

I. Ausgangslage

Die Wohnsiedlung „Am Spielberg“ im Ortsteil Darfeld ist überwiegend in den 70er Jahren entstanden. Seinerzeit wurde für das Wohngebiet noch kein Bebauungsplan aufgestellt.

Mit der Satzung der Gemeinde Rosendahl vom 10.03.1981 über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Darfeld wurde der Bereich „Am Spielberg“ zum sogenannten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt. Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich „Am Spielberg“ ist der der Sitzungsvorlage beigefügten **Anlage I** zu entnehmen.

Seinerzeit existierte im nordöstlichen Bereich „Am Spielberg“ noch ein kleiner Gewerbebetrieb, jedoch ohne Erweiterungsmöglichkeiten. Demzufolge ist bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl dieser nordöstliche Bereich „Am Spielberg“ noch als „Gewerbefläche ohne Entwicklung“ (G o.E.) ausgewiesen. Daran südlich angrenzend befindet sich der Spielplatz der Gemeinde Rosendahl, der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen ist. Neben einer weiteren Grünfläche im Bereich der Vechte ist der übrige Bereich im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche – Dorfgebiet – (MD) ausgewiesen. Ein Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl für den Bereich „Am Spielberg“ ist der Sitzungsvorlage als **Anlage II** beigefügt.

II. Veranlassung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Aus den folgenden Gründen soll nunmehr für einen Teilbereich des Wohngebietes „Am Spielberg“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden:

1. Errichtung des Generationsparks Bahnhof Darfeld auf dem angrenzenden ehemaligen Bahngelände

Bereits in der Sitzung des Rates am 07.10.2010 wurde u. a. der Errichtung des seinerzeit vorgestellten Generationenparks Bahnhof Darfeld auf dem angrenzenden ehemaligen Bahngelände zugestimmt. In Gesprächen mit dem Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld wurde gefordert, dass für eine Genehmigung des Generationsparks in Darfeld für das angrenzende Wohngebiet „Am Spielberg“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, um Rechtssicherheit in Bezug auf den Immissionsschutz zu erhalten. Aus diesem Grunde soll für den an den geplanten Generationenpark angrenzenden Bereich des Wohngebietes „Am Spielberg“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

2. Umwandlung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche ohne Entwicklung in Wohnbaufläche

Da der frühere Gewerbebetrieb bereits vor Jahren abgerissen wurde, möchte der derzeitige Eigentümer des Grundstücks dieses Grundstück einer Wohnbebauung zuführen.

Bekanntlich möchte auch die Eigentümerin des nördlich angrenzenden Grundstückes, Flur 22, Flurstück Nr. 35 (Vielhauer), das bislang im Außenbereich liegt und als Ackerfläche genutzt wird, das Grundstück mit einem Wohnhaus bebauen. Dieses Grundstück ist bisher im Flächennutzungsplan ebenfalls als Gewerbefläche ohne Entwicklung ausgewiesen.

Des Weiteren hat auch der Eigentümer des östlich an das vorgenannte Grundstück angrenzenden Grundstückes, Flur 22, Flurstück Nr. 29, das derzeit ebenfalls im Außenbereich liegt und als Ackerfläche genutzt wird, darum gebeten, eine Teilfläche als Wohnbaufläche auszuweisen, so dass zwei Baugrundstücke in einer Größe von jeweils ca. 750 qm entstehen können. Eine Teilfläche dieses Grundstückes ist im Flächennutzungsplan zurzeit ebenfalls als Gewerbefläche ohne Entwicklung ausgewiesen.

3. Umwandlung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in Wohnbaufläche

Der derzeitige Spielplatz „Am Spielberg“ soll mit der Fertigstellung des Generationenparks am Bahnhof Darfeld aufgegeben werden. Die vorhandenen Spielgeräte werden im Generationenpark wiederverwendet. Das Spielplatzgrundstück soll anschließend als Wohnbaugrundstück vermarktet werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die öffentliche Grünfläche in Wohnbaufläche umgewandelt wird.

III. Immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Generationenparks am Bahnhof für das Wohngebiet am Spielberg

Auf Forderung des Kreises Coesfeld wurde für die Beurteilung der vom Generationenpark Darfeld ausgehenden Immissionen für die umliegende Wohnbebauung im Februar 2011 eine Geräuschemissionsprognose erstellt. Nach der dieser Geräuschemissionsprognose zugrunde liegenden Planung für den Generationenpark gab es für das Grundstück Flur 22, Flurstück Nr. 35 eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für eine Wohnbebauung. Die geplante Bebauung dieses Grundstückes mit einem Wohnhaus hätte nach der ursprünglichen Planung des Generationenparks nur erfolgen können, wenn entlang der Grundstücksgrenze zum Generationenpark ein ca. 2 bis 2,50 m hoher Lärmschutzwall oder eine entsprechende Lärmschutzwand errichtet worden wäre.

Zwischenzeitlich wurde die Planung für den Generationenpark dahingehend geändert, dass lärmintensive Bereiche wie Skaterbahn, Basketball und Kinderspielplatz in einem größeren Abstand zu der Wohnbebauung verlagert wurden. Auf einen Bolzplatz wurde verzichtet. Der derzeitige und zugleich abschließende Planungstand für den Generationenpark Darfeld ist der Sitzungsvorlage als **Anlage III** beigefügt.

Aufgrund der neuen Planung für den Generationenpark Darfeld wurde die vorliegende Geräuschemissionsprognose unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwurfes für den Bebauungsplan „Am Spielberg“ überarbeitet. Die inzwischen vorliegende neue Geräuschemissionsprognose hat ergeben, für die gesamte im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Wohnbaufläche die Lärmgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden und keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen mehr erforderlich werden. Dies gilt ausdrücklich auch für die zusätzlich gewünschten Wohnbauflächen, die an den Generationenpark angrenzen.

IV. Erschließungsmaßnahmen für die zusätzlichen Wohnbauflächen

Wie dem der Sitzungsvorlage als **Anlage IV** beigefügten Bebauungsplanentwurf zu entnehmen ist, sind für die Erschließung der zusätzlichen Wohnbauflächen zwei Stichstraßen vorgesehen.

Die Entwässerung der zusätzlichen Wohnbauflächen soll im Trennsystem erfolgen. Da im Plangebiet bislang nur ein Schmutzwasserkanal vorhanden ist, soll ein zusätzlicher Regenwasserkanal verlegt werden. Über diesen Regenwasserkanal sollen gleichzeitig die versiegelten Flächen des Generationenparks (insbesondere Terrasse) entwässert werden.

Die Kosten für die Stichstraßen und die kanalmäßige Anbindung der zusätzlichen Wohnbauflächen an die Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) sollen von den jeweiligen Eigentümern der zusätzlichen Wohnbauflächen getragen und in Erschließungsverträgen geregelt werden. Ebenso sollen sich die Eigentümer der zusätzlichen Wohnbauflächen anteilig an den Kosten der Bauleitplanung beteiligen.

V. Weitere Verfahrensschritte

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl zu ändern. Hierzu wird auf die gesonderte **Sitzungsvorlage Nr. VIII/406** verwiesen.

Da der Flächennutzungsplan zeitgleich geändert werden muss, kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Spielberg“ nicht das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden. Daher ist zunächst der Aufstellungsbeschluss zu fassen und die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan als auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Danach erfolgt die öffentliche Auslegung beider Pläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und in einem dritten Schritt der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Feststellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung ist der Sitzungsvorlage als **Anlage IV** beigefügt.

Zur Einleitung des Verfahrens sind der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung zu fassen.

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Lageplan mit Darstellung der Abgrenzung

Anlage II: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

Anlage III: Planunterlagen für den Generationenpark Darfeld

Anlage IV: Bebauungsplanentwurf bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung