

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 159

„Sport- und Kulturzentrum Kesternich“

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkung:	Kesternich
Kreis/Städteregion:	Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

■ Begründung zum Bebauungsplan

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

■ Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath
Dezember 2010

 **BECKER GmbH**
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung

Seite

1	Lage des Plangebietes	3
2	Erfordernis der Planaufstellung	3
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4	Umweltverträglichkeit	5
5	Ökologische Bestandserfassung und Bewertung des Plangebietes	5
6	Landschaftsbild, Grünflächen und Heckenstrukturen	6
7	Erschließung und Ruhender Verkehr	7
8	Ver- und Entsorgung	8
9	Flächenbilanz	10
10	Art der Bebauung	10
11	Immissionsschutz	12
12	Bodenordnung	13
13	Kosten	13
14	Externe Kompensation	13
	Hinweise	14

B. Textliche Festsetzungen

1	Rechtsgrundlagen	15
2	Textliche Festsetzungen	16

A Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Kesternich. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 2,3 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Fluren Nr. 2 und 4, der Gemarkung Kesternich. Er umfasst das Flurstück Nr. 51, Flur 2 und Teile der Flurstücke Nr. 48, 52, 61 und 62, Flur 2 sowie Teile der Flurstücke Nr. 57, 59 und 87 Flur 4.

Die Fläche liegt innerhalb des im –zur Zeit in Neuaufrichtung befindlichen– Flächennutzungsplan nördlich der Ortslage dargestellten Sondergebietes für sportliche und kulturelle Zwecke. Das Areal des Bebauungsplanes wird westlich, nördlich und östlich durch die angrenzenden Wirtschaftswege und südlich durch ein landwirtschaftlich genutztes Flurstück begrenzt.

Das Plangebiet besteht aus nahezu ebenen Intensivgrünlandflächen.

Das Geländeareal weist einen Gesamt-Höhenunterschied von ca. 1,5 m auf. Der tiefste Geländepunkt liegt mit ca. 558 m ü. NHN in der Nordecke des Plangebietes. Der höchste Geländepunkt liegt mit ca. 559 m ü. NHN im Bereich der geplanten Zufahrt zum Sondergebiet.

Das Plangebiet (abgesehen von den Verkehrsflächen) wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Ausgangspunkt ist die beabsichtigte Auslagerung des gesamten Sportplatzkomplexes aus dem Ortskern. Angestrebt wird, im Zentrum der Ortslage, (entsprechend der Vorgaben der Landesplanung, die Kesternich als Allgemeinen Siedlungsbereich darstellt,) Wohnbauflächen größeren Umfangs, in zentraler Lage auszuweisen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes sollen neue Einrichtungen geschaffen werden, um sportliche und kulturelle Aktivitäten künftig gebündelt außerhalb der bebauten Ortslage durchführen zu können. Dies erfolgt nicht zuletzt aus Gründen des Schallschutzes, um einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung sicherzustellen.

Die z.Zt. im Ortskern vorhandenen Sporteinrichtungen können wegen auslaufender Pachtverträge nicht dauerhaft betrieben werden. Es ist daher vorgesehen, die vorhandenen Sporteinrichtungen an den Ortsrand zu verlagern und damit gleichzeitig auch die Voraussetzung für neue Wohnbebauungen in zentraler Ortslage zu schaffen.

In Kesternich besteht ein erhebliches Interesse am Bau einer neuen Sportstätte, die sowohl den unterschiedlichen Aktivitäten des örtlichen Sportvereines gerecht wird, als auch den heute üblichen Mindeststandards für Wettkampf- und Trainingsbedingungen entspricht.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind daher die Umwidmung und Erschließung der z.Zt. landwirtschaftlich genutzten Flächen in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage. Der Standort wird über die B 266 an die Ortslage angebunden.

Angedacht ist der Neubau eines Sport- und Kulturzentrums. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 soll der Bau eines Sportzentrums (mit Turn- und Sporthalle, Volleyball, und Fußballfeldern) in Kombination mit einem Dorfgemeinschaftshaus und einem gemeinsamen Parkplatz realisiert werden.

Träger der Maßnahmen sind der ortsansässige Sportverein „TSV Kesternich“ und die „Dorfgemeinschaftshaus GmbH“.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat erstmalig im November 2008 über das Sport- und Kulturzentrum und das hierzu erstellte Schalltechnische Gutachten beraten und am 19.11.2009 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1 und 4) BauGB über den Bebauungsplan Nr. 159 „Sportzentrum Kesternich“ gefasst.

Im derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die (im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportzentrum bzw. als öffentliche Grünfläche festgesetzten) Flächen des Plangebietes als Öffentliche Grünfläche (56. Änderung FNP, Genehmigung der Bezirksregierung vom 11.01.2008) dargestellt, um bereits vorab eine Nutzung der Fläche als Ausweichsportplatz zu ermöglichen.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand: Genehmigungsantrag, Dezember 2010) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kultur- und Sportzentrum ausgewiesen.

Die, gem. § 20 LPlG zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderliche, Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der vorliegenden Planung wurde von der Bezirksregierung am 12.05.2009 bestätigt. Die Voraussetzungen des § 8 Abs.2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind damit gegeben.

4. Umweltverträglichkeit

Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §8 a BNatSchG und §§ 4-6 LG NW erfolgen in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan.

Ferner bedarf das Planverfahren einer Umweltprüfung. Diese ist im Umweltbericht dargestellt, welcher gemäß § 2a BauGB in einem gesonderten Teil der Begründung abzuhandeln ist. Der Landschaftspflegerische Begleitplan und der Umweltbericht sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes und als separate Anlagen beigelegt.

5. Ökologische Bestandserfassung und Bewertung des Plangebietes

Das Plangebiet, am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Kesternich gelegen, gehört naturräumlich zur Großlandschaft Hochardennen-Eifel, Rureifel, Untereinheit „Monschauer Heckenland“.

Das „Monschauer Heckenland“ ist eine Hochebene in 520 m bis 560 m Höhe, die vornehmlich landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzt wird, wobei die traditionell an den Parzellengrenzen und Wegrändern gepflanzten Rotbuchenhecken typisch für den Naturraum sind.

Das Plangebiet stellt sich als ein Biotopkomplex aus Intensivgrünland

Die vollständige Begründung des Bebauungsplanes erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung Simmerath