Ingenieurbüro
Städtebauliche Planungen
Postfach 1206
49126 Wallenhorst

FIETZ

Tel. 0 54 07 / 86 00 63
Fax 0 54 07 / 86 00 64
bfietz@stadtplanung-online.de
www.stadtplanung-online.de

# Änderung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Sportplatz Halen – 1. Änderung und Erweiterung“

## Gemeinde Lotte
## Kreis Steinfurt

## Satzung

**Anlagen:**

| | | |
|---|---|---|
| Begründung | | Anlage 1 |
| Änderungsplan | M 1 : 1.000 | Anlage 2 |

# Begründung zur Bebauungsplanänderung Nr. 43 „Sportplatz Halen – 1. Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Lotte

## 1.0 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat die Aufstellung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sportplatz Halen“ beschlossen.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – ist die Fläche als Agrarbereich, Erholungsbereich und Bereich für besondere “öffentliche Zwecke” dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist für den Erweiterungsbereich landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Er wird parallel in der 35. Änderung geändert.

## 2.0 Ziel und Zweck

Durch die Entwicklung der Ortslage Halen und Steigerung der Einwohnerzahlen auch in den anliegenden Siedlungsräumen, kommt es zu einem erhöhten Bedarf an sozialen Bedürfnissen wie dem Sport. Die bestehende Sportanlage im “Wohnpark Halen” kann durch die herangerückte Wohnbebauung nicht erweitert werden. Ihr Standort soll zu Gunsten eines Lückenschlusses der Wohnbebauung und zum Wohl einer gesunden Wohnumfeldentwicklung aufgegeben werden.
Hierfür ist im Vorfeld Ersatz zu schaffen. Dies wird durch Erweiterung der Sportanlage am “Hasenkamp” realisiert.

Zur bauleitplanerischen Absicherung dieser Maßnahme ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes notwendig.

Der Geltungsbereich beinhaltet den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und nimmt eine der Gemeinde Lotte zur Verfügung stehende Fläche als Erweiterungsgebiet mit auf.

## 3.0 Bestand

Innerhalb des Planbereiches ist entlang des „Niederseester Weges“ eine Wohnbebauung vorhanden. Der Bereich der Erweiterung des Sportplatzes wird z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzt.

Der Sportplatz wird über die Straße „Hasenkamp“ verkehrsmäßig erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze in ausreichendem Maß im Bereich des Sportplatzes angelegt worden.

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.

## 4.0 Planung

Das am westlichen Rand des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzte Pflanzgebot zum landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft wird aufgehoben, da die Erweiterungsfläche direkt anschließt. Für diese Umpflanzung bzw. Einbindung des Sportplatzes wird ein neues Pflanzgebot am Rande des Erweiterungsbereiches festgesetzt.
Ein weiteres Pflanzgebot wird als Abgrenzung zur im Süden liegenden Wohnbebauung dargestellt.

Die Erweiterungsfläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ festgesetzt.

Die Festsetzungen über Maß und Nutzung sowie überbaubare Bereiche und Gestaltungsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden übernommen und nicht verändert.

## 5.0 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in schmutzwassermäßiger Hinsicht erschlossen. Darüber hinaus ist der Planbereich an die zentrale Wasserversorgung, Stromversorgung und Müllabfuhr angeschlossen, so dass auch die Ver- und Entsorgung für ein eventuelle Erweiterung der Umkleidegebäude gesichert ist

## 6.0 Altlasten

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

## 7.0 Denkmalpflege und Denkmalschutz

Im Planbereich sind Bau- und Bodendenkmäler nicht vorhanden.

## 8.0 Immissionen

Es wurde von der Ingenieurgesellschaft Zech eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.
Gegenstand der Sportlärmuntersuchung war die Beurteilung der Geräuschimmissionen ausgehend von dem vorhandenen und geplanten Spielfeld.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die immissionstechnische Untersuchung die Einhaltung der Grenzwerte durch Berücksichtigung des Altanlagenbonus belegt.

Das Gutachten kann bei der Gemeinde Lotte eingesehen werden.

## 9.0 Eingriff in Natur- und Landschaft

Es wurde eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt. Der Bestandsplan liegt der Änderung bzw. Erweiterung bei.

Das Pflanzgebot an der westlichen Grenze des bestehenden Sportplatzes wurde als Pflanzung mit heimischen Gehölzen umgesetzt, es wird in der nachfolgenden Bilanzierung nach Osnabrücker Modell als Bestand mit 1,5 WE/ha bewertet.

Berücksichtigt wird bei der ökologischen Betrachtung der bestehende Sportplatz und die Erweiterungsfläche. Die anderen Bereiche werden planungsrechtlich nicht berührt und in der Bilanzierung vernachlässigt.

Bei jeder Bauleitplanung ist die Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die Beschreibung und Bewertung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Da der vorsorgende Schutz der Umwelt die originäre Aufgabe der Bauleitplanung darstellt, sind insbesondere Ziele wie der Erhalt und die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die sparsame Nutzung und die Gewährleistung der Verfügbarkeit der Naturgüter und Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der pflanzlichen und tierischen Artenvielfalt durch Sicherung und Erstellung der entsprechenden Lebensräume und –stätten zu berücksichtigen. Sind auch unter Berücksichtigung der o.g. Ziele, Eingriffe in den Naturhaushalt im Rahmen der Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht vermeidbar, so ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erzielen.

***Bestand bisherige Nutzung***

| **Bestand** | | | |
|---|---|---|---|
| ***Biotoptyp*** | ***Wertfaktor*** | ***Flächengröße ha*** | ***Werteinheit WE*** |
| Spielfeld | 0,6 | 1,493 | 0,8958 |
| Grünfläche | 1,1 | 1,803 | 1,9833 |
| Pflanzgebot | 1,5 | 0,272 | 0,4080 |
| Pflanzerhaltungsgebot | 1,5 | 0,191 | 0,2865 |
| Gebäude | 0,0 | 0,044 | 0,0000 |
| Parkplatz | 0,2 | 0,189 | 0,0378 |
| | ***Summe:*** | ***3,992*** | ***3,6114*** |

***Zukünftige Nutzung***

| **Planung** | | | |
|---|---|---|---|
| ***Biotoptyp*** | ***Wertfaktor*** | ***Flächengröße ha*** | ***Werteinheit WE*** |
| Spielfeld | 0,6 | 3,115 | 1,8690 |
| Pflanzgebot | 1,5 | 0,453 | 0,6795 |
| Pflanzerhaltungsgebot | 1,5 | 0,191 | 0,2865 |
| Gebäude | 0,0 | 0,044 | 0,0000 |
| Parkplatz | 0,2 | 0,189 | 0,0378 |
| | ***Summe:*** | ***3,992*** | ***2,8728*** |

**Kompensationsrestwert:**

3,6114 WE - 2,8728 WE = **0,7386 WE**

Dieser Kompensationsrestwert von 0,7386 WE ist extern auszugleichen.

Die externe Kompensationsmaßnahme wird auf dem Flurstück 48 teilweise ,Flur 30 im Flächenpool der Gemeinde Lotte berücksichtigt und wird parallel zur Baumaßnahme „Erweiterung Sportanlage Halen" eingerichtet.

## 10.0 Schlussbetrachtung

Durch die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes wird der gewachsene soziale Bedarf an sportlichen Aktivitäten im Siedlungsgebietes Halen gedeckt.

Aufgestellt den 27.11.2002

Dipl. Ing. B. Fietz
beratender Ingenieur