

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan Nr. 4.07 der Stadt Warendorf für das Gebiet „Rasenspielfläche an der Sendenhorster Straße“ in Hoetmar**

#### **1. Allgemeines**

Der Sportclub Hoetmar beabsichtigt, die bestehenden Sportanlagen im Südwesten des Stadtteils Hoetmar nach Westen zu erweitern, um langfristig ein attraktives sport- und Freizeitangebot – insbesondere für Kinder und Jugendliche – zu sichern. Die ca. 2,7 ha große Erweiterungsfläche liegt südlich der Sendenhorster Straße und wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf ist das Areal als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen und wird im Rahmen einer 78. FNP-Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ umgezont.

#### **2. Lage**

Das Plangebiet „Rasenspielfläche an der Sendenhorster Straße“ liegt in der Gemarkung Hoetmar, Flur 20 und umfasst die Parzelle Nr. 81 mit einer Größe von 27.120 m<sup>2</sup> sowie eine 850 m<sup>2</sup> große Teilfläche aus der Parzelle Nr. 5.

#### **3. Beschreibung des Projektes**

Das neue Sportgelände wird von der Sendenhorster Straße (L 851) über einen Wirtschaftsweg im Westen der Anlage verkehrlich erschlossen. So gelangt man auf einen Parkplatz für ca. 140 PKW. Hieran schließt sich ein fußläufiger Bereich an, über den die folgenden Spielfelder erreicht werden:

Im Norden liegt das Beach-Volleyball-Gelände mit einer Größe von ca. 1300 m<sup>2</sup>. Daneben befindet sich ein Rasen-Trainingsplatz (Spielfeldgröße 70 x 35 m) auf einem Gelände von ca. 3900 m<sup>2</sup>.

Im Süden schließt sich der Haupt-Rasensportplatz (Spielfeldgröße 110 x 75 m) auf einem Gelände mit ca. 11.000 m<sup>2</sup> an.

Fußläufig sind die neuen Plätze von der bestehenden Sportanlage im Osten erreichbar.

Die Parkplätze sowie die Spielfelder werden durch Baum- und Strauchpflanzungen auf Flächen von insgesamt ca. 7.000 m<sup>2</sup> eingegrünt.

Innerhalb der Begrünung wird entlang der nördlich verlaufenden L 851 eine Wallhecke mit einer Höhe von 5.0 bis 6.0 m im ausgewachsenen Zustand festgesetzt, um als Ballfangeinrichtung zur Abschirmung der Landesstraße zu dienen. Im Bereich des Rasen-Trainingsplatzes soll diese Funktion bis zum Heranwachsen der Hecke von einem Ballfangzaun übernommen werden.

Es ist beabsichtigt, das Beach-Volleyball-Gelände und den Rasen-Trainingsplatz in einem ersten Bauabschnitt anzulegen.

Danach folgen der Haupt-Rasenplatz sowie der Parkplatz.

#### 4. Städtebauliche Daten

Bauleitplanerisch stellt sich das Projekt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar, wobei im Bebauungsplan die oben aufgeführte Nutzungsdifferenzierung deutlich wird.

Öffentliche Grünfläche „Sportplatz“		27.120 m <sup>2</sup>
davon	Grünfläche „Rasensportplatz“	11.090 m <sup>2</sup>
	Grünfläche „Rasen-Trainingsplatz“	3.920 m <sup>2</sup>
	Grünfläche „Beach-Volleyball“	1.310 m <sup>2</sup>
	Grünfläche „Parkplatz“	3.850 m <sup>2</sup>
	Grünfläche „Eingrünung“	6.950 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche		<u>850 m<sup>2</sup></u>
Summe		27.970 m <sup>2</sup>

#### 5. Immissionen

Durch das erweiterte Platzangebot werden die sportlichen Aktivitäten auf den vorhandenen Sportplätzen vermindert. Da die bestehende Wohnbebauung zu den geplanten Plätzen einen größeren Abstand besitzt, verbessert sich die Immissionssituation hinsichtlich des Sportlärms. Hinzu kommt, dass die Anwohner durch die Anlage eines neuen Parkplatzes in größerer Entfernung zusätzlich von Park-Verkehr entlastet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits beim derzeitigen Nebeneinander von Wohn- und Sportnutzung Beschwerden der Anwohner über zu starken Sportlärm bisher nicht vorgetragen wurden.

Seitens des Sportclubs Hoetmar wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, das alle bestehenden und geplanten Sportanlagen im Südwesten Hoetmars hinsichtlich ihrer Störwirkung auf die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld geprüft hat.

