

ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

zum Bebauungsplan Nr. 43

„Sportlerheim Rödingen“



Landgemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Juni 2021

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Landgemeinde Titz
Landstraße 4
52445 Titz

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 20-069

INHALT

1	EINWENDER 1.....	1
1.1	Mit Schreiben vom 25.02.2021.....	1
1.1.1	Nutzungskonzept.....	1
1.1.2	Erschließungskonzept.....	1
1.1.3	Ver- und Entsorgungskonzept.....	2
1.1.4	Immissionen.....	3

LEGENDE

Frühzeitige Beteiligung, **Offenlage**, Erneute Offenlage, 2. Erneute Offenlage, Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1 EINWENDER 1		
1.1 Mit Schreiben vom 25.02.2021		
1.1.1 Nutzungskonzept		
In der Begründung steht: ... <i>soll das Sportlerheim mit Kabinen, den zugehörigen sanitären Anlagen und einem Aufenthaltsraum entstehen.</i> Es sollte im Konzept festgelegt werden, dass das Sportlerheim ausschließlich der Vor- und Nachbereitung der Fußballspiele vorbehalten ist und keine privaten Feiern und dergleichen zulässig sind zum Immissionschutz der Umgebung (siehe auch Punkt 4).	Das Sportlerheim soll als der Hauptanlage (Sportplatz) zugehörigen Nebenanlage genutzt werden. Private Feiern sind nicht vorgesehen, können auf Ebene der Bauleitplanung jedoch auch nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich gibt es Möglichkeiten auf den nachgelagerten Ebenen, beispielsweise über eine Beschränkung der Betriebszeiten des Sportplatzes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.1.2 Erschließungskonzept		
In der Begründung steht: <i>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kroschstraße und über den Parkplatz eines westlich an das Plangebiet angrenzenden Lebensmitteldiscounters.</i> Dieser Satz ist unpräzise. Gemeint ist wohl der öffentliche Parkplatz, der sich südlich an das Discountergelände anschließt. Weiterhin steht in der Begründung: <i>Um den bestehenden Parkplatz nicht durch das Planvorhaben beanspruchen zu müssen und diesbezüglichen, nachbarschaftlichen Konflikten entgegenzuwirken, sollen zwischen dem vorgenannten Parkplatz und dem Plangebiet zusätzliche Stellflächen errichtet werden.</i> Die in den Planunterlagen ausgewiesenen zusätzlichen 12 Stellflächen sind nicht ausreichend zur Aufnahme von Publikums- und Sportlerfahrzeugen. Der Discounterparkplatz kann mit Hinweis auf das seinerzeit mit dem Bauvorhaben erstellte schallschutztechnische Gutachten und den dort gemachten Angaben zum Fahrzeugaufkommen usw. nicht zur Verfügung stehen (siehe auch Punkt 4). Der nur zur Befahrung mit PKWs ausgewiesene öffentliche Parkplatz sollte daher in das	Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den öffentlichen Parkplatz südlich des Lebensmitteldiscounters. Der Satz wurde in den Unterlagen präzisiert. Die Stellplätze sollen einen Großteil des anfallenden ruhenden Verkehrs der Sportanlage aufnehmen. Für die Fälle, an denen die Kapazität nicht ausreichen sollte, sind weitere Parkplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden. Der öffentliche Parkplatz ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und kann deshalb auch nicht in diesem Verfahren umgestaltet werden. Zufahrtsbeschränkungen können jedoch auch ohne ein Bebauungsplanänderung durchgesetzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Erschließungskonzept derart eingebunden werden, dass dort eindeutige Zufahrtswege und Parkflächen ausgewiesen werden und diese Flächen eindeutig von der Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter abgegrenzt werden. Die Zufahrtswege sollten so begrenzt werden, dass LKWs und Busse den Platz nicht mehr befahren können. Derzeit wird der als PKW-Parkplatz ausgewiesene Platz permanent vom Schwerlastverkehr missbraucht. Und genau das führt zu nachbarschaftlichen Konflikten. Der Gemeinde Titz sind alle Details bekannt und es ist ihr bis jetzt nicht gelungen, das zu unterbinden. Die verkehrstechnische Umgestaltung des Parkplatzes wurde mir von der Gemeinde Titz bereits im Februar 2019 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 40 in Aussicht gestellt.		
1.1.3 Ver- und Entsorgungskonzept		
In der Begründung steht: <i>Die Versorgung des Plangebiets und die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz in der Kroschstraße erfolgen.</i> Es wäre zur Entlastung des Kanalnetzes in der Kroschstraße sinnvoll, das Schmutzwasser über eine Leitung direkt an den Kanalsammler anzuschließen, der am östlichen Rand des Sportgeländes verläuft. Das Kanalsystem in der Kroschstraße ist trotz aller bisherigen Hochwasserschutzmaßnahmen weiterhin überlastet. Zuletzt stand die Straße am 22.10.2020 erneut unter Wasser. Die mit einem Anschluss an das Netz der Kroschstraße verbundenen Tiefbauarbeiten würden zu erneuten Erschütterungen der angrenzenden Wohnhäuser führen mit der Folge, dass die im Zusammenhang mit dem Discounterbau entstandenen und von der Bauversicherung anerkannten Gebäudeschäden sich verschlimmern. Die Schadensregulierung in Gänze ist noch nicht abgeschlossen.	Die Entscheidung, ob die Entwässerung über die Kroschstraße oder über den Kanalsammler östlich des Plangebietes wird auf der nachgelagerten Ebene entschieden. Die Entsorgung des Plangebietes ist in jedem Fall gesichert und somit die Vollziehbarkeit der Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1.1.4 Immissionen		
In der Begründung steht: <i>Der Sportplatz wird in gleichem Umfang wie bisher genutzt und das Sportlerheim befindet sich ca. 100 m von der nächsten schutzwürdigen Wohnbebauung entfernt.</i> Der Umfang der Sportplatznutzung hat sich- die aktuelle Pandemiesituation außer Betracht gelassen- erhöht. Früher fand alle zwei Wochen sonntags ein Fußballspiel statt, bei den letzten Spielbetrieben waren es öfters an mehreren Sonntagen zwei Spiele hintereinander. Immissionsschutzwürdig sind auch die Bewohner des südlich angrenzenden Areal. In Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 40 wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt und in vier Iterationen korrigiert mit dem Ergebnis äußerst grenzwertiger Immissionswerte. Ob die dort gemachten Immissionsangaben auf die benachbarte Wohnbebauung noch zutreffen mit Betriebsaufnahme des Sportlerheims, sollte in einem neuen schallschutztechnischen Gutachten unter Beachtung aller Einflussfaktoren überprüft werden.	Die Nutzung des Sportplatzes ist bisher zulässig und wird durch das Bebauungsplanverfahren nicht verändert. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet, welches keine besonders schützenswerte Nutzung darstellt. Zudem ist das Wohnen in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Das Sportlerheim soll insbesondere als Umkleide genutzt werden, da solche Möglichkeiten, genau wie sanitäre Anlagen nicht vorhanden sind, jedoch für den Vereinssport eine Notwendigkeit darstellen. Die Betriebsaufnahme lässt keine pauschale Erhöhung der Emissionswerte erkennen, da sich die Umkleiden im Innenraum befinden. Ein direkter Einfluss des Sportlerheims auf die Nutzung und insbesondere die Geräuschspitzen ist nicht zu erkennen. Ein neues schallschutztechnisches Gutachten ist demnach nicht notwendig.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.