerische Zustimmung liegt mit Schreiben der Bezirksregierung vom 18.03.2003 vor.

2. Nutzungsfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich wird entsprechend der geplanten Nutzung gem. § 10 BauNVO „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ festgesetzt, um die gesamte Freizeitanlage, mit den unterschiedlichen baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern.

Gem. § 10 (2) BauNVO werden die verschiedenen Arten der Nutzung differenziert festgesetzt:

Danach gliedert sich das Plangebiet in folgende Bereiche:

SO 1: Sport-Mehrzweckhalle und Reitanlagen

SO 2: Sportplätze mit Sportheim und Sportwartwohnhaus - zulässig eine Wohneinheit

SO 3: Tennisanlage mit Clubheim

SO 4: Freizeithof und Nebengebäude

In den vorhandenen beiden Wohngebäuden ist jeweils eine Wohneinheit zulässig.

Da im Gegensatz zu den SO-Gebieten SO 1 bis SO 3 für das SO 4-Gebiet die Nutzung im Detail noch von künftigen Betreibern abhängt, sollen flexible Möglichkeiten offengehalten werden, soweit sie dem Nutzungsziel „Sport und Freizeit“ entsprechen. (u.a. Haltung von Schulpferden für therapeutisches Reiten, Pferdezucht, Wanderreiterei mit begrenzten Übernachtungsmöglichkeiten für Pferde und Reiter, Trainingskurse u. ä.)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Standorte aller genannten baulichen Anlagen werden mit Baugrenzen zur Sicherung der überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt teilweise sehr großzügig, um eine größtmögliche Flexibilität offenzuhalten, eine Beschränkung ergibt sich ohnehin aus der einzuhaltenden Grundflächenzahl GRZ 0,3.

Die Baukörperhöhen für alle Gebäude werden mit insgesamt max. 9,5 m Firsthöhe beschränkt, um die Einbindung in die landschaftliche Struktur zu sichern. Bezugspunkt ist die Oberkante derzeitiges unverändertes Geländeniveau im Mittelpunkt der überbaubaren Fläche. Mit der max. Gebäudehöhe von 9,5 m wird auch die Geschossigkeit auf Eingeschossigkeit begrenzt.

Als Bauweise ist nur für die bestehende Reithalle im SO 1-Gebiet abweichende Bauweise vorgesehen, da trotz Einhaltung der notwendigen Grenzabstände bei offener Bauweise eine Baukörperlänge von mehr als 50 m erforderlich wurde.

Wenn auch die auf das Plangebiet insgesamt bezogene Grundflächenzahl mit GRZ 0,3 durch die vorhandenen und geplanten Gebäude nicht erreicht werden kann, wird sie gem. § 19 (4) BauNVO als Obergrenze im Hinblick auf Versiegelung durch Stellplätze, Zufahrten u. ä. festgesetzt.

3. Erschließung

3.1 Straßenanbindung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt derzeit über den westlichen Wirtschaftsweg (Bahnseitenweg), der im Parallelverlauf zur Bahn einen durchgehenden Straßenquerschnitt von 6,0 m hat. Erforderlich sind im weiteren Verlauf einige Ausweichmöglichkeiten für den Gegenverkehr von breiteren Pferdegespannen. Im weiteren Verlauf wurde der Wirtschaftsweg im Bereich des Sportheimes auf 6,0 m einschließlich beidseitiger Bankette von jeweils 0,5 m auf städtischen Flächen verbreitert. Somit ist die Erschließung des Plangebietes - wenn auch nicht optimal - gesichert.

Die zukünftige Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordosten als Unterführung der L 588n. Nach den Ausbauplanungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der L 588n steht hier eine ausreichende lichte Breite der Unterführung von 7,0 m zur Verfügung. Mit der Fertigstellung der L 588n ist ab 2005 zu rechnen.

Im Plangebiet selbst wird eine 7,5 m breite Trasse als Verbindung zwischen den beiden Wirtschaftswegen parallel südlich zur geplanten L 588n freigehalten und als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Die Trassenbreite ermöglicht Begegnungsverkehr für Pferdegespanne und die Anlage beidseitiger grüner Randstreifen.

3.2 Ruhender Verkehr

Für die einzelnen Nutzungsbereiche wird der ruhende Verkehr wie folgt gesichert:

- SO 1-Gebiet:

Die notwendigen und bauordnungsrechtlich genehmigten Stellplätze einschließlich der Aufstellflächen für die Gespanne der Reitanlage

und die für die Sport-Mehrzweckhalle zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind im SO 1-Gebiet angelegt.

- SO 2-Gebiet und SO 3-Gebiet

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden vertraglich gesichert auf dem SO 1-Gebiet mitbenutzt.

- SO 4-Gebiet:

Die je nach konkreter Nutzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück des SO 4-Gebietes sichergestellt werden.

