

# **Bebauungsplan 1151 - Sportplatz Sondern -**

## **Begründung**

Offenlegungsbeschluss

Stand: Dezember 2013

## Inhalt

1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3.	Planungsrechtliche Situation.....	3
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan.....	3
3.3	Landschaftsplan.....	3
3.4	Bebauungspläne.....	4
4.	Bestandsbeschreibung.....	4
4.1	Städtebauliche Situation.....	4
4.2	Technische Infrastruktur.....	4
4.2.1	Verkehrerschließung.....	4
4.2.2	Entwässerung.....	5
4.3	Soziale Infrastruktur.....	5
4.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz.....	5
4.4.1	Landschaftsplan.....	5
4.4.2	Berücksichtigung von Umweltbelangen.....	5
4.4.3	Boden.....	5
4.5	Störfallbetriebe.....	5
4.6	Auswirkungen auf die Nachbargemeinden.....	6
5.	Eingriff und Ausgleich.....	6
6.	Begründung einzelner Planinhalte.....	6
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
6.2	Hinweise.....	7
7.	Städtebauliche Kenndaten.....	8
8.	Kosten.....	8
9.	Gutachten.....	8

## **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Vorhaben liegt im Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg unmittelbar nördlich der Siedlung Sondern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1151 – Sportplatz Sondern – umfasst die Fläche des Sportplatzes sowie den Bereich zwischen der Wohnbebauung und dem Sportplatz, im Westen einschließlich des vorhandenen Weges und im Osten bis zur Verlängerung der östliche Grundstücksgrenze hinter dem Sportplatz.

Durch die gegenüber dem Aufstellungsbeschluss konkretisierte Planung wurde die Geltungsbereichserweiterung erforderlich (siehe dazu die Übersicht auf dem Bebauungsplan in der Anlage 05).

## **2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Der gebietsansässige Verein TSV Beyenburg beabsichtigt ein der Vereinsgröße angemessenes neues Vereinsheim zu errichten. Das bisherige Gebäude soll beseitigt werden. Darüber hinaus sollen in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz und dem neuen Vereinsheim Parkplätze errichtet werden. Bisher gab es keine ausgewiesenen Parkflächen, stattdessen wurde in den Wohnstraßen geparkt.

Unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse und in weitestgehender Abstimmung mit den angrenzenden Anliegern soll Baurecht für das Vereinsheim, eine planungsrechtliche Absicherung der Stellplatzanlage sowie die Ausweisung einer Fläche zur Anlage eines Lärmschutzwalls erfolgen.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) für den Teilbereich Wuppertal ist das Grundstück für das vorgesehene Projekt als Waldbereich mit den Freiraumfunktionen „Regionaler Grünzug“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ dargestellt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2005 ist der bestehende Sportplatz als Grünfläche – Sportplatz – und die für das neue Vorhaben vorgesehene Fläche als Wald dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 08.12.2010 gefasst.

### **3.3 Landschaftsplan**

Die Fläche zwischen Siedlung und Sportplatz liegt im Landschaftsschutzgebiet. Um die geplanten Nutzungen realisieren zu können, muss die Landschaftsschutzgrenze angepasst werden. Der Landschaftsplan Ost befindet sich derzeit in Überarbeitung. Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Landschaftsplanes Ost wird die Zurücknahme des Landschaftsschutzes von der Unteren Landschaftsbehörde in Aussicht gestellt. Weil allerdings noch nicht absehbar ist, wann die Änderung des Landschaftsplanes abgeschlossen sein wird, erfolgt im vorlie-

genden Fall parallel zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanverfahrens 1151 – Sportplatz Sondern – mittels Beschlussdrucksache eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz.

### **3.4 Bebauungspläne**

Für das betreffende Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1151 wurde am 08.12.2010 gefasst.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 25.06.2012 bis zum 27.07.2012 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand am 17.10.2013 statt. Das Protokoll ist als Anlage 07 zur dieser Vorlage beigefügt.

Die Liste der abgegebenen Stellungnahmen befindet sich in Anlage 01 zu dieser Vorlage. Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie deren Würdigung enthält die Anlage 02 zu dieser Vorlage.

## **4. Bestandsbeschreibung**

Gegenstand der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für ein neues Sportplatzhaus (das Alte wird abgerissen) und eine Stellplatzfläche. Beides soll durch einen Lärmschutzwall zur Wohnbebauung abgegrenzt werden. Demnach beschränkt sich die Beschreibung der Bestandssituation im Wesentlichen auf Aussagen zur Fläche des Projektes und den Wechselwirkung mit anderen (schutzbedürftigen) Nutzungen. Eine ausführliche Analyse und Bewertung der technischen und sozialen Infrastruktur des Plangebiets ist hierbei nicht erforderlich.

