B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 11
"Sportplatz", OT Oestinghausen

-zum -Bebauungsplan -Nr.: -10 "Erweiterung -Sportplatz Oestinghausen"; -der- Gemeinde -Lippetal; -Ortsteil -Oestinghausen- -

1. Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 2,20 ha groß und liegt im Westen des Ortsteiles Oestinghausen, nördlich der Schützenhalle, Wiltroper Straße. Die Fläche liegt vollständig innerhalb der Parzelle 25 in der Flur 5 der Gemarkung Oestinghausen.

2. Ursachen der Planung

Anfang der 80er Jahre wurde die Renovierung des Sportplatzes nördlich der Gemeinschaftshalle dringend notwendig. In diesem Zusammenhang wurde ein Ausweichsportplatz nördlich der Gemeinschaftshalle Oestinghausen geschaffen, mit der Verpflichtung, daß bei Beendigung der Sanierungsarbeiten am alten Sportplatz jener seiner Nutzung wieder entzogen werden sollte.
Im Laufe der Zeit wurde bei den Sportaktivitäten der vorhandene Rasenplatz völlig überbelastet, so daß eine Entzerrung des Trainings- und Spielbetriebes notwendig wird. Aus diesem Grunde ist die Errichtung des zusätzlichen Tennenplatzes geplant. Der vorgesehene Standort, nördlich des vorhandenen Rasenplatzes, wird für dieses Vorhaben favorisiert, da die notwendigen Nebenanlagen (Sanitäranlagen, Sportlerheim etc.) bereits vorhanden sind. Diese Anlagen müßten bei der Auswahl eines alternativen Standortes neu eingerichtet werden, was finanziell nicht zu tragen wäre. Darüberhinaus hat sich der geplante Standort mit seinem vorhandenen Umfeld bisher als Kommunikationszentrum des Ortsteiles Oestinghausen durchgesetzt.

3. Bestehende Verhältnisse

Außerhalb des Plangebietes erstrecken sich nach Osten, zum Ortskern hin, Wohnbauflächen. Nach Süden schließen sich die bestehenden Sportanlagen und die Schützenhalle des Ortes an. Im Westen grenzt ebenfalls eine Wohnbebauung an, die beidseitig entlang der Straße "Im Hüsinglo" verläuft. Zum Norden erstreckt sich das bestehende Grünland bis in die freie Landschaft.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan stimmt mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes überein, der hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" vorsieht.

5. Städtebauliches Konzept

Das Bebauungsplangebiet wird aufgeteilt in eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit angrenzenden Immissionsschutzflächen im östlichen Teil und in eine allgemeine Wohnbaufläche im westlichen Plangebiet entlang der Straße "Im Hüsinglo".

Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen soll ein Tennenplatz mit den Maßen 70 x 105 Metern in Nord-Süd-Richtung entstehen, der von zwei begrünten Lärmschutzwällen an den Längsseiten und mit einer ca. 15 - 25 Meter breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden eingefaßt wird.

Durch diese Anordnung wird der gesamte Bereich der Sportanlagen abgerundet und zu einem zusammenhängenden Teil im Ortsgefüge.

Mit dem ausgewiesenen, allgemeinen Wohngebiet an der Westseite, soll in eingeschossiger Einzelhausbauweise der bereits einseitig bebaute Straßenrand "Im Hüsinglo" ergänzt und abgeschlossen werden.

Die niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und verhindert eine zu massive Bebauung des Ortsrandes. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Eingeschossigkeit eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude angestrebt.

Die überbaubaren Flächen für die Wohnhäuser sind bewußt an die Nord-Ost-Grenze der Grundstücke gelegt worden, damit die vorteilhaftere Süd-West-Lage der Freiflächen erhalten bleibt. Die spätere Grundstücksaufteilung sollte so erfolgen, daß die in der Umgebung vorhandene Struktur übernommen wird, was für dieses Gebiet einer Aufteilung in fünf Grundstücke entspräche.

Die Gestaltungsfestsetzung der Firstrichtung bewirkt einen zusätzlichen Immissionsschutz gegenüber dem geplanten Sportplatz. Die Ausweisung der Dachform als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 38° - 48° entspricht heutigen Maßstäben und läßt zudem einen problemlosen Dachausbau zu.

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt für jedes Grundstück über die Straße "Im Hüsinglo" und ist als gesichert anzusehen.

Der geplante Tennenplatz ist fußläufig, ebenso wie für diverse Nutzfahrzeuge, von Süden über die Zuwegung Schützenhalle/Sportplatz von der Wiltroper Straße erreichbar.

Am Südrand des Plangebietes verläuft ein Fußweg als Verbindung zwischen den Straßen "Im Hüsinglo" und "Hammsche Land".

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem gegenüber der Schützenhalle angelegten Parkplatz an der Wiltroper Straße und auf dem Gelände an der Schützenhalle nachgewiesen werden.

7. Immissionsschutz

Die Gemeinde Lippetal hat durch das Ing. Büro Dr. Ing. Beckenbauer, Bielefeld, eine schalltechnische Untersuchung der Sportanlage erstellen lassen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die sich aus dem Gutachten ergeben, sind in der Anlage I aufgeführt und der Begründung als Bestandteil beigefügt.

Die wesentlichen Aussagen über den Tennenplatz bestehen in Maßnahmen des passiven Lärmschutzes, in Form von Erdwällen bzw. Wänden mit einer mind. Höhe von 3,6 m, bzw. 3,7 m und in Spiel- und Trainingszeitbegrenzungen an Werktagen auf max. 3 Std. bzw. 2,5 Std. und an Sonntagen auf 1,5 Std. Spielbetrieb.

Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens wird zwischen dem Sportverein Oestinghausen und der Gemeinde Lippetal eine Vereinbarung geschlossen, worin die Verpflichtung zur Einhaltung der konkreten Spielzeitbeschränkungen geregelt ist.

8. Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet stellt sich z. Z. als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar (Wiese, Acker), an deren nördlichen Rand ein Graben verläuft.

Im Rahmen des o. g. Vorhabens wird ein Eingriff in das bestehende Landschaftsbild vorgenommen, der lt. Landschaftsgesetz auszugleichen ist. Die Maßnahmen des Ausgleichs sollten möglichst Bestandteil des Bebauungsplanes sein und konkrete Aussagen über die zukünftige landschaftliche Entwicklung des Gebietes machen. Zur Ermittlung dieses Ausgleichs wurde eine Analyse des Zustands sowie der Planung auf der Grundlage einer Nutzungsbewertung vorgenommen, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist und in der beigefügten Tabelle dargestellt wurde.

Flächenbilanz des Zustandes: (kein gesonderter Plan)
ca. Angaben in m²

Acker, Wiese (aufgrund seiner Bedeutung mit Zuschlag 0,5 versehen)	=	NT =	21.859 m²
Grünanlage (Anpflanzungen)	=	NT 4 =	9.680 m²
Gartenfläche	=	NT 3 =	2.037 m²
Tennenplatz (Abwertung 0,8)	=	NT 2 =	7.350 m²
mäßig versiegelte Fläche (Fußweg, 50 % Anteil GRZ)	=	NT 1 =	1.680 m²
versiegelte Fläche GRZ	=	NT 0 =	1.112 m²

Zusammenfassung

Durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes wird ein leicht überhöhter Ausgleich im Plangebiet geschaffen.

9. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/1261, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Wasserwirtschaft

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem mit Anschluß an die örtliche Kanalisation und zentrale Kläranlage.

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des Netzes der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

11. Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Die Versorgung des Plangebietes soll durch den Anschluß bzw. Erweiterung des Netzes der Versorgungsträger sichergestellt werden.

12. Kostenschätzung

13. Finanzierung

14. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 16.03.1994 durchgeführt.

Anlage I

6. Schallschutzmaßnahmen

Um die vorgegebenen Tages- und Nachtrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten einhalten zu können, werden nachfolgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die ausschließlich für den zukünftigen geplanten entzerrten Betriebszustand ausgelegt werden.

6.1. Sportanlagen

6.1.1. Bestehender Rasenplatz

- Unter Berücksichtigung des Bonus von < 5 dB(A) für bestehende genehmigte Sportanlagen ist ein Training sowie ein Spielbetrieb von jeweils 2 Stunden an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten zwischen 8.00-20.00 Uhr möglich.

- An Sonn- und Feiertagen sollte außerhalb der Ruhezeiten zwischen 9.00-13.00 und 15.00-20.00 Uhr maximal ein Spielbetrieb von 1,75 h durchgeführt werden. Innerhalb der Ruhezeiten ist incl. des Bonus von < 5 dB(A) für bestehende Anlagen unter Berücksichtigung der von den beiden Tennisplätzen bei einem ununterbrochenen Spielbetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen maximal ein Spielbetrieb von ≤ 9 min auf dem Rasenplatz möglich.

- Unter Berücksichtigung des Bonus von < 5 dB(A) für bestehende genehmigte Anlagen und eines ununterbrochenen Spielbetriebes auf den beiden Tennisplätzen ist während der Ruhezeiträume an Werktagen jeweils maximal zusätzlich ein 10minütiger Trainings- bzw. Spielbetrieb auf dem Rasenplatz möglich. Bei längerem Spielbetrieb wird der Tagesrichtwert von ≤ 55+4,9 dB(A) für ein WA überschritten.

6.1.2. Geplanter Tennenplatz

- An der Westseite des geplanten Rasenplatzes ist ein ≥ 130 m langer LS-Wall, wie in der Abb.2 eingetragen, mit einer Höhe von h ≥ 3,7 mm über Spielplatzniveau zu errichten.

  An der Ostseite des geplanten Rasenplatzes ist ein ≥ 140 m langer LS-Wall (s.Abb.2) mit einer Höhe von h ≥ 3,6 m über Geländeniveau als Abschirmung zu errichten. Alternativ besteht jeweils die Möglichkeit, eine Lärmschutz-(LS-)Wand in gleicher Länge und Höhe zu errichten. Sie sollte ein Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 20$ dB aufweisen. Dies wird durch alle einschaligen, dichten Bauelemente mit einem Flächengewicht von $m' \geq 5$ kg/m^2 erreicht. Auf eine gute Abdichtung der einzelnen Bauteile am Erdboden sowie untereinander ist zu achten. Eine Kombination aus Wall und Wand ist ebenfalls möglich.

- Unter Berücksichtigung der o.a. Abschirmungen im Bereich des geplanten Rasenplatzes ist an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten zwischen 8.00-20.00 Uhr jeweils ein 2stündiger Trainings- bzw. Spielbetrieb möglich. Dieser sollte für den Trainingsbetrieb außerhalb der Ruhezeiten auf maximal 3 Stunden und für den Spielbetrieb außerhalb der Ruhezeiten auf maximal 2,5 Stunden ausgedehnt werden, da sonst am ungünstigsten Immissionsort I1 eine Richtwertüberschreitung zu erwarten ist.

  Innerhalb der Ruhezeiten ist an Werktagen maximal ein 9minütiger Trainingsbetrieb bzw. ein 7minütiger Spielbetrieb möglich, ohne daß die vorgegebenen Tagesrichtwerte am ungünstigsten Immissionsort I1 überschritten werden.

- An Sonn- und Feiertagen sollte auf dem geplanten Rasenplatz außerhalb der Ruhezeiten zwischen 9.00-13.00 und 15.00-20.00

Uhr maximal ein 1,5stündiger Spielbetrieb durchgeführt werden. Während der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen ist ebenfalls maximal jeweils ein 7minütiger Spielbetrieb möglich.

6.1.3. Tennisplätze

Auf den beiden bestehenden Tennisplätzen ist sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen innerhalb und außerhalb der einzelnen zu betrachtenden Ruhezeiträume ein ununterbrochener Spielbetrieb möglich.

6.1.4. Sonstiges

- Bei seltenen, besonderen Ereignissen dürfen lt. der 18. BImSchV an höchstens 18 Tagen/Jahr die unter Punkt 2 aufgeführten Richtwerte für ein WR/WA um maximal 10 dB(A) während der einzelnen zu betrachtenden Beurteilungszeiträume überschritten werden, wobei jedoch von einer Festsetzung der Betriebszeiten abzusehen ist. Diese Werte sind hier nachstehend nochmals aufgeführt:

	WR	WA
tags außerhalb der Ruhezeiten	50+10=60	55+10=65 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	45+10=55	50+10=60 dB(A)
nachts	35+10=45	40+10=50 dB(A)

Auftretende kurzzeitige Geräuschspitzen sollten die zuvor aufgeführten geltenden Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Zu derartigen Veranstaltungen zählen z.B. Bundesjugendspiele, Schulfeste, größere Sportveranstaltungen, usw.

