



Bebauungsplan Nr. 38

Stadionstraße

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Anlaß, Planungsvorgaben

Geweckt durch das Interesse eines Investors, auf der Fläche des Wilhelm-Bisterfeld-Stadions an der Stadionstraße ein SB-Warenhaus zu errichten, hat der SSV-Bergneustadt 1908 e.V. als Eigentümer der Fläche seine Bereitschaft signalisiert, das schon seit längerem angedachte städtische Konzept anzugehen, auch die restlichen sportlichen Aktivitäten in das in Planung befindliche Sportzentrum auf dem Stentenbergr zu verlegen.

Die derzeitige Flächennutzungsplandarstellung für den Bereich des Wilhelm-Bisterfeld-Stadions ist eine gewerbliche Bauflächendarstellung, die nunmehr in eine Sondergebietsflächendarstellung mit der Zweckbestimmung SB-Warenhaus umgewandelt werden muß.

Hierzu wird auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Beabsichtigt ist es, auf der Grundstücksfläche des Wilhelm-Bisterfeld-Stadions ein SB-Warenhaus mit entsprechenden Freiflächen für Parkplätze, Anlieferungen, Freiflächengeschehen etc. zu errichten.

Die Ordnung der zu erwartenden Verkehrsströme in Richtung und von der B 55 aus kommend wird ein weiterer Planungspunkt sein müssen.

Die Wahl zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB wurde deshalb gewählt, da dieser Bereich grundsätzlich weiterhin unter die Beurteilung des § 34 Abs. 1 BauGB fallen soll, sofern Vorhaben oder Teile davon von den Festsetzungen nicht erfaßt werden. Aus Sicht der Stadt ist es unverzichtbar, die erforderliche Abwägung der privaten öffentlichen Belange für diesen speziellen Fall der Ansiedlung in einem Bauleitplanverfahren zu regeln, um allen Beteiligten größtmögliche Planungssicherheit zu geben.

3. Planinhalte

Als wesentliche Festsetzung wird der Bebauungsplan die Ausweisung eines SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung SB-Warenhaus vornehmen.

Darüber hinaus werden die maximale Grundflächenzahl sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgeschrieben.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Stadionstraße direkt an die B 55, um eine leistungsstarke Anbindung für die zu erwartenden Verkehrsströme zu gewährleisten.

Hierzu wird es erforderlich sein, das vorhandene Brückenbauwerk entsprechend neu für die zu erwartende Belastung auszulagern.

4. Auswirkungen auf die Umwelt, Lärmsituation

Das beigefügte Schallgutachten zeigt die Lärmauswirkungen auf die südlich gelegene Wohnbebauung im Bereich der Friedhofstraße.

Dabei ist davon auszugehen, daß eine Verschlechterung der derzeitigen Situation aufgrund der Nutzung und der vorgesehenen und vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten ist.

Eine Beeinträchtigung des Wasserlaufes der Dörspe ist aufgrund der vorgesehenen Abstände von baulichen Anlagen sowie von Parkplätzen mit einem Abstand von mindestens 10 m nicht zu erwarten.
Die vorgesehene Begrünung/Abpflanzung wird eine Verbesserung des Istzustandes herbeiführen.

5. Ausschluß von Nutzungen

Das Sondergebiet wird ausschließlich für die Nutzung eines SB-Warenhauses planerisch ausgewiesen.
Anderweitige Nutzungen, wie z.B. die Errichtung eines Baumarktes, eines Sport- und Fitnesscenters, eines Einkaufszentrums etc, sind ausgeschlossen.

6. Wasserwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbar in der Nähe verlaufende Dörspe und die Möglichkeit, an den vorhandenen Schmutzwassersammler anzuschließen, besteht somit auch die Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
Die Niederschlagswassermengen der Dachflächen des Gebäudes werden somit unmittelbar in die Dörspe abgeleitet, die übrigen Flächen werden durch die Wahl von Belagstoffen (Rasengittersteine, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Beläge etc.) so hergestellt, daß eine Versickerung in den Boden erfolgt.

7. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Wie schon zuvor ausgeführt, soll an der grundsätzlichen Beurteilung dieses Bereiches nach § 34 Abs. 1 BauGB nichts geändert werden, sofern das Vorhaben oder Teile davon von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erfaßt werden.

Lediglich für dieses spezielle Bauvorhaben mit seiner Bedeutung für die Stadt hinsichtlich des Einzelhandels sollen die planerisch erforderlichen Abwägungen erfolgen. Aus diesem Grunde wurde, wie auch schon ausgeführt, die Wahl eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB getroffen. Ferner soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein, die mit dem Petz-Markt, den Industriegebäuden an der Industriestraße sowie den gemischt strukturierten Häusern an der B 55 korrespondiert.

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Arbeitshilfe der Landesregierung "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erstellt worden. Für das errechnete Defizit wird ein Ersatzgeld erhoben.

8. Verkehrswege

Die Anlieferungsstraße wird parallel zur Dörspe angelegt. Sie ist somit abgerückt von den Häusern an der Friedhofstraße, damit die Anwohner von LKWs nicht gestört werden.

Aufgestellt:
Bergneustadt, den 10.09.1998

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Noss

