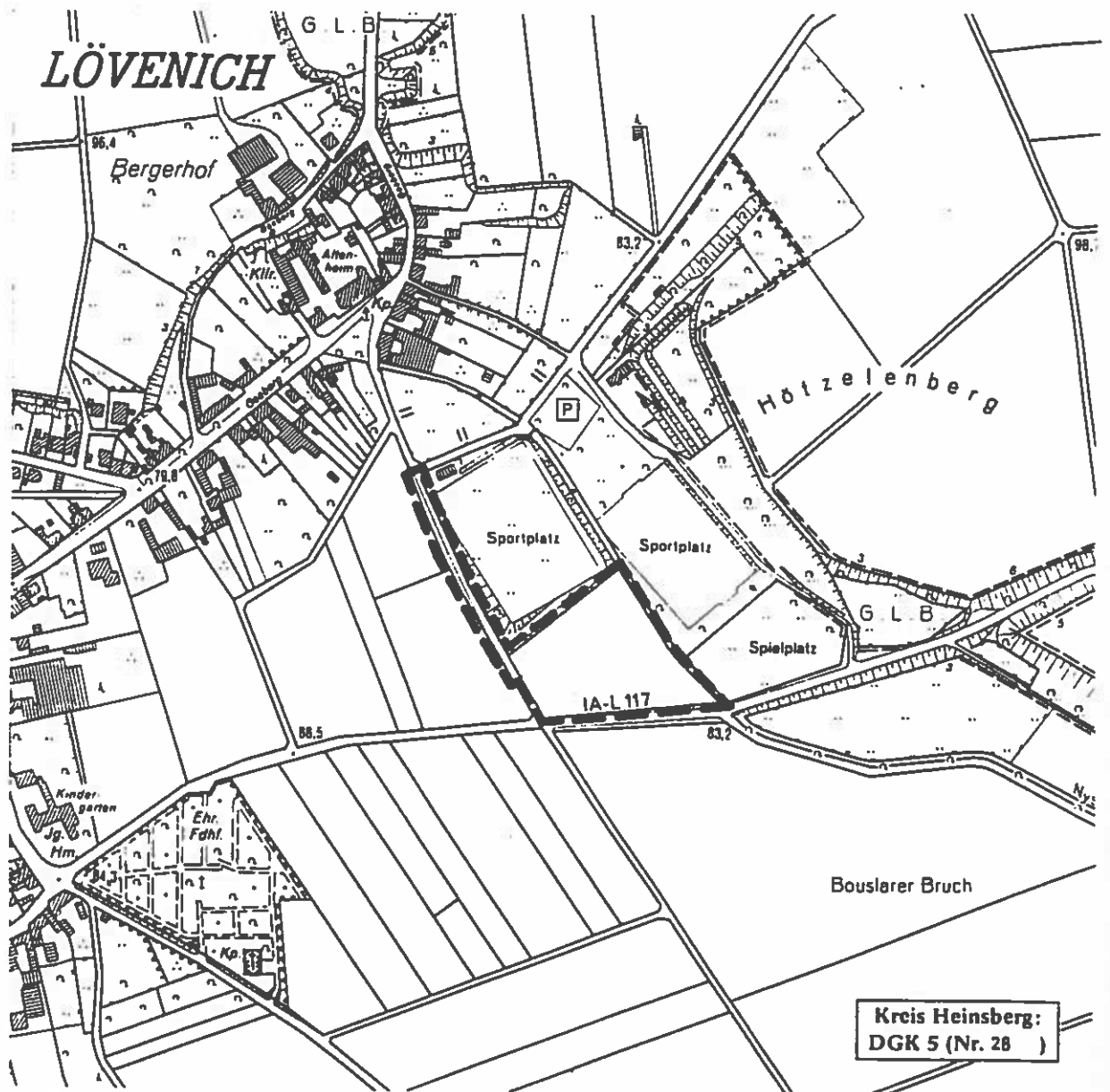




ÜBERSICHT

Maßstab 1 : 5000

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 03.08(1)

1. Änderung "Tennisplatz" des Bebauungsplanes Nr.VIII "Sportplatz" Stadtbezirk Lövenich

Gemarkung Lövenich
Flur 16

Maßstab 1 : 1000

/ . Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. VIII "Sportplatz", 1. Änderung "Tennisplatz", Stadtbezirk Lövenich
Stand: Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

1. Lage und Größe des Planbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha und liegt südöstlich der Ortslage Lövenich innerhalb der Gemarkung Lövenich im Bereich der Flur 16 und erstreckt sich auf die Parzelle 132 und einen nördlichen Teil der Wegeparzelle Nr. 95.

Begrenzt wird der Planbereich im Osten durch die Parzelle 201 (Nysterbach) im Süden durch die L 117 (Parzelle 131) sowie im Westen durch das südliche Teil der außerhalb des Planbereiches liegenden Parzelle 95 (Wirtschaftsweg) sowie der westlich angrenzenden Feldflur (Parzelle 8 und 172) der Flur 16.

Die Grenze im Norden sowie die östliche Grenze der nach Norden auskragenden Wegeparzelle (Parzelle 95, Flur 16) wird durch den vorhandenen Sportplatz (Parzelle 18, Flur 16) gebildet.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 30.12.1977, stellt für die Parzelle 132 "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen" und "Spielanlagen" als Nutzungsart dar. Die Parzelle 95 der Flur 16 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Vorläuferplanung und übergeordnete Planungen

a) Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (genehmigt durch den Minister für Landes- und Stadtentwicklung am 16.10.1984) stellt für den Planbereich "Agrarbereich" und zusätzlich "Bereich für den Schutz der Landschaft" dar.

b) Bebauungsplan Nr. VIII "Sportplatz", Stadtbezirk Lövenich

Der Vorläuferplan erlangte am 01.07.1977 Rechtskraft und bleibt in seinen nördlichen und östlichen Teilbereichen, welche nicht durch die Änderung erfaßt werden, weiterhin bestehen.

Für die Parzelle 132 setzt der o.a. Bebauungsplan "Fläche für die Landwirtschaft" fest.

Die Wegeparzelle (Parzelle 95, Flur 16) wird nicht von dem Bebauungsplan erfaßt.

3.1 Landschaftsplan

Der Planbereich wird vom Landschaftsplan I/1 "Erkelenzer Börde" erfaßt. Dieser setzt für den Planbereich als Entwicklungsziel für die Landschaft gem. § 18 Landschaftsgesetz die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft fest.

Zusätzlich liegt der Planbereich in einem gem. § 21 LG festgesetzten Landschaftsschutzgebiet.

Der Landschaftsplan erlangte am 09.04.1985 Rechtskraft.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Tennisclub Lövenich beabsichtigt eine Vergrößerung seiner Anlagen auf 5 bis 6 Spielfelder. Hierdurch wird eine Auslagerung vom derzeitigen Standort in Lövenich, Hauptstraße, erforderlich.

Die Verlegung der Tennisplätze in die unmittelbare Nachbarschaft der vorhandenen Sportplätze stellt sich auch aus städtebaulicher Sicht als sinnvolle und schlüssige Maßnahme dar. Zum einen werden die Tennisanlagen mit ihren unvermeidbaren Störwirkungen (Sportlärm) aus dem dichten baulichen Gefüge der alten Dorfstruktur herausgenommen, was eine Entspannung der dort heute vorhandenen Nutzungsvielfalt mit dem daraus resultierenden Konfliktpotential nach sich zieht.

Zum anderen werden die Tennisplatzanlagen zu einer zusammenhängenden Arrondierung mit den übrigen Sportstätten der Ortslage Lövenich zusammengefaßt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan (Grünfläche - Sportanlage/Spielanlage -) macht eine vorab bereits bestehende städtische Zielsetzung in diese Richtung deutlich.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII "Sportplatz" wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Standortverlegung des Tennisplatzes zum Sportplatzgelände geschaffen.

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung der Tennisplatzanlage und dem der Nutzung dienenden Vereinsheim ist bereits seitens des Tennisvereins (Bauherr) mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Demnach wird die Stromversorgung über eine vorhandene Leitung in der Parzelle 95 der Flur 16, Gemarkung Lövenich, (Wirtschaftsweg) sichergestellt. Die Versorgung mit Trinkwasser wird über eine Zuleitung von der L 117 aus gesichert. Von dort wäre auch eine Gasversorgung praktikabel.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine Schmutzwasserleitung, die von der nordwestlichen Ecke der Parzelle 132 ausgehend (Standort des Vereinsheims) nach Norden durch das vorhandene Sportplatzgelände an das vorhandene Kanalsystem (Mischwasserkanal) anschließt.

Das Niederschlagswasser wird gemäß § 51 a Landeswassergesetz ortsnah in ein Gewässer (Nysterbach) eingeleitet. Dabei sollen die anfallenden Wässer im Bereich der Spielflächen zunächst in den Untergrund einsickern und über Drainagerohre einer Zisterne zugeführt werden, die ebenfalls die Wässer des Clubheimes (Dachflächen) sowie der Tribüne aufnimmt. Dieses zisternierte Wasser wird wiederum zur Befeuchtung und Bewässerung der Spielflächen verwandt. Lediglich die überschüssigen Wässer werden über einen Überlauf dem Nysterbach zugeführt.

6. Grünflächen

Die Parzelle 132 der Flur 16 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz festgesetzt.

Auf der als Tennisplatz festgesetzten Fläche ist innerhalb des durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteils ein Vereinshaus mit den für die Nutzung der Sportanlage notwendigen Räumen zulässig. Im übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaues auf der als Sportanlage festgesetzten Fläche nicht zulässig.

7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Siehe Anlage 1

8. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Tennisplatzanlage erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße Am Gasberg, die die vorhandenen Sportanlagen erschließt und dem auszubauenden vorhandenen Wirtschaftsweg (am Sportplatz westlich vorbeiführend) zur Zufahrt der Tennisanlage.