6. Schallschutzmaßnahmen

Um die vorgegebenen Tages- und Nachtrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten einhalten zu können, werden nachfolgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die ausschließlich für den zukünftigen geplanten entzerrten Betriebszustand ausgelegt werden.

6.1. Sportanlagen

6.1.1. Bestehender Rasenplatz

- Unter Berücksichtigung des Bonus von < 5 dB(A) für bestehende genehmigte Sportanlagen ist ein Training sowie ein Spielbetrieb von jeweils 2 Stunden an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten zwischen 8.00-20.00 Uhr möglich.

- An Sonn- und Feiertagen sollte außerhalb der Ruhezeiten zwischen 9.00-13.00 und 15.00-20.00 Uhr maximal ein Spielbetrieb von 1,75 h durchgeführt werden. Innerhalb der Ruhezeiten ist incl. des Bonus von < 5 dB(A) für bestehende Anlagen unter Berücksichtigung der von den beiden Tennisplätzen bei einem ununterbrochenen Spielbetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen maximal ein Spielbetrieb von ≤ 9 min auf dem Rasenplatz möglich.

- Unter Berücksichtigung des Bonus von < 5 dB(A) für bestehende genehmigte Anlagen und eines ununterbrochenen Spielbetriebes auf den beiden Tennisplätzen ist während der Ruhezeiträume an Werktagen jeweils maximal zusätzlich ein 10minütiger Trainings- bzw. Spielbetrieb auf dem Rasenplatz möglich. Bei längerem Spielbetrieb wird der Tagesrichtwert von ≤ 55+4,9 dB(A) für ein WA überschritten.

Ermittlung des Kompensationsumfanges für den Bebauungsplan Nr. 10 im OT Oestinghausen

