

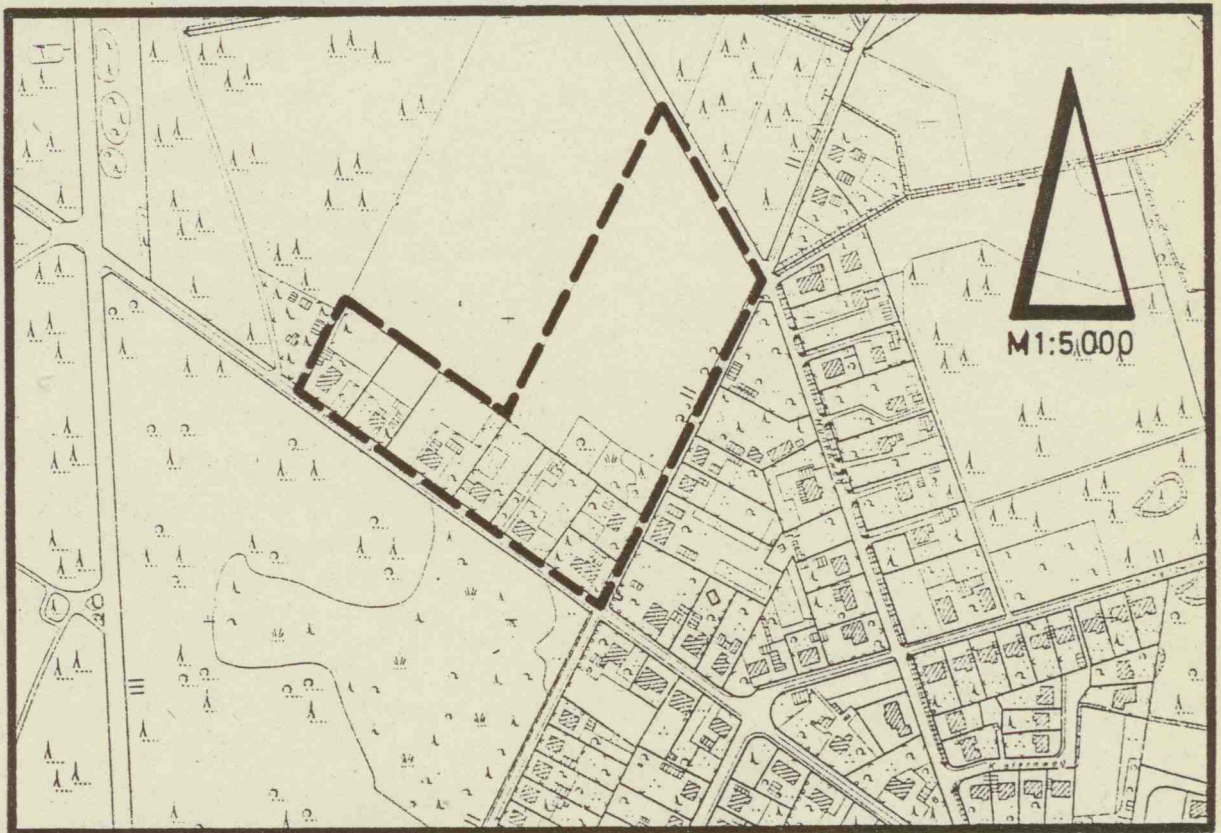
Begründung

=====

zum Bebauungsplan Nr. 43 "Sportplatz Halen" der Gemeinde Lotte, Ortsteil Halen

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 21.04.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Sportplatz Halen" beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt. Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus untenstehender Skizze.



2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Zentrales Münsterland - ist der Planbereich als Agrarbereich, Erholungsbereich und Bereich für besondere "öffentliche Zwecke" dargestellt.

Der nördlich und westlich angrenzende Bereich ist darüberhinaus als Bereich für den Schutz der Landschaft und Waldbereich dargestellt.

Der mit Datum vom 16. Juli 1980 genehmigte Flächennutzungsplan weist für den Planbereich Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche aus.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen" dargestellt.