Hierbei wurde insgesamt eine Verträglichkeit festgestellt, so dass die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.07 nicht erforderlich ist.

Wie die Berechnungen des Schallgutachtens zeigen, bestehen Konflikte zwischen den vorhandenen Sportanlagen (Tennisplatz, Rasenspielfeld) und der angrenzenden Wohnbebauung.

Mit der geplanten Erweiterung des Sportgeländes nach Westen und der damit einhergehenden Verschiebung der Spielaktivitäten von der Rasenspielfläche auf das geplante Rasenspielfeld werden die zulässigen Immissions-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten des Schlesierweges eingehalten bzw. unterschritten.

Für das Wohnhaus Am Wiebusch 1 ändert sich die Geräuschsituation nicht. Die Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete werden in den Ruhezeiten weiterhin um maximal 3 dB(A) überschritten, die Richtwerte für Dorf- bzw. Mischgebiete jedoch unterschritten. Ausschlaggebend ist hierfür die Nutzung des Tennisplatzes sowie des bestehenden Rasenspielfeldes. Da es sich im vorliegenden Fall um eine gewachsene Situation handelt, die als Gemengelage anzusehen ist, wird die Abweichung von den Richtwerten um 3 dB(A) als zumutbar eingestuft.

Auf das bis dato verträgliche Nebeneinander von Sport- und Wohnnutzung wurde bereits hingewiesen.

Das Schallgutachten des Büros Uppenkamp + Partner, Ahaus, ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## **6. Ökologie**

Mit der Realisierung des Sportplatzprojektes sind Umweltbelange berührt, die sich insbesondere im Hinblick auf die Versiegelung von Teilflächen sowie die Bodenverdichtung von Teilbereichen auswirken. Diese Eingriffe können durch verschiedene festgesetzte Maßnahmen vor Ort ausgeglichen werden.

Näheres hierzu ist dem in der Anlage beigefügten „Eingriffs- und Ausgleichsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4.07“ des Planungsbüros Weil - Winterkamp – Knopp, Warendorf, vom 22.07.2003 zu entnehmen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Sportgeländes mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Netz im Bereich der vorhandenen Anlagen.

Zur Bestimmung der Entwässerungsmaßnahmen wurde vom Ingenieurbüro Hauer + Hartmann + Partner, Münster, im Januar 2005 ein Entwässerungskonzept-Vorentwurf erarbeitet, das dieser Begründung in der Anlage beigefügt ist.

Das Gutachten schließt zusammenfassend mit den Worten:

„Schmutzwasser fällt auf dem Erweiterungsgelände nicht an. Das Niederschlagswasser wird oberflächlich einem Leitungssystem zugeführt oder in einer Drainage gesammelt. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in das Gewässer 99m (westlich des Plangebietes, d. Red.) erfolgt ungedrosselt. Ein Nachweis gemäß BWK M3 für den Wieneringer Bach (in den Nr. 99m mündet, d. Red.) ist an der Einleitungsstelle des Gewässers 99m zu führen. Die Drosselung der zulässigen Einleitungsmenge in den Wieneringer Bach erfolgt durch eine Steinschüttung im Gewässer 99m. Für den Einbau der Steinschüttung ist ein Antrag gemäß LWG NW § 99 erforderlich. Eine Regenklärung ist nicht erforderlich.“

## **8. Sonstiges**

Altlasten-Verdachtsflächen gemäß dem Fachinformationssystem „Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen“ des Kreises Warendorf befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht.

Jedoch ist ca. ein Drittel des zukünftigen Sportareals gemäß dem Luftbildbestand der Bezirksregierung Münster vom 01.04.1985 als Bombenabwurfgebiet entlang der Sendenhorster Straße im Fachplan „Kampfmittelbeeinflussung“ dargestellt.

Die Zuständigkeit für das Thema „Kampfmittelbeseitigung“ ging im Jahre 2004 auf die Bezirksregierung Arnsberg über. Von dieser Seite wurde der vorliegende Fall mit Hilfe des dort zur Verfügung stehenden Fotomaterials im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung begutachtet.

Als Ergebnis der Prüfung gab die Bezirksregierung mit Verfügung vom 20.05.2005 bekannt:  
„Der Antrag wurde geprüft. Dabei wurde auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.“

Warendorf, den 04.06.2004, geändert am 27.01.2005 und 08.09.2005

STADT WARENDORF  
Der Bürgermeister

Im Auftrag



Stuke  
Städt. Oberbaurat

**Anlagen:**

Schallgutachten des Büros Uppenkamp + Partner, Ahaus  
Eingriffs- und Ausgleichsplan Ökologie  
Entwässerungskonzept Vorentwurf