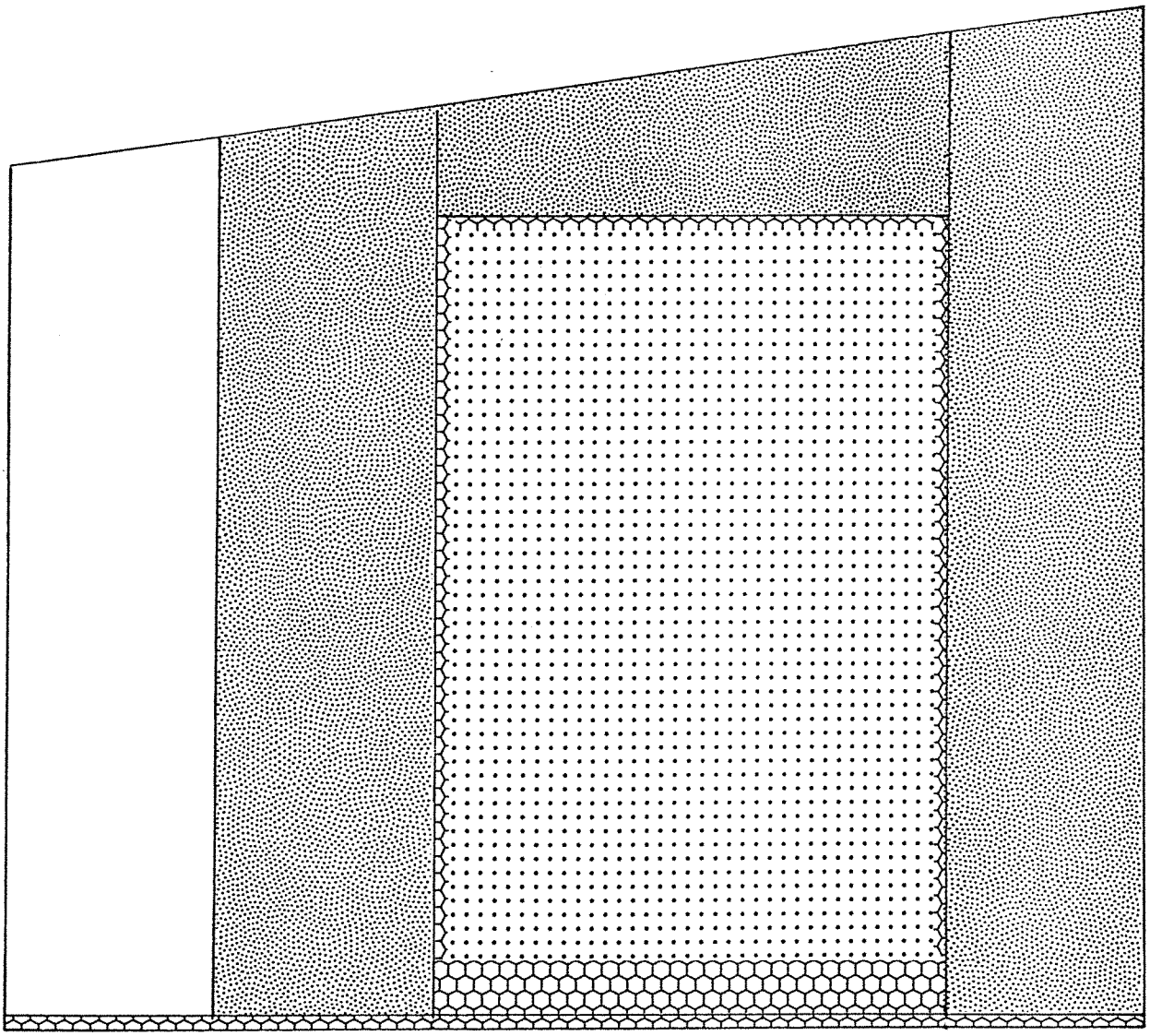
	Futionswert-bestimmung			Gesamtwert vor Realisierung		Gesamtwert nach Realisierung		
Nutzungstypen (NT)	a) Biotop-wert	b) * Situations-bestimmtheit	c) *** Funktions-wert des Biotopes a) + b)	d) Fläche m^2	e) Gesamt-flächenwert des Biotopes c) x d)	f) Flächengröße m^2	g) ** Beeinträchtigungs-faktor	h) Gesamt-flächenwert des Biotopes c) x f) x g)
1 Wald/Feldgehölz/Gebüsch mit standortgerechten/heimischen Arten								
2 Wald/Feldgehölz mit überwiegend fremdländischen/ gebietsfremden Arten								
3 Reifer Garten/Parkanlage, naturnahes Gewässer								
4 Grünanlage	4		4			9.680		38.720
5 Wirtschaftslandgrün, Gartenfläche, Abstandsgrün mit fremdländischen Ziergehölzen	3		3			2.037		6.111
6 Acker/Sport-Zierrasen, naturferne Gewässer, Siedlungs-, Industrie- und Verkehrsbrache (frühes Entwicklungsstadium)	2	0,5	2,5	21.859	54.648	7.350 x 2,0	0,8	11.760
7 Mäßig versiegelte Fläche	1		1			1.680		1.680
8 Versiegelte Fläche	0		0			1.112		
Summen					54.648	21.859		58.271
Wertminderung in Wertpunkten (Auszugleichen durch zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen) Summe e) - Summe h)=								

* Zuschlag je 0,5 bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und für das Landschaftsbild

** Faktor 1,0 keine Wertminderung
Faktor o,8 geringe (20%ige) Wertminderung
Faktor 0,5 erhebliche (50%ige) Wertminderung

*** Wert wird auch für die Neuplanung übernommen, wenn NT bleibt
Zur Bewertung der im B-Plan festgesetzten NT siehe Anlage zu Tabelle 1

PLANUNG



NUTZUNGSTYPEN

NT 1	NT 5
NT 2	NT 6
NT 3	NT 7
NT 4	NT 8

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 3705 m

GRZ 0,3 = 1112 m2 ≙ NT8

x 50% = 556 m2 ≙ NT7

REST = 2037 m2 ≙ NT5