3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der ÖPNV unterhält im Stadtteil Vadrup keine Buslinien.

Als öffentliche Verkehrsmittel ist die Bahnlinie mit dem Bahnhof Vadrup in Richtung Münster von besonderer Bedeutung.

4. Belange von Freiraum und Natur

4.1 Grüngestaltung

Im Plangebiet sind keine Grünstrukturen vorhanden, die im Bebauungsplan als „erhaltenswert“ festzusetzen wären.

Der parallel zum Bebauungsplan aufgestellte Grünordnungsplan soll künftig die landschaftsgerechte Einbindung der Sportanlagen und die Maßnahmen sichern, die als Ausgleich für den künftigen Eingriff in den Freiraum erforderlich werden:

- An den Grenzen des Plangebietes wird eine Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen festgesetzt. (Art und Umfang lt. Detailplanung).
- Für die Stellplatzanlagen ist ebenfalls eine Gestaltung mit Baumstandorten vorzusehen (je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum).
- Die Stellplätze sind mit unversiegelten Oberflächen auszuführen.

4.2 Wasserwirtschaft

Östlich des Springplatzes der Reitanlage SO 1 und am südlichen Rand des Plangebietes verlaufen Gräben, die als Gewässer II. Ordnung Nr. 1510 und 1540 gem. Landeswassergesetz gelten und im Bebauungsplan gesichert werden. Eingriffe sind nicht vorgesehen.

4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Als Ausgleichsfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB wurde im bisherigen Bebauungsplan die nordöstliche Fläche des Plangebietes zwischen Gräben und Wirtschaftsweg festgesetzt. Die Fläche sollte als extensiv ge-

nutzte Wiese angelegt und genutzt werden. Die durch die Erweiterung des Plangebietes erforderliche Eingriffsbilanzierung wurde vom Grünflächenamt der Stadt Telgte erarbeitet (s. Anlage).

5. Ver- und Entsorgung

Die Sportanlage Vadrup ist an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die zukünftige Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas, Abwasser und Abfallbeseitigung) für die Reitanlage und Sport-/Mehrzweckhalle wird durch die zuständigen Träger gesichert.

Das Schmutzwasser wird über Pumpwerk und Druckrohrleitung der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Verbandsgewässer 1540 und 1510 der Ems zugeführt. Dabei handelt es sich im wesentlichen um Oberflächen- und Drainagewässer der umliegenden Felder. Eine zusätzliche Niederschlagsaufnahme durch weitere Einleitungen ist aus hydraulischen Gesichtspunkten möglich.

Eine Einleitung in den Straßenseitengraben der geplanten Umgehungsstraße L 588 n erfolgt nicht.

6. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzungen nicht bekannt.

7. Immissionsschutz

Immissionen der unterschiedlichen Aktivitäten für die Wohnnutzung auf benachbarten Grundstücken wurden gutachterlich untersucht*. Als Ergebnis des vorliegenden Gutachtens wird zusammenfassend festgestellt, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte auch bei sog. „seltenen Ereignissen“ (Karnevalsveranstaltung in der Mehrzweckhalle oder Reittunier) unterschritten werden. Der Gutachter spricht jedoch die Empfehlung aus, daß in den Vereinsheimen nach 22.00 Uhr zur Sicherstellung des Immissionsschutzes im Bereich der Wohnhäuser Sickerhook 29/29a Außenveranstaltungen sowie lärmintensive Veranstaltungen in den Räumen bei geöffneten Fenstern zu vermeiden sind.

Hinsichtlich möglicher Lichtimmissionen wurde ebenfalls gutachterlich festgestellt, daß die Flutlichtanlage als „nicht belästigend“ für die örtliche Umgebung einzustufen ist.**

Die Immissionen der künftigen L 588 haben keine Einwirkungen auf die Nutzung mit sportlichen und sonstigen Veranstaltungen.

Landwirtschaftliche Immissionen sind für die Sporthallen- und Reitan-

*) Uppenkamp und Partner, Schallgutachten zur Erweiterung des Bauungsplanes „Reitanlage und Sport- und Mehrzweckhalle Vadrup“ Ahaus, 19.02.2003

**) Dipl. Ing. R. Baer, Gutachten zur Lichtimmission im Bereich der Umgebungsflächen der Sportanlagen Westbevern-Vadруп, Berlin, 02.02.2003

lagennutzung ebenfalls nicht relevant, somit werden auch die Aktivitäten des südwestlich liegenden Hofes nicht eingeschränkt.

8. Denkmalschutz

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

9. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	8,78 ha	- 100,0 %
davon Sondergebiet	8,13 ha	- 92,6 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,60 ha	- 6,8 %
Gewässer	0,05 ha	- 0,6 %

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Mai 2004

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld