BEBAUUNGSPLAN NR. 67 „GRÜNE MITTE TENTE“

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 umfasst die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses unbebauten Flächen zwischen den Grundstücken Tenter Hof, der ehemaligen Bahntrasse DB 411, dem Grundstück Tente 49 (EDEKA-Markt) und der Bundesstraße B 51 sowie das überwiegend bebaute Grundstück Tente 47.

Der Geltungsbereich ist auch in Anlage 1 „Übersichtsplan“ dargestellt.

Ziele der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) I und II ordnet die Stadt Wermelskirchen der ländlichen Zone zu. In der zentralörtlichen Gliederung wird sie als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (Mittelbereich) eingestuft.

Ziel und Zweck der Planung

Im Jahr 1996 hat die Stadt Wermelskirchen einen Rahmenplan für den Ortsteil Tente erstellen lassen. Dieser hat u.a. ergeben, dass Tente im Bereich Einzelhandel/Lebensmittel unterversorgt ist und dass eine zentrale Grünfläche mit Angeboten für alle Altersgruppen fehlt.

Die Stadt Wermelskirchen hat mit dem Bereich „Ortsmitte Tente“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52) und „Grüne Mitte Tente“ (Bebauungsplan Nr. 67) eine zentral gelegene Fläche gefunden, auf der die Anregungen des Rahmenplanes optimal umgesetzt werden können. Mit dem Bau des EDEKA-Marktes (Tente 49) wurde ein Teil der Vorgaben bereits umgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 67 „Grüne Mitte Tente“ sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer Grün- und Freizeitfläche geschaffen werden.

Nach neuesten Erhebungen wird auf Grund der regen Bautätigkeiten im Ortsteil Tente mittelfristig ein Bedarf an überdachter Aufenthaltsfläche für Jugendliche entstehen. Diesem soll bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 durch Festsetzung einer optionalen Baufläche Rechnung getragen werden. Im Zusammenhang mit dem Bau eines „Jugendtreffs“, eventuell auch schon zeitlich vorgezogen, besteht durch die Festsetzung der Baufläche zudem die Möglichkeit, eine Toilettenanlage zu errichten, die auch von Besuchern der Grün- und Freizeitfläche genutzt werden kann.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf stellt ein Gestaltungskonzept, das vom Büro Hoff aus Essen erstellt wurde, dar. Dieses Konzept ist in Verkleinerung als Anlage 2 beigefügt.

Die Hauptwegeverbindungen des Gestaltungskonzeptes wurden in den Bebauungsplanentwurf als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg“ übernommen. Mit ihnen soll die Anbindung der Grün- und Freizeitfläche an die Bundesstraße B 51, die Bebauung Tenter Hof, die Gemeindestraße Am Rosenacker und die Fläche des Lebensmittelmarktes sowie der genannten Bereiche untereinander gesichert werden. Durch diese Wegebeziehungen wird sowohl die Grünfläche als auch die zentrale Einkaufsmöglichkeit in alle Himmelsrichtungen fußläufig erschlossen, so dass auch die benachbarten Ortsteile Herrlinghausen, Kolfhausen und Braunsberg von der Planung profitieren.

Die Grün- und Freizeitfläche selbst wird im Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche“ – „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt. Die im Gestaltungskonzept des Büros Hoff aufgezeigten Detailnutzungen werden nicht in den Bebauungsplan übernommen, um im Rahmen der Ausführungsplanung notwendige Spielräume zu haben. Aus dem Gestaltungskonzept ist jedoch ersichtlich, dass die Flächen mit etwas höherem Störpotential (Spielbereiche für ältere Kinder und Jugendliche) Richtung Parkplatz EDEKA-Markt orientiert sind und somit weitmöglichst von der Wohnnutzung Tenter Hof abrücken.

In unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 51 weist der Bebauungsplanentwurf eine überbaubare Grundstücksfläche aus, die mit dem besonderen Nutzungszweck „Kinder- und Jugendtreff“ versehen ist. Diese ca. 125 m² große Fläche, vorerst nur als Option gedacht, kann ein eingeschossiges Gebäude mit Aufenthaltsraum, Küche und Sanitäranlagen aufnehmen. Die Größe der Fläche wurde so bemessen, dass zugehörige versiegelte Außenanlagen (z.B. Sitzmöglichkeiten, Fahrradabstellflächen etc.) sowie eine WC-Anlage für die Nutzung der Grün- und Freizeitfläche innerhalb der Baufläche errichtet werden können.

Auswirkungen der Planung

Das Bebauungsplangebiet ist seit Bau des Lebensmittelmarktes und der Wohnanlage Tenter Hof als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen. Insofern sind die durch die verbindliche Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungen keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flächen sind nach Aussagen des Flächennutzungsplanes als Gemischte Bauflächen (M) anzusehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 „Ortsmitte Tente“ setzt diese Flächen als Mischgebiet (MI) fest.
Die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielbereichen für Kinder und Jugendliche bringt grundsätzlich ein gewisses Störpotential für benachbarte Flächen mit sich. Nach §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Anlagen für soziale und sportliche Zwecke, zu denen auch die Spielplätze zu rechnen sind, in Mischgebieten und selbst in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Insofern ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatzbereichen in Nachbarschaft eines Mischgebietes grundsätzlich zulässig.
Aus dem als Anlage 2 beigefügten Gestaltungskonzept wird zudem ersichtlich, dass Spielbereiche für ältere Kinder und Jugendliche unmittelbar angrenzend an den Parkplatz des EDEKA-Marktes bzw. der Bundesstraße B 51 und somit nicht in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude Tenter Hof vorgesehen sind.

Wermelskirchen, den 07.11.2000

gez. Heckmann
(Bürgermeister)

Anlage 2 **Verkleinerung des Gestaltungskonzeptes**



ohne Maßstab