

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Sportgelände Teekotten" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines:

Im nördlichen Stadtbereich ist das Sportgelände Teekotten rechtsverbindlich geplant und realisiert. Hierdurch wird ein Teil des allgemeinen und vereinsgebundenen Bedarfs gedeckt. Um die gestiegenen Ansprüche weiterhin befriedigen zu können, ist eine Erweiterung der vorhandenen Anlage erforderlich.

Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Emsdetten die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Sportgelände Teekotten" beschlossen. Die Erweiterung der vorhandenen Anlage hat gegenüber einer Neuanlage sowohl ökologische wie auch ökonomische Vorteile.

2. Räumlicher Geltungsbereich:

Unter Einbeziehung der vorgesehenen Erweiterungen verläuft die Plangrenze wie folgt:

- Im Norden entlang der vorhandenen Sportanlage
- Im Osten entlang der DB-bzw. entlang des Hummertsbachs
- Im Süden ca. 180 m südlich der Nordgrenze um die vorhandenen Hofstellen
- Im Westen ca. 500 m westlich der DB-Strecke.

Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus dem Plan.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,1 ha.

3. Plangebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt neben den vorhandenen Sporteinrichtungen ausschließlich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen unter Einbeziehung einer Hofstelle. Die Hofstelle ist von der Stadt Emsdetten für diesen Zweck erworben worden. Die übrigen betroffenen Grundstücksflächen werden ebenso im Zuge liegenschaftlicher Regelungen durch die Stadt Emsdetten zur Verfügung gestellt.

4. Planung:

Die vorgesehene Entwicklung des Sportgeländes deckt sich weitgehend mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes ist aufgrund der vorgesehenen Erweiterung zugunsten des Reitsports eine geringfügige Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Planung sieht entsprechend dem Bedarf im wesentlichen eine Erweiterung der Fußballplätze vor. Hierzu bedarf es allerdings auch einer Erweiterung der sanitären Einrichtungen. Hierfür soll die erworbene Hofstelle genutzt werden. Für den geordneten Betrieb der geplanten Anlagen ist darüber hinaus eine angemessene Parkplatzanlage mit verkehrsgerechter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz vorgesehen.

Der östlich der DB-Strecke gelegene Teil des Geltungsbereichs dient dem Reitsport. Auch hier ist eine flächenmäßige Erweiterung vorgesehen. Neben einer Erweiterung des Freigeländes zeichnet sich jedoch auch ein Bedarf für eine Erweiterung des Boxengebäudes sowie einer neuen Reithalle ab. Diesem Bedürfnis folgend wird eine Erweiterung der bestehenden Baugrenzen vorgenommen bzw. eine neue überbaubare Fläche ausgewiesen.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wassereinzugsgebietes zum Wasserwerk Ortheide. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung steht der Planung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Die erforderlichen Auflagen werden bei Realisierung der Planung beachtet.

Die Planung beinhaltet darüber hinaus Festsetzungen im Interesse landschaftspflegerischer Belange. Neben dem Erhaltungsgebot für bestehenden Aufwuchs sind umfangreiche Ergänzungspflanzungen vorgeschrieben. Diese betreffen sowohl den Bereich des Parkplatzes als auch die Randbereiche der Gesamtanlage, die soweit möglich, mit mehrreihigen Anpflanzungen versehen werden sollen. Hierdurch wird einmal eine Einfügung in das Landschaftsbild angestrebt und zum andern ein Ausgleich für unvermeidbare Flächenversiegelung geschaffen. Hierbei wird ein Flächenverhältnis von mehr als 1:3 erreicht.

5. Erschließung:

Die vorhandenen und geplanten Anlagen werden durch tangierende Straßen und Wege erschlossen. Über diese ist auch in geringer Entfernung ein Verbund mit dem überörtlichen Verkehrsnetz gegeben.

Zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs wird eigens ein angemessener Parkplatz eingerichtet.

Die Versorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden und bedürfen lediglich einer Ergänzung.

Die Entsorgung ist nach dem fortgeschriebenen Abwasserbeseitigungskonzept durch Anschluß an die städtische Kanalisation vorgesehen. Dies ist auch unter Beachtung des notwendigen Grundwasserschutzes erforderlich. Die Inbetriebnahme der Einrichtungen erfolgt daher erst nach Sicherstellung der Entsorgung.

Die Abfallbeseitigung regelt sich nach den einschlägigen städtischen Satzungen.

6. Landschaftspflege:

Den landschaftspflegerischen Belangen wird durch die entsprechenden Festsetzungen wie unter Punkt 4 beschrieben entsprochen.

7. Denkmalpflege:

Eine Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange durch die Planung ist von hier nicht erkennbar. Im näheren Umfeld sind denkmalwerte Anlagen nicht bekannt.

Auch hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler wird in dem Planbereich nicht von einer gegenseitigen Beeinträchtigung ausgegangen. Hinweise auf derartige Gegebenheiten liegen hier nicht vor.

8. Altlasten:

Die von der Planung betroffenen Flächen wurden bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Evtl. bodenbelastende abweichende Nutzungen aus früherer Zeit sind hier nicht bekannt. Dies gilt auch für den Bereich der geplanten Hofstelle. Insofern besteht kein begründeter Verdacht auf mögliche Altlasten.

9. Immissionen:

Immissionsschutzkonflikte werden bei der Lage des Sportgeländes unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht erwartet. Dabei wird davon ausgegangen, daß ausschließlich sporttypische Immissionen auftreten.

10. Bodenordnung:

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt Emsdetten. Die noch in Privateigentum befindlichen Flächen werden entweder erworben oder durch langfristige Pachtverträge für den vorgesehenen Zweck verfügbar gemacht. Ein besonderes Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

11. Sonstiges:

Die Planung dient einem öffentlichen Belang. Eine Beeinträchtigung privater Interessen oder Bedürfnisse der Träger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar. Derartige Anhaltspunkte ergaben sich auch nicht im Rahmen der Bürgeranhörung oder durch die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

12. Kosten:

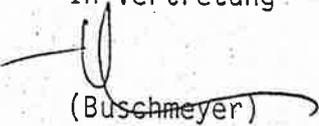
Der Stadt Emsdetten werden durch die Realisierung der Planung Kosten in Höhe von rd. 615.000,00 DM entstehen.

Emsdetten, 15.10.90

Der Stadtdirektor

-Planungsamt-

In Vertretung


(Buschmeyer)

Techn. Beigeordneter

Die vorstehende Begründung hat mit der dazugehörigen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Sportgelände Teekotten" gem § 3 (2) BauGB in der Zeit vom

02. Januar 1991 bis 04. Februar 1992

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten 24.09.1992



Der Stadtdirektor

Stadtplanungsamt

Im Auftrage