3. Planungsanlaß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Sportplatzes für den Ortsteil Halen zu schaffen. Eine Erweiterung des innerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 2 b "Wohnpark Halen" gelegenen vorh. Sportplatzes ist aufgrund umliegender Nutzungen - Wohnen, Gewerbe, Schule - nicht realisierbar.

4. Planungs- und Erschließungskonzept

Innerhalb des Planbereiches ist entlang des Niederseester Weges eine Wohnbebauung vorhanden. Der Bereich des künftigen Sportplatzes wird z. **2.** noch landwirtschaftlich genutzt und ist größtenteils durch einen als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestand von der südwestlich gelegenen Wohnbebauung am Niederseester Weg getrennt.

Der Sportplatz wird über die Straße "Hasenkamp" verkehrsmäßig erschlossen. Für den ruhenden Verkehr können Stellplätze in ausreichendem Maß (lt. Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NW v. 29.11.84 sind 1 Stpl. je 250 m² Sportfläche erforderlich; für 10 - 15 Besucherplätze wären zusätzlich 1 Stellplatz erforderlich) im Bereich des Sportplatzes angelegt werden.

Die Bebauung entlang des Niederseester Weges kann im wesentlichen als abgeschlossen angesehen werden. Die verkehrsmäßige Erschließung ist über den Niederseester Weg über Einzelzufahrten vorhanden. Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Vorgartenfläche

...

- Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze - unzulässig. Hierdurch kann ein gefälliger Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden, ohne daß der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (5) Ziff. 7 BauGB sind durch die Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote angemessen berücksichtigt worden. Mit den Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten kann ein landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft sowie die Einbindung bzw. Umpflanzung des Sportplatzes erzielt werden. Immissionskonflikte werden nicht erwartet.

Die von dem Sportplatz ausgehenden Beeinträchtigungen für die Anwohner sind im Hinblick auf die vorzufindende typisch dörfliche Struktur (Planbereich im Zusammenhang mit angrenzenden wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen, Kleinsiedlung etc.) als ortsüblich und zumutbar anzusehen. Eine zusätzliche Abschirmung wird durch die im Plan festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote erzielt.

Um harmonische Proportionen für die Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu erzielen, sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung Festsetzungen zur Höhenlage getroffen worden. Mit der Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper kann der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermieden werden. Der Bereich der zulässigen Dachneigungen ist eingegrenzt, um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern.

Mit v. g. gestalterischen Vorgaben sollen insbesondere Erweiterungs Vorhaben etc. maßvoll in die vorhandene Bausubstanz eingepaßt werden.

5. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Das Plangebiet ist in schmutzwassermäßiger Hinsicht erschlossen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers fehlt z. Z. noch die Regenwasserkanalisation. Darüberhinaus ist der Planbereich an die zentrale Wasserversorgung, Stromversorgung und Müllabfuhr angeschlossen, so daß auch die Ver- und Entsorgung eines eventuell erforderlichen Umkleidegebäudes gesichert ist.

Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

6. Denkmalpflege und Denkmalschutz

Im Planbereich sind Bau- und Bodendenkmäler nicht vorhanden.

...

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 3,68 ha
davon sind:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,51 ha = 41 %
Grünfläche/Sportplatz	ca. 2,17 ha = 59 %
	ca. 3,68 ha = 100 %
	=====

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Die Gemeinde Lotte führt zur Zeit Verhandlungen über
den Erwerb der Gemeinbedarfsfläche.

9. Kosten und Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes werden der Gemeinde
Lotte voraussichtlich Kosten in Höhe von DM
entstehen. Sie werden rechtzeitig in den Vermögenshaus-
halt der Gemeinde eingestellt.

Aufgestellt im August 1989

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Im Auftrag

Spallück

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

gllc

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 "Sportplatz Halen" hat in
der Zeit vom 09.10.1989 bis einschl. 10.11.1989 öffentlich ausge-
legen.

4531 Lotte, den 20.03.1990

.....
Gemeindedirektor

