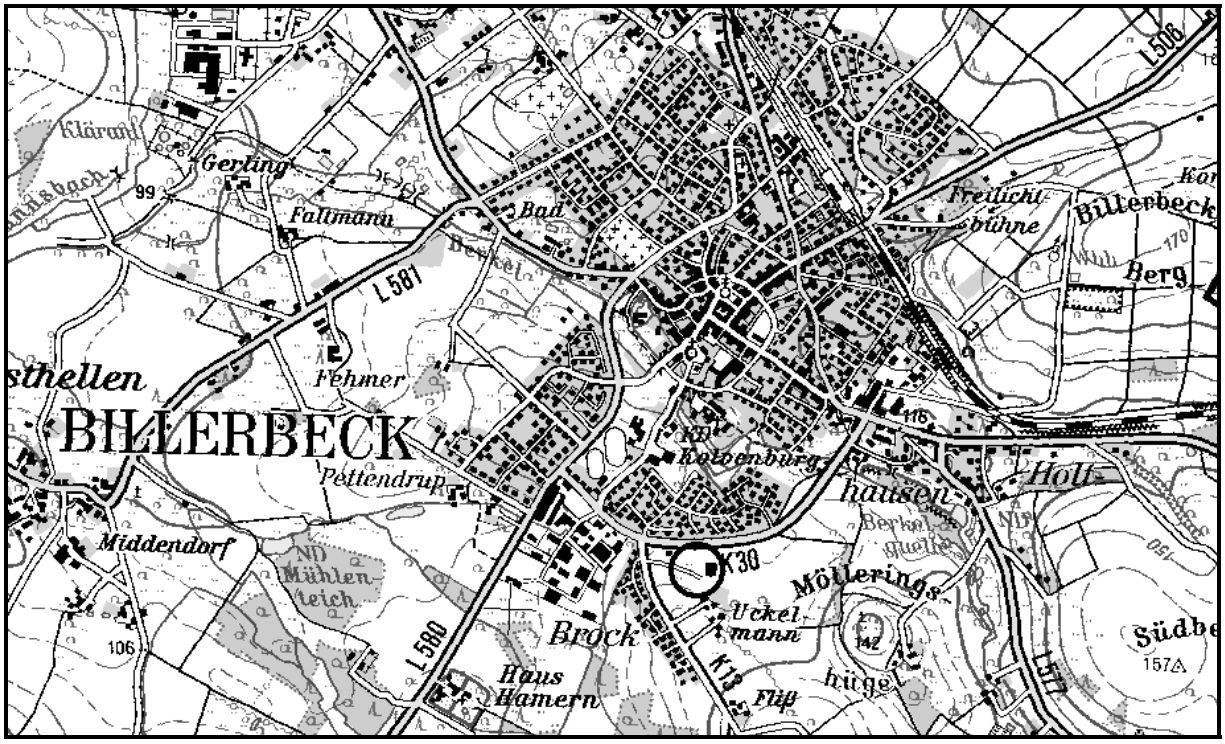

Stadt Billerbeck

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes

„Sportzentrum Helker Berg“

Ausfertigung für das Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Juni 2008

Inhaltsverzeichnis

I n h a l t	**Seite**
1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungserfordernis und Planungsziele	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Erschließung	4
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
7. Bauweise	5
8. Sonstige Belange	5

1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ im Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchzuführen. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Fortentwicklung des Sportzentrums dient und eine Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen ermöglicht. Die Bebauungsplanänderung entspricht den Anforderungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch). Es werden weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 25, Flurstücke 351 und 346 tlw. Es wird konkret umgrenzt durch:

Im Osten	durch eine Begrenzungslinie beginnend fünf Meter östlich des südöstlichen Grenzpunktes des Flurstückes 346, dann parallel verlaufend entlang der östlichen Grenze des v. g. Flurstückes in einem Abstand von 5 m bis zu einem Punkt der in 5 m Verlängerung des nordöstlichen Grenzpunktes des v. g. Flurstückes liegt,
Im Norden	durch eine Linie 5 m parallel der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 346 bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 350, weiter durch die östliche, südliche und westliche Grenze des Flurstückes 350, dann durch die südliche Grenze des Flurstückes 345 in westliche Richtung bis zu einem Punkt 10 m in Verlängerung der südlichen Grenze des v. g. Flurstückes.
Im Westen	durch eine im rechten Winkel von der v. g. Linie auf die nordwestliche Grenze des Flurstückes 285 verlaufende Begrenzungslinie
Im Süden	durch die nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes 285 bis zu dem Schnittpunkt der Flurstücke 281 und 284, dann in Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstückes 346 weiter entlang der südlichen Grenze des v. g. Flurstückes bis zu einer Verlängerung von 5 m.

