

B E G R Ü N D U N G gem § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 24 "Am Jakobsberge" in Anröchte-Mellrich

Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt, die Wohnbebauung im Norden von Mellrich durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zu erweitern. Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der §§ 1 - 4 und 8 - 13 BauGB erstellt und enthält die erforderlichen Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB-MaßnahmenG.

Lage des Verfahrensgebietes

Das Plangebiet in Größe von ca. 2,2 ha befindet sich im Norden von Mellrich östlich der "Anröchter Straße" (K 23) und südlich der Straße "Unterer Twerweg".

Derzeitige Nutzung

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden zur Zeit als Ackerland und Grünland genutzt.

Planungsgrundlage

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan, 2. Änderung, der Gemeinde Anröchte als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und als Wohnbaufläche dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nur teilweise überein, so daß eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes erfolgen muß.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der geplanten Ausweisung von Bauplätzen soll der Eigenheimbau gefördert werden zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes. Zur Minderung des dringenden Wohnungsbedarfes in der Gemeinde Anröchte soll das Plangebiet schnellstmöglich erschlossen werden, so daß die Durchführung des Verfahrens gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG beabsichtigt ist.

Die Plangebietsfläche wurde 1985 im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Dorfgebietsfläche dargestellt wegen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe und möglicher Immissionsprobleme.

Das Immissionsgutachten zum Bebauungsplan hat ergeben, daß der Abstand zu den emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben ausreicht, um allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in diesem Wohnbereich nicht vorhanden und somit aus städtebaulichen Gründen unerwünscht und unzulässig.

Die geplante Wohnbebauung soll als eineinhalbgeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldächern und einer Dachneigung von 38° - 48° errichtet werden. Durch die Hanglage ergibt sich die Möglichkeit zur

Talseite das Untergeschoß als Vollgeschoß zu nutzen. Um dies zu ermöglichen wurden 2 Vollgeschosse im Bebauungsplan zugelassen. Damit die gewünschte städtebauliche Wirkung erzielt wird, sind zusätzlich Erdgeschoßfußbodenhöhen und Traufenhöhen in Meter über Normal Null festgesetzt die eine zweigeschossige Bauweise auf das talseitige Untergeschoß beschränken sollen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 soll die Bodenversiegelung begrenzt und der vorhandenen Bebauungsdichte angepaßt werden. Der Straßenraum wird durch die Festsetzung der Firstrichtung bestimmt, die den Straßenverlauf aufgreift und in seiner Linienführung verstärkt. Das gesamte Plangebiet soll durch die Festsetzung der Dachform, den etwa gleichgroßen Grundstücken und überbaubaren Flächen mit den dazugehörigen privaten Grünflächen einen einheitlichen Rahmen bilden, um zusammen mit der Umgebungsbebauung als geschlossene Siedlungseinheit im Dorfbild zu erscheinen. Das Baugebiet schließt eine Lücke zwischen der alten Ortslage und der Bebauung an der Anröchter Straße.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anröchter Straße (K 23). Die weitere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit, die als Verkehrsmischfläche ausgebaut wird.

Im Plangebiet südlich der geplanten Wendefläche ist ein Spielplatz für Kinder vorgesehen. Zur östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind Rad-/Gehwege angelegt, um Wegeverbindungen bei Baugebietserweiterungen zu ermöglichen.

Immissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Die von den Betrieben ausgehenden Emissionen sind in einem Gutachten zur Beurteilung der Geruchsbelästigungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 vom Büro für Simulationstechnik Dr.-Ing. K.-H. Krause, Peine, untersucht worden.

Die Untersuchung hat ergeben, daß in dem Plangebiet gelegentlich Geruchsimmissionen auftreten, jedoch diese nicht das Maß der erheblichen Belästigung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes überschreiten. Demnach kommen in dem Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor, wohl aber die für den landwirtschaftlichen Raum typischen Gerüche, die von der geplanten Wohnbebauung hinzunehmen sind.

Ebenfalls wurde festgestellt, daß die ansässigen Betriebe durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, da sie bereits das Machbare an ihren Standorten ausgereizt haben und vorhandene Wohnbebauung in geringem Abstand besteht.

