

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3.65 der Stadt Warendorf für die Erweiterung der Sportplatzanlage „Feidiek“

1. Anlass der Planaufstellung

Der TUS Freckenhorst 07 e.V. möchte die bestehende Sportplatzanlage am Feidiek in östliche Richtung erweitern, um ein attraktives Sport- und Freizeitangebot insbesondere für Kinder und Jugendliche zu sichern.

Der Rat der Stadt hat am 16.09.2004 hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.65 für die Erweiterung der Sportplatzanlage „Feidiek“ sowie die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden (von Westen nach Osten)

Gemarkung Freckenhorst, Flur 1, Nordgrenze Flurstück 17.

Im Osten (von Norden nach Süden)

Ostseiten Flurstücke 17 und 16.

Im Süden (von Osten nach Westen)

Südseite Flurstück 16.

Im Westen (von Süden nach Norden)

Westseite Flurstück 16, 30 m Südseite Flurstück 17 in Richtung Westen, Westseite Flurstück 17.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist den Bereich östlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ an der Feidiekstraße als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Da gemäß Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung mit dem Inhalt der Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.

2. Beschreibung des Planvorhabens

Das gesamte Plangebiet mit einer Größe von 16.418 m² mit Ausnahme des Gewässers Nr. 9407 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt und gliedert sich im Einzelnen wie folgt auf:

- Sportplatz für die eigentlichen Sportflächen. Diese unterteilen sich in den nördlich gelegenen Kunstrasensportplatz (6.200 m²) und den Jugend-Trainingsplatz im Süden (2.400 m²).
- Eingrünung der Sportanlagen für die Bereiche der geplanten Wallhecken im Osten und Süden sowie für das geplante Feldgehölz im Norden und die Wiesenflächen im Westen des Plangebietes. Diese Bereiche sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt.
- Erhalt der Gehölze im Bereich des vorhandenen Gewässergrabens und der Gehölzstrukturen an der westlichen Plangebietsgrenze. Diese Areale sind als Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ausgewiesen.
- Das Gewässer Nr. 9407 ist als Wasserfläche (Oberflächengewässer) dargestellt und wird von Gehölzstrukturen überlagert.
- Insgesamt ist ein Pflanzgebot für 24 Einzelbäume dargestellt. Davon entfallen auf die Baumreihe zwischen dem Kunstrasensportplatz und dem Jugend-Trainingsplatz 14 Bäume. Im Nordwesten sind weitere 10 Bäume in lockerer Anordnung vorgesehen.

Die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen sind in dem Maßnahmeplan dargestellt und werden in dem Eingriffs- und Ausgleichsplan umfassend beschrieben.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Sportplatzanlage erschlossen. Die öffentliche Anbindung ist über eine ausgebaute städtische Wegefläche mit Anbindung an die Feidiekstraße gesichert.

4. Umweltschutz

4.1 Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist in Bezug auf das Plangebiet keine Eintragung auf. Der Stadt liegen keine darüber hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik vor.

4.2 Sportstättenlärm

Angaben zum Sportstättenlärm sind dem Gutachten vom 01.07.1991 der Ingenieurplanung Osnabrück zum Bebauungsplan Nr. 3.12 „Am Feidiek“ zu entnehmen.

Unter Zugrundelegung des Ergebnisses der schalltechnischen Beurteilung und dass keine Erweiterung des Spielbetriebes vorgesehen ist, wird mit keinen nachteiligen Sportlärmimmissionen im südwestlich angrenzenden Wohngebiet „Im Kühl“ gerechnet. Das Gutachten weist bezüglich der Einwirkungen infolge Sportstättenlärm lediglich an einem Messpunkt im Obergeschoss eine geringfügige Überschreitung um 1 dB(A) des Lärmschutz-Orientierungswertes von tags 50 dB(A) aus. In Bezug auf die weiter entfernt liegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Außenbereich kann ferner davon ausgegangen werden, dass die Lärmschutz-Orientierungswerte mit tags 60 dB(A) nicht überschritten werden.

Neue An- und Abfahrtswege sowie zusätzlicher Stellplatzbedarf wird nicht benötigt. Mit der Erweiterung der Sportplatzanlage werden keine über den Ist-Zustand hinausgehende Verkehrslärmbelastigungen erwartet.

5. Denkmalschutz

Im Norden grenzt der „Landhagen“ als obertägiges Bodendenkmal (B-4013/85c) an das Plangebiet an. Hierbei handelt es sich um eine überwachsene Wall- und Grabenanlage, die ursprünglich als Verteidigungsanlage diente, welche in der Landschaft gut erkennbar ist.

Seitens der Unteren Denkmalbehörde in Verbindung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege Münster soll das Unterschutzstellungsverfahren des Bodendenkmals eingeleitet werden.

Der Stadthagen wird nicht angetastet und der entlang des Stadthagen führende Feldweg bleibt erhalten. Eine Beeinträchtigung der mittelalterlichen Wehranlage ist danach nicht zu erwarten.

6. Umweltbericht/Eingriffs- und Ausgleichsplanung/Überwachungsmaßnahmen

Der Umweltbericht vom 22.11.2004 sowie die Eingriffs- und Ausgleichsplanung vom 24.09.2004 zum Bebauungsplan Nr. 3.65 werden als Anlagen Bestandteil der Begründung.

Die zusammenfassende Darstellung der wesentlichen umweltrelevanten Wirkungen erbrachte, dass bei der Durchführung der Planung keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter verbleiben. Begründet wird dies damit, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Wesentlichen erhalten bleiben, auf ca. 52 % der heutigen Ackerfläche höherwertige Biotoptypen angelegt werden und eine Randeingrünung der zukünftigen Sportflächen vorgenommen wird.

Aus der Gegenüberstellung der Planungs- und Bestandssituation ergibt sich ein ökologischer Wertzuwachs von 489 Werteinheiten. Es zeigt sich, dass die vorhabenbedingten Wirkungen innerhalb des Plangebietes mit den beschriebenen Maßnahmen angemessen kompensiert werden.

Gemäß § 4 c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgen. Insbesondere bei unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen sollten geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Der Zeitpunkt der Überwachungsmaßnahmen erfolgt danach auf der Ebene der Bebauungsplanung und deren Umsetzung.

Bei der Umsetzung der Planung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3.65 wird von einem Erfüllen der Bedingungen auf der Grundlage des zu stellenden Bauantrages (baurechtliches Genehmigungsverfahren) sowie ggf. notwendiger wasserrechtlicher Genehmigungen ausgegangen. Da mit der Planung der Erweiterung der Sportanlage „Feidiek“ und deren Umsetzung einschließlich Eingrünungsmaßnahmen und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie ordnungsgemäßer Nutzung der Sportanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen oder sonstige unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind, werden seitens der Stadt keine besonderen Überwachungsmaßnahmen geplant und festgesetzt.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 Abs. 3 BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden wird verwiesen.

Des Weiteren wird auf die Aufmerksamkeit der im Umfeld wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevante Auffälligkeiten der Stadt meldet. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Sportstättenimmissionen aus dem Spielbetrieb.

Eine Vollzugskontrolle der umweltrelevanten Festsetzungen durch die Stadt, dem Kreis Warendorf oder durch das staatliche Umweltamt Münster ist nach Verwirklichung der Planung jederzeit möglich.

7. Bodenordnung/Realisierung

Die Stadt ist Grundeigentümerin der Flächen innerhalb des Plangebietes, so dass bodenordnende Maßnahmen zur plangemäßen Nutzung des Gebietes nicht erforderlich sind.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens soll entsprechend den finanziellen Möglichkeiten des TUS Freckenhorst 07 e.V. und der Stadt Warendorf mit der Herrichtung der Erweiterung der Sportplatzanlage begonnen werden.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von 16.148 m², die sich wie folgt aufgliedern:

- | | |
|---|--------------------|
| - Erhalt und Sicherung des Ufergehölzes | 345 m ² |
| - Erhalt und Sicherung der Hecke | 153 m ² |

- Erhalt des Feldweges im nördlichen Plangebiet	340 m ²
- Anlage eines Feldgehölzes	1.060 m ²
- Anlage einer Wallhecke an der Ostgrenze	640 m ²
- Anlage einer Wallhecke an der Südgrenze	750 m ²
- Anlage einer Extensivrasenfläche	830 m ²
- Anlage eines Kunstrasenplatzes	6.200 m ²
- Anlage eines Jugend-Trainingsplatzes	2.400 m ²
- Anlage von Rasenflächen	2.480 m ²
- Anlage von wassergebundenen Wegen	950 m ²

9. Weitere Bestandteile der Begründung

Der aktualisierte Umweltbericht vom 22.11.2004 und die Eingriffs- und Ausgleichsplanung vom 24.09.2004, aufgestellt durch das Planungsbüro Weil, Winterkamp, Knopp aus Warendorf, sind Bestandteile der Begründung. Die schalltechnische Beurteilung der Ingenieurplanung Osnabrück vom 01.07.1991 zum Bebauungsplan Nr. 3.12 „Am Feidiek“ wird Anlage der Begründung.

Warendorf, 03.01.2005/25.04.2005

STADT WARENDORF
Der Bürgermeister

Im Auftrag


Stuke