

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplanentwurf
Nr. 27 "Brookwiesen"

1. Zweck und Träger der Maßnahme

Der Bebauungsplan "Brookwiesen" soll für das geplante Baugebiet nördlich der Westerkappelner Straße bei einer Bautiefe von im Mittel ca. 170 m in Richtung Brookwiesen die Rechtsgrundlage schaffen.

Er bildet den direkten Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 26 "Ortskern Wersen".

Der Bebauungsplan ist aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan liegt z.Zt. dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vor.

Träger der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist die Gemeinde Lotte bzw. öffentl. Erschließungsträger; die Grundstücke werden in freier Trägerschaft erbaut.

2. Art und Maß der Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung an der Westerkappelner Straße hat der Bebauungsplan im wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser zum Inhalt.

Dabei geht das Angebot vom freistehenden Einfamilienhaus über das Doppelhaus bis zum Reihnhaus in der Gruppe.

Entsprechend sind Art und Maß der Nutzung verbindlich festgesetzt:

WA-Gebiet im überwiegenden Teil des Plangebietes und unter Berücksichtigung des Bestandes -Gastwirtschaft Hollenberg- im

MI-Gebiet an der Westerkappelner Straße als Fortsetzung der gemischten Bebauung an der Poststraße.

Die Festsetzungen über die Ausnutzung folgen der Baunutzungsverordnung.

3. Erschließung

Das Baugebiet wird durch die Planstraßen A und B -also in zwei Punkten- an die vorhandene Erschließung angebunden. Im Plangebiet selbst übernehmen die Planstraßen B und eine Straßenschleife -Planstraße C- sowie zwei Stichstraßen die weitere Erschließung.

Für den ruhenden Verkehr sind neben den privaten Einstellplätzen öffentliche Einstellplätze und Längsparkstreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße angeordnet (ca. 1 EP/3 WE). Die privaten Einstellplätze sind jeweils auf den zugehörigen privaten Baugrundstücken untergebracht. Bei den Reihenhäusern sind Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen.

Die Fahrbahnen der Erschließungsstraßen haben in der Regel eine Breite von 5,5 m; lediglich die Planstraße A -als Hauptanbindung an die Westerkappelner Straße- sowie der Einmündungsbereich der Planstraße B in die Straße "Auf der Lage" sind auf 6,50 m aufgeweitet.

Alle Straßen haben beidseitige Fußwege (1,5 m); darüber hinaus stellen öffentliche Fußwege von den Planstraßen eine Verbindung zu Entwicklungsflächen nördlich des Plangebietes sicher.

Im Süden verbindet ein Fußweg die Planstraße C mit der Westerkappelner Straße.

4. Kinderspielplätze

Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz (930 qm brutto) ausgewiesen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch die RWE, Betriebsverwaltung Nike, Osnabrück.

Die vorhandene 30 kV-Leitung im nördlichen Plangebiet wird an den Nordrand des Plangebietes entlang des Wasserlaufes verlegt, ist jedoch in ihrer derzeitigen Lage nachrichtlich dargestellt.

Die Versorgung mit Wasser übernimmt der Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land.

Die Kanalisationsanlagen sollen nach einem Entwurf, der zur Zeit von einem Ingenieurbüro aufgestellt wird, erstellt werden, nachdem die Genehmigung nach § 58 LWG eingeholt worden ist. Um die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten, hat der Rat der Gemeinde Lotte beschlossen, das Staurecht des Mühlenbesitzers Bohle an der Düte zu erwerben. Die Planung für die Regenwasserkanalisation erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsverband "Brookwiesen".

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist inzwischen von einem Ingenieurbüro ein Gutachten über die Kläranlagensituation in den Ortsteilen Wersen, Büren und Halen erstellt worden. Aufgrund dieses Gutachtens hat der Rat der Gemeinde am 12.6.1980 beschlossen, für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Wersen eine neue

Kläranlage zu errichten, die so dimensioniert sein muß, daß das gesamte Abwasser, das bislang in den Klärwerken Büren, Wersen und Halen anfällt, von dieser neuen Kläranlage aufgenommen werden kann. Es muß darüber noch mit dem Kreis Steinfurt und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft eine Abstimmung herbeigeführt werden.

Die in dem Bebauungsplangebiet anfallenden Abfallstoffe werden wöchentlich durch ein privates Unternehmen abgefahren und auf der zentralen Mülldeponie in Ibbenbüren gelagert.

6. Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens

Mit Ausnahme der Abtretung öffentl. Flächen an die Gemeinde Lotte für die Erschließung und Begrünung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Ausweisungen der vorhandenen Parzellengrenzen werden weitgehend berücksichtigt. In einzelnen Fällen ist ein Flächenausgleich zwischen zwei verschiedenen Grundstückseigentümern erforderlich.

7. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes	6,455 ha		
abzügl. vorh. Hauptstraßen am Rande des Plangebietes (Westerkappelner u. Halener Straße)	./.	0,325 ha	
abzügl. vorh. Bauflächen an der Westerkappelner und Halener Straße	./.	1.240 ha	
<hr/>			
Neubauf Flächen gesamt	4,890 ha	=	100 %
davon: für das Nettobauland	3,857 ha	=	78,9 %
für öffentl. Erschließung	0,900 ha	=	18,4 %
für öffentl. Grünflächen	0,133 ha	=	2,7 %
<hr/>			
Vorhandene Wohneinheiten	9 WE		
geplante Wohneinheiten			
- eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser	14 WE		
- zweigeschossige freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	11 WE		
- zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser	27 WE		
gesamt	61 WE		
<hr/>			

Zu erwartende Einwohner: $61 \times 3,5 = 213,5$ WE

geplante Bruttowohndichte

$\frac{214 \text{ EW}}{6,46 \text{ ha}} = 33,1 \text{ EW/ha}$

3. Kosten der Maßnahmen

Bei der Realisierung der Maßnahmen werden folgende überschlägliche Kosten entstehen:

a) Grunderwerbskosten	ca. 480.000,-- DM
b) Straßen- und Wegebau	ca. 750.000,-- DM
c) Entwässerung und Beleuchtung	ca. 170.000,-- DM
d) Herrichten von Spiel- und Grünflächen	ca. 220.000,-- DM
e) Versorgungsleitungen	ca. 140.000,-- DM

Gesamtkosten: 1.760.000,-- DM

=====

Beckmann u. Kantorski Dipl.Ing. Arch.SRL Planer
4400 Münster, Bergstr. 67 (Tel. 0251/56300)

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 22.12.1980 bis einschließlich 23.1.1981 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Gemeinde Lotte beschlossen wurde.

4531 Lotte, den 18.5.1981


Gemeindedirektor

