



Stadt Billerbeck

Begründung

4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

„Sportzentrum Helker Berg“



Im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im August 2015



1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ im Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchzuführen. Bei der Planänderung und -ergänzung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Fortentwicklung des Sportzentrums dient und eine Anpassung an die heutigen Nutzungsanforderungen ermöglicht. Die Bebauungsplanänderung und -ergänzung entspricht den Anforderungen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch). Es werden weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auch die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB treffen für diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung nicht zu. Weder wird durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch gibt es Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) besteht.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 25, Flurstücke 346, 464 und 467 tlw. sowie Flur 24, Flurstück 346 tlw.. Es wird wie folgt konkret umgrenzt:

- Im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches 12 m parallel zur nördlichen Grenze des Flurstückes 346, Flur 25.
- Die Grenze verläuft weiter im Osten in südlicher Richtung auf den südöstlichen Eckpunkt der Minigolf-Anlage und von dort auf den gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 283 und 285, Flur 25.
- Richtung Nordwesten verläuft die Grenze weiter entlang der nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 284 und 285, Flur 25.
- Nach Nordosten knickt die Grenze lotrecht auf den südwestlich gelegenen Grenzpunkt des Flurstückes 350, Flur 25 und verläuft weiter nach Osten und Norden entlang des Flurstücks 350, Flur 25, nach Norden, Osten, Norden und Westen entlang des Flurstücks 466, Flur 25.
- Vom nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 466, Flur 25 verläuft die Grenze lotrecht nach Norden und endet auf der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Mit Bekanntmachung vom 12. November 1997 ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ in Kraft getreten. Diese überplante den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ aus dem



Jahr 1983 und beinhaltete bereits die Tennishalle und die benachbarten Tennisplätze. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Areal der Tennishalle, welches durch die zusätzliche Errichtung von Bowlingbahnen und einer Schießanlage für Sportschützen sowie Gastronomie zum „Sportpark“ weiterentwickelt wurde. Außerdem wurde Richtung Süden eine Minigolfanlage angelegt. Zur Festigung des Standortes ist nunmehr vorgesehen, die Tennishalle um einen Platz zu erweitern und eine Halle für Hallensport (z. B. Gymnastik) nach Norden anzubauen. Zudem sollen im Norden weitere Stellplätze errichtet und durch eine neue Zufahrt an die K 30 angeschlossen werden. Die westliche Zufahrt entlang der Tennisplätze auf die K 13 soll nur noch für Fuß- und Radfahrer nutzbar sein. Ziel ist es, die Verkehrssicherheit zu erhöhen und die Erreichbarkeit des „Sportparks“ zu verbessern. Es ist städtebaulich sinnvoll, an diesem Standort die bestehenden Anlagen zu nutzen und weiter zu entwickeln. Die 4. Änderung und Ergänzung überplant das gesamte Areal des „Sportparks“ und ersetzt die vorangegangenen Änderungen vollständig. Für die neue Zufahrt wird das Plangebiet Richtung Norden geringfügig ergänzt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtsgültige Bebauungsplan 1. Änderung „Sportzentrum Helker Berg“ und der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weisen für den Planbereich schon öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ aus.

5. Erschließung

Die Erschließung des Sportparks wird heute über die K 13 (Daruper Straße) sichergestellt. Die Zufahrt verläuft über eine Länge von ca. 200 m südlich der Tennisplätze und lässt aufgrund der geringen Breite nicht überall Begegnungsverkehr zu. Zudem wird der Weg stark von Fußgängern und Radfahrern genutzt, u. a. auch, weil er in einen südlich der gesamten Sportanlage „Helker Berg“ führenden Wanderweg Richtung Berkelquelle mündet. Die streckenweise nur drei Meter breite Erschließung mit Kurvenbereichen und Baumbewuchs reicht aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht mehr für alle Nutzer aus. Auch eine Verbreiterung der Straße würde die Nutzungskonflikte in den Sommermonaten nicht wesentlich verbessern.

Um die Situation dauerhaft zu verbessern, ist eine direkte Anbindung an die K 30 (Helker Berg) geplant. Eine Durchfahrt für Kraftfahrzeuge Richtung K 13 soll zukünftig unterbunden werden, so dass der Weg südlich der Tennisplätze nur noch für Radfahrer und Fußgänger (und ggfls. Rettungsfahrzeuge) nutzbar ist. Der Kraftfahrzeugverkehr für den „Sportpark“ soll ausschließlich nach Norden über die K 30 führen. In dem Bereich soll zudem der Parkplatz erweitert werden. Die Zufahrt auf die K 30 wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Sie wird neben der Erschließung des Sportparks auch den Fahrzeugen dienen, welche zur Pflege und Unterhaltung der Wallanlagen und öffentlichen Grünflächen des Sportzentrums eingesetzt werden. Im An-



schluss an die Einmündung soll sich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anschließen. Diese dient ausschließlich den Nutzern des Sportparks und beinhaltet die Zufahrten und Parkplätze der Anlage.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist und bleibt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ ausgewiesen. In dieser Grünanlage sind die unterschiedlichen Sporteinrichtungen errichtet worden. Durch Baugrenzen sind Baufelder ausgewiesen, innerhalb derer Gebäude errichtet werden können. Diese sind über Festsetzung der Nutzung an die Zweckbindung „Sportanlage“ geknüpft.

Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist bereits die Nutzung der Tennishalle sowie der Schießanlage, des Bowlings und der Gaststätte festgesetzt. Richtung Süden wird nun die Minigolfanlage als bestehende Nutzung mit aufgenommen. Das Baufeld wird Richtung Norden und Westen erweitert. Die zulässige Nutzung wird zudem um den Hallensport erweitert. Zulässig sind hier alle Sportarten, die typischerweise in einer Halle ausgeübt werden. Neben Gymnastik wären dies z. B. auch Volleyball, Badminton oder Hallenfußball. Im Baugenehmigungsverfahren sind die sich aus der Nutzung ergebenden Anforderung an die Ausführung der Halle zu regeln. Dieses betrifft auch die Prüfung des Immissionsschutzes oder die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden nur wesentliche Festsetzungen getroffen. Die Gebäude sind nur eingeschossig zulässig und daher besser in die Grünanlage integrierbar. Entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO wird die zulässige Grundfläche der baulichen Anlage festgesetzt. Zulässig ist die Grundfläche, welche im zeichnerischen Teil als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Aufgrund der Unterteilung der gesamten Grünanlage „Sportzentrum Helker Berg“ in große Grundstücke mit Grünflächen und kleiner baulich genutzte Grundstücke ist die Festsetzung über eine Grundflächenzahl nicht sinnvoll.

Bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie für die zulässigen Nutzungen notwendig sind. Stellplätze sind nur in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

7. Bauweise

Der Gebäudekomplex hat eine Länge von über 50 m. Es wird daher eine besondere Bauweise festgesetzt. Somit werden auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen.



8. Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des „Sportparks“ und der neuen Anbindung an die K 30 (Helker Berg) wurde vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge mit Datum vom 28.05.2015 eine Immissionstechnische Stellungnahme angefertigt. Diese wird Bestandteil der Begründung. Unter Berücksichtigung des nördlich gelegenen reinen Wohngebietes im Wohngebiet „Dreitalkamp II“ und der Öffnungszeiten, insbesondere der Gaststätte, auch in den Nachtstunden wurde berechnet, ob der heutige Lärmschutzwall ausreichend dimensioniert ist. Es wurde festgestellt, dass der zulässige Immissionsrichtwert am Tage (außerhalb der Ruhezeiten) an den Gebäuden im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht erreicht wird, aufgrund der Überschreitung des Richtwertes in der Nacht jedoch eine Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalles um 1,00 m im niedrigeren Wallbereich erforderlich wird. Zudem wird die Netto-Gastraumfläche der Gaststätte auf 250 m² begrenzt. Die Netto-Gastraumfläche umfasst die Fläche, der von der Öffentlichkeit betretbaren Gasträume, einschließlich Thekenbereich, ohne Berücksichtigung von Betriebs- und Lagerflächen, wie Küchen, Flure und Lagerräume. Die Außengastronomie wird in dem Zusammenhang nicht hinzugerechnet, da diese witterungsabhängig betrieben wird. Es ist davon auszugehen, dass Gäste im Sommer eher den Außenbereich nutzen und die Plätze in der Gaststätte entsprechend frei bleiben.

Die Beurteilung der Lärmbelastungen aufgrund von Anlagen in Gebäuden oder die Notwendigkeit von baulichem Schallschutz aufgrund der geplanten Hallennutzung wird auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert.

9. Ver- und Entsorgung

Die übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bestehen bereits und sollen weiter genutzt werden. Die Entwässerung ist über einen Mischwasserkanal sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im Bereich der Kreisstraßen sichergestellt. Hier liegt in unter 300 m Entfernung ein Hydrant mit einer Wasserlieferung von 1.000 Liter in der Minute und nordwestlich einer mit 2.000 Liter in der Minute. Letzterer wird durch die neue Zufahrt einfacher erreichbar.

10. Belange von Umwelt- und Landschaftsschutz sowie Artenschutz

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Die Grünanlagen sind bereits angelegt und werden über die Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von gemischten Baum- und Strauchanpflanzungen gesichert. Sie dienen der Einbindung der Anlage in die Landschaft, insbesondere der Übergang zum Außenbereich ist umfangreich eingegrünt.



Entsprechend der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan gilt weiterhin die Festsetzung, dass pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, hochkroniger Laubbaum im unmittelbaren Bereich der Stellplätze zu pflanzen ist.

Durch die Anlegung der neuen Zufahrt Richtung Norden werden Bäume an der Kreisstraße entfernt werden müssen. Diese sollen in gleicher Anzahl im neuen Einmündungsbereich als Ersatz gepflanzt werden. Dabei ist die Einhaltung der Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Die genauen Standorte können jedoch erst nach Erarbeitung der Ausführungsplanung festgelegt werden.

Nach Anlegung des Walls ist dieser mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dieses dient zum einen der Sicherung des Walls, zum anderen dient die Eingrünung dem Gesamtbild der Sportanlage, welche sich durch einen hohen Anteil an Grünflächen auszeichnet.

Das Plangebiet ist heute bereits weitestgehend baulich genutzt. Der Teilbereich im Norden, welcher nun zusätzlich baulich genutzt werden soll, diente dem städtischen Bauhof bisher temporär als Lagerfläche für Baumaterialien. Im Norden schließt unmittelbar die Kreisstraße an. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Nutzung kann ausgeschlossen werden, dass mit der Planung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

11. Sonstige Belange

Kenntnisse über Altlasten aufgrund früherer oder heutiger Nutzungen im Bereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes liegen nicht vor. Auch zu berücksichtigende Denkmäler sind nicht bekannt.

12. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt: ca. 14.740 m²

Aufgestellt:

Stadt Billerbeck, im August 2015

Die Bürgermeisterin

i. A.

M. Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin