Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Sonsbecker Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Sonsbecker Straße“ in seiner Urfassung wurde am 21.05.2004 rechtskräftig. Er hat sich dabei im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben entwickelt. In seiner Sitzung am 15.12.2016 hat der Rat der Gemeinde Alpen die Aufstellung einer 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Sonsbecker Straße“ beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich gehört zum Bereich der Ortslage Veen und umfasst eine kleine Teilfläche am örtlich bestehenden Vereinsheim am Halfmannsweg 22. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 470qm. Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenzen ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan.

2. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet wird im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) als ‘Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich’ ausgewiesen, da die Ortschaft Veen unter die regionalplanerische Darstellungsgrenze von 2.000 Einwohnern fällt. Diese Darstellung wird auch im künftigen Regionalplan Ruhr fortgeführt.

Das örtlich vorhandene Vereinsheim ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Einrichtungen“ dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58 „Sonsbecker Straße“ erfolgt ebenfalls eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf.

Der Landschaftsplan für den Raum „Alpen / Rheinberg“ trifft hier keine besonderen Festsetzungen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Sportverein Borussia Veen plant die bauliche Erweiterung der bestehenden Umkleidekabinen an den Sportanlagen am Halfmannsweg. Die Maßnahme ist erforderlich, da durch ein breit gefächertes Angebot für alle Mitgliedergruppierungen und verschiedenen Generationen inzwischen Probleme im täglichen Ablauf während der Spiel- und Trainingszeiten entstanden sind.

Ebenfalls können die Anforderungen an den Verein hinsichtlich einer Trennung der Geschlechter, wie es im Sportbereich zwischenzeitlich Standard ist, derzeit nicht mehr erfüllt werden, da lediglich 3 Kabinen zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Umkleidekabinen steht jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung, die eine entsprechende, zweckmäßige Bebauung zulässt. Von daher ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit dem Planungsziel notwendig, eine ergänzende überbaubare Grundstücksfläche in Richtung der Unterstellhalle am Halfmannsweg zu schaffen.

4. Städtebauliche Konzeption und Planfestsetzungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die geplante Erweiterung der Umkleidekabinen ermöglicht werden. Es erfolgt demnach weiterhin eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf. Um einen freien Gestaltungsspielraum für Erweiterungsmaßnahmen einzuräumen, wird lediglich eine erweiterte Baugrenze definiert. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die Geschossigkeit wird hier mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

Untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) können, sofern sie für den Vereinsbedarf erforderlich sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelfall zugelassen werden (z.B. Gerätehäuser, Unterstände o.ä.). Ausgenommen hiervon ist jedoch der Bereich entlang des Halfmannsweges. Hier sind sämtliche Nebenanlagen unzulässig, um störende und sichtbehindernde Baukörper zu vermeiden.

In dem Gebäude sind weitere vereinsbezogene Nutzungen zulässig.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist über den Halfmannsweg erschlossen.

Die infrastrukturelle Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikationseinrichtungen etc. ist durch die vorhandenen Netze der jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Der Mischwasserkanal ist ausreichend dimensioniert und ausgebaut. Die weitere Ableitung der Abwässer erfolgt durch genehmigte und genügend ausgelegte Kanäle zur Kläranlage der Stadt Wesel in Wesel; besondere Anpassungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zum Schutz des Grundwassers ist das Waschen von Fahrzeugen auf privaten und öffentlichen Flächen unzulässig. Ein entsprechender ordnungsrechtlicher Hinweis wird aufgenommen.

6. Umweltverträglichkeit / Immissionsschutz

Für das vorliegende Planverfahren ist keine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

7. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsplanung

Nach § 1a BauGB hat der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen (möglichst innerhalb des Plangebietes) zu erfolgen. Im Plangebiet des vorliegenden Urbebauungsplanes wurden daher verschiedene Grünflächen eingerichtet und darüber hinaus diverse landschaftsökologisch wirksame Festsetzungen auf den privaten sowie öffentlichen Flächen getroffen. Die betreffende Expertise ist Bestandteil der Begründung des Urplanes. Der durch die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ausgelöste, weitere Ausgleichsbedarf wird durch eine Kurzbilanzierung bewertet. Sie ist als Anlage zur Begründung gefügt.

8. Altlasten

Im Planbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altstandorte bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind auch keine sonstigen Bodenverunreinigungen zu erwarten.

9. Denkmalschutz

Im Planbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

10. Kosten

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden nach haushaltsrechtlichen Vorgaben abgewickelt. Die entsprechenden Baumaßnahmen werden durch den Verein getragen; insoweit entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Im Auftrag:

(Schlicht)