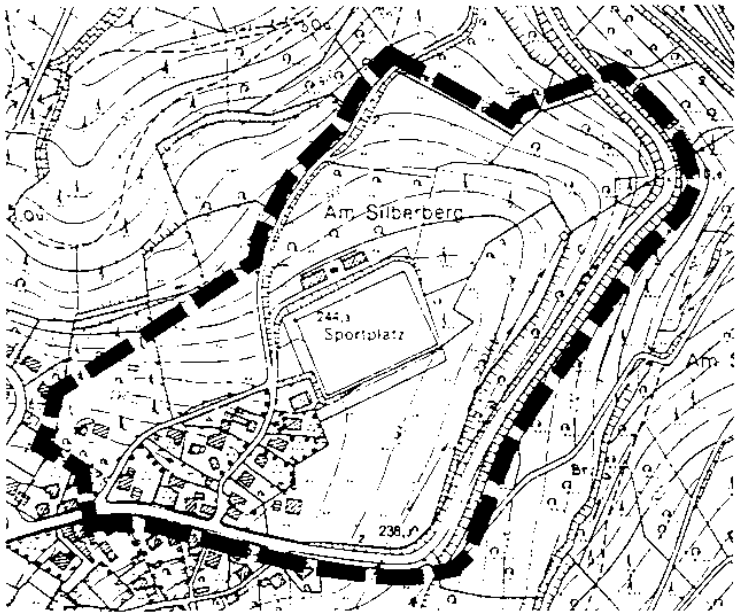
BEGRÜNDUNG B-PLAN

NR. 41
SPORTANLAGE
POHLHAUSEN



STADT WERMELSKIRCHEN
DER STADTDIREKTOR

Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan

Nr. 41 "Sportanlage Pohlhausen"

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

---

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Ziele der Landesplanung und der Vorbereitenden Bauleitplanung

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Erschließung, Verkehrsflächen

4.4 Ver- und Entsorgung

5. Auswirkungen der Planung

6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Flächengliederung

8. Kostenschätzung

9. Auszug aus dem Flächennutzungsplan

10. Auszug aus der Deutschen Grundkarte

11. Abschlußbegründung

Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan

Nr. 41 "Sportanlage Pohlhausen"

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 21. September 1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Sportanlage Pohlhausen" gemäß § 2 (BauGB) beschlossen. In seiner Sitzung am 12. Dezember 1988 hat der Rat der Stadt die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 BauGB durchzuführen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Sportanlage Pohlhausen" umfaßt dabei folgende Grundstücke und Teilparzellen.

a) Gemarkung: Dorfhonnschaft
Flur: 1
Flurstücke Nr. 194, 191 tlw., 192 tlw.

b) Gemarkung: Dorfhonnschaft
Flur: 2
Flurstücke Nr. 85, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 224, 225, 245, 246, 248, 249, 260, 294, 295, 431, 560, 561, 562, 564, 565, 567, 569, 570, 571, 573, 574, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 587, 589, 599, 601, 610, 611, 612, 614, 615, 674, 675, 676, 677, 558 tlw.

c) Gemarkung: Dorfhonnschaft
Flur: 18
Flurstücke Nr. 10, 11, 92, 93, 99, 113, 114, 115, 118, 119, 120, 121, 122, 123

Diese Flurstücksauflistung und -bezeichnung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Planunterlage im August 1989.

2. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem im Bereich von Pohlhausen der bestehende Sportplatz ausgebaut und die Neuerstellung von fünf Tennisplätzen mit Nebenanlagen durchgeführt worden ist, sieht sich die Stadt Wermelskirchen veranlaßt, diese städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung zu sichern und durch Ausweisung von ergänzenden infrastrukturellen Einrichtungen städtebaulich neu zu ordnen.

Schwerpunkt ist dabei die neue Anbindung der Sportanlagen an das öffentliche Verkehrsnetz. Die z.Z. stark belastete Zufahrt durch das bestehende Wohngebiet ist dem angestiegenen Verkehrsaufkommen nicht gewachsen und nicht angemessen ausgestattet. Dies führt zu Konfliktsituationen, die vor allem den Anwohnern nicht weiter zumutbar sind. Von daher ist das Ziel der städtebaulichen Planung, durch eine gesonderte Zufahrt und Errichtung von ausreichenden Stellplätzen südlich des bestehenden Sportplatzes, eine Entlastung der dortigen Wohngrundstücke zu erreichen, um insgesamt eine befriedigende Lösung dieses städtebaulichen Konfliktes zu erhalten. Im Hinblick auf die Innenentwicklung der Ortslage von Unterpohlhausen soll die tatsächlich vorhandene öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Darüberhinaus soll sie in dem Maße erweitert werden, daß bei einer mittleren Fahrgassenbreite von 4,50 m auch Begegnungsverkehr möglich ist.

Die Besiedlung dieser alten Ortslage ist weitgehend abgeschlossen, sodaß im Rahmen der gewachsenen Strukturen nur noch Einzelbauvorhaben realisiert werden können. Eine weitergehende Besiedlung der Randbereiche soll nicht stattfinden. Dies im Hinblick auf die fehlenden Lärm-Schutzabstände zu den vorhandenen Sportanlagen.

Insofern ist die erklärte Zielsetzung der Versuch, bestehende Probleme zu entzerren und auf der Grundlage bestehender Gesetze und Verordnungen so zu ordnen, daß ein Ausgleich der bestehenden Interessen ermöglicht wird.

3. Ziele der Landesplanung und der Vorbereitenden Bauleitplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I und II liegt die Stadt Wermelskirchen innerhalb der ländlichen Zone und ist in der zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern im Mittelbereich eingestuft.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen vom 3. November 1978 ist der Planbereich als Grünfläche mit Sportplatznutzung ausgewiesen. Teile sind als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt und in den Bebauungsplan entsprechend aufgenommen worden. Die zu Beginn des Verfahrens parallel angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes wird zwischenzeitlich nicht mehr durchgeführt, da von der städtebaulichen Zielsetzung nunmehr keine Notwendigkeit besteht.

Der neue Entwurf für den überarbeiteten Flächennutzungsplan, der gemäß Beschluß des Rates der Stadt vom 11. September 1989 öffentlich ausgelegt wird, weist diesen Bereich ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung für die Sportplatz- und Tennisplatznutzung aus.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus Forderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für die Ortslage von Pohlhausen ist ein Allgemeines Wohngebiet sowie im Rahdbereich ein Mischgebiet ausgewiesen. Dies entspricht den städtebaulichen Gegebenheiten, vor allem im Hinblick auf den Nutzungskonflikt zwischen Arbeit, Wohnen und Sport. Die Ausweisung erfolgt ohne Einschränkungen, sodaß auch die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gealisiert werden können. Die Sportplätze und Nebengebäude sind als zweckgebundene bauliche Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

Hier sind alle artspezifischen Nutzungen möglich, die von der Funktion und der Zweckbestimmung der einzelnen Sportflächen her umsetzbar sind.

Dazu zählen insbesondere:

a) Fußballsport (Meisterschaft, Turnier, Training u.a.)
b) Tennissport (Meisterschaft, Turnier, Training)
c) Vereinsfeste
u.a.

Im Rahmen der Fußballabteilung des "TURA Pohlhausen" sind vier Seniorenmannschaften und sechs Jugendmannschaften aktiv am Spielgeschehen beteiligt. Dabei spielt die 1. Mannschaft z.Z. in der Kreisliga A und die 2. Mannschaft z.Z. in der Kreisliga B. Darüberhinaus besteht noch eine "Alte Herren"- sowie eine Hobbymannschaft. Die Jugendmannschaften verteilen sich auf alle Altersgruppen von A bis F.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem zulässigen Maß, wie es in § 17 I BauNVO definiert ist. Für das Allgemeine Wohngebiet der Ortslage Pohlhausen ist demnach bei zwei Vollgeschossen eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 (GFZ) zulässig. Dies ermöglicht in Teilen eine höhere Ausnutzung der Grundstücke im Vergleich zu der z.Z. tatsächlichen baulichen Nutzung. Auch wenn der Baucharakter heute eher von eingeschossigen Bauweisen geprägt ist, erlaubt die Ausweisung doch eine für die Zukunft intensivere Ausnutzung und läßt Raum für eine Weiterentwicklung der dort vorhandenen Bausituation. Die zweckgebundenen baulichen Anlagen wie die Versorgungs- und Umkleidegebäude im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind dagegen nur als eingeschossige Baukörper zulässig. Für ihre Funktion reicht dies aus und erleichtert somit auch die Möglichkeit der Einbindung der Baukörper in die Gesamtanlage bzw. der örtlichen Topographie.

4.3 Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt zunächst von der Hauptachse der Kreisstraße K 8. Das Wohnquartier ist hier mit einer Straßenschleife angebunden. Mit dem Charakter eines Wohnweges, der teilweise eine Fahrbahnbreite von nur ca. 2,50 m aufweist. Wie schon unter Pkt. 2 aufgeführt, ist dieser Zustand der heutigen Funktion nicht angemessen, sodaß der künftige Ausbaucharakter den notwendigen verkehrstechnischen Voraussetzungen in der speziellen örtlichen Situation angepaßt werden soll. Dies bedeutet, daß die Straße als Wohnweg weiterhin Bestand haben soll, der aber auch für den Begegnungsverkehr geeignet ist. Auf Grund der vorhandenen Siedlungsstruktur und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens erscheint dabei eine mittlere Verkehrsflächenbreite von ca. 4,50 m als ausreichend, dies in Anpassung an die vorhandene Grundstücksstruktur und der sonstigen örtlichen Zwangspunkte. Auf jeden Fall bedarf es der Ergänzung der öffentlichen Wegeparzelle und Verkehrsfläche, die heute in Teilen auf Privatflächen liegt und somit die Anpassung an die reale Situation erforderlich macht.

Für die Anbindung der Sportanlage an das öffentliche Verkehrsnetz ist der Bau einer neuen Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. In Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen dient sie dazu, künftig den Ortsteil Pohlhausen vom Durchgangsverkehr freizuhalten und dadurch die vorhandenen Emissionen auf die dort Wohnenden zu mindern.

Die befahrbare Anbindung zu den Tennisplätzen sowie dem Vereinsheim erfolgt über eine Wegeverbindung im Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche. Sie ist Bestandteil der inneren Erschließung und soll vom Charakter her einem Wohnweg entsprechen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Grundstücke ist durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Die Entsorgung dieses Gebietes ist und kann teilweise an den funktionstüchtigen Kanal in der K 8 angeschlossen werden. Zur Zeit führt eine Druckleitung von dem Vereinsheim zum Sammler. Ein Teil der Gebäude und Straßenflächen hat noch keinen Kanalanschluß. Hier ist ein Projekt zu erarbeiten, daß die theoretisch technischen Voraussetzungen schafft, das Gesamtgebiet zu entsorgen.

5. Auswirkungen der Planung

Die mit dieser Planung verbundene Auswirkung auf das örtliche Umfeld bedeutet durchaus eine städtebauliche Veränderung der Gesamtsituation. Zum einen wird durch die Anlegung einer neuen Straßenanbindung Freifläche verbraucht, zum anderen wird dadurch aber eine städtebauliche Konfliktsituation entzerrt und die Möglichkeit geschaffen, funktionsgerechte Erschließungsanlagen herzustellen bzw. angepaßt umzugestalten. Dabei ist der Eingriff in die brachliegende Wiesenfläche ökologisch durch eine ergänzende Bepflanzung kompensierbar und bezogen auf die vorhandene topographische Situation und Landschaftsgestalt nicht sehr schwerwiegend.

Die zu erwartende erhöhte Lärmeinwirkung durch den KFZ-Verkehr auf die angrenzenden Grundstücke von der neu zu errichtenden Stichstraße soll durch einen Erdwall gemindert werden. Auf einen entsprechenden physikalischen Nachweis wurde bislang verzichtet, da aufgrund von Erfahrungswerten und vergleichbaren Gutachten zur Lärmwirkung von Parkplätzen davon ausgegangen wird, daß der maximal zulässige Lärmpegel, auch bedingt durch die abschirmende Dammschüttung, eingehalten wird. Hinzu kommt, daß beabsichtigt ist, die Höhenlage der Straße in Teilen im Geländeeinschnitt zu führen, sodaß die Emissionen, die von der Straße ausgehen, so gering wie möglich wahrzunehmen sind.

Die Konfliktsituation Sportlärm / Wohnnutzung bleibt im wesentlichen unverändert. Es handelt sich hierbei um eine gewachsene Situation, die bislang so von den Anwohnern akzeptiert worden ist. Das Bestreben, hier erhöhten passiven Lärmschutz einzurichten in Form von Lärmschutzwänden o.ä. erscheint nicht angemssen, da einmal neben der vorhandenen Akzeptanz der Anwohner dies städtebaulich schwer zu integrieren ist und letztendlich niemanden zufrieden stellt. Insofern erscheint die vom Oberkreisdirektor im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gestellte Forderung zum besonderen Nachweis des Schutzes der Wohnruhe nicht zwingend erforderlich, zumal die Gewerbeaufsicht Köln zur gleichen Problematik keine besonderen Hinweise und Bedenken geäußert hat. Entscheidend für die Situation erscheint hier, daß das subjektive Lärmempfinden der Anwohner eine entsprechende sportliche Nutzung zuläßt.

Das Gewerbeaufsichtsamt Köln weist lediglich auf eine mögliche ergänzende Bebauung hin, die in der Nähe der Sportanlage errichtet werden könnte. Die Ausweisung dieser Flächen ist aber im Bebauungsplan nicht weiter erfolgt, sodaß sich im wesentlichen an der bereits bestehenden Situation nichts ändert. Insofern sind die vom Oberkreisdirektor angesprochenen Festsetzungen nach § 9 (24/25) BauGB kaum umsetzbar bzw. erreichen keine gewünschte Wirkung. Da wo es realisierbar ist, im Bereich der neuen Verkehrsanbindung, ist eine entsprechende Festsetzung getroffen worden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung der Verkehrsflächen muß der Straßenbaulastträger (die Gemeinde) den erforderlichen Grunderwerb tätigen. Dies betrifft den Neubau der Stichstraße sowie die innerörtliche Fahrbahnergänzung. Das gleiche gilt für Teile der Sportanlage des Fußballplatzes, zumal sich herausgestellt hat, daß hier bei der Erweiterung Privatflächen tangiert wurden und nun der Erwerb von den in Anspruch genommenen Flächen nachvollzogen werden muß. Ansonsten sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne einer Umlegung für den Planbereich erforderlich.

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Plan und Begründung gemäß § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1989, lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.10.1989 in der Zeit vom 23.10.1989 bis zum 24.11.1989 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Wermelskirchen, den

Der Stadtdirektor



(Störtte)

Abschlußbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Sportanlage Pohlhausen"

Nachdem der Bebauungsplan in der Zeit vom 23. Oktober 1989 bis zum 24. November 1989 im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen ausgelegen hat, sind insgesamt siebzehn Anschreiben mit Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Sportanlage Pohlhausen" eingegangen.

Die hier vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im wesentlichen zur Kenntnis genommen.
Die vorwiegend von den Anwohnern vorgebrachten Bedenken bzw. Anregungen zur geplanten Erschließungsfläche und zur Ergänzung der Siedlungsfläche wurden nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange vom Rat der Stadt Wermelskirchen weitgehend zurückgewiesen.

Darüber hinaus ist keine Änderung des ausgelegten Bebauungsplanes vorgenommen worden.

Wermelskirchen, den 07.07.1990
Der Stadtdirektor

(Störtte)

Stadt 27 Wermelskirchen

gehört zur Verfügung
vom 12. Okt. 1990
Der Regierungspräsident
Im Auftrag