

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Alverskirchen Mitte - Süd“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

- 1. Räumlicher Geltungsbe-
reich des Änderungspla-
nes:**

Der räumliche Änderungsbereich bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Alverskirchen, Flur 4, Flurstück 989, im Bereich des Sportgeländes Alverskirchen.
- 2. Planungsanlass und -um-
fang:**

Der bisher gültige Bebauungsplan besteht rechtskräftig seit dem 20.07.1979. Auf dem Sportgelände wurde 1973 ein Umkleidegebäude errichtet, das 1982 erweitert wurde. Seitdem haben der Spielbetrieb und damit die Anforderungen an das Vereinsgebäude kontinuierlich zugenommen. Insbesondere im Bereich der Jugendmannschaften, aber auch speziell durch Hinzukommen von Damen- / Mädchenfußball ist es in der Vergangenheit zu Kapazitätsengpässen im Bereich der Umkleiden gekommen. Das vorhandene Gebäude entspricht nicht mehr heutigen Nutzungsansprüchen und soll daher durch einen Neubau von 2 Umkleiden mit Nebenräumen ergänzt werden. Da sich zunehmend auch Bedarf an einem kleineren Raum (neben der vorhandenen Turnhalle) für Gymnastikgruppen etc. sowie eigenem Büro für den Sportverein abzeichnet, soll ein zweigeschossiger Baukörper konzipiert werden, dessen Obergeschoss zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden kann. Da der bisherige Bebauungsplan nur in nord – östlicher Richtung (teilweise auf Privatgrundstück) Erweiterungen zulässt, nunmehr aber ein freistehender Neubau nord – westlich des vorhandenen Gebäudes geplant ist, soll über eine Änderung der überbaubaren Fläche eine Baumöglichkeit an diesem Standort geschaffen werden.
- 3. Aussage zu öffentlichen
Belangen**

Die Änderungsplanung wird für notwendig und städtebaulich unproblematisch angesehen.

Das Gelände ist durch die vorhandenen Anlagen des Sportplatzes baulich vorgeprägt und insoweit bereits in Anspruch genommen. Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Flächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinausgehen, was bisher schon festgesetzt, rechtlich möglich bzw. vorhanden war, nicht zu erwarten. Insoweit erfolgt nur eine „Verlagerung“ der überbaubaren Flächen von Ost nach West.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Zulässigkeit eines Vorhabens, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre, weder vorbereitet noch begründet. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter vor (Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung etc.). Die Änderung kann daher gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Von einer Umweltprüfung wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Für schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenvorkommen liegen im Änderungsbereich keine Anhaltspunkte vor.

Anhaltspunkte dafür, dass Interessen von (sonstigen) Trägern öffentlicher Belange oder von sonstiger allgemeiner Bedeutung betroffen sind, liegen nicht vor.

4. Private Belange / Immissionsschutz

Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das zumutbare Maß im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinausgehen, betroffen sind, liegen nicht vor. Bei dem Sportplatz handelt es sich um eine „Altanlage“, die durch das hinzukommende Umkleidegebäude keine wesentliche Änderung erfährt. Hier hatte der bisherige Bebauungsplan bereits überbaubare Flächen vorgesehen, die nunmehr lediglich von Ost nach West verlegt werden. Damit soll gerade ein größtmöglicher Abstand zwischen Gebäude und benachbarter Wohnbebauung geschaffen werden. Hinsichtlich der bisher geltenden Baugrenze vergrößert sich der Abstand zu den östlich gelegenen Wohngebäuden, zu dem nord – östlich gelegenen Gebäude bleibt der Abstand in etwa gleich. Mit der Errichtung dieses Gebäudes geht eine Erweiterung des Spielbetriebes nicht einher. Vielmehr werden für die bisherige Sportplatznutzung komfortablere Rahmenbedingungen geschaffen. Die Gemeinde verfolgt hier das städtebauliche Ziel, den „Sportplatz an der Ecke“ zu optimieren und gerade Kindern, Jugendlichen und gehandicapten Personen weite und unsichere Wege zu ersparen und das Angebot – auch in der Nachbarschaft zu einem Wohngebiet – zu stärken. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung haben Gespräche mit Angrenzern bereits dazu geführt, dass der Neubau nicht – wie ursprünglich geplant – nord – östlich, sondern nunmehr nord – westlich des vorhandenen Gebäudes erfolgen soll.

Die Eingangssituation zum Gebäude soll nach Westen ausgerichtet sein. Weitere Details zur Lage der Nutzungen innerhalb des Gebäudes und Öffnungen erfolgen mit Erarbeitung des Bauantrages unter Berücksichtigung gemeindlicher und nachbarlicher Belange.

Damit sieht die Gemeinde in der Abwägung unter Be-

achtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme die Belange der Gemeinde sowie benachbarter Nutzungen als ausreichend gewürdigt an. Weitere Untersuchungen / Sachverständigengutachten insbesondere unter Berücksichtigung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BimSchV) werden nicht für erforderlich gehalten, da es sich hier um eine „Altanlage“ handelt.

5. Erschließung

Durch die 18. Änderung des Bebauungsplanes werden Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich.

6. Zum Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der Bürgermeister



(Banken)