

**Bebauungsplan Nr. 20**  
**»Ballsportanlage Telgter Straße / Begründung**  
**Bever« – 3. Änderung – Entwurf –**

---

Gemeinde Ostbevern  
Stand: 10.04.2006

<b>1. Änderungsbeschluss</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2. Änderungsanlass</b>	<b>3</b>	
<b>3. Änderungspunkte</b>	<b>3</b>	
<b>4. Sonstige Belange</b>	<b>6</b>	
4.1 Immissionsschutz	6	
4.2 Belange von Natur und Landschaft	6	
4.3 Altlasten / Altstandorte	7	

## **Anhang**

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

## **Anlage**

- Geräuschimmissionsgutachten  
Institut für Schall- und Wärmeschutz, Essen, 07.07.1997,  
05.11.1997, 18.02.1998
- Bodengutachten  
Hinz Geotechnik, Münster, 25.11.1986, 08.10.1993



## **1. Änderungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am 28.10.1997 beschlossen, den westlich der Ortsmitte liegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Ballsportanlage Telgter Straße / Bever“ einschließlich der 1. Änderung nach den Vorschriften des BauGB zu ändern.

Der Offenlegungsbeschluss erfolgte am 26.03.1998, wurde jedoch aus verschiedenen Gründen nicht durchgeführt.

Inzwischen wurden alle im Folgenden aufgeführten Änderungspunkte, die einer Baugenehmigung bedurften, gemäß § 33 BauGB genehmigt und realisiert. Somit wird das Planaufstellungsverfahren lediglich planungsrechtlich formal zu Ende geführt.

Als Änderungsbereich gelten die Grenzen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, ausschließlich der Parkplätze zwischen dem Klärwerk und der Westbeverner Straße.

Die Grenzen sind in der Planzeichnung zur 3. Änderung festgesetzt.

## **2. Änderungsanlass**

Anlass für die Änderung des o. g. Bebauungsplanes war das konkrete Planungsvorhaben, die vorhandene Tennisplatzanlage um drei Plätze im Bereich des vorhandenen Bolzplatzes zu erweitern. Die bisherige Bolzplatzfläche wurde in die Beverwiesen verlegt.

Ferner sollte an der Telgter Straße ein Bürogrundstück nach Westen vergrößert werden, um ggfls. einen Anbau realisieren zu können.

Der bisherige ost-west-verlaufende Rundwanderweg sollte nördlich an der Tennisplatzanlage vorbeigeführt werden.

Inzwischen ist das Planungsziel von 1997 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes – wie erwähnt – umgesetzt.

## **3. Änderungspunkte**

### *3.1 Aufhebung der festgesetzten Spiel- und Bolzplatzfläche*

Der Bolz- und Spielplatz wurde an diesem Standort bereits aufgegeben, da im Zuge der Erweiterungsplanung der Tennisanlage im Bereich der Beverwiesen bereits ein neuer Bolzplatz angelegt wurde.

### *3.2 Ausweisung von drei neuen Tennisplätzen*

Aufgrund der Vergrößerung des Tennisvereins in Ostbevern bestand dringender Bedarf für weitere Tennisplätze; aus diesem Grunde wurden drei

weitere Plätze im Bereich der öffentlichen Grünfläche realisiert, in der bisher der Bolz- und Spielplatz vorgesehen war.

### *3.3 Erweiterung des „Mischgebietes“ an der Telgter Straße nach Westen*

Aufgrund der sich durch die Tennisplatzplanung ergebenden Restfläche wurde das Mischgebietsgrundstück für eine eventuelle Erweiterung des Bürogebäudes nach Westen bis zum Fuß der Wallanlage geringfügig vergrößert.

### *3.4 Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Telgter Straße Nr. 12*

Die überbaubare Fläche des Mischgebietes an der Telgter Straße wird geringfügig erweitert.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert auch für den Erweiterungsbereich der überbaubaren Fläche bestehen.

### *3.5 Festsetzung eines Walles im rückwärtigen Grundstücksteil (Flurstück 201/202), Telgter Straße Nr. 12*

Zur optischen/lärmpsychologischen Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche Sport/Erholung und Dienstleistung wurde im Westen des Grundstückes Telgter Straße 12 eine Wallanlage von 2 m Höhe vorgesehen. Die tatsächliche Lärminderung durch den Wall beträgt rd. 1 dB(A)\*).

Der Schallgutachter erachtet die Anlage für sinnvoll, da die akustische Wirksamkeit erfahrungsgemäß höher eingeschätzt wird, als das meßbare Ergebnis vermuten läßt.

### *3.6 Änderung der Zweckbestimmung des in der öffentlichen Grünfläche im Westen nachrichtlich dargestellten Fuß- und Radweges: Aufnahme der Funktion für Zu- und Anlieferung*

Um die Zu- und Abfahrt zur Tennisplatzanlage für Rettungsfahrzeuge und ggf. Schwerlasttransporter, die Material für die Tennisplätze liefern, zu ermöglichen, wird der Fuß- und Radweg im Westen des Plangebietes um die nachrichtliche Darstellung der „Zu- und Anlieferung“ erweitert.

\* Institut für Schall- und Wärmeschutz, Geräuschimmissionschutz bei der Überplanung des Bolzplatzes an der Telgter Straße in Ostbevern mit Tennisplätzen, Essen 07.07.1997, 05.11.1997, 18.02.1998

### *3.7 Aufhebung des ost-west-verlaufenden Fuß- und Radweges*

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde zugunsten einer neu anzulegenden Verkehrsfläche aufgehoben. Vom Parkplatz am Klärwerk bis zur Telgter Straße wird ein 3,50 m breiter Fuß- und Radweg neu festgesetzt.

### *3.8 Neufestsetzung eines 3,50 m breiten Fuß- und Radweges vom Parkplatz am Klärwerk bis zur Telgter Straße mit einer Anbindung zum Tennisplatz, der zusätzlich für die Anlieferung und von Rettungsfahrzeugen genutzt wird*

Um die Zu- und Abfahrt zur Tennisplatzanlage für Rettungsfahrzeuge und die Belieferung des Clubheims zu sichern, wird für den Teilabschnitt vom Parkplatz am Klärwerk bis zum Clubheim eine öffentliche Verkehrsfläche von 3,50 m Breite festgesetzt; von der Zufahrt zum Clubheim bis zur Telgter Straße wird ein Fuß- und Radweg weitergeführt. Die Verkehrsfläche wird auch im südlichen Bereich durch eine Hecke abgepflanzt.

### *3.9 Verlängerung des im nördlichen Plangebiet festgesetzten Pflanzgebotes nach Osten bis auf das Grundstück Telgter Straße 12; das oberhalb liegende bisherige Pflanzgebot entfällt*

Das im nördlichen Plangebiet festgesetzte Pflanzgebot wird nach Osten bis auf das Grundstück Telgter Straße 10 verlängert, um so eine vollständige Abpflanzung entlang des neu angelegten Weges zu erreichen. Das oberhalb liegende bisherige Pflanzgebot entfällt; die dabei entstehende festsetzungsfreie Fläche wird i. S. einer nichtüberbaubaren Grundstücksfläche als Garten der Parzelle 49 an der Telgter Straße zugeordnet.

### *3.10 Aufhebung des Geh- und Fahrrechtes im Bereich der Stellplatzanlage an der Telgter Straße*

Das Geh- und Fahrrecht im Bereich der Stellplatzanlage an der Telgter Straße kann entfallen, da die Erschließung der Tennisplatzanlage einschließlich des Clubheims über die neu angelegte Fuß- und Radwegeverbindung im nördlichen Plangebiet erfolgt.

3.11 *Darstellung der 10-kV-Kabeltrasse*

3.12 *Darstellung der genauen Lage der Schmutzwasser-Druckrohrleitung und des Mischwasserkanals*

3.13 *Festsetzung einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage*

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage entsprechend festgesetzt.

- *Ergänzung des Hinweises Nr. 8:  
„Bei Anfall vom Bauschutt oder Hausmüll während der Durchführung von Erdarbeiten ist das weitere Vorgehen mit der Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.“*

Der Hinweis wird aufgrund des Bodengutachtens (s. Pkt. 4.3) erforderlich.

#### **4. Sonstige Belange**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind die im Folgenden aufgeführten Belange betroffen.

##### **4.1 Immissionsschutz**

Die genannte gutachterliche Untersuchung\* zur Geräuscheinwirkung durch den Betrieb der erweiterten Tennisanlage auf die nächstgelegene Wohnnachbarschaft kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt nicht mit Überschreitungen der für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu rechnen ist. Durch die Aufhebung des festgesetzten Bolzplatzes ergibt sich rechnerisch sogar eine Entlastung der Nachbarschaft, da bei Spielbetrieb auf diesem Platz dessen Geräuschbeitrag überwiegen würde.

