

Gemeinde Radbruch

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sportpark an der Bahn“

Stand: Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, 24.08.2021

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

M. Sc. Lisa Walther

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebiets / Bestand	3
3.	Planungsvorgaben	4
3.1.	Ziele der regionalen Raumordnung-.....	4
3.2.	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
3.3.	Vorhandene Bebauungspläne	6
3.4.	Denkmalschutz / Archäologie	6
4.	Planinhalt	7
4.1.	Vorhaben	7
4.2.	Art der baulichen Nutzung	8
4.3.	Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen	9
4.4.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.	Erschließung	9
6.	Ver- und Entsorgung	10
7.	Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen	10
8.	Immissionsschutz	10
9.	Umweltbericht	11
10.	Flächen und Kosten	12

Anlagen

Anlage 1: Raumkonzept Sportpark Radbruch, Büro für Landschaftsarchitektur STADT + NATUR, Planungsstand 2018

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sportpark an der Bahn“ der Gemeinde Radbruch, Lärmkontor GmbH, Juni 2021

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plans) ist die Errichtung eines Sportparks zwischen dem Baugebiet Hofkoppeln II und der Bahnstrecke. Nordöstlich des Radbrucher Ortskerns sollen Sport- und Freizeitanlagen sowie Grünflächen entstehen, die als neuer Standort für die Sportanlagen des TSV Radbruch dienen.

Gemäß des Entwicklungskonzeptes 2035 der Gemeinde Radbruch bietet sich die Fläche aufgrund der Nähe zum Ortszentrum als auch zum Radbrucher Bahnhof für eine solche Nutzung an.

Für die Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Die Basis hierfür bildet das Raumkonzept des Sportparks, erstellt durch das Büro für Landschaftsarchitektur STADT + NATUR (Anlage 1).

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von 7,4 ha und liegt nordöstlich des Ortskerns von Radbruch, unmittelbar am Bahnhof Radbruch.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt die Bahnstrecke Hamburg Lüneburg an, im Osten grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Südlich und westlich grenzen Wohngebiete an.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: © 2021 Google Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der regionalen Raumordnung-

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2003 (Stand 2. Änderung 2015) wird der Gemeinde Radbruch, die sich innerhalb einer überregionalen Siedlungsachse befindet, die Schwerpunktaufgabe Sicherung von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zugeordnet. Weitere Aufgaben der Gemeinde Radbruch sind die ausreichende Wohnraumversorgung, die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die ÖPNV-Versorgung auf Schiene und Straße. Diese Aufgaben stimmen mit der oben genannten Schwerpunktaufgabe überein und sind gleichzeitig Grundlage für die Erfüllung ebendieser. Radbruch ist zudem als Grundschulstandort ausgewiesen.

Östlich des Plangebiets ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Außerdem ist die Roddau als Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt. Westlich entlang der Roddau sind Flächen dargestellt, die auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sind. Nördlich des Plangebiets ist die Eisenbahnstrecke mit überregionaler Bedeutung mit Haltepunkt und Park&Ride-Anlage dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung ausreichend großen Sportflächen und unterstützt somit die genannte Schwerpunktaufgabe, die aus dem RROP für die Gemeinde Radbruch hervorgeht. Somit steht die Aufstellung dieses B-Plans den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

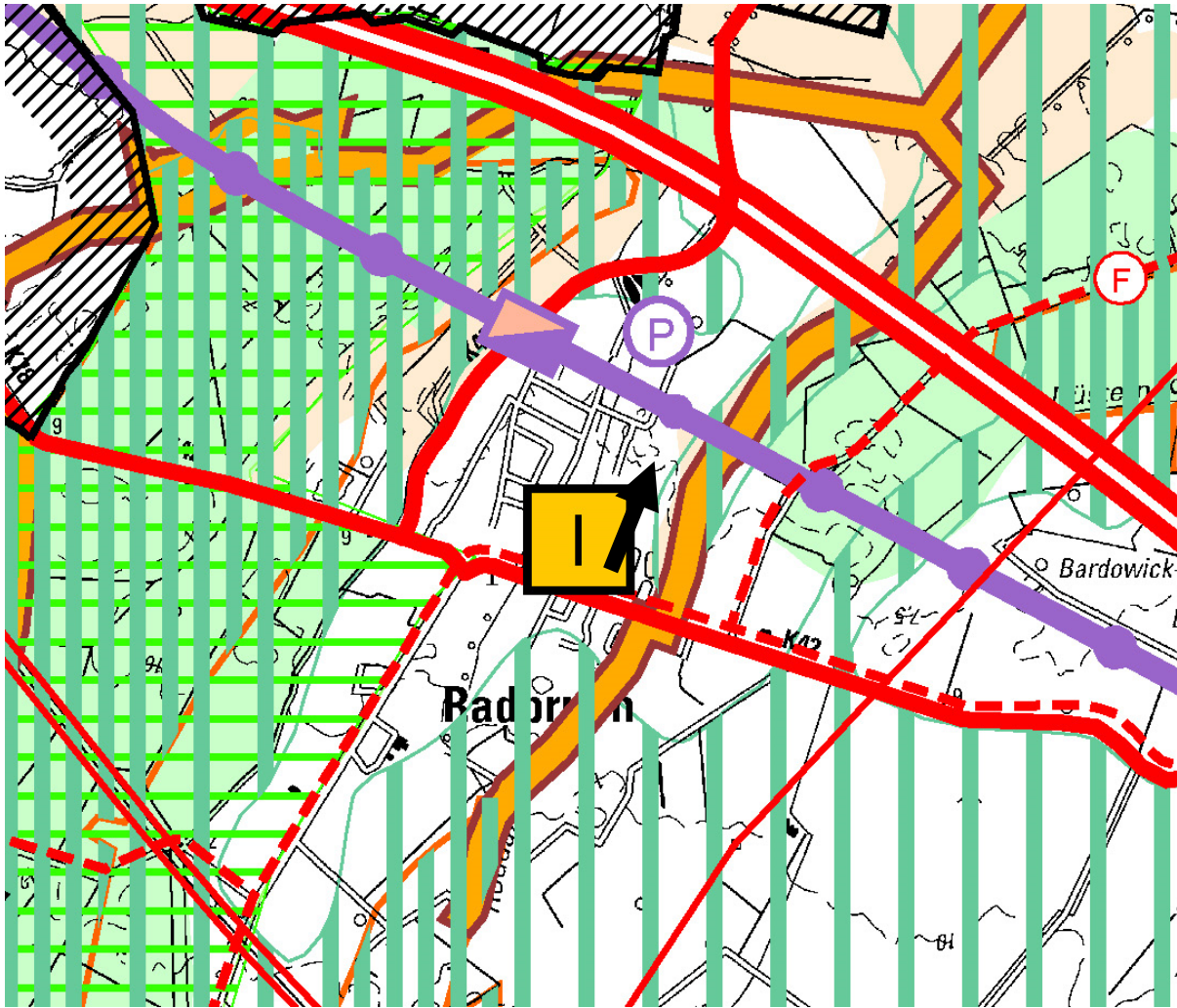


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2003 mit Lage des Plangebiets, in der Fassung der 2. Änderung 2015 (mit Pfeil markiert, ohne Maßstab)

3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche dargestellt. Im Norden des Plangebiets sind die Bahnstrecke, im Osten landwirtschaftliche Fläche und im Süden sowie Westen Wohnbauflächen dargestellt. Darüber hinaus ist eine Schmutzwasserleitung dargestellt, die das Gebiet von Ost nach West quert und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die von Nord nach Süd durch das Plangebiet verläuft. Östlich dieser Flächen ist ein Streifen landwirtschaftlicher Fläche dargestellt, die sich ebenfalls im Plangebiet befindet.

Der Sportpark, der im B-Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, sodass keine Anpassungen notwendig sind.

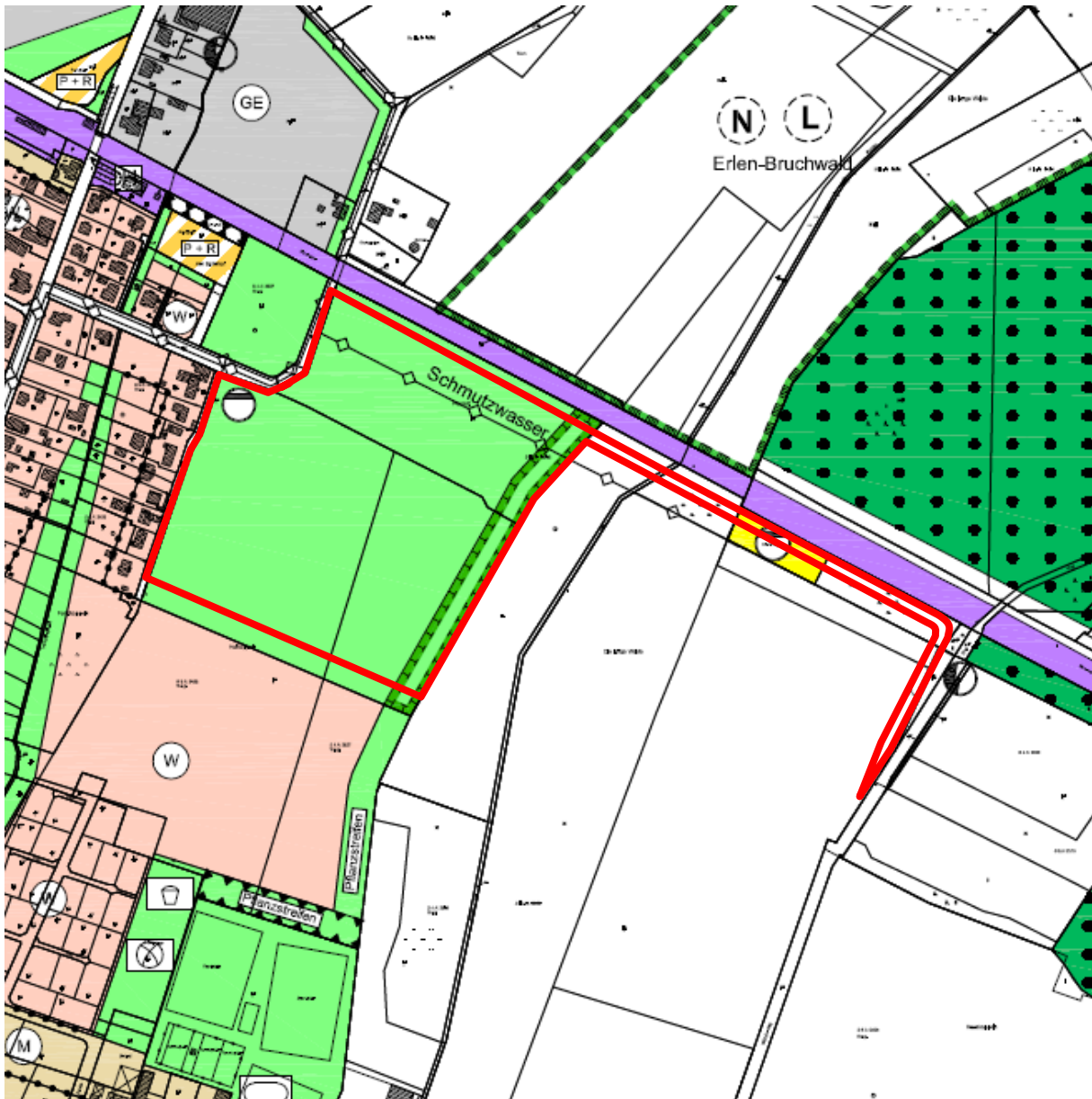


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung), ohne Maßstab

3.3. Vorhandene Bebauungspläne

Bebauungspläne existieren im Plangebiet nicht. Westlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 18 „Forstkoppeln“ an, welcher ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Südlich des geplanten Sportparks ist mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Hofkoppeln II“ ein weiteres allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.4. Denkmalschutz / Archäologie

Im Wirkungsbereich dieses Bebauungsplans sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.

Es gilt die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG). Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

4. Planinhalt

4.1. Vorhaben

Der geplante Sportpark soll ein Großspielfeld für Fußballpunktspiele, ein Großspielfeld als multifunktionale Rasenfläche für Fußballtraining oder Fitnessangebote im Freien, ein Beachvolleyballfeld im südöstlichen Bereich, zwei Tennisplätze und eine Bogenschießanlage im nördlichen Bereich erhalten. Zudem sollen zentral im Sportpark mehrere Gebäude entstehen: ein Vereinshaus, das Umkleiden, Lagerräume aber auch gastronomische Nutzungen aufnehmen kann. Zusätzlich soll auch das Jugendzentrum der Gemeinde Radbruch im Sportpark angesiedelt werden.

Die Pkw-Anbindung des Sportparks soll über den Wittorfer Weg erfolgen und ein Parkplatz mit etwa 80 Pkw-Stellplätzen entstehen. Für die Zuschauer ist nordöstlich und nordwestlich des Großspielfeldes A jeweils eine Zuschauertribüne mit Rasenstufen vorgesehen. Alle übrigen Flächen sollen eine parkähnliche Gestaltung erhalten und für die Naherholung zur Verfügung stehen.

Vom Landschaftsarchitekturbüro STADT + NATUR wurde ein Raumkonzept für den Sportpark erstellt, das die Grundlage dieses Bebauungsplans bildet (Anlage 1). Dieser ist jedoch nicht verbindlich, es gelten allein die Festsetzungen des Bebauungsplans nach Abschluss des Planverfahrens.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Raumkonzept für den Sportpark Radbruch (Planungsstand 2018, nicht verbindlich, es gelten die Festsetzungen des B-Plans), ohne Maßstab

4.2. Art der baulichen Nutzung

Öffentliche Grünfläche

Das gesamte Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportpark festgesetzt. Dadurch lässt sich hier eine räumlich zusammenhängende Sportanlage mit unterschiedlichen Nutzungen realisieren. Die einzelnen Nutzungen innerhalb der Grünfläche sind zur Orientierung verortet, ihre Lage kann jedoch noch variiert werden. Da die Schalltechnische Untersuchung auf Grundlage des Raumkonzepts Annahmen erstellt und Ausbreitungsmodelle berechnet hat, soll ein weiteres Heranrücken der Sportnutzungen jedoch vermieden, ein weiteres Abrücken ist problemlos möglich.

4.3. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grundfläche (GR) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Da innerhalb des Sportparks die Errichtung eines Vereinsheims ermöglicht werden soll, werden Regelungen dazu im B-Plan aufgenommen.

Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche wird mit 660 m² festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung eines Vereinsheims, aber keine darüber hinaus gehende Bebauung innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt, was die angedachte Nutzung des Vereinsheims ermöglicht.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen bestimmt, die im B-Plan auf ein geplantes Gebäude beschränkt werden, da die Realisierung von Sport- und Grünflächen im Vordergrund steht.

4.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Nordosten und Westen des Plangebiets befinden sich einige Großbaumbestände. Dabei handelt es sich an beiden Standorten um Eichen. Diese werden zum Erhalt festgesetzt. Sie sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Wurzelbereich dieser Bäume ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten.

Die geplante Stellplatzanlage ist durch Baumpflanzungen zu untergliedern, um zu einer Auflockerung und Durchgrünung der Stellplatzanlage beizutragen. Dazu ist nach jedem sechsten Stellplatz ein Baum, im räumlichen Zusammenhang der Stellplatzanlage, zu pflanzen.

Ferner sind Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten. Die Lichtquelle ist zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

5. Erschließung

Das Plangebiet soll von Osten erschlossen werden. Die Hauptzufahrt schließt an den Roddauweg und weiter an den Wittorfer Weg an. Damit entlang der Straße Am Felde keine Zufahrten entstehen, werden diese ausgeschlossen. Die Veränderung der Verkehrsbelastung wird im weiteren Verfahren untersucht.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße Peerort an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Abwasser

Ein Schmutzwasserkanal für die zentrale Abwasserbeseitigung quert das Plangebiet. Im weiteren Verfahren wird geklärt, inwiefern ein direkter Anschluss möglich ist. Der Träger der Abwasserleitung ist die Abwassergesellschaft Bardowick (AGB).

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Einbau von Sickerschächten ist unzulässig, weil dadurch die belebte Bodenzone umgangen wird. Die Versickerungsfähigkeit wurde im Rahmen der angrenzenden Bebauungspläne überprüft und bestätigt. Aus diesen Erfahrungen in der Nachbarschaft und durch die Kenntnis weitgehend ähnlicher Bodenverhältnisse, kann daher sicher davon ausgegangen werden, dass auch im Plangebiet eine Versickerungsfähigkeit gewährleistet ist. Durch die Versickerung wird ein naturnaher und nachhaltiger Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser umgesetzt.

Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Lüneburg.

7. Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Lüneburg anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

8. Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Bereich des Plangebiets sind Immissionen aus dem Bereich der Landwirtschaft zu erwarten, da nördlich und östlich des Plangebiets weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden wird. Die Interessen der Landwirtschaftlichen Betriebe nach einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Fortsetzung der Bewirtschaftung sind zu berücksichtigen und als ortsüblich hinzunehmen. Neben den Lärmemissionen durch die auch zu Nachtzeiten und an Wochenenden notwendigen Arbeiten auf den Anbauflächen spielt insbesondere die mögliche Abdrift von Pflanzenschutzmitteln bei der Behandlung der Pflanzen eine Rolle. Die bereits im Bebauungsplan eingehaltenen Abstände sind bei der Bewirtschaftung der Flächen nach guter, fachlicher Praxis ausreichend. Des Weiteren ist die Bewirtschaftung der Anbauflächen in normalem Umfang nach dem Gebot der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme vorzunehmen.

Sportlärm

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschimmissionen ausgehend von dem geplanten Sportpark auf die schutzbedürftige Wohnbebauung in der Nachbarschaft durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sowohl durch den Trainingsbetrieb am Werktag in der abendlichen Ruhezeit sowie durch den Punktspiel- und Freizeitbetrieb am Sonntag die Richtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten werden und daher durch die vorgesehenen sportlichen Nutzungen im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Radbruch keine schalltechnischen Konflikte mit der Wohnnachbarschaft zu erwarten sind (siehe Anlage 2).

9. Umweltbericht

Ein Umweltbericht folgt im weiteren Verfahren.

10. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von 7,6 ha. Davon werden 7,3 ha als öffentliche Grünfläche und 0,3 ha als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Kosten

Die Kosten des Bebauungsplans werden von der Gemeinde Radbruch getragen.

Radbruch, den

.....

Bürgermeister