Bauleitplanung der Stadt Versmold,

Bebauungsplan Nr. 77 „Am Wiedenfeld“

Stadt Versmold
... macht Appetit!

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

1. Planungsziele

Die Stadt Versmold verfolgt i. W. das Planungsziel, die altersgruppenübergreifenden Sport-/Freizeitangebote im Stadtgebiet und speziell im Ortsteil Peckeloh langfristig aufrechtzuerhalten. Im Ortsteil Peckeloh unterhält die Stadt zwei Sportplatzstandorte in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Neben dem Schulsport werden diese ganz überwiegend durch die Fußballabteilung eines örtlichen Sportvereins für den Trainings- und Ligabetrieb von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen intensiv genutzt. Aufgrund von ausstattungs- und immissionsschutzbezogenen Nutzungseinschränkungen und erforderlichen umfangreichen baulichen Ertüchtigungsmaßnahmen sollen im Ergebnis einer intensiven Standortdiskussion die außerhalb des Schulsports wahrgenommenen Sportplatznutzungen insgesamt verlagert und am östlichen Ortsrand im Bereich Am Wiedenfeld auf einem neuen Standort gebündelt werden. Dieser Ersatzstandort ist mit einer Plangebietsgröße von ca. 4,6 ha so bemessen, dass die zu ersetzenden Sportplatzflächen (zwei Großspielfelder, ein Kleinspielfeld), die notwendigen Räumlichkeiten für Sanitäranlagen, Umkleiden, Sportgeräte etc. und hinreichend große Stellplatzmöglichkeiten sowie Flächen zur Gewährleistung einer nachbarschafts- und freiraumverträglichen Eingrünung und Einbindung umsetzbar sind. Durch eine Fußwegeverbindung über die Hebbelstraße sowie eine Parkanlage mit Spielmöglichkeiten soll eine Anbindung an den Siedlungsbereich mit ergänzenden Aufenthaltsbereichen erfolgen.

Zur Umsetzung der Planungsziele wurde der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert. Die bislang dargestellte landwirtschaftliche Fläche ist im Zuge dieser 60. FNP-Änderung in eine Fläche für Sport- und Spielanlagen geändert worden.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und zum Monitoring wird im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargelegt.

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, wie LANUV-Kartierungen, bodenkundliche Karten etc. ausgewertet. Außerdem wurden fachgutachterliche Untersuchungen zu den Themen Artenschutz, verkehrliche Auswirkungen, Sportanlagen- und Verkehrslärm sowie Baugrund inkl. Versickerung eingeholt. Die Ergebnisse dieser Fachgutachten wurden ebenso wie bereits vorliegende Zwischenergebnisse der parallel erfolgten Projektplanungen sowie die im Verfahren vorgetragenen umweltrelevanten Informationen in den Umweltbericht eingearbeitet.

Das Plangebiet erfasst i. W. intensiv genutzte Ackerflächen und teilweise gehölzbestandene Randbereiche. Durch die im Plangebiet sowie benachbart vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft,

Wohnbebauung, Verkehrswege) sind bereits entsprechenden Vorprägungen und -belastungen gegeben.