### **4.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Langerfeld-Beyenburg, nördlich angrenzend an die Siedlung Sondern. Der bestehende Sportplatz existierte bereits vor dem zweiten Weltkrieg und somit vor der Entstehung der Siedlung Sondern. Derzeit liegt der Sportplatz innerhalb des Waldes. Die Nadelwaldfläche zwischen der Siedlung und dem Sportplatz wurde durch Kyrill stark beschädigt. Inzwischen hat sich die Fläche wieder erholt. Das bestehende Sportplatzhaus entspricht nicht mehr der, bei gegebener Vereinsgröße, notwendigen (räumlichen) Ausstattung.

Die derzeitige Parksituation führt vermehrt zu Problemen in der Siedlung. Da kein eigenständiger Parkplatz zur Verfügung steht, wird in den Siedlungsstraßen geparkt. In der Vergangenheit hat dies dazu geführt, dass notwendige Rettungswege zum Teil nicht freigehalten wurden.

### **4.2 Technische Infrastruktur**

#### **4.2.1 Verkehrserschließung**

Der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Sondern, die bis an das Plangebiet heranführt und in die Straße Windfoche mündet. Über diese besteht die Möglichkeit einerseits nach Lennep und andererseits nach Beyenburg selbst zu gelangen.

Im Hinblick auf die Angebote des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich die Haltestelle Sondern südlich der Siedlung an der Straße Windfoche. Von dort fahren die Buslinien 616 und 669. Hierüber besteht eine Anbindung an den Bahnhof Oberbarmen und Richtung Remscheid.

616	669
Mo-Fr: Stündlich Ab 6.21 – 21.19	Richtung Remscheid: Normalerweise stündlich, 2x pro Stunde nach 7.00, 8.00 sowie 12.00 und 13.00 Uhr
Sa Stündlich Ab 8.16 – 21.19	Richtung Beyenburg mit Anschluss nach Oberbarmen: Normalerweise stündlich, 2x pro Stunde nach 6.00, 7.00 sowie 12.00 und 13.00 Uhr
So Stündlich Ab 9.19 – 21.19	

#### 4.2.2 Entwässerung

Das Plangebiet ist schmutzwassertechnisch erschlossen. Für die zukünftige Regenwasserentsorgung wurde ein Gutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung möglich ist.

#### 4.3 Soziale Infrastruktur

Da keine neuen Gewerbe- oder auch Wohngebietsflächen ausgewiesen werden, ist die Betrachtung der sozialen Infrastruktur für dieses Planverfahren entbehrlich.

#### 4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

##### 4.4.1 Landschaftsplan

Die Fläche zwischen Siedlung und Sportplatz liegt im Landschaftsschutz.  
(siehe dazu Punkt 3.3)

##### 4.4.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erarbeitet:

Untersuchung zur Entwässerung des Sportplatzes aus	März 2008
Schalltechnische Untersuchung aus	März 2011
Artenschutzprüfung (ASP)	August 2013
Hydrogeologisches Gutachten	September 2013

Die Inhalte der Gutachten sind u.a. Gegenstand des Umweltberichtes nach § 2a BauGB (siehe Anlage 04). Die Ergebnisse wurden in die Abwägung eingestellt.

Die durch das Projekt zu erwartende Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie in den Waldbestand wurden ermittelt und bewertet.

##### 4.4.3 Boden

Die Randbereiche des Sportplatzes sowie Teile der Fläche zwischen Sportplatz und Siedlung sind künstlich aufgeschüttet. Für den Sportplatz wurden Geländemodellierungen durchgeführt.

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen nach Prüfung der genannten Sachverhalte sowie der Bodenuntersuchungen hinsichtlich eines ehemaligen Standortes einer Pulvermittelfabrik innerhalb der südlich des Plangebietes liegenden Siedlung für das Bebauungsplangebiet keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor, so dass gemäß Altlastenerlass keine weitere Nachforschungspflicht besteht wie auch nach Bodenschutzrecht keine Bodenuntersuchungen zu veranlassen sind.

#### 4.5 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand Wuppertaler Störfallbetriebe.

#### **4.6 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden**

Auswirkungen auf die Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB sind auf Grund der Größe des Plangebiets, der auf eine Nutzungsart fokussierten Zielstellung der planerischen Regelungen nicht zu erwarten.

### **5. Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Der durch den Neubau des Vereinsheimes und die Errichtung der Stellplatzanlage bedingte Eingriff in die Natur wird mittels Abriss des bestehenden Gebäudes und der Pflanzmaßnahmen auf der restlichen Fläche ausgeglichen (detailliertere Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen).

Für den Eingriff in die Waldfläche im Bereich zwischen Sportplatz und Siedlung ist eine Kompensation gemäß Landesforstgesetz NW erforderlich. Der Waldeingriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.800 qm. Eine Waldausgleichfläche in gleicher Größenordnung wird auf dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 4, Flurstücke 759 und 760 zur Verfügung gestellt. Diese Fläche ist bereits im Bebauungsplan 1118 – Kohlstraße – als Fläche für Wald festgesetzt (weitergehende Ausführungen enthält der Umweltbericht).

### **6. Begründung einzelner Planinhalte**

#### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### Grünfläche

Bei dem Sportplatz selbst handelt es sich um eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Da die Nutzungen zwischen dem Sportplatz und der Siedlung durch die Nutzung des Sportplatzes bedingt sind, wird auch für diesen Bereich öffentliche Grünfläche festgesetzt.

##### Überbaubare Fläche

Der Bereich für das neue Sportplatzhaus ist durch Baugrenzen festgesetzt. Eine maximal zweigeschossige Bebauung ist zulässig.

##### Stellplätze

Um das Parken in der Siedlung zu vermeiden, wird in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz vor dem Sportplatzhaus eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

##### Gehr-, Fahr-, Leitungsrecht

Die Erschließung der Stellplatzanlage sowie des Sportplatzhauses wird über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sichergestellt. Die genaue Lage des festgesetzten Wendehammers ergibt sich bei der Ausführung des Projektes. Die Zufahrt zum Parkplatz soll als Wendemöglichkeit genutzt werden. Die vorgesehene Schranke an der Stellplatzanlage wird dementsprechend zurückgesetzt.

### Lärmschutzwall

Gemäß der schallschutztechnischen Untersuchung (PEUTZ Consult GmbH, Düsseldorf) besteht keine Notwendigkeit, Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Um auch langfristig die Akzeptanz des Nebeneinanders von Wohnen und Sportplatznutzung sicherzustellen wurde zusammen mit den Anliegern, dem Sportverein und der Stadt das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept entwickelt. In Abstimmung zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen wird deshalb eine Fläche festgesetzt, innerhalb derer ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m zu errichten ist.

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Der Lärmschutzwall ist mit pflegeleichten Gehölzen aus der im Bebauungsplan angegebenen Liste zu bepflanzen. Ziel ist eine naturnahe Begrünung, die insbesondere in Waldnähe den Charakter einer Waldsaumpflanzung aufweisen soll.

### Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen

Die Flächen zwischen dem Lärmschutzwall und der Siedlung sind soweit möglich in ihrem derzeitigen waldartigen Zustand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Gehölze aus der festgesetzten Pflanzliste zu ersetzen. Ziel ist es eine Waldsaumpflanzung auszubilden.

### Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Gutachterlich wurde belegt, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Deshalb werden im Bebauungsplan zwei Flächen festgesetzt, innerhalb derer einerseits das auf der Stellplatzfläche anfallende Niederschlagswasser und andererseits das Dachflächenwasser des Sportplatzhauses über ein Mulden-Rigolensystem versickert wird.

## **6.2 Hinweise**

### Wendehammer

Die genaue Lage des Wendehammers ergibt sich im Zuge der Baumaßnahme.

### Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder für den Planbereich war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen. Der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

### Regenwasserversickerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen dem Grundwasser zuzuführen. Bei den Versickerungsanlagen sind die entsprechenden Richtlinien (Runderlass des MURL vom 18.05.1998 „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes, DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) anzuwenden und die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser von der Fläche des Parkplatzes muss über die belebte Bodenzone (Mulde) er-

folgen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 8 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Rahmen des Bauantrages zu beantragen.

#### Waldausgleichsfläche

Der flächenhafte Nachweis der Ersatzaufforstung mit einer Flächengröße von ca. 8.800 m<sup>2</sup> erfolgt über eine Bindung von Flächen im Bebauungsplan 1118 – Kohlstraße – im Stadtbezirk Uellendahl / Katernberg (Gemarkung Elberfeld, Flur 4, Flurstücke 759 und 760) (siehe Nebenzeichnung).

## 7. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	ca. 19.200 qm
davon	
• Sportplatz	ca. 10.600 qm
• überbaubare Grundstücksfläche (Bau- fenster für das neue Sportplatzhaus)	ca. 1.000 qm
• Stellplatzfläche (ohne Wendeplatz)	ca. 1.600 qm
• Wendeplatz	ca. 35 qm
• Fläche Lärmschutzwall	ca. 2.900 qm
• Versickerungsflächen	500 qm
• Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	1400 qm

## 8. Kosten

Die Kosten für die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten wurden vom Sportverein getragen. Die Finanzierung des Sportplatzhauses sowie der Stellplatzanlage erfolgt ebenso über den Verein. Die Kosten für die Wallanlage sind noch nicht ermittelt. Eine Übereinkunft zur Kostenaufteilung zwischen Anliegern, Sportverein und Stadt ist angedacht, steht aber noch aus.

## 9. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erarbeitet:

Untersuchung zur Entwässerung des Sportplatzes aus	März 2008
Schalltechnische Untersuchung aus	März 2011
Artenschutzprüfung (ASP)	August 2013
Hydrogeologisches Gutachten	September 2013.