Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24 "Zuschlag"

der Gemeinde Lotte - Ortsteil Wersen -

A) Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 16.11.1976 beschlossen, für einen Teilbereich des Ortsteils Wersen-Halen den Bebauungsplan Nr. 24 "Zuschlag" im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen.

Das 12,52 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: : Durch die Südwestgrenze des Niederseester Weges (K 15)

Im Süden: Durch die Nordgrenzen des Wirtschaftsweges (Flurstück 110) der Flurstücke 229, 230 und eine gradlinige Verlängerung durch das Flurstück 98 und den Markenweg "Im Hasenkamp"

Im Nordwesten: Durch die Nordwestgrenze des Markenweges "Im Hasenkamp"

Für einen östlichen ca. 9,oo ha großen Teilbereich dieses Plangebietes ist entsprechend den früheren Beschlüssen der ehemaligen Gemeinde Wersen der Bebauungsplanentwurf Nr. 2 a "Zuschlag" aufgestellt, jedoch nicht rechtskräftig geworden. Wesentliche Teile des Plangebietes sind bereits Anfang der 50er Jahre, bzw. nach dem Bebauungsplanentwurf Nr. 2 a "Zuschlag" bebaut worden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung und Erschließung geschaffen werden.
Die Flächen des Plangebietes - mit Ausnahme der im südwestlichen Randbereich südlich des Oberseester Weges gelegenen

Flurstücke 224 bis 228 sowie 98 teilweise, mit einer Gesamtgröße von ca. 0,45 ha - sind im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Wersen entsprechend als Wohnbauflächen ausgewiesen. Für die vorgenannte ca. 0,45 ha große Teilfläche hat die nach der kommunalen Neuordnung zuständige Gemeinde Lotte eine Ausweisung als Wohnbauflächen im Zuge einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Wersen beschlossen.

Die Einbeziehung dieser Flächen als Wohngebiet für den Bebauungsplan bietet sich aus Gründen einer sinnvollen Abrundung und wirtschaftlichen Erschließung - beidseitige Ausnutzung der Wohnstraße, der Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen - förmlich an.

B) Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes ca. 12,52 ha

davon sind:

Verkehrsflächen	ca. 1,70 ha	= 13,6 %
Grünflächen	ca. 0,55 ha	= 4,4 %
Nettobauland	ca. 10,27 ha	= 82,0 %
	ca. 12,52 ha	= 100,0 %

C) Bebauung - Wohndichte

Nach Auffüllung der vorhandenen ein- und zweigeschossigen Bebauung mit überwiegend - ca. 87 Einfamilienhäusern und ca. 23 Zwei- und Mehrfamilienhäusern ergeben sich ca. 150 Wohnungseinheiten (WE).

Bei einer Belegungsziffer von 3,5/WE würden ca. 525 Einwohner = ca. 51 Einwohner/ha Nettobauland im Planbereich wohnen.

D) Verkehr

Über die gemeindeeigenen Erschließungsstraßen, die in die am Nordostrand des Plangebietes verlaufende Kreisstraße 15 einmünden, ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

E) Erschließung - Versorgung

Die innere straßenmäßige Erschließung ist durch ausreichend breite Sammelstraßen, Wohnstraßen und Wohnwege, die in ortsüblicher Weise einschließlich Bürgersteige ausgebaut werden, vorgesehen.

Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes der Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerke (RWE).

Eine zentrale Wasserversorgung durch den Kreiswasserversorgungsverband ist geplant. Bis zum Zeitpunkt dieser zentralen Versorgung ist die Versorgung durch Einzelbrunnen sicherzustellen. Die anfallenden Abwasser können über die vorhandenen bzw. zu ergänzenden Kanalisationsleitungen der vorhandenen Kläranlage zugeführt werden. Der anfallende Müll wird auf der Grundlage bestehender Satzung der Gemeinde abgefahren und deponiert.

Für den ruhenden Verkehr ist im Bereich der historischen Grabstätte "Hünengrab" und des Kinderspielplatzes ein Parkplatz ausgewiesen. Im übrigen können nach Bedarf Einstellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken angelegt werden. Außer dem ausgewiesenen Kinderspielplatz ergeben sich in den bewaldeten Grünanlagen um die Gedenkstätte und den nach Westen an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen in ausreichendem Maße Spiel- und Erholungsmöglichkeiten.

F) Landschafts- und Denkmalsschutz

Zur Wahrung landschaftspflegerischer Interessen ist im Be-

bauungsplan eine Bindung zur Erhaltung markanter Einzelbäume und Baumgruppen festgesetzt.
Zum Schutz der historischen Grabstätte, die selbst dem Denkmalsschutz unterstellt ist und leider bereits von der unmittelbar ostwärts angrenzenden Bebauung beeinträchtigt wird, ist der noch vorhandene Waldbestand als Grünanlage ausgewiesen.

G) Ordnung des Grund und Bodens

Da zu erwarten ist, daß die noch unbebauten Planbereiche ohne bodenordnende Maßnahmen und Verfahren der Bebauung im Rahmen der Planfestsetzungen zugeführt werden können, sind solche Maßnahmen nicht vorgesehen bzw. erforderlich.

H) Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes werden der Gemeinde Lotte voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 1,5 Mill. DM entstehen.

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan (Teil 1: Plan und Teil 2: Text) in der Zeit vom 20.12.1976 bis 24.1.1977 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Gemeinde Lotte beschlossen wurde.

Lotte, den 28.9.1977

Gemeindedirektor

GEMEINDE LOTTE · KREIS STEINFURT · 8