Infolge der Sportanlagenentwicklung sind Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange einerseits im Zusammenhang mit der erstmaligen baulichen Nutzung (Versiegelung, Verdichtung) bislang unversiegelter Flächen zu erwarten. Zu nennen sind dabei insbesondere der langfristige Verlust der (Frei-)Fläche bzw. der schutzwürdigen Böden im Ortsrandbereich sowie der Wandel von Lebensraumstrukturen. Andererseits ist mit Veränderungen im Lebensumfeld der Altanlieger insbesondere durch nutzungsbedingte Schallemissionen und eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Eingriffsmindernd reagiert der Bebauungsplan mit verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen (Erhalt vorhandener Gehölze, Entwicklung von Baum-Hecken-Strukturen in den Randbereichen, Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen kombiniert mit einer straßenbegleitenden Hecke). Eine zur westlichen Wohnnachbarschaft vorgesehene Verwallung kann aus Gründen der Rücksichtnahme zur Wohnnachbarschaft umgesetzt, aber nach den Ergebnissen des Schallgutachtens nicht auf eine schalltechnische Erforderlichkeit gestützt werden – sie stellt damit aus naturschutzrechtlicher Sicht einen zusätzlichen Eingriff dar. Im Ergebnis einer rechnerischen Eingriffsbilanzierung verbleibt ein Defizit an ökologischen Wertpunkten, das zum Ausgleich der flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft in vollständiger Höhe über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden soll. Eingriffe in naturschutzfachlich wertvollere Landschaftsräume können insgesamt vermieden werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet vollständig zurückgehalten bzw. versickert werden. Unter Berücksichtigung der vollständigen Niederschlagswasserversickerung kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass infolge der vorliegenden Bauleitplanung der bereits durch die bisherige Nutzung vorbelastete Wasserhaushalt nicht erheblich verändert wird. Im Verfahren haben sich auch keine Anhaltspunkte ergeben, die auf eine quantitative oder qualitative Verschlechterung des Brunnenwassers umliegender Trinkwasserbrunnen infolge der vorliegenden Bauleitplanung hinweisen. Im Sinne der Vorsorge wird hiervon unbenommen betroffenen Eigentümern genehmigter Trinkwasserbrunnen im Nahbereich des Plangebiets eine Überprüfung des Brunnenwassers angeboten, um bislang nicht absehbare Auswirkungen nach Umsetzung der Planung nachvollziehbar erfassen und hierauf angemessen reagieren zu können (z. B durch Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz).

Anhaltspunkte, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen, haben sich im Planverfahren ebenfalls nicht ergeben. Um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der Umsetzung abzuwenden, werden ergänzende Maßnahmen v.a. mit Blick auf eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung empfohlen.

Darüber hinaus ist ein Verlust schutzwürdiger Archivböden bei Umsetzung der Planung nicht zu vermeiden – in Abwägung über diesen Zielkonflikt hat sich die Stadt angesichts fehlender Standortalternativen zugunsten der Belange von Sport und Freizeit und der hiermit verbundenen Konfliktminderung an den bestehenden innerörtlichen Standorten sowie unter Berücksichtigung der im Versmolder Siedlungsraum sehr weit verbreiteten Plaggeneschböden für eine Inanspruchnahme entschieden. Da der Verlust dieser kulturgeschichtlich bedeutsamen Archivböden nicht ausgeglichen werden kann, ist im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Dokumentation der betroffenen Böden in Abstimmung mit dem Geologischen Dienst NRW durchzuführen.

Fragestellungen bezüglich des vom Plangebiet auf die umliegenden Wohnnachbarschaften einwirkenden Sportanlagenlärms sowie der Verträglichkeit der durch die Planung verursachten zusätz-

lichen Verkehrsgeräusche sind gutachterlich geprüft worden. Die schalltechnischen Untersuchungen haben gezeigt, dass der Sportanlagenstandort nachbarschaftsverträglich umsetzbar ist und die im Umfeld betroffenen Wohnnutzungen entsprechend ihres jeweiligen Schutzanspruchs angemessen berücksichtigt werden. Konfliktmindernd ist die Abstandhaltung zu den betroffenen Wohnsiedlungsbereichen zu werten, weitergehende schallschützende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sieht die Stadt auch die grundlegenden Voraussetzungen für eine nachbarschaftsverträgliche und verkehrssichere Erreichbarkeit des Standorts als gegeben. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen stellen im Rahmen der Möglichkeiten des BauGB die Umsetzbarkeit der geplanten Erschließungskonzeption nur über die Straße Am Wiedenfeld ebenso wie hinreichend Flächen für den ruhenden Verkehr grundsätzlich sicher. Darüber hinaus wird die Stadt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden weitergehende Maßnahmen zur Unterstützung der Verkehrslenkung und Verbesserung der Verkehrssicherheit umsetzen. Über ergänzende Monitoringmaßnahmen wird zudem nachgehalten, ob das geplante Erschließungs- und Stellplatzkonzept funktioniert.

Zusammenfassend hat die Umweltprüfung ergeben, dass die mit der Sportanlagenentwicklung verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen unter Berücksichtigung gewährleisteter Abstände zu den besonders schutzwürdigen Wohnsiedlungsbereichen sowie der geplanten eingriffsmindernden Maßnahmen i. W. auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt vertretbar sein werden. Es haben im Verfahren auch keine Hinweise auf kumulative/synergetische Auswirkungen ergeben, die durch die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens bewirkt werden.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat ihrer Sitzung am 23.06.2022 die Einleitung der Planverfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 im Parallelverfahren beschlossen (VL-48/2022). Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurde nach Beratung der Vorentwurfsplanung in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 21.09.2022 gefasst (VL-88/2022).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.10.2022 bis einschließlich 21.11.2022 durch Bereithaltung der Planunterlagen zur Einsichtnahme, ergänzend wurde ein Informationsabend am 02.11.2022 durchgeführt. Parallel wurden die Nachbarkommunen sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden v. a. aus der Nachbarschaft des Plangebiets erhebliche Vorbehalte und Kritik hinsichtlich der Planung vorgetragen. Dabei wurden zentrale Kritikpunkte bzw. allgemeine Fragen angesprochen, die zum einen grundlegende allgemeine Planungsaspekte (Bedarf, Standortwahl und -größe, Planungsziele, Planinhalte) und zum anderen konkret mit der geplanten Sportanlage verbundene Auswirkungen auf Nachbarschaft und Umwelt betrafen. Befürchtet wurden erhebliche Auswirkungen durch mit der Sportanlage verbundene Immissionen und in diesem Zusammenhang insbesondere umfangreiche Schallschutzmaßnahmen gefordert. Ebenso wurden die Verkehrssicherheit und der Umgang mit dem ruhenden Verkehr kritisch hinterfragt. Thematisiert wurden zudem die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz, die ermöglichte Flächeninanspruchnahme und der hiermit verbundene Verlust von unversiegeltem Boden, schutzwürdigen Plaggeneschen und landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie diverse wasserwirtschaftliche Fragestellungen.

Darüber hinaus wurde der geplante Ausgleich der ermöglichten Eingriffe durch Ökopunkte kritisiert. Des Weiteren wurde ein deutlicher Verlust der Wohnqualität infolge der künftigen Nachbarschaft zum neuen Sportanlagenstandort erwartet. Bereits im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung hatten sich die Nachbarschaften der an Grundschule und Wöstenstadion vorhandenen Sportplätze kritisch hinsichtlich einer Fortführung der Nutzungen an den bestehenden Standorten geäußert.

Von den Fachbehörden wurden Prüfungen und Aussagen zur Niederschlagsentwässerung, zu weitergehenden Regelungen von Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen des Plangebiets sowie ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Kreuzungsbereich Am Wiedenfeld/Greffener Straße (L 831)/Kämpenstraße gefordert. Anregungen und Hinweise allgemeiner Art betrafen die schalltechnische Untersuchung zur geplanten Sportanlage, den mit dem Wall verursachten naturschutzrechtlichen Eingriff, den Umgang mit den betroffenen schutzwürdigen Böden sowie die zum Vorentwurfsstand noch ausstehenden Fachgutachten (Verkehr, Artenschutz). Vorgetragen wurden darüber hinaus weitergehende Aspekte, die die Umsetzungsebene betrafen (Empfehlung einer lichttechnischen Betrachtung der zu erwartenden Flutlichtanlage, Minimierung der Versiegelung, Brandschutz etc.) Seitens der Nachbarkommunen wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte waren Gegenstand der Beratungen im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung in der Sitzung am 08.02.2023 (s. VL-11/2023). Basierend auf der fortentwickelten Entwurfsplanung und den Verträglichkeitsnachweisen in den jeweils eingeholten Fachgutachten wurde der Entwurfsbeschluss gefasst sowie die Fortsetzung des Planverfahrens mit den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 06.03.2023 bis einschließlich 06.04.2023 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich aus, parallel dazu wurden Nachbarkommunen, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

In der Offenlage wurden von der künftigen Nachbarschaft die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen umfassenden Kritikpunkte insgesamt wiederholt, aber inhaltlich nur teilweise weitergehend vertieft bzw. ergänzt. Um den Interessen der Nachbarschaft weiter entgegenzukommen, wurde die im Bereich des geplanten Vereinsheims ermöglichte maximale Gesamthöhe um 2,5 m reduziert. Da diese nachträgliche Änderung direkt auf entsprechende Anregungen aus der Nachbarschaft zurückgegangen sind und damit insofern bereits vollständig berücksichtigt wurden sowie darüber hinaus infolgedessen auch keine negativen Betroffenheiten weiterer Dritter verbundenen waren, konnte auf ein ergänzendes Beteiligungsverfahren verzichtet werden. Hinsichtlich der offengelegten Gutachten wurden Erfassungsmethoden, geprüfte Inhalte und Ergebnisse z. T. in Frage gestellt bzw. für unzureichend bewertet. Im Ergebnis nochmaliger Rücksprachen mit den einbezogenen Fachbüros zu einzelnen aufgeworfenen Fragestellungen sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen Stellungnahmen der Fachbehörden etc. im Zuge der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB wurde diesbezüglich im Rahmen der Bauleitplanung aber insgesamt kein Handlungsbedarf gesehen. Weitergehende Detailprüfungen und -anforderungen an die konkrete Projektplanung sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren aufzugreifen und nachzuweisen. Sich aus den Stellungnahmen darüber hinaus ableitende die Bauleitplanung betreffende Aspekte umfassten allgemeine Kritikpunkte im Zusammenhang mit bisherigen politischen Beratungen und Beteiligungsverfahren.

Seitens der Nachbarkommunen wurden erneut keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in diesem zweiten Beteiligungsschritt Anregungen, Hinweise etc. zu den jeweiligen fachbehördlichen Belangen teilweise wieder-

holt vorgetragen. Unter Berücksichtigung der bereits zum Entwurf enthaltenden Planinhalte und -aussagen war hieraus kein weitergehender Handlungsbedarf für den Bebauungsplan abzuleiten. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Eingriffsbewertung hinsichtlich des mit der Anlage eines Erdwalls verbundenen Eingriffs modifiziert – die infolge dessen zusätzlich auszugleichenden ökologischen Wertpunkte werden über das städtische Ökokonto mit abgedeckt. Weitergehende Anregungen und Hinweise seitens der Fachbehörden können sachgerecht erst auf der Genehmigungsebene aufgegriffen und abschließend geregelt werden.

4. Planentscheidung

Die vorliegende Bauleitplanung erfolgte mit dem Ziel, den gegebenen Bedarf an Sportplatzflächen im Stadtgebiet und hier v. a. vorhandene altersgruppenübergreifende Sport- und Freizeitangebote im Ortsteil Peckeloh aufrechtzuerhalten. Die Belange von Sport und Freizeit stellen aus Sicht der Stadt Versmold einen wichtigen Belang dar, um bedarfsgerechte Infrastrukturen und ein lebenswertes Wohnumfeld in den Ortsteilen sicherstellen zu können. Die Entwicklung des Ersatzstandorts im Bereich Am Wiedenfeld ist vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der fachgutachterlich bestätigten Verträglichkeit städtebaulich folgerichtig.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat sich in seiner Sitzung am 24.05.2023 mit den Ergebnissen des Planverfahrens nochmals auseinandergesetzt und die verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat abschließend in ihrer Sitzung am 15.06.2023 über die eingegangen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten. Im Ergebnis der Gesamtabwägung wurde aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die Entscheidung zum Abschluss des Planverfahrens getroffen und der Satzungsbeschluss gefasst (s. VL-46/2023).

Die Stadt Versmold geht zusammenfassend davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden konnten. Die Entscheidung zur Verlagerung der in Peckeloh vorhandenen Sportplatzflächen und deren Zusammenführung auf dem Ersatzstandort im Bereich Am Wiedenfeld, die hiermit angestrebten Planungsziele und die daraus abgeleiteten Planinhalte werden aus städtebaulichen Erwägungen als erforderlich und vertretbar bewertet. Die hiermit verbundenen Auswirkungen für die Umwelt und für die neuen Nachbarschaften können aus Sicht der Stadt im Rahmen der fachlichen Anforderungen sachgerecht und begründet bewältigt werden. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der fachgutachterlichen Untersuchungen werden die mit der Planung verbundenen Auswirkungen im Verhältnis zum Planungsziel insgesamt als vertretbar bewertet.

Auf die jeweiligen Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. ihrer Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird ergänzend Bezug genommen.

Versmold, im Juni 2023