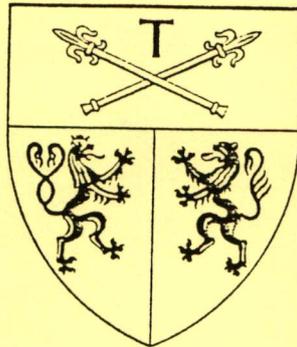


Original

STADT ÜBACH PALENBERG



BEBAUUNGSPLAN NR.: 43

**Sport- u. Freizeit-
Zentrum**

Begründung und Festsetzungen

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 43 - Sport- und Freizeitzentrum -

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1.1 Vorgeschichte

In den zwanziger Jahren wurde in eine ehemalige Kiesgrube ein Fußballplatz eingebaut. In der Nachbarschaft wurde 1939 ein Freibad errichtet. Nach 1945 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Ausbau des Sportplatzes zum Stadion Ubachtal mit Umbau und Erweiterung des Freibades zum Hallenfreibad.
Errichtung einer Leichtathletik- und einer Tennisanlage.

1.2 Derzeitige Nutzung des Gebietes

Die äußere Gestalt des Plangebietes wird in der Hauptsache durch den Einschnitt des Übachs bestimmt. Der östliche Rand des Tales ist mit Jungwald bzw. im Südosten mit dem Herbacher Wald bestanden. Der Nordrand des Plangebietes reicht bis zur Bebauung des Stadtteiles Übach. Es handelt sich überwiegend um allgemeine Wohngebiete. An der Connéallee befindet sich eine Bauunternehmung. Klagen über Störungen sind nicht bekannt. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Ziele der Bauleitplanung

Die Aktivitäten im Bereich Sport und Freizeit sollen zentralisiert werden. Bei Vermeidung einer Zersplitterung soll der Bürger in einem zentralen Bereich ein gut gefächertes Angebot an Sport und Freizeiteinrichtungen vorfinden. Die Erschließung und hier insbesondere die Parkplätze sollen für mehrere Einrichtungen gleichzeitig benutzt werden können. Für die Verwirklichung ist ein längerer Zeitraum vorgesehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll auch verhindert werden, daß Vorhaben gem. § 35 BBauG im Außenbereich zugelassen werden.

Es ist nicht vorgesehen, den Standort der einzelnen Sport- und Freizeiteinrichtungen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Standorte sind in einem vom Rat beschlossenen Gestaltungsplan enthalten. Bei Änderung der Bedarfslage ist eine Fortschreibung dieses Planes vorgesehen.

- 1.4 Es ist vorgesehen, den Bauhof der Firma Hemmersbach langfristig zu verlagern. Bisher wurden Klagen der Bewohner des Gebietes über unzumutbare Belästigungen nicht laut. Es besteht aber die Möglichkeit, daß der Bauhof zu Belästigungen der Umgebung führt. Eine Änderung der Ausweisung (z.B. in ein Besonderes Wohngebiet) würde dazu führen, daß weitere Betriebe in diesem Bereich angesiedelt werden, wodurch die Immissionsituation wesentlich verschlechtert wird.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Baugebiete

Die bereits vorhandenen Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet) werden nur an der Beystraße erweitert.

2.2 Sondergebiet

Für das eigentliche Sport- und Freizeitgebiet wird ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Zugelassen werden nur solche Baumaßnahmen, die für die Durchführung von Sport- und Freizeitmaßnahmen erforderlich sind.

2.3 Verkehr und Erschließung

2.31 Landstraße (240n)

Die Trasse wurde aus den Plänen des Landesstraßenbauamtes übernommen. Auf eventuelle Lärmimmissionen wird hingewiesen.

2.32 Kreisstraße 11

Die neue Linienführung wurde mit dem Baulastträger, Kreis Heinsberg, abgestimmt.

2.4 Landschaftsschutzgebiet

Im Bereich der Bebauung Beystraße wird die Zurücknahme des Landschaftsschutzgebietes beantragt.

2.41 Landschaft

Bei der Ausführung des Planes wird auf vorhandene Gehölze Rücksicht genommen. Außerdem ist vorgesehen, die einzelnen Sport- und Freizeiteinrichtungen untereinander sowie zur Bebauung hin durch Gehölzpflanzungen abzuschirmen.

3. Maßnahmen die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen:

Eine Veränderungssperre wird nur beschlossen, falls sich hierfür im Laufe des Aufstellungsverfahrens die Notwendigkeit ergibt.

Soweit die Stadt Sport- und Freizeiteinrichtungen selbst erstellt, wird sie die erforderliche Fläche freihändig erwerben. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Vorbemerkung

Die Erschließung der Wohngebiete und die Hauptzufahrten sind vorhanden. Kosten entstehen für den Grunderwerb, für die innere Erschließung und die eigentliche Herstellung der Sport- und Freizeiteinrichtungen. Für den zuschlußfähigen Teil dieser Aufwendungen werden Beihilfen des Landes erwartet.

4.2 Kosten (Sport- und Freizeitbereich)

Grunderwerb Ackerflächen ca. 14 ha x 25,-- DM/m ²	3.500.000,-- DM
Grunderwerb Haus Mertens	1.200.000,-- DM
Entwässerung	600.000,-- DM
Ausbau der Fahr-, Geh- und Wanderwege	1.300.000,-- DM
Parkplätze	600.000,-- DM
Straßen- und Anlagenbeleuchtung	100.000,-- DM

Herstellung der Einrichtungen:

Umbau des Rasenstadions und Bau einer überdachten Tribüne	1.000.000,-- DM
Tribünenbau für die Leichtathletikanlage	10.000,-- DM
Rollschuhbahn	10.000,-- DM
Freilichttheater	5.000,-- DM
Spiel und Trimmgeräte	30.000,-- DM

8.355.000,-- DM
=====

4.3 Einnahmen (Landesbeihilfe)

Es wird unterstellt, daß 20 % der Kosten nicht zuschußfähig sind und eine Beihilfe von 80 % gewährt wird.

Kosten	8.355.000,-- DM
nicht zuschußfähig	1.671.000,-- DM
Landesbeihilfe	<u>5.347.200,-- DM</u>
Rest	1.336.800,-- DM

4.4 Anteil der Stadt

Nicht zuschußfähige Kosten	1.671.000,-- DM
Restbetrag (aus 4.3)	1.336.800,-- DM
Kosten der Verlagerung des Bauhofes	<u>300.000,-- DM</u> +
	<u>3.307.800,-- DM</u>
	=====

+ Eingefügt aufgrund von Anregungen und Bedenken lt. Ratsbeschuß vom 13. Febr. 1981.

Übach-Palenberg, den 30.04.1981

Der Bürgermeister



(Sybertz)

Textliche Festsetzungen

1. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
2. Garagen sind mit einer Dachneigung von 0 - 8° auszuführen.

Übach-Palenberg, den 30.04.1981

Der Bürgermeister



(Sybertz)