

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

20.13 Grundstücksmanagement

51.02 Jugendhaus Stellwerk

51.21 Grundschulen

51.30 Städt. Sport- u. Freizeiteinricht., Sportförderung

60.01 Stadtplanung

70.03 Park- und Grünanlagen

Datum:

23.11.2020

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Bezirksausschuss	03.12.2020	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	09.12.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.12.2020	Entscheidung

DIEK-Lette: Projekt "Dirtpark"

- Standortsuche

- Einstellung von Kosten in Haushalt

Beschlussvorschlag 1:

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt, dass das Projekt Dirtpark auf dem Standort A in der Variante 1, ohne Verlegung des Teiches, umgesetzt werden soll.

Beschlussvorschlag 2:

Für das Projekt „Dirtpark“ werden Planungskosten in den Haushalt 2021 gestellt. Die Planung soll so weit vorangebracht werden, dass ein Förderantrag zum 30.09.2021 eingereicht werden kann.

Sachverhalt:

In der Ratssitzung vom 25.06.2020 wurde das Projekt „Dirtpark“ offiziell in das Dorffinnenentwicklungskonzept Lette aufgenommen (Vorlage 120/2020). Im nächsten Schritt soll ein geeigneter Standort für die Umsetzung des Projektes gefunden werden.

Diese Vorlage stellt drei mögliche Standorte für das o.g. Projekt vor. Da die Verwaltung bislang keinen Bearbeitungsbeschluss zu diesem Projekt hat, wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nachfolgende Informationen zu den Flächen eingeholt, um eine Grundsatzentscheidung zu treffen. Weiterreichende Informationen zu den Flächen müssen im Rahmen der Bauleitplanungsverfahren eingeholt werden.

In der angehängten Projektbeschreibung zum Dirtpark sind die Ziele und der Nutzen für Lette dargestellt (s. Anlage 1). Wichtige Faktoren für die Standortsuche sind eine Flächengröße von mind. 1 ha bis ca. 4 ha (je nach Ausgestaltung und Nutzung des Dirtparks), ortsnahe Lage, möglichst städtische Fläche um keinen Grunderwerb tätigen zu müssen. Die Nutzung der Anlage wird sich voraussichtlich werktags auf den Nachmittag bzw. frühen Abend (je nach Jahreszeit) und am Wochenende auch ganztägig konzentrieren.

Zum Dirtpark gab es mehrere Abstimmungsgespräche in denen verschiedene Standortvorschläge diskutiert wurden:

- 24.06.2020, DIEK-Koordinierungsrunde im Ratssaal
- 04.08.2020, Einbindung der Anlieger durch die DIEK-Projektpaten
- 25.08.2020, Informationsgespräch vor Ort zwischen Anliegern, DIEK-Projektpaten, Stadtverwaltung
- 02.09.2020, DIEK-Koordinierungsrunde im Foyer Kardinal-v-Galen-Schule

In der DIEK-Koordinierungsrunde am 02.09.2020 sind mit Beisein der Anliegenden (Wiesenfläche zw. Philosophenweg und Bruchstraße) drei Standortvorschläge entstanden (s. Übersichtsplan Anlage 2), die hinsichtlich ihrer Rahmenbedingungen im Folgenden näher erläutert werden.

Standortvorschlag A1

Es handelt sich hier um die Wiesenfläche mit Teich zwischen dem Philosophenweg und der Bruchstraße. Die Fläche (Gemarkung Lette 5276, Flur 19, Flurstücke 868, 292 und 294 (teilw.)) befindet sich im städtischen Eigentum und wird derzeit nicht verpachtet. Das Grundstück ist insgesamt ca. 10.700 m² groß. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung, z.B. für ein Wohngebiet oder eine Kita, nicht gegeben.

Sowohl im Flächennutzungsplan, als auch im Bebauungsplan Nr. 7 „Am Bühlbach“ ist die Fläche überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ und im südwestlichen Bereich des heutigen Teiches als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule“ festgesetzt. Um die Fläche als öffentliche Grünanlage oder Freizeitanlage nutzen zu können, ist eine **Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes** notwendig. Die Stadtverwaltung Coesfeld hatte diese Flächen vorsorglich (unabhängig von den DIEK-Projekten) zum Aufstellungsbeschluss der 85. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet westl. Mühle Krampe“ in den Geltungsbereich einbezogen. Sodass, für die Wiesenfläche inkl. Teich die Bauleitplanverfahren angestoßen sind.

Die Wiesenfläche grenzt an die südlich liegende Kardinal-v-Galen-Grundschule und an weitere vorhandene Freizeitanlagen, wie bspw. Skateanlage und Volleyballfeld. Der Dirtpark würde das Angebot an Freizeitanlagen an dieser Stelle erweitern und ermöglicht kurze Wege zwischen ihnen. Aufgrund der ortsnahe Lage ist der Haltepunkt Lette, der Dorfkern und der Lebensmittelmarkt in unmittelbarer Nähe.

Der Standort A wird von den Projektpaten des „Dirtparks“ favorisiert. Da es für diese Fläche ein weiteres DIEK-Projekt gibt, das hier umgesetzt werden soll, haben die Projektpaten gemeinsam geprüft, ob eine parallele Nutzung der Projekte „Umgestaltung Teich“, „Dirtpark“ und „Gestaltung von naturnahen Flächen mit Bienenhaus“ auf der Wiesenfläche möglich ist. Daraus ist eine gemeinsame Projektskizze entstanden (s. Anlage 3), die die Projektpaten erstellt haben. Die Flächen sind in folgende Nutzungen von Südwest nach Nordost aufgeteilt:

- Umgestaltung des hier vorhandenen Teiches
- Dirtpark
- Gestaltung naturnaher Flächen mit Bienenhaus

Dies entspricht für den Standort A die erste Variante (A1).

Die Verfügbarkeit und Nutzung der Fläche ist abhängig von der Änderung des FNP und des Bebauungsplanes. Mit der Genehmigung bzw. Rechtskraft der Pläne wird nicht vor Sommer 2021 gerechnet.

Die **Anlieger der Wiesenfläche** äußerten im Gespräch vom 25.08.2020 folgende Bedenken gegen den Standort A:

- Bereits jetzt gebe es eine hohe Lärmbelastung durch den Verkehr, Gewerbe und Schule, Ruhephasen gäbe es nur abends oder am Wochenende, deshalb sollten nicht noch weitere Nutzungen auf die Fläche gebracht werden, durch die Lärm verursacht werde
- Eine der größten Befürchtungen sei, dass sich insbesondere in den Abend-/Nachtstunden und am Wochenende dort (Jugend-)Gruppen niederlassen, die Lärm (mit Musikboxen) und eine Vermüllung verursachen
- Um eine „Handhabe“ gegen diese Gruppen zu haben, solle es für den Park Öffnungszeiten geben
- Von einer Hütte/Pavillon als Unterstellmöglichkeit solle abgesehen werden, damit es keine Aufenthaltsmöglichkeiten für die o.g. Gruppen gibt
- der von den Projektpaten als Lärm-/Sichtschutz angedachte Lärmschutzwall wird von den Anliegern kritisch gesehen. Es bestehe die Sorge, dass es hier zu Vermüllung und einer „Pinkelecke“ kommt. Zudem stelle sich die Frage, wie hoch der Wall werden würde. Der Blick auf eine hohe Wand sei nicht hinnehmbar. Eine freie Sicht sei den Anliegern wichtiger als die Wallanlage.

Auf Wunsch der Anlieger soll für diesen Standort eine zweite Variante überprüft und vorgeschlagen werden (s. Standort A2).

Standortvorschlag A2

Der Standort A2 entspricht der o.g. Wiesenfläche mit Teich zwischen Philosophenweg und Bruchstraße. In der zweiten Variante sind die Nutzungen der Fläche anders aufgeteilt.

Von den Anliegern wird befürchtet, dass bei den vorgesehenen Nutzungen der Dirtpark als stärkste Lärmquelle hervorstechen könnte. Dabei gehe es weniger um die aktive Nutzung durch Mountainbikes, sondern vielmehr um die Nutzung als Aufenthaltsfläche von (Jugend-)Gruppen die dort in den Abend- bzw. Nachtstunden laut Musik hören könnten. Deshalb kam die Idee auf, den Dirtpark an die Stelle des heutigen Teiches zu legen und den Teich Richtung Nordwesten zu verlagern.

In der Variante 2 ergeben sich für die Fläche die folgenden Nutzungen von Südwest nach Nordost:

- Dirtpark
- Verlegung des Teiches und dessen Umgestaltung
- Gestaltung naturnaher Flächen mit Bienenhaus

Der ehemalige Karpfenteich hat sich in den letzten 25 Jahren zu einem Feuchtbiotop entwickelt. Bevor der Bereich überplant und umgestaltet wird, sollte zunächst eine Bestandsanalyse durchgeführt werden. Aus Sicht des FB70 – Bauen und Umwelt sollte der Teich als Biotop weiterentwickelt werden. Da weder eine Bestandsanalyse noch ein Bodengutachten für den Teich bzw. die Wiesenfläche vorliegt (Bestandteil des Bauleitplanverfahrens), kann aktuell nicht gesagt werden, ob der Teich an dieser Stelle überbaut und an anderer Stelle wieder neu entstehen kann. Hierzu sind durch die Bestandsanalyse (Arten- und Naturschutz) und das Bodengutachten (Grundwasserstand auf der Wiesenfläche) weitere Informationen einzuholen.

Standortvorschlag B

Bei dem Standortvorschlag B handelt es sich um die Flächen der heutigen Blockhäuser mit den Flüchtlingsunterkünften sowie die nördlich davon gelegene Waldfläche, die an der Bruchstraße endet. Sie liegt westlich der Bahngleise. Die Fläche (Gemarkung 5276 Lette, Flur 20, Flurstück 81) befindet sich im städtischen Eigentum und ist insgesamt ca. 8.500 m² groß.

Aufgrund der ortsnahen Lage ist der Haltepunkt Lette, der Dorfkern und der Lebensmittelmarkt in unmittelbarer Nähe. Die Bahngleise haben eine leichte trennende Wirkung zur Schule und zum Dorfkern.

Auf dem südlichen Teil (ca. 4.700 m²) befinden sich derzeit Blockhäuser die als **Flüchtlingsunterkunft** dienen. Die Genehmigung für die Blockhäuser ist ausgelaufen, eine weitere Duldungsverfügung endet derzeit zum 31.12.2022. Jedoch gibt es seitens des FB50 – Ordnung & Soziales das Interesse/die Bedarfe, die Blockhäuser über diesen Zeitraum hinaus als Flüchtlingsunterkünfte zu nutzen. Der Zustand der Häuser würde nach derzeitigem Kenntnisstand (Bestandsaufnahme FB 50 und ZGM November 2020) einer Nutzung nach 2022 nicht entgegenstehen. Der FB50 sieht insbesondere die Art der Unterbringung in kleinen Wohneinheiten als großen Vorteil der Anlage, da so weniger Konfliktpotenzial entstehe. Außerdem bleibe die Stadt je nach Flüchtlingsströmen und Zuweisungen weiterhin flexibel. Vorausgesetzt, dass die befristete Genehmigung verlängert werden kann, strebt der FB50 eine längere Nutzung der Blockhäuser an.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld setzt für diese Fläche überwiegend eine „landwirtschaftliche Fläche“ fest. Nur der nördlichste Teil zur Bruchstraße (ca. 1.600 m²) setzt eine „Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage“ fest. Nach erster Einschätzung wäre auf der letzteren Fläche eine Umsetzung ggf. möglich. Da die Fläche von der Größe nicht ausreichend ist, ist auch in diesem Fall eine **Änderung des Flächennutzungsplanes** notwendig. Für diese Flächen gibt es keinen Bebauungsplan. Dieser wäre für eine Umsetzung im Außenbereich auch nicht zwingend notwendig. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gibt es noch keine Beschlusslage oder Vorhaben.

Bei dem nördlichen Teil des Standortvorschlags B (Größe = 3.800 m²) handelt es sich laut Auskunft des Landesbetriebes Wald und Holz NRW um eine **Waldfläche**, die bei einer anderen Nutzung 1:1,5 zu ersetzen wäre. Als Verfahren käme hier entweder die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder ein Waldumwandlungsverfahren über die Forstbehörde in Frage. Die südliche Teilfläche (4.700 m²) ist ebenfalls eine Waldfläche. Für die Errichtung der Flüchtlingsunterkunft steht noch eine Ersatzaufforstung aus. Diese sollte nach Rückbau der Blockhäuser an selber Stelle erfolgen. Bei Zuführung einer neuen Nutzung auf der gesamten Fläche (8.500 m²) müsste auf einer anderen Fläche der Ausgleich für die Waldfläche erfolgen. Hierfür würden der Stadt für den Grunderwerb der neuen Fläche und den Ausgleich für die Ersatzforstung schätzungsweise Kosten in Höhe von rd. 155.000 € entstehen. Nur für die südliche Teilfläche wäre ein Grunderwerb i.H.v. schätzungsweise 70.500 € erforderlich (bei der Annahme, dass die Kosten für die Ersatzaufforstung mit rd. 34.500 € im Rahmen der Errichtung der Flüchtlingsunterkünfte stattfindet).

Für den Standortvorschlag B ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass dies der favorisierte Standort für das DIEK-Projekt „**Wohnmobilstellplätze**“ ist. Als Vorteil an dieser Fläche sehen die Projektpaten eine sinnvolle Nachnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Abwägung der Belange unterschiedlicher Nutzer

Mobile Jugendarbeit und Grundschule

Das Projekt „Dirtpark“ wurde von Letteraner Jugendlichen an Herrn Michael Walter, der in Lette die mobile Jugendarbeit betreut, herangetragen. Die weiteren Planungen und Überlegungen

erfolgten in enger Abstimmung mit ihm und werden vom FB51 – Bereich Jugend positiv mitgetragen. Durch die Schaffung eines Dirtparks in unmittelbarer Nähe zum Standort der mobilen Jugendarbeit ergeben sich positive Synergien (s. Vermerk FB51, Anlage 4). Deshalb wird der Standort A favorisiert, da dieser die kürzesten Wege zwischen den vorhandenen Freizeitanlagen mit sich bringt.

Auch die Schulleiterin der Kardinal-v-Galen-Schule in Lette, Frau Schäfer, und die Schulsozialpädagogin, Frau Wiesner, befinden das Projekt „Dirtpark“ als Bereicherung für den Standort Lette und für die Schule. Frau Schäfer hält beide Standorte (A und B) in Bezug auf die Entfernung zur Nutzung durch die Schule für vertretbar, sieht aber, wie der FB51, beim Standort A den Vorteil der kurzen Wege, auch zwischen den Freizeitanlagen.

Das Projekt wurde am 11.11.20 von der Schulleiterin, der Schulsozialpädagogin und der OGS-Leitung, Frau Bönner, im Schülerrat der Grundschule vorgestellt, gemeinsam diskutiert und weitere Ideen gesammelt. Die Schüler*innen haben mit der Hilfe von Frau Schäfer eine gemeinsame Stellungnahme zum Projekt geschrieben (s. Anlage 5). Daraus geht hervor, dass das Projekt von dem Schülerrat sehr positiv aufgenommen wird. Die Schüler*innen heben hervor, dass der Weg zu der Wiesenflächen der gleiche wie zur Schule sei, sie deshalb diesen Weg kennen und ihn auch ohne Eltern gehen könnten.

Lärm

Um einzuschätzen, wie viel Lärm ein Dirtpark am Standort A verursacht hat das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge eine orientierende Berechnung vorgenommen. Grundlage für die Berechnung war die Projektskizze der Projektpaten, die der Variante A1 entspricht. Da es keine Richtwerte für den konkreten Anlagentyp „Dirtpark“ gibt, hat sich das Büro an

Immissionsansätze für Trendsportanlagen orientiert. Hier wurden zwei Ansätze betrachtet:

- die Nutzung einer Flatland-Anlage (fahren auf flachem asphaltiertem/betoniertem Untergrund) durch Inlineskates. Wobei das Fahrgeräusch von Inlineskates als höher eingestuft wird als das eines Mountainbikes oder BMX-Räder.
- ein Pausenbereich in dem Unterhaltung stattfindet. Der Gutachter hat hier bewusst keine Musikanlagen betrachtet, da es sich hier um verhaltensbezogenen Lärm handelt und nicht die vorrangige Nutzungsart der Anlage ist.

Letztere Betrachtung wird als die maßgebliche Lärmverursachung ausgemacht. An der Wohnbebauung „Am Bühlbach“ entstehen zwischen den Häusern Nr. 6/6a und 12 werktags Werte zwischen 38 bis 41 dB(A). Je nach Festlegung der Anlage als Sportanlage oder Freizeitanlage ist die 18. BImSchV bzw. die Freizeitlärmerrlass NRW heranzuziehen (Werte für Allgemeine Wohngebiete):

Richtlinie	Tags außerhalb Ruhezeiten	Tags innerhalb Ruhezeiten	nachts
18. BImSchV / Freizeitlärmerrlass NRW	55 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)

Durch die orientierende Betrachtung durch das Büro können zwei Ergebnisse herausgestellt werden:

1. Die Nutzung des Dirtparks durch Mountainbikes oder BMX-Rädern verursacht keinen relevanten Lärm
2. Lärm der im Pausenbereich durch Unterhaltungen entsteht und an der Wohnbebauung „Am Bühlbach“ ankommt liegt deutlich unter den Richtwerten.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass durch den Dirtpark und den Pausenbereich die Richtwerte eingehalten werden.

Sollten detailliertere Informationen zu den Lärmimmissionen notwendig werden ist eine konkrete gutachterliche Untersuchung notwendig, die über die Aussagen der orientierenden Lärmberechnung hinaus gehen.

Parkplätze

Sollten Freizeitsportler*innen mit dem Auto anreisen (aus Coesfeld oder der umliegenden näheren Region), können am Standort A die vorhandenen Parkplätze entlang der Straße „Am Haus Lette“ (Längsparker und Parkplatz an der Schule) nutzen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten sieht Frau Schäfer keine Überschneidungen mit dem Schulbetrieb. Am Standort B müssten Parkplätze (schätzungsweise 3-4) berücksichtigt werden.

Fazit

Nachfolgend sind die erschwerenden/kritischen Punkte zu den Standortvorschlägen zusammengefasst.

Standortvorschlag A:

- FNP und BPlan-Änderung notwendig (bereits angeschoben)
- Durch die orientierende Lärmberechnung wird gezeigt, dass die Richtwerte eingehalten werden. Dass sich gelegentlich auch (Jugend-)Gruppen mit Musikboxen in dem Bereich aufhalten könnten, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hierfür müssen andere Maßnahmen greifen, wie z.B. Nutzungszeiten der Anlage oder Ansprache der Gruppen durch die Mobile Jugendarbeit.
- Zur Variante 2: Da die orientierende Lärmberechnung aufzeigt, dass der Dirtpark einschl. Pausenbereich lärmtechnisch als nicht kritisch einzustufen sind, ist eine Verlegung des Teiches aus Sicht der Stadtverwaltung nicht notwendig. Der Standort des Teiches sollte beibehalten werden. Nach einer Bestandsanalyse kann im Rahmen des Projektes „Umgestaltung Teich“ auf die bestehenden zu erhaltenen Grünstrukturen reagiert werden. Darüber hinaus würde eine Verlegung des Teiches auch finanzielle Auswirkungen haben (Rückbau-, Neubau- und ggf. Ausgleichskosten).

Standortvorschlag B:

- Änderung des Flächennutzungsplanes (bislang nicht angeschoben)
- Unsicherer Zeitfaktor: Die Inanspruchnahme der Fläche kann nach jetzigem Sachstand zeitlich nicht eingeordnet werden, bei Verlängerung der Duldung für die Blockhäuser könnte die Fläche noch ein paar weitere Jahre in Benutzung sein.
- Kosten für Grunderwerb und Ausgleichsflächen sowie Verfahren zur Umnutzung der Waldfläche
- Favorisierter Standort der Wohnmobilstellplatzanlage durch die Projektpaten

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Informationen zu den einzelnen Flächen empfiehlt die Verwaltung den Standort A in der Variante 1 für die Umsetzung des Dirtparks zu nutzen.

Fördermöglichkeiten

Fördermöglichkeiten bestehen für das Projekt „Dirtpark“ im Programm **Dorferneuerung**:

- Fördersatz: 65% Förderung, 35% Eigenanteil
- Antragsfrist: 30.09. eines jeden Jahres

In der Regel kann bei Antragsstellung zum 30.09.2021, mit einem Förderbescheid im darauffolgenden Frühjahr gerechnet werden. Der Baubeginn wäre dementsprechend ab Frühjahr 2022 möglich.

Das 2020 neuerschienene „Sonderinvestitionsprogramm Sportstätten 2020 und 2021“ fördert grundsätzlich auch Dirtpark-Anlagen. Der Fördersatz bei diesem Programm liegt bei 90% und 10% Eigenanteil. Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es für das Projekt in Lette allerdings keinen Förderzugang, da sich der Standort a) nicht in einem städtebaulichen Programmgebiet befindet und b) Neuanlagen außerhalb von Programmgebieten nicht förderfähig sind; wenn es auf dem Standort bereits eine Anlage geben würde die „nur“ erneuert/modernisiert werden soll, wäre ein Zugang möglich. Die Verwaltung bleibt mit dem Fördergeber in Kontakt, sollten sich für das Programm doch noch Förderzugänge für das Projekt ergeben.

Anlagen:

1. Projektbeschreibung Dirtpark
2. Übersichtsplan Standortvorschläge
3. Projektskizze Dirtpark
4. Stellungnahme „Mobile Jugendarbeit“
5. Protokoll Schülerrat Kardinal-v-Galen-Schule