\* Institut für Schall- und Wärmeschutz Essen, 07.07.1997,  
05.11.1997, 18.02.1998

##### **4.2 Belange von Natur und Landschaft**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz 1995 im Anhang zeigt, dass durch die planungsrechtliche Änderung im Bereich des Mischgebietes und der Grünfläche qualitativ keine Verschlechterung des Naturhaushaltes bewirkt wird, d.h. kein Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 8 a BNatSchG erfolgt.

### **4.3 Altlasten / Altstandorte**

Der Bebauungsplanbereich liegt im Bereich der Altablagerung Nr. 3913/1 „Ehemalige Müllkippe Ostbevern“. Durch das Anlegen von Rammkernsondierungen und Bodenluftpegeln in den Jahren 1986 und 1993\* wurde gutachterlich nachgewiesen, dass in den jetzt überplanten Änderungsbereichen durch die Altablagerung keine nachteilige Beeinträchtigung für die vorgesehene Nutzung zu erwarten ist.

Im Bebauungsplan ist als Hinweis aufgenommen, dass beim Anfall von Bauschutt oder Hausmüll während der Durchführung von Erdarbeiten das weitere Vorgehen mit der Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen ist.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern

Coesfeld, im April 2006

Ostbevern, im April 2006

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern

Bürgermeister

(Jürgen Hoffstädt)

### **Anlage**

Dem vorliegenden Änderungsverfahren liegen folgende gutachterliche Aussagen zugrunde:

- Geräuschimmissionsgutachten  
Institut für Schall- und Wärmeschutz, Essen, 07.07.1997,  
05.11.1997, 18.02.1998
- Bodengutachten  
Hinz Geotechnik, Münster, 25.11.1986, 08.10.1993

\* Hinz Geotechnik, Münster,  
25.11.1986, 08.10.1993

**EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ**

Be • 4/98

**METHODE**

Die Kompensationberechnung erfolgt in Anlehnung an den Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope)\*

In diesem Fall wird bei der Berechnung den Nutzungstypen Bolz- und Tennisplatz sowie Gebäude/Stellplätze und Grünanlage ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Nutzungstyps multipliziert wird. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff und den Endzustand nach dem Eingriff –Planung– durchgeführt.

Die Wertdifferenz zeigt auf, inwieweit durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes eine quantitative Verschlechterung des heute schon anthropogen überformten Naturhaushaltes vorbereitet wird.

Eingriffsumfang	Bewertungsparameter		
	Fläche (in ha)	Wert- einheit WE / ha	Eingriffs- flächenwert
Nutzungs- / Biototyp	(A)	(F)	(A*F=G1)
<b>Tennisanlage</b>			
<b>Bestand – heute</b> Bolzplatz als Vielschnittrasen	0,44	0,20	0,09
<b>Planung</b> Tennisplatzanlage	0,20	0,10	0,02
Grünfläche als Vielschnittrasen	0,24	0,20	0,05
<b>Kompensationsbedarf (Differenz aus Bestand - Planung)</b>			<b>0,02</b>

Das Ergebnis zeigt, dass durch die Anlage der Tennisplätze ein geringer Kompensationsbedarf verbleibt, der in der Abwägung mit dem notwendigen Angebot einer Gemeinde von Freizeit- und Sportanlagen vernachlässigbar ist.

<b>Mischgebiet Telgter Straße</b>			
<b>Bestand – heute</b>			
• Bürogebäude			
bzw. planungsrechtlich mögliche Versiegelung	0,11	0,00	0,00
• Garten am Bürogebäude / Grünanlage	0,14	0,30	0,04
• Bolzplatz als Vielschnittrasen	0,14	0,20	0,03
<b>Planung – Erweiterung Bürogebäude</b>			
• Bürogebäude			
bzw. planungsrechtlich mögliche Versiegelung	0,10	0,00	0,00
• Garten am Bürogebäude / Grünanlage	0,13	0,30	0,04
• Wallanlage (private Grünfläche i.S.d. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)	0,16	0,30	0,05
<b>Kompensationswert (Differenz aus Planung – Bestand)</b>			<b>0,03</b>

Das Ergebnis zeigt, dass durch die planungsrechtliche Änderung im Bereich des Mischgebietes und der Grünfläche qualitativ keine Verschlechterung des Naturhaushaltes bewirkt wird.

\* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), Warendorf 1995