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. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasste nur einen kleinen Teilbereich für die Nutzung einer Traglufthalle zur Nutzung eines Tennisplatzes im Winter.

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr die Festigung und Weiterentwicklung des Sportstandortes geplant. Neben der Sanierung der Tennishalle ist ein Neubau für die Umkleidekabinen und die Gaststätte sowie als neue Nutzung die Errichtung von vier Bowlingbahnen und eine Schießanlage mit 10 Schießständen vorgesehen. Es ist städtebaulich sinnvoll an diesem Standort die bestehenden Anlagen zu nutzen und weiter zu entwickeln.

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 der Sporteinrichtung wird bereits heute über die Daruper Straße sichergestellt. Die Zufahrt befindet sich im Eigentum der Stadt Billerbeck und ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Kraftfahrzeugverkehr beschränkt sich auf die Nutzer der Anlage. Neben den bestehenden Stellplätzen sollen noch weitere auf einer bisherigen Rasenfläche angelegt werden. Sie sind ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

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

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist und bleibt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünanlage sind die unterschiedlichen Sporteinrichtungen errichtet worden. Innerhalb einzelner Baufelder sind bauliche Anlagen, welcher der Sportanlage dienen, ausgewiesen. Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist bereits die Nutzung der Tennishalle festgesetzt. Das Baufeld wird für die jetzt zusätzlich geplanten Nutzungen nur geringfügig erweitert. Zu der heute bereits vorhandenen Nutzung Tennishalle und den Umkleideräumen sowie den Clubräumen kommen weitere Nutzungen hinzu.

Im südlichen Anschluss an die Tennishalle werden die Errichtung von vier Bowlingbahnen und ein Gebäudeteil mit zehn Schießständen ermöglicht. Verbunden werden alle Einrichtungen mit einer Gaststätte. Diese soll den Nutzern der Anlage

dienen und ist nicht auf einen außenstehenden Kundenkreis ausgelegt. Zur Einschätzung der Auswirkungen auf die Umgebung sind die Nutzungen innerhalb des Baufeldes genau festgelegt.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden nur wesentliche Festsetzungen getroffen. Die Gebäude sind nur eingeschossig zulässig und sind daher besser in die Grünanlage integriert. 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 Grünanlage in große Grundstücke mit Grünflächen und kleine baulich genutzte Grundstücke ist die Festsetzung über eine Grundflächenzahl nicht sinnvoll. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, sofern sie für die zulässigen Nutzungen notwendig sind.

Untergeordnete Nebenanlagen, welche den zulässigen Nutzungen dienen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind nur in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

7. Bauweise

Der Gebäudekomplex mit Tennishalle und Bowlingbahn wird eine Länge von über 50 Metern erreichen. Es wird daher eine besondere Bauweise festgesetzt. Somit werden auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen. Die Baugrenzen geben den Rahmen vor, innerhalb dem das Gebäude errichtet werden kann.

8. Sonstige Belange

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe als im Sinne von § 1 a 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.

Die geplanten Sporteinrichtungen sind ausschließlich innerhalb der Gebäude vorgesehen. Die Bowlingbahn und die Schießstände sind südlich der Tennishalle geplant. Somit ist das Wohngebiet Dreitelkamp nicht von der Erweiterung betroffen. Das nächstgelegene Wohnhaus des Außenbereichs liegt Richtung Süden über 100 Meter von dem Gebäude entfernt. Eine schalltechnische Untersuchung wurde nicht für notwendig erachtet. Im Rahmen der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass insbesondere von dem Gebäudeteil mit Bowlingbahn durch eine entsprechende (massive) Bauweise keine erhöhten Lärmimmissionen auftreten. Aufgrund der Entfernung von über 100 Metern zwischen Wohnnutzungen und Parkplätzen ist

davon auszugehen, dass durch den Besucherverkehr keine erheblichen Belastungen zu erwarten sind. Zudem liegt eine Wallanlage entlang der nördlich gelegenen K 30, welche zur Minderung der Lärmimmissionen von den Tennisplätzen errichtet wurde.

Kenntnisse über Altlasten aufgrund früherer oder heutiger Nutzungen im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegen nicht vor. Auch zu berücksichtigende Denkmäler sind nicht bekannt.

Aufgestellt: Stadt Billerbeck, im Juni 2008

Die Bürgermeisterin

i. A.

M. Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin