



**BEGRÜNDUNG** gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

## INHALT

1. Anlaß, Planungsvorgaben.....	2
2. Ziele und Zwecke der Planung.....	2
3. Geltungsbereich.....	2
4. Begründung der Planinhalte.....	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
4.1.1 Sondergebiet - SO.....	3
4.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA.....	4
4.2 Öffentliche Verkehrsfläche.....	4
4.3 Ver- und Entsorgung.....	4
4.3.1 Trink- Löschwasser.....	4
4.3.2 Abwasserbeseitigung.....	5
4.3.3 Versickerung von Niederschlagswasser.....	5
4.3.4 Müllbeseitigung.....	5
4.4 Landschaftsplanung.....	5
4.5 Wald.....	7
4.6 Bolzplatz.....	8
4.7 Alternative Energieformen.....	8
4.8 Bodenordnung.....	8
4.9 Kosten.....	8
4.9.1 Kompensationsmaßnahmen.....	8
4.9.2 Öffentliche Erschließung.....	8
5. Hinweis.....	8
6. Kennzeichnung.....	8
7 Nachrichtliche Übernahme.....	8

### 1. Anlaß, Planungsvorgaben.

Ausreichende Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen für die Bevölkerung und Vereine im Hinblick auf die zunehmende Sensibilisierung der Bevölkerung bei Erholung-, Spiel- und Sportanlagen in Wohnbereichen bereitzustellen, wird in Zukunft notwendiger denn je sein.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Grünfläche" mit der Darstellung als Sport- und Tennisplatz dar.

Es ist daher erforderlich, den Flächennutzungsplan in Teilbereichen im Parallelverfahren in Sondergebietsfläche zu ändern, damit der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

Der z. Zt. noch gültige und in der Aufstellung befindliche Gebietsentwicklungsplan kennzeichnet den Bereich als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| - Aufstellungsbeschluß des Rates                                  | 04.11.1992          |
| - Beteiligungsbeschluß des Rates (Vorverfahren)                   | 04.11.1992          |
| - Beteiligungsfrist   | 17.11. – 28.11.1997 |
| - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom   | 14.10.1997          |
| - Abwägung der Anregungen und Bedenken gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB | 10.02.1998          |
| - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB    | 15.12.1998          |
| - öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB                        | 04.01. - 04.02.1999 |
| - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange                     | 14.12.1998          |

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Ergänzend zu den unter Ziffer 1 gemachten Ausführungen dient die Konzentration von Sportanlagen mit verschiedenen Plätzen (Tennisplätzen, Fußballplatz, Kampfbahn "Typ C", Bolzplatz) der Bereitstellung von ausreichenden Sportangeboten für die Bevölkerung und Vereine.

Mit der vollzogenen Überplanung des Wilhelm-Bisterfeld-Stadion im eigentlichen Stadtbereich in Sonderbaufläche besteht die Notwendigkeit, einen adäquaten Ersatz zu schaffen, der auch planerisch abgesichert sein muß.

Bauflächen für bauliche Anlagen (Sportheime, Turnhalle, Sporthotel, u.a.) sind gleichfalls vorgesehen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es, Bauflächen östlich der "Rudolf-Harbig-Str." planungsrechtlich vorzubereiten, so daß an diesem Standort temporäre Wohnnutzungen unterzubringen sind.

### 3. Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Innenstadt von Bergneustadt im Ortsteil Stentenberg. Der Geltungsbereich wird im wesentlichen begrenzt

- im Norden durch die Waldstraße

- im Westen und Süden von Waldflächen
  - im Osten von Wohnbauflächen westlich der Bergstraße K 23
- Der genaue Geltungsbereich ist der Übersicht im Maßstab 1 : 5000 zu entnehmen.

#### 4. Begründung der Planinhalte

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

###### 4.1.1 Sondergebiet – SO

Die Stadt Bergneustadt beabsichtigt den in der Innenstadt befindlichen Sportplatz auszulagern in den Bereich des "Sportzentrums Stentenbergr". Die Flächen für eine entsprechende Sportbahn der Gruppe C ist in der Örtlichkeit bereits höhengleich hergestellt und mit umliegenden Erdwällen zur Lärmabschirmung versehen. Des weiteren sollen als Nutzungsergänzung Bauflächen geschaffen werden auf denen später eine Schwimm-Tennis- und Squashhalle errichtet werden kann, so daß in Verbindung mit geplanten Hotelflächen insgesamt ein komplexes Sportzentrum entsteht. Aufgrund der von diesen Nutzungskonzentrationen ausgehenden Auswirkungen entsteht ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Da die beabsichtigten baulichen Nutzungen nicht in dem Baugebietskatalog der Baunutzungsverordnung (§§ 3-10 BauNVO) passen, ist nur die Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO städtebaulich sinnvoll. Die gem. § 11 Abs. 2 erforderliche Festsetzung der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung wurde wie folgt bestimmt.

1. Sondergebiet SO: Zweckbestimmung Sportzentrum

Art der baulichen Nutzung:

Das Sondergebiet Sportzentrum dient der Unterbringung von baulichen Anlagen, die ausschließlich sportlichen Zwecken dienen und der unmittelbar damit verbundenen Nutzungen ( z. B. Stellplätze).

2. Sondergebiet SO: Zweckbestimmung Hotel

Art der baulichen Nutzung:

Das Sondergebiet Hotel dient ausschließlich der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den unmittelbar hiermit verbundenen Nutzungen (z. B. Tagungsräume/Stellplätze/Kiosk).

Durch diese Positivfestsetzung für die zulässigen Arten der Nutzung ist gewährleistet, daß ausschließlich die in den textlichen Festsetzungen festgesetzten Nutzungen zukünftig innerhalb dieser Bauflächen möglich sind. Im Umkehrschluß bedeutet dies, daß alle Nutzungen, die in diesen Festsetzungen nicht genannt sind, nicht zulässig sind. Daraus ergibt sich, daß weitere Nutzungsausschlüsse wie beispielsweise Vergnügungsstätten, Einzelhandelsnutzungen etc. nicht erforderlich sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Sondergebieten bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der max. zulässigen Gebäudehöhen. Die max. zulässigen Grundflächen in den einzelnen Sondergebieten wurden bestimmt nach den baulichen Erfordernissen der Sportanlagen, die aus dem Bebauungsplanvorentwurf abgeleitet wurden. Die im Bebauungsplan festgesetzte max. Gebäudehöhe wurde ebenfalls aus dem Bebauungsplanvorentwurf übernommen. Die Höhenbegrenzungen werden begründet durch die exponierte Lage des Sportzentrums. Um das Landschaftsbild auf diesem Höhenrücken nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Begrenzung der

Höhenentwicklung baulicher Anlagen städtebaulich sinnvoll. Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wurde gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhen über Normal-Null (ü.N.N.) bestimmt.

#### 4.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA

Im östlichen Teil des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die Rudolf-Harbig-Str. wurden im Bebauungsplan untergeordnete Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Auf diesen Bauflächen, die bereits heute erschlossen sind, werden zukünftig die im Bereich des Sportzentrums stehenden Asylantenhäuser umgesetzt. Aufgrund der Tatsache, daß die zukünftige Nutzung auf diesen Wohnbauflächen schon bei Planaufstellung bekannt ist, wurden in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen. Da die Stadt Bergneustadt der Eigentümer dieser zukünftigen Wohnbauflächen ist und die zukünftige Nutzung bereits feststeht, wurde die Regelungsdichte bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gering gehalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Wohnbauflächenzahl (GRZ 0,4) und die max. zulässige Zahl der Vorgeschosse (II). Auch wenn die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zu errichtenden Asylantenhäuser eingeschossig errichtet werden, so führt dies in Verbindung mit dem stark hängigen Gelände in diesem Teil des Bebauungs-plangebietes zwangsläufig zu einer zweigeschossigen Bebauung, da das Kellergeschoß bzw. Soutterraingeschoß gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung als Vollgeschoß zu bezeichnen ist. Nach der Definition der Landesbauordnung bezieht sich die Vollgeschoßigkeit demnach auf das Erdgeschoß und das Untergeschoß. Durch eine textliche Festsetzung wird die Errichtung eines weiteren Kellergeschoßes unterhalb dieser Ebene ausdrücklich ausgeschlossen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden großzügig entlang der Flurstücksgrenzen bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, so daß eine große zusammenhängende Baufläche entsteht innerhalb derer entsprechend den zukünftigen Anforderungen die Asylantenhäuser angeordnet werden können.

#### 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Verkehrserschließung erfolgt über die derzeit schon vorhandenen Straßenflächen (Rudolf-Harbig-Straße), mit Anbindung an die Kreisstraße K 23.