Das Plangebiet grenzt östlich an die Anröchter Straße, K 23. Die Verkehrsbelastung der K 23 beträgt ca. 1.300 Kfz./24 h mit normalem LKW-Anteil. Entsprechend der

DIN 18005, Teil 1, Anhang 1, werden die Beurteilungsspiegel eingehalten. Die tatsächliche Lärmbelastigung der geplanten Wohnbebauung wird geringer erwartet aufgrund der vorhandenen ca. 1,5 m bis 2 m hohen Böschung an der Kreisstraße, die als aktive Lärmschutzmaßnahme wirkt.

Umweltschutz

Die Planung trägt den Aspekten des Umweltschutzes und der Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes umfassend Rechnung. Das Plangebiet wird als Ackerland und Grünland landwirtschaftlich genutzt. Es werden daher keine naturbelassene Flächen im Plangebiet für die Bebauung beansprucht.

Der Ausgleich im Naturhaushalt wird gewährleistet durch die im Süden des Plangebietes befindliche Obstwiese bzw. Streuobstwiese und die entlang der östlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze zur Abgrenzung der Schledde festgesetzte Heckenbepflanzung. Hiermit wird gleichzeitig die Einbindung in die freie Landschaft verbessert. Ferner wird durch die Festsetzungen eine Aufweitung der Schledde durch Saumzonen gesichert. Eine Durchgrünung des Baugebietes mit Hochstämmen sowie die Erhaltung der bereits vorhandenen Bäume wird angestrebt. Ferner ist eine Bepflanzung des Kinderspielplatzes mit hochstämmigen heimischen Gehölzen vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält weiterhin den Hinweis, daß in die Nebenbestimmung zur Baugenehmigung aufgenommen wird, daß je 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum anzupflanzen ist zur Erhaltung des typischen Landschaftsbildes. Der Umfang dieser Ausgleichsmaßnahmen wurde auf der Grundlage eines ökologischen Gutachtens zum Bebauungsplan festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Mellrich. Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept als Baufläche enthalten. Die Kläranlage Mellrich erfüllt die Voraussetzungen die erforderlich sind um im Einzugsbereich sanierungsbedürftiger Kläranlagen Wohnbauflächen im geplanten Umfang auszuweisen und zu entwässern. Die Kläranlage Mellrich soll entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept aufgegeben werden. Die Ortslage Mellrich soll über den Verbindungssammler Uelde - Klieve zur geplanten Zentalkläranlage in Klieve entwässert werden. Die Abwasserbeseitigung ist somit durch die vorhandenen Anlagen gesichert. Weiterhin besteht die Möglichkeit, aus ökologischen Gründen auf freiwilliger Basis eine Versickerung der Dachflächenwasser vorzunehmen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Wasserversorgung kann sichergestellt werden durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Lörmecke-Wasserwerkes. Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz erfolgen. Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Telefon wird durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert.

Die Hausmüllentsorgung erfolgt gemäß Satzung durch Abfuhr des anfallenden Abfallgutes zur Mülldeponie. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler. Der Bebauungsplan enthält die Eintragung, daß die Entdeckung von Bodendenkmälern in der Gemeinde Anröchte dem Westfälischen Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel.: 02761/4470, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist (§§ 15 und 16 DSchG).

Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Bruttofläche:	2.45 ha
Verkehrsflächen:	0.19 ha
Ausgleichsflächen/Grünflächen	0.79 ha
Nettobaufläche:	1.47 ha

Kosten der Erschließung

Der Gemeinde Anröchte entstehen durch den Ausbau des Plangebietes voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb:	38.000,-- DM
Kanalisation:	150.000,-- DM
Straßenbau:	200.000,-- DM
Beleuchtung:	22.000,-- DM
Kinderspielplatz:	<u>10.000,-- DM</u>
Gesamtsumme:	420.000,-- DM =====

Die Finanzierung der Kosten erfolgt durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB und den gemeindlichen Satzungen. Der erforderliche Eigenanteil der Gemeinde wird im Haushaltsplan 1995 bereitgestellt.

Anröchte, im Dezember 1994

I.A.


Holtkötter