

## B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

## **zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 28 "Küsterbusch" der Gemeinde Anröchte**

Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt, die Wohnbebauung im Osten von Anröchte 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-Maßnahmengesetz (BauGB-MG).

## Lage des Verfahrensgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Anröchte, südlich der Friedhofstraße und östlich des Oberen Mühlenweges. Es beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Anröchte Flur 11 Flurstücke 175, 510 und 509 teilw..

### Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Auf einem Grundstücksteil befindet sich eine Dauerkleingartenanlage, die nur noch teilweise genutzt wird.

## Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist die seit dem 20.10.1995 wirksame 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Anröchte. Die Anpassung dieser 9. Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz NW ist von der Bezirksregierung am 27.09.1994 bestätigt worden. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche im Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die geplante Ausweisung von 57 Bauplätzen dient der Förderung des Eigenheimbaues, zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes. Um den dringenden Wohnungsbedarf in Anröhchte zu decken, soll das Plangebiet schnellstmöglichst erschlossen werden, so daß die Durchführung des Verfahrens gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG beabsichtigt ist.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Anröchte und soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden entsprechend der näheren Umgebung. Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohnhäuser, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Sie sind aus städtebaulichen Gründen in diesem Plangebiet unerwünscht und im benachbarten Wohnbereich bisher noch nicht vorhanden. Die bedarfsge-

rechte Versorgung mit Anlagen nach § 4 Abs. 3 ist an anderer Stelle in Anröchte gesichert. Die geplante Neubebauung soll als eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit Satteldächern als Hauptdachform und einer Dachneigung von 35° - 48° errichtet werden. Für Nebenanlagen ist die Form und Neigung der Dächer freigestellt. Aus Gründen des Nachbarschutzes wurde ferner die Festsetzung getroffen, daß Nebenanlagen, die der Tierhaltung dienen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 soll die Bodenversiegelung begrenzt und der vorhandenen Bebauungsdichte angepaßt werden. Bei Doppelhäusern darf die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßfläche 0,5 betragen. Die Gebäudestellung wurde entlang des Oberen Mühlenweges und der Friedhofstraße zur Anpassung an die vorhandene Bebauung durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Innerhalb des Baugebietes wurde auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung verzichtet, um bei der Gebäudeplanung eine individuelle und optimale Grundstücksausnutzung unter ökologischen Gesichtspunkten zu ermöglichen. Das gesamte Plangebiet soll durch die Festsetzung der Dachform, den etwa gleichgroßen Grundstücken und überbaubaren Flächen mit den dazu gehörenden privaten Grünflächen einen einheitlichen Rahmen bilden, um zusammen mit der Umgebungsbebauung als geschlossene Siedlungseinheit am Ortsrand zu erscheinen. Die Festsetzung von Dachgaubendimensionen und Einschränkungen für Werbeanlagen soll dieses Ziel unterstützen.

Um Anwendungsprobleme der Bauordnung bei der Festlegung der natürlichen Geländehöhe zu vermeiden, enthält der Bebauungsplan Höhenangaben in Meter über Normal Null für die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude und die geplante Geländehöhe an den Grundstücksgrenzen. Weitere Höhen zwischen den festgesetzten Punkten können durch Interpolation ermittelt werden. Diese Höhen bilden in Verbindung mit der Höhe der Erschließungsanlagen das geplante Geländeniveau als Bezugsgröße für die Berechnung von Abstandsflächen und Bebauungshöhen an der Grenze. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die Ausnahme, daß eine Abweichung von den festgesetzten Höhen um bis zu 0,50 m zulässig ist, um einzelfallbezogen mögliche Höhenprobleme zu lösen. Um die Garagen dem geplanten Gelände anzupassen, wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, daß sie nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 2 Abs. 5 der Garagenverordnung zulässig sind.

Das Plangebiet befindet sich teilweise unterhalb einer Richtfunktrasse. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Stellungnahme der Telekom im Flächennutzungsplanänderungsverfahren nicht zu erwarten.

### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedhofstraße und den Oberen Mühlenweg, die als 30-km/h-Zonen beschildert sind. Die interne Erschließung der Bauplätze erfolgt über eine ringförmige Straße, die Kreuzungen mit der Uhlandstraße und der Straße Im Kammerfeld bildet. Diese innere Erschließungsstraße ist als Verkehrsmischfläche festgesetzt. In zentraler Lage im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, dessen Erreichbarkeit u.a. durch einen Fuß- und Radweg gesichert ist. Die Fortführung der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur östlichen und südlichen Plangebietsgrenze berücksichtigt zukünftige Wohngebietserweiterungen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen Friedhofstraße und Oberer Mühlenweg enthalten als nachrichtliche Eintragung die geplante Form des Straßenausbaues als 30-km-h-Zone. Der Obere Mühlenweg ist auf der Westseite bereits teilweise endgültig hergestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 a "Oberer Mühlenweg" der Gemeinde Anröchte weist den Teilbereich des Oberen Mühlenweges, der sich in diesem Bebauungsplangebiet befindet, bereits als öffentliche Verkehrsfläche aus. Ferner enthält er Vorgaben über die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche, die nicht dem tatsächlichen Bauzustand entsprechen. Deshalb soll durch dieses Planverfahren der Bebauungsplan Nr. 6 a "Oberer Mühlenweg" teilweise aufgehoben werden und die öffentliche Verkehrsfläche im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 28 "Küsterbusch" neu festgesetzt werden.

### Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Wohnbereich der Gemeinde Anröchte und ist von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Immissionen nicht betroffen.

### Umweltschutz

Die Planung trägt den Aspekten des Umweltschutzes und der Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes Rechnung. Naturbelassene Flächen sowie landschaftsprägende Elemente werden nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Durch die geplante Baulandausweisung wird die Bewirtschaftung der Kleingärten aufgegeben.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein vorhandener Vorfluter mit Heckenbepflanzung. Diese Grundstücksfläche sowie der südlich angrenzende Wirtschaftsweg mit den Weges Seitenrändern befindet sich im Eigentum der Gemeinde Anröchte und ist nicht in das Plangebiet mit einbezogen worden. Der Bebauungsplan selber enthält ein 5 - 10 m breites Pflanzgebot entlang der südlichen Plangebietsgrenze, um die vorhandene Heckenbepflanzung, die mit dem Vorfluter unverändert erhalten werden soll, zu schützen und zu ergänzen. Um eine Einbindung in die freie Landschaft zu erreichen, ist ein 5 m breites Pflanzgebot zur östlichen

Plangebietsgrenze festgesetzt. Ferner sind je Baugrundstück 1 hochstämmiger Laubbaum oder 2 Obstbaumhochstämmen lokaler Sorte zu pflanzen.

Weiterhin wird unter Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplans II entlang des Wirtschaftsweges östlich des Baugebietes eine ca. 600 m lange Wegerandbeplanzung und entlang des Wirtschaftsweges östlich der Birkenstraße auf ca. 1.000 m Länge eine Heckenbeplanzung vorgenommen. Die Fläche für diese Heckenbeplanzung befindet sich im Eigentum der Gemeinde Anröchte.

Aufgrund der vorgenannten Festsetzungen wird der Eingriffsausgleich somit erzielt. Es ist darauf hinzuweisen, daß in dem Baugebiet erfahrungsgemäß eine Erhöhung der ökologischen Vielfalt durch Anlage von Teichen und sonstigen Kleinstbiotopen zu erwarten ist, die in der Bilanz nicht berücksichtigt wurde.

Altlasten sind im Plangebiet aufgrund der natürlich erhaltenen Bodenstruktur nicht bekannt.

#### Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Lörmecke-Wasserwerkes. Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz gesichert. Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch Ausbau des vorhandenen Netzes der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen. An der Nordseite des geplanten Spielplatzes unmittelbar an der Erschließungsstraße wird eine Fläche zur Errichtung einer Kleinststation bereitgestellt, damit eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie gewährleistet ist. Die Anbindung an das vorhandene Telefon- und Breitbandkabelnetz erfolgt durch die Telekom.

Die Abwasserbeseitigung ist für den überwiegenden Teil des Baugebietes im Mischsystem durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept geplant. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BaUGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz, daß die Oberflächenwässer der geplanten Baugrundstücke entlang der südlichen Plangebietsgrenze in den vorhandenen Vorfluter einzuleiten sind. Ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von nicht schädlichen verunreinigten Niederschlagswasser hat ergeben, daß wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit eine Versickerung der Niederschlagswasser in den felsigen Untergrund nicht durchführbar ist. Aufgrund der topographischen Situation werden die auf die Ortslage zulaufenden Vorfluter in die Mischwasserkanalisation aufgenommen, so daß eine Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht im Sinne des § 51 a in diesem Baugebiet nur für eine Bauzeile möglich ist. Der Bebauungsplan enthält als nachrichtliche Eintragung die Erläuterung des Antragsverfahrens für Niederschlagswassereinleitungen. Ferner ist eine Empfehlung zur Niederschlagswasserbeseitigung als Hinweis enthalten.

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

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler. Der Bebauungsplan enthält die nachrichtliche Eintragung, daß die Entdeckung von Bodendenkmälern dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich anzuseigen ist.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erfolgt durch Verkauf der gemeindeeigenen Flächen.

#### Flächenbilanz

Bruttofläche	4,55 ha	100 %
<hr/>		
vorhandene Verkehrsfläche	0,36 ha	8 %
geplante Verkehrsfläche	0,36 ha	8 %
öffentliche Grünfläche	0,06 ha	1 %
<hr/>		
Nettobaupläne	3,77 ha	83 %

#### Kosten der Erschließung

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

Grunderwerb	100.000,-- DM
Kanalisation	450.000,-- DM
Straßenbau	790.000,-- DM
Beleuchtung	50.000,-- DM
Kinderspielplatz	30.000,-- DM
<hr/>	
Gesamtsumme	1.420.000,-- 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 1996 bereitgestellt.

Aufgestellt!

Anröchte, im Juni 1996

Gemeinde Anröchte  
Der Gemeindedirektor  
I.A.

  
Holtkötter

### Ausgleichsflächenermittlung

#### 1. Fläche vor Planaufstellung

31.775 qm	intensiv bewirtschaftete Ackerfläche $\times 0,3 =$	9.532,50
10.022 qm	Kleingartenanlage $\times 0,4 =$	4.008,80
200 qm	versiegelte Fläche $\times 0,0 =$	0,0
3.523 qm	Straßenfläche $\times 0,0 =$	0,0
-----		-----
45.520 qm		13.541,30

#### 2. Fläche nach der Planaufstellung

2.625 qm	Heckenbepflanzung $\times 0,7 =$	1.837,50
640 qm	öffentliche Grünfläche $\times 0,5 =$	320,00
18.492,10 qm	versiegelte Fläche $\times 0,0 =$	0,00
23.262,90 qm	privates Gartenland $\times 0,4 =$	9.305,16
500 qm	Baumbepflanzung $\times 0,6$	300,00
-----		-----
45.520 qm		11.762,66
2.400 qm	Heckenbepflanzung außerhalb des Plangebietes an Wirtschaftswegen $\times 0,7 =$	1.680,00
-----		-----
-----		13.442,66
-----		=====

#### Versiegelte Fläche:

45.520 qm	Gesamtfläche
./. 3.523 qm	vorhandene Straßenflächen
./. 640 qm	Spielplatzfläche
./. 3.660 qm	Straßenfläche
37.697 qm	$\times 0,3 = 11.309,10$ (Nettobaufläche)
./. 11.309,10 qm	bebaute Fläche
./. 2.625 qm	Heckenbepflanzung
./. 500 qm	Baumbepflanzung
23.262,90	Grünland

Aufgestellt!

Anröchte, im Juni 1996

Gemeinde Anröchte  
Der Gemeindedirektor

I.A.  
*Hendriks*  
Hendriks