Im öffentlichen Planbereich wird auf der heutigen Planstraße ein verkehrberuhigter Bereich vorgesehen, der auch zu Parkzwecken herangezogen werden kann. Dieser noch nicht ausgebaute Bereich soll in wasserdurchlässiger Weise mit Schotterrasen, Rasen-pflaster, wasserdurchlässigen Betonsteinen etc. hergestellt werden, um dem Erfordernis des § 51 a Landeswassergesetz zu genügen.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

##### 4.3.1 Trink- Löschwasser

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich, daß für das geplante "Sportzentrum Stentenbergr" eine Löschwasservorrathaltung von 1600 L pro Minute für eine Zeitraum von zwei Stunden vorgehalten werden muß. Nach Rücksprache mit dem Aggerverband kann hierzu ausgeführt werden, daß die Trink- und Löschwasserversorgung auch auf die exponierte Höhenlage des Geländes gewährleistet sein wird. Die Wasserversorgung des Planbereiches erfolgt durch das städtische Was-

serwerk. In der Rudolf-Harbig-Str. liegt eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung zur Versorgung des bestehenden Tennisheims des Hausmeisterhauses/Sportheimes in der zur Zeit auch im geplanten Stadion "Typ C" stehenden Asylantenhäuser.

#### 4.3.2 Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet ist bereits ein Oberflächenwasser- und Schmutzwasserkanal vorhanden. Dieser ist ausreichend dimensioniert, zukünftige Nutzungen zu entwässern. Über diese bestehende Entwässerungseinrichtung werden die Abwässer der Kläranlage zugeführt; die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist daher gesichert.

#### 4.3.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bereich des "Sportzentrums Stentenberg" erfolgt keine städtische Verdichtung wie in vergleichbaren Baugebieten. Der Großteil des Geltungsbereichs wird auch langfristig unversiegelt bleiben, so daß eine Versickerung entsprechend § 51 a LWG nach der Realisierung des Sportzentrums Stentenberg erfolgen wird.

Die westlich des Sportplatzes (Typ C) geplante Straße, die auch zu Parkzwecken angelegt wird, ist in wasserdurchlässiger Weise mit Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen etc. zu planen und zu bauen.

Die befestigten Flächen innerhalb der bebaubaren Fläche (Dachflächen, Wege, Stellplätze etc.) werden an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen, um Gefährdungen, übermäßige Überschwemmungen der darunterliegenden Sportanlagen zu vermeiden.

Die durch Festsetzung des Bebauungsplans denkbaren befestigten bzw. versiegelten Flächen stehen in keinem Verhältnis zu den großzügigen Sportanlagen (Grünbereiche), die unbefestigt bleiben, so daß es unwirtschaftlich ist, erhöhte Aufwendungen für die Niederschlagswasserverrieselung zu bauen, da der überwiegende Teil des Niederschlagswassers ohnehin versickert.

#### 4.3.4 Müllbeseitigung

Durch die bestehenden Verkehrsflächen der "Rudolf-Harbig-Str." sowie der zusätzlich geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ist die Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen gewährleistet. Wendemöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

#### 4.4 Landschaftsplanung

Gemäß BauGB und Bundesnaturschutzgesetz sind die Belange von Natur und Landschaft angemessen bei der Planung zu berücksichtigen. Daher hat die Stadt Bergneustadt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeiten lassen. Dieser wurde vom Büro Nardus Dipl.-Ing. Reiner Galunder in Wiehl, Drabenderhöhe erarbeitet. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird in diesem Kapitel der Begründung auszugsweise wiedergegeben. Weitere Detailinformationen sind dem Fachbeitrag, der der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird, zu entnehmen.

Nach einer Ermittlung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten, der Definition von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffes, kommt der Landschaftsplaner zu landschaftspflegerischen Maßnahmen, die in ihrer Gesamtheit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft kompensieren werden. Unter dem Kapitel Abwägungsprozess kommt der Fachplaner zu folgendem Ergebnis: "Die zu erwartenden Eingriffe in das Biotop und Bodenpotential werden aufgrund der geringen mittleren ökologischen Wertigkeit der von

der Planung betroffenen Biotoptypen, sowie der aktuellen intensiven landwirtschaftlichen, antro-po-genen Nutzung und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Scherrasen, der offenerdigen Flächen, der Erdanschüttungen, der Weihnachtsbaumkulturen, des Wirtschaftsgrünland etc. als ausgleichbar eingeschätzt. Im von der Bebauung betroffenen Teil des Bebauungsplan Nr. 26 "Sportzentrum Stentenberg" sind keine Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, § 62 Biotop (gem. LÖBF Kartieranleitung), Biotop im Biotopkataster NRW etc. vorhanden." "Der Abwägungsprozess verdeutlicht, daß mit der Bebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 26 "Sportzentrum Stentenberg" nur geringe, mittlere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind. Durch eine Reihe von ökologisch bedeutsamen Kompensationsmaßnahmen - Erstaufforstung eines Buchenwaldes, Anlage wechselfeuchter Sukzessionsflächen mit periodischen Laichgewässern und Kleinseggenriedern auf der Steinbruchsohle, Entwicklung wärmeliebender Eichen- und Eichenmischwälder im Bereich der süd- und südostexponierten Halden, sowie die Anlage eines Gehölzstreifens - so werden die Ränder des Plangebietes ökologisch erheblich aufgewertet. Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen keine Bedenken".

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag nennt vier Kompensationsmaßnahmen, die nachfolgend kurz dargestellt werden.

#### Kompensationsmaßnahme K 1

"Erstaufforstung eines Buchenwaldes".

Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird im Bereich einer artenarmen Intensiv-Mähwiese eine Erstaufforstung mit Rotbuchen vorgenommen. Der Buchenwald stellt auf den sauren devonischen Braunerden die heutige potentielle natürliche Vegetation dar.

#### Kompensationsmaßnahme K 2

"Anlage wechselfeuchter Sukzessionsflächen mit periodischen Laichgewässern und Kleinseggenriedern auf der Steinbruchsohle"

An das Bebauungsplangebiet Nr. 26 "Sportzentrum Stentenberg" grenzt im Osten ein Steinbruchkomplex an. Die Steinbruchsohle wird als Schutt- und Lagerplatz genutzt. Sie ist fast vollkommen vegetationsfrei und beherbergt offenerdige Partien sowie verschiedene Bereiche mit zwischengelagerten Erdanschüttungen.

Das Entwicklungsziel der Kompensationsmaßnahme -K2- (Anlage wechselfeuchter Sukzessionsflächen mit periodischen Laichgewässern und Kleinseggenriedern auf der Steinbruchsohle) wird von der Stadt Bergneustadt bzw. einer Fachfirma hergestellt. Der Zustand der Kleingewässer wird alle 4 Jahre überprüft auf Dichtigkeit des Gewässeruntergrundes sowie Verkräutung. Alle 4 Jahre erfolgt auch eine Kontrolle der Steinbruchsohle, ob sie stark verbuscht ist, ggf. sind Entbuschungsmaßnahmen durchzuführen. Die Stadt Bergneustadt garantiert, daß die Kontrollgänge und ggf. notwendigen Pflegemaßnahmen von der Stadt Bergneustadt bzw. einer Fachfirma oder Fachgruppe (Naturschutzverein) durchgeführt werden.

### Kompensationsmaßnahme K 3

“Entwicklung wärmeliebender Eichen- und Eichenmischwälder im Bereich der süd- und südostexponierten Halden”

An das Bebauungsplangebiet Nr. 26 “Sportzentrum Stentenberg” grenzt im Osten ein Steinbruchkomplex an. Der Salweiden-Zitterpappeln-Vorwald wird zu einem wärmeliebenden Eichen- und Eichenmischwald entwickelt.

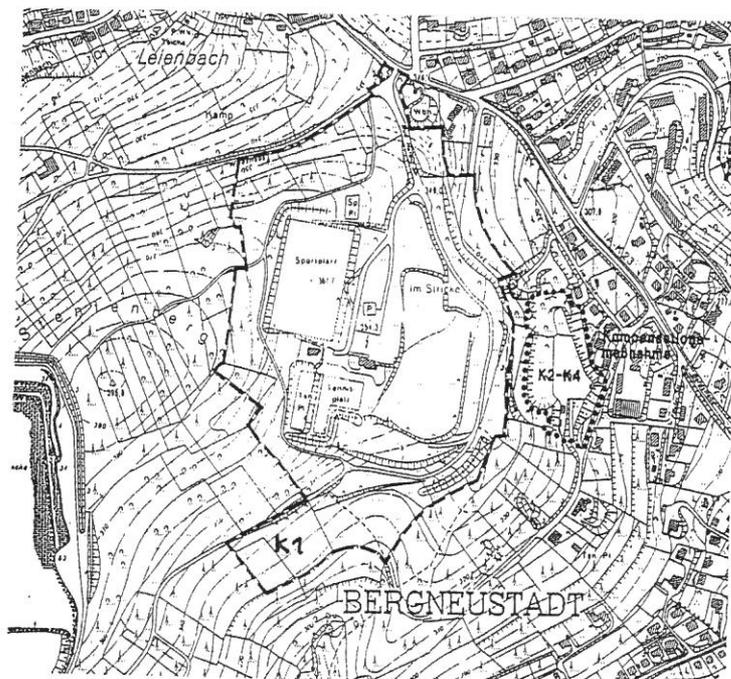
### Kompensationsmaßnahme K 4

“Anlage eines Gehölzstreifens”

Diese Maßnahme wird ebenfalls im östlich an das Plangebiet angrenzenden Steinbruchkomplex vorgesehen. Im Bereich des Steinbruchkomplexes befindet sich eine zu den Straßen “Im Strick” und “Höhenweg” hin abfallende Böschung, in dessen Bereich ein Gehölzstreifen angelegt wird.

Zur Sicherung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen bleibt anzumerken, daß ausschließlich die Kompensationsmaßnahme K 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 liegt und somit planungsrechtlich gesichert werden kann. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kompensationsmaßnahmen K 2 - K 4 liegen auf Grundstücksflächen, die sich im Eigentum der Stadt Bergneustadt befinden. Die Erweiterung des Geltungsbereiches bzw. weitergehende rechtliche Sicherungen dieser Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich. Die Stadt Bergneustadt bindet sich über den Ratsbeschuß über die Inhalte des Bebauungsplans auch an deren Realisierung.

### Übersicht K 1 - K 4



## 4.5 Wald

Die Belange der Forstwirtschaft und des Waldes wurden im Aufstellungsverfahren im Bebauungsplan berücksichtigt. So wurde in Abstimmung mit dem Forstamt im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen K 1 eine Fläche zum Anpflanzen eines Waldes im

Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich der geplanten Tennishalle wird es zu einer Unterschreitung des erforderlichen Waldabstandes von 35 m kommen (siehe Hinweis). Hier wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Tennishalle zu regeln sein, daß durch Umwandlungen der betroffenen Waldflächen der erforderliche Waldabstand hergestellt wird.

#### 4.6 Bolzplatz

Im zentralen Bereich des Sportzentrums wurde der bestehende öffentliche Bolzplatz festgesetzt. Die Lage wurde seinerzeit so gewählt, daß zum einen eine soziale Kontrolle für die Platznutzung sowie genügend Abstand zur schutzbedürftigen Wohnbebauung gewährleistet ist.

#### 4.7 Alternative Energieformen

Bei der Realisierung des "Sportzentrums Stentenberg" sowie des Sporthotels wird angeregt, die Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Einsatzes alternativer bzw. regenerativer Energieformen hinzuweisen.

#### 4.8 Bodenordnung

Die Durchführung einer Bodenordnung (Baulandumlegungsverfahren) ist nicht erforderlich, da sich die Grundstücksflächen im Besitz der Stadt Bergneustadt befinden.

#### 4.9 Kosten

##### 4.9.1 Kompensationsmaßnahmen

DM 30.000,--

##### 4.9.2 Öffentliche Erschließung

(Kanal, Straße)

(Ergänzung der Stadt Bergneustadt)

Planungskosten Bebauungsplan

(Ergänzung der Stadt Bergneustadt)

### 5. Hinweis

In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde folgender Hinweis aufgenommen.

Waldabstand – Sporthalle

Zur Sicherstellung des erforderlichen Wald – Gebäude – Sicherheitsabstand von 20 – 30 m ist vor, bzw. im Plangenehmigungs-/ Antragsverfahren für die Errichtung der Tennishalle eine öffentlich - rechtliche Vereinbarung mit dem zuständigen Forstamt auf Entfernung bzw. Umwandlung des Waldes abzuschließen.

### 6. Kennzeichnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung Stentenberg (Reg. Nr. 02 4911 0051). Die betroffenen Flächen werden gemäß § 9 (5) BauGB als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet. Die Geländestruktur im Bereich der Altablagerung wird bei der Realisierung des Bebauungsplanes nicht verändert.

### 7. Nachrichtliche Übernahme

Kanaltrassen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft ein Schmutzwasserkanal sowie ein Oberflächenwasserkanal. Die Lage dieser bestehenden Entwässerungseinrichtungen wird gem. Baugesetzbuch nachrichtlich in den übernommen im Bebauungsplan übernommen.

Aufgestellt:

Bergneustadt, den 19.05.1999

Stadt Bergneustadt  
der Bürgermeister

Noss

