

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 3/2006
zur Sitzung des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB IV Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	24. November 2009

Bebauungsplan Nr. 04/11 "Waldstraße" im Ortsteil Greste

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leopoldshöhe

hier: - Diskussion über den Vorentwurf bzgl. der Bereitstellung von Sport- und Wohnbauflächen und deren Erschließung

- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	26.01.2006	

Sachdarstellung:

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.09.2005 für die Geltungsbereiche der beiden Bauleitpläne den jeweiligen Aufstellungsbeschluss gefasst und somit die bauleitplanerische Auseinandersetzung mit der Fläche zwischen „Waldstraße, Grester Straße, Hudeweg und Pansheider Weg“ eingeleitet.

Der Planungsinhalt umfasst einerseits die Schaffung von Wohnbauflächen und andererseits die Bereitstellung von Flächen für Sport und Spielanlagen in Form von Gemeinbedarfsflächen. Der Bedarf der angestrebten Nutzungen, die genaue Lage sowie deren Flächenumfang wird in Verbindung mit dieser Planung ermittelt und erstmals zur Diskussion gestellt.

Der Bedarf für die Nutzungen ergibt sich aus der Beurteilung der jeweiligen Situation, aber auch aus dem planerischen Willen der Gemeinde, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den damit u.a. verbundenen Belangen von Sport, Freizeit und Erholung zu entsprechen. Die Nachfrage an Wohnbauflächen ist bereits in der Sitzungsvorlage vom 01.09.05 dargelegt worden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Hinsichtlich der Festsetzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen bzw. Flächen für Gemeinbedarf ist zu betonen, dass die Bauleitpläne ausschließlich die Flächen hierfür bereitstellen. Dass dieser Aspekt für die Gesamtentwicklung der Gemeinde nicht unbeachtlich ist, wird aus der Beurteilung der Sportplatzsituation in der Gemeinde Leopoldshöhe, die sich in der Anlage befindet, deutlich. Das dortige Ergebnis unterstreicht, dass zukünftig Entscheidungen hinsichtlich der Sportstättenentwicklung, insbesondere hinsichtlich Fußballgroßspielfelder erforderlich werden. Die Bauleitpläne und die dort vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf ermöglichen der Gemeinde in der Zukunft, je nach Situation, flexibel zu entscheiden.

Die grundsätzliche Standortentscheidung für die Verlegung des Sportplatzes Asemissen erfolgte aufgrund des Gutachtens vom Westfälischen Amt für Landes- und Baupflege. Parallel dazu wurde bzw. wird der Jugendtreff GreAse und das Vereinshaus des TUS Asemissen eingerichtet. Damit bietet es sich generell an,

bei einer zukünftigen Diskussion um eine weitere Sportplatzfläche, diese im östlichen Bereich des Geltungsbereiches vorzusehen. Bei weiterer Betrachtung der Örtlichkeit beeinflusst die gegebene Wohnbebauung nördlich des Gewässers „Eselsbach“ und der Straße „Pansheider Weg“, die Topographie des Geländes, der Schattenwurf des Waldes südlich der „Grester Straße“ und die Erreichbarkeit der Sportanlagen, einschließlich der Sanitäreinrichtungen für die Sportler, die Lage einer möglichen Sportplatzfläche (siehe Anlage Standortalternativen für eine Sportplatzfläche im Geltungsbereich).

Bei der Bereitstellung von Flächen für Sportanlagen, hier vorrangig ein Großspielfeld für Fußball, ist zu berücksichtigen, dass von dieser möglichen Einrichtung sowie von den vorhandenen Anlagen Lärmimmissionen ausgehen. Eine erste Einschätzung, basierend auf dem derzeitigen Planungsstadium, wird mündlich durch Herrn Dipl.-Physiker Klaus Brohkopf, vom Büro AKUS (Akustik und Schalltechnik) aus Bielefeld gegeben.

Die bisher in der Politik getroffenen Entscheidungen und die daraus resultierenden Umsetzungen führen zu dem Ergebnis, dass Wohnen und Sport mit ihren unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (Wohnen = Wohn“ruhe“; Sport = sportliche Aktivität verbunden mit Lärmentstehung) auf einander treffen. Die Intensität der Beeinflussung der zukünftigen Wohnbebauung durch die Sporteinrichtungen wird erst mit der heutigen Entscheidung ermittelbar. Fest steht jedoch, dass die Wohnbebauung durch die Sporteinrichtungen beeinflusst / beeinträchtigt werden.

Um diese Situation einerseits zu verdeutlichen und andererseits einen gewissen Schutz für das Neubaugebiet zu erzielen, ist zwischen den Flächen für Sport und Flächen für Wohnbebauung ein ca. 4 m hoher Lärmschutzwall und soweit wie möglich, weitere öffentliche Grünflächen vorgesehen. In der Kombination Lärmschutzwall und öffentliche Grünfläche wird ein möglichst weiter Abstand zwischen Neubaugebiet und Sportflächen versucht zu erzielen. Gleichzeitig wird mit dieser Kombination in Verbindung mit den Flächen für Sport eine zusammenhängende öffentliche Fläche mit „parkähnlichem Charakter“ erreicht. Die zusammenhängende Fläche ermöglicht zudem eine flexible Nutzung in Anbetracht eventueller Änderungswünsche, die sich ggf. in der Zukunft im Baugebiet bzw. innerhalb der gemeindlichen Entwicklung herauskristallisieren. Dies ist ein Vorteil gegenüber einer verstreuten Lage von Einzelflächen im Geltungsbereich.

Eine Sonderstellung nimmt die westlichste der öffentlichen Flächen (hier nord-östlich des Wohnhauses Grester Straße 146, siehe Anlage Übersicht Nutzungsmöglichkeiten der geplanten Grünflächen) ein. Aufgrund des Schattenwurfes des Waldes (im Sommer ca. 25 m, im Winter ca. 45 m, u.a. Messung am 8.11.05 um 14.00 Uhr) und den daraus resultierenden ungünstigen Bebauungsqualitäten, wie nicht ausreichende natürliche Belichtung und Feuchtigkeit, besteht nördlich der Grester Straße, in einer Tiefe von ca. 45 m, auf der parallel zum Wald liegenden Fläche ein Verbot für Wohnbebauung. Der sich daraus ergebende Verlust an Nettobauland wird insgesamt kompensiert, indem die Rückhaltung des Oberflächenwassers, ein mögliches Großspielfeld für Fußball, eine Erschließung für die Sportanlagen und des Neubaugebietes sowie der hier angesprochenen öffentlichen Flächen vorgesehen werden. Gegenwärtig stände diese Fläche zur Naherholung, als Spielraum und Freizeitnutzung auch in sportlicher Hinsicht zur Verfügung und unterstreicht damit den bereits erwähnten „parkähnlichen Charakter“. Diese öffentliche Fläche unterstützt zudem den bereits erwähnten Aspekt der Flächenbereitstellung für eine spätere flexible Nutzung, die dann auch der jeweiligen finanziellen Situation der Gemeinde angepasst werden kann. In Anbetracht der Diskussion über die weitere Nutzung der Festhalle bzw. der daran angeschlossenen Turnhalle und dem stetig gegebenen Defizit an Hallenkapazitäten im Gemeindegebiet (siehe Anlage Hallenbelegung), wobei weitere Bedarfe durch Vereine und andere Einrichtungen aufgezeigt werden, drängt sich auch hier ein Diskussionsbedarf für die Bereitstellung von Flächen für einen möglichen Sporthallenstandort auf. Damit wäre eine räumliche und konzeptionell sinnvolle Ergänzung des Sport- und Freizeitangebotes gegeben. Ein Sporthallenbau würde eine weitere Abschimung des Neubaugebietes gegenüber der möglichen Sportplatznutzung darstellen und gleichzeitig den Schattenwurf des Waldes nutzen, da für diese Gebäude natürliches Licht nicht verpflichtend ist. Auch wäre die Nutzung der technischen Infrastruktur für die Sportplatzfläche wie z.B. Parkplätze möglich.

An dieser Stelle sei jedoch nochmals betont, die Bauleitpläne bereiten insgesamt nur die zukünftige Flächennutzung vor. Daher wird die gesamte öffentliche Fläche auch als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, die dann weiter spezifiziert wird. Mit dem Verfahren sind Zweckbestimmungen zu entwickeln, damit die Erwerber von Wohnbaugrundstücken die Situation einschätzen können. Eine Verpflichtung zur Umsetzung für die Gemeinde Leopoldshöhe besteht nicht, sie wäre aber flächenmäßig dazu in der Lage.

Die bisherigen Planungsüberlegungen sind von 8,2 ha Bruttobauland, wovon 0,82 ha für Grünfläche (incl. Spielplatz) und 1,6 ha für Verkehrsfläche vorgesehen wurden (= 6,3 ha Nettobauland), ausgegangen. Für Sportflächen wurden insgesamt 4,3 ha in Ansatz gebracht. Der Vorentwurf setzt sich flächenmäßig wie folgt zusammen:

Verkehrsfläche (= Regenrückhalteanlagen, Straßen / Fußwege / Parkplätze)	Ca. 1,6 ha
Grünfläche (= Spielplatz, Lärmschutzwall, angrenzend an das Gewässer Eselsbach)	Ca. 1,2 ha

Grünfläche (= ggf. Fläche für Sporthallenstandort)	Ca. 0,5 ha
Sportfläche (= bestehender Übungssportplatz mit GreAse, möglicher Sportplatz)	Ca. 2,2 ha
Nettobauland (reine Wohnbaufläche)	Ca. 6,8 ha

Mit der vorgelegten Konzeption wird ca. 0,5 ha mehr Wohnbaufläche erreicht. Die Verkehrsfläche bleibt im Rahmen, ebenso die öffentliche Grünfläche. Diese könnte auch größer sein, je nach dem, ob die Fläche für den Sporthallenstandort in Anspruch genommen wird oder nicht. Eine Reduzierung erfährt ganz klar die Sportfläche, wobei festzuhalten ist, das mit diesem Flächenangebot der aufgezeigte „Bedarf“ gedeckt wird.

Der Vorentwurf ist aufgrund der Neuerungen zur Verfahrensabwicklung im Baugesetzbuch den übergeordneten Behörden zwischenzeitlich vorgestellt worden. Von Seiten der Teilnehmer wurden keine Bedenken geäußert. Weitere Inhalte sind dem Ergebnisprotokoll in der Anlage zu entnehmen.

Die Ausschussvorlage behandelt schwerpunktmäßig die Erforderlichkeit von Wohnbau- und Sportflächen sowie deren räumlichen Lage zueinander. Berücksichtigung finden dabei mehrere Rahmenbedingungen wie z.B. Lärm und Schattenwurf. Der Vorentwurf stellt für die aufgezeigten Nutzungen die Flächen zur Verfügung. Mit einer positiven Beschlussfassung für die diskutierte Planungskonzeption wäre es möglich, die frühzeitige Beteiligung einzuleiten. Die Inhalte des erzielten Ergebnisses werden dann in die Unterlagen entsprechen eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Hochbau- und Planungsausschuß nimmt die Ausführungen zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leopoldshöhe und zum Bebauungsplan Nr. 04/11 „Waldstraße“ zustimmend zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

In Vertretung

Lange

Anlagen

Planzeichnung / Vorentwurf B-Plan Nr. 04/11 „Waldstraße“

Beurteilung der Sportplatzsituation in der Gemeinde Leopoldshöhe

Standortalternativen für eine Sportplatzfläche im Geltungsbereich

Hallenbelegung

Übersicht Nutzungsmöglichkeiten der geplanten Grünflächen

Ergebnisprotokoll des Termins mit den übergeordneten Behörden

Planzeichnung / Vorentwurf 18. Änderung des Flächennutzungsplanes – wird nachgesandt -