Hierbei wird es notwendig, Teile der Parzelle 95, Flur 16 (Wegeparzelle in den Planbereich zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausbauplanung) aufzunehmen.

Eine Anbindung an die L 117 wird nicht erfolgen. Die Durchfahrt zur Landstraße bleibt lediglich dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten. Zusätzlich wird ein verkehrsrechtlicher Ausschluß der Durchfahrtsmöglichkeit für den normalen Pkw-Verkehr erfolgen.

Nach Inbetriebnahme der Tennisanlage wird die Verkehrssituation nochmals geprüft und dann entschieden, ob eine Zufahrtsunterbindung zur L 117 durch bauliche Maßnahmen notwendig ist.

Hiernach soll aber jede Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs unterbleiben.

Eine Umwidmung des Wirtschaftsweges in eine Gemeindestraße wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens eingeleitet.

Der Wirtschaftsweg wird gemäß dem Ausbauplan des Tiefbauamtes, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist, in einer Mindestbreite mit punktuellen Ausweichstellen ausgebaut. Das für den in die L 117 einmündenden landwirtschaftlichen Verkehr notwendige Sichtdreieck ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Zufahrt zur Tennisplatzanlage ist in den zeichnerischen Festsetzungen eindeutig festgelegt. Eine Wendeanlage und erforderliche Stellplätze werden auf dem Tennisplatzgelände im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Der Bodenbelag des Wendeplatzes sowie der Stellplätze ist in wassergebundener Decke auszuführen. Hierbei handelt es sich um Unterlassung vermeidbarer Eingriffskriterien im Sinne des Landschaftsgesetzes.

Ein Parken auf dem Wirtschaftsweg ist wegen der dadurch entstehenden Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs verkehrsrechtlich strikt zu unterbinden.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der östl. Planbereichsgrenze wird ein Leitungsrecht von 8 m Breite, gemessen von der östl. Grenze der Parz. 132 nach Westen, festgesetzt. Das Leitungsrecht wird zugunsten der Stadt Erkelenz festgesetzt, die entlang der o.a. Grundstücksgrenze einen Schmutzwasserkanal (Verbindung Ortslage Katzem und Lövenich) verlegen und unterhalten wird.

An der Grenze des Flurstücks 132 der Flur 16, Gemarkung Lövenich, wird zugunsten des Kreiswasserwerkes Heinsberg ein Leitungsrecht von 0,5 m Breite in einem Abstand von 0,3 m zur westlichen Grenze des Flurstückes 132 festgesetzt. Das Leitungsrecht umfaßt die Befugnis zur Herstellung und Unterhaltung der Versorgungsleitung für die baulichen Anlagen auf den Sportplätzen

10. Kennzeichnungen

Im Plangebiet liegen nach der Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 4904 Böden vor, die humoses Material enthalten. Dieser Boden ist in seiner Tragfähigkeit stark gemindert. Erfahrungsgemäß wechseln diese Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreiterung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Bei Bauvorhaben (Clubheim) sind die Bauvorschriften der DIN 1054 und die Bestimmungen der BauONW zu beachten. Besondere bauliche Maßnahmen sind im Gründungsbereich hier ggfls. erforderlich.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Der Planbereich liegt gem. dem Landschaftsplan I/1 "Erkelenzer Börde" im Landschaftsschutzgebiet gem. § 21 LG.

Die vorgesehene Planung läuft dieser Ausweisung nicht entgegen.

Gem. § 16 Abs. 1 LG kann sich der Landschaftsplan mit seinen Festsetzungen unbeschadet vorhandener baurechtlicher Festsetzungen auf eine Fläche erstrecken, in der ein Bebauungsplan "Grünfläche" festsetzt, und diese im Zusammenhang mit dem baulichen Außenbereich steht.

Teilbereiche eines Sichtdreieckes zur Sicherung der Annäherungssicht zur Einmündung des Wirtschaftsweges in die L 117 liegen innerhalb des Plangebietes.

12. Hinweise

Das Plangebiet liegt im Bereich der Auswirkungen der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Zusätzlich liegt das Plangebiet unmittelbar im Einflußbereich einer tektonischen Störung (Lövenicher Sprung).

13. Empfehlungen

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft des Gewässers Nysterbach. Aus diesem Grunde wird empfohlen, auf den Einsatz von Düngern und Herbiziden, gerade im direkten Uferbereich zu verzichten, um ein Ausschwämmen des Stoffe in das Gewässer durch Niederschlagswasser zu vermeiden.

14. Kosten

Zur Herstellung der Zuwegung (Ausbau Wirtschaftsweg) zum Tennisplatzgelände und der erforderlichen Beleuchtung fallen Kosten in Höhe von ca. 60.000,-- DM an.

Geführt zur Verfügung
vom: 17.09.1997
Az.: 35.2.12-4911-2039.97
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag