

Begründung

Bebauungsplan Nr. 23 "Lohfeldstraße", Teil II, der Gemeinde Anröchte gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt, die Wohnbebauung im Nord-Westen von Anröchte durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zu erweitern. Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der §§ 1 - 4b und 8 - 10 BauGB erstellt worden und enthält die erforderlichen Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB.

Lage des Verfahrensgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Westen von Anröchte, nördlich der Brückenstraße sowie westlich der Lohfeldstraße und beinhaltet das Grundstück Gemarkung Anröchte Flur 5 Flurstück 1884 teilweise. Es grenzt unmittelbar an das vorhandene Baugebiet Lohfeldstraße, das im Herbst 1993 erschlossen worden ist und dient somit der Erweiterung des Baugebietes.

Derzeitige Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Umwandlung in Wohnbauflächen erfolgen. Die 2 Bauplätze im südlichen Bereich, östlich der Hofstelle, sind nach dem wirksamen Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen und werden daher von der Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.

Die Planung entspricht den Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 16.03.1999, Az.: 62.6.8.1-11.1-12, eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Mit der geplanten Ausweisung von Bauplätzen soll der Eigenheimbau in Anröchte gefördert und der Nachfragebedarf gedeckt werden. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1,3 ha befindet sich mit rd. 1,0 ha im Eigentum der Gemeinde Anröchte. Die restlichen 0,3 ha (= 5 Bauplätze) verbleiben im Eigentum des bisherigen Besitzers. Der Entzug ist einvernehmlich mit dem Eigentümer geregelt worden. Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt nach der durch Ratsbeschluß vom 05.05.1998 festgelegten Baulandstrategie unter sozialen Gesichtspunkten.

Die Planung führt zu einer Abrundung der Ortschaft im Norden und trägt einer zunehmenden baulichen Verdichtung in Anröchte bei.

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lohfeldstraße", Teil II, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die landwirtschaftliche Fläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Durchführung der Bauleitplanverfahren soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB weitestgehend parallel erfolgen, um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden.

Das Plangebiet ist in 19 Bauplätze aufgeteilt. Die Grundstücke haben eine Größe zwischen 400 - 1.000 qm. Die unterschiedlichen Größen sind auf die geänderten Wohnungsbauförderungsbestimmungen zurückzuführen. Danach unterliegen ab dem 01.04.1998 nur noch Grundstücke der Förderung mit Wohnungsbaumitteln, die eine Größe von 400 qm zuzüglich 10 % Bagatelle nicht überschreiten und an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind. Insgesamt erfüllen 3 Grundstücke die erforderlichen Kriterien. Die Grundstücke befinden sich im nördlichen Teil des Plangebietes, westlich der Lohfeldstraße. Aufgrund des Zuschnitts der gesamten überbaubaren Fläche ist eine vermehrte Ausweisung von förderungsfähigen Grundstücken nicht möglich gewesen.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden und fügt sich somit der umliegenden Bebauung ein. Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohnhäuser, die der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Ausnahmen der Regelnutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, weil sie aus städtebaulichen Gründen unerwünscht und in diesem Wohnbereich von Anröchte bisher nicht vorhanden sind. Die geplante Neubebauung orientiert sich an dem vorhandenen Baugebiet Lohfeldstraße, Teil I. Die Bebauung wird als eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit Satteldächern und einer Dachneigung von 38 - 48° erfolgen. Die Höhenlage dieser Bauvorhaben wird durch die vorgegebene Erdgeschoßfußbodenhöhe bestimmt und darf im Schutzbereich der Richtfunkverbindungen 242 m über NN nicht überschreiten. Das gesamte Plangebiet soll durch die Festsetzung der Dachform und den überbaubaren Flächen mit den dazugehörigen privaten Grünflächen einen einheitlichen Rahmen bilden, um zusammen mit der Umgebungsbebauung, insbesondere dem Baugebiet Lohfeldstraße, als geschlossene Siedlungseinheit am Ortsrand zu erscheinen. Die Festsetzung von Drenpelhöhen, Dachgaubendimensionen und Einschränkungen von Werbeanlagen soll dieses Ziel unterstützen. Abweichend von der bisherigen Vorgehensweise werden Einfriedigungen zwischen benachbarten Vorgärten mit einem Abstand von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und einer maximalen Höhe von 0,50 m zugelassen. Einfriedigungen unmittelbar an der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsfläche sind weiterhin aus städtebaulichen Gründen unerwünscht.

Die gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW in einer eigenständigen Satzung zum Erlaß von örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lohfeldstraße", Teil II, getroffen. Diese Gestaltungssatzung wird nachrichtlich in die Legende des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Brückenstraße und die Lohfeldstraße. Die innere Erschließung ist über eine verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße vorgesehen, die ausgehend von den Haupterschließungsstraßen durchgängig angelegt wird.

Im nord-östlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche in Größe von ca. 250 qm für die Errichtung eines Kinderspielplatzes ausgewiesen, um die Versorgung für die Baugebiete Lohfeldstraße, Teil I und Teil II sicherzustellen. Der geplante Kinderspielplatz soll wegen der geringfügigen Größe vorwiegend die Bedürfnisse der Kleinkinder decken.

Immissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung und wird daher nicht durch Immissionen belastet. Im Nahbereich befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen. Auf der unmittelbar südlich des Plangebietes liegenden Hofstelle wird seit Jahren keine aktive Landwirtschaft mehr betrieben. Eine Wiedereinführung der Landwirtschaft mit Viehhaltung ist auszuschließen, da die Baulandausweisung auf Antrag des Hofeigentümers erfolgt ist.

Zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet Anröchte-West und dem geplanten Baugebiet wird der vorgeschriebene Mindestabstand von 100 m eingehalten. Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes Anröchte-West hat sich im Jahre 1989/90 die Firma PEKA-Chemie bzw. Kajo-Schmierstoffe-Technik GmbH angesiedelt. Das Unternehmen betreibt eine genehmigungsbedürftige Anlage zur Herstellung von Schmierstoffen. Nach dem Abstandserlaß wird ein Abstand von 500 m zur Wohnbebauung gefordert. Das Plangebiet befindet sich wie das seit dem Jahre 1994 erschlossene Baugebiet Lohfeldstraße, Teil I, im Abstand von ca. 470 m zum v.g. Unternehmen. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an den Gewerbebetrieb heran und begründet daher keine planungsrechtlichen Nachteile für den Betrieb. Durch die geringfügige Unterschreitung des Mindestabstandes sind keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten, da die Wohnbebauung außerhalb der Hauptwindrichtung des Betriebes liegt. Die rechtskräftigen Bebauungspläne für das Gewerbegebiet Anröchte-West beinhalten zudem Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, da zum damaligen Zeitpunkt weitere Ausweisungen von Wohnbauflächen südlich des Gewerbegebietes berücksichtigt worden sind. Im Baugebiet Lohfeldstraße, Teil I, sind auch in der Vergangenheit keine Immissionsprobleme, ausgehend vom Gewerbegebiet Anröchte-West, aufgetreten. Weiterhin ist anzuführen, daß das Staatliche Umweltamt als zuständiger Träger dieses Belanges in den einzelnen Beteiligungsverfahren keine Anregungen zu der Planung bzw. geringfügigen Unterschreitung des Mindestabstandes vorgetragen hat.

Umweltschutz

Die Planung trägt den Aspekten des Umweltschutzes und der Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes Rechnung. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland landwirtschaftlich genutzt, so daß naturbelassene Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde nach der vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Arbeitshilfe für Eingriffsbewertungen im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsausgleich ist aus der beigefügten Berechnung ersichtlich. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von ca. 153 m wird ein 3 m breites Pflanzgebot aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Das Pflanzgebot auf dem nord-östlichen Grundstück entfällt wegen der geringfügigen Grundstücksgröße. Die Festsetzung würde unmittelbar vor der Baugrenze enden und für das Grundstück mit einer Größe von ca. 400 qm eine Bauerschweren darstellen und zugleich das Wachstum der Anpflanzungen beeinträchtigen. Für den Erhalt und das Entstehen einer Hecke ist zu den Baugrenzen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Um die Schattenwirkung der angrenzenden Grundstücke zu verringern, sind niedrig wachsende Gehölze zu verwenden. Zudem ist je angefangene 440 qm (400 qm zuzüglich 10 % Bagatelle) Grundstücksfläche ein lokaler Obstbaumhochstamm oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, der mit einem Punktwert von 6 in die Bilanzierung einfließt. Bei 19 Grundstücken entstehen insgesamt 35 neu anzupflanzende Bäume mit einem Kronentraufbereich von 10 qm. Die noch verbleibenden nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch zu nutzen. Im Rahmen der Gestaltung der Hausgärten werden biotopverbessernde Maßnahmen und Bepflanzungen vorgenommen, die vom jeweiligen Eigentümer auf Dauer ordnungsgemäß zu unterhalten sind. Ein Grundwert von 4 für strukturreiche Zier- und Nutzgärten ist aus Sicht der Verwaltung gerechtfertigt, da diese Flächen ökologisch wertvoller als Ackerflächen (Punktwert 2) bzw. mindestens Grünlandflächen (Punktwert 4) gleichzusetzen sind. Selbst bei einem fiktiven Punktwert von 3 für die Bewertung der Hausgärten wäre der Eingriffsausgleich durch den sich ergebenden Gesamtwert von 28.626 Punkten garantiert.

Ferner ist im Zusammenhang mit der Anlegung der Wohnstraße als Mischfläche eine Durchgrünung des Baugebietes mit Hochstämmen vorgesehen. Die Anpflanzungen sind im Eingriffsausgleich nicht enthalten. Die durchgängige Anlegung der Wohnstraße nimmt nur einen geringen Flächenanteil in Anspruch. Im Gegensatz zu vergleichbaren Baugebieten beläuft sich der Anteil versiegelter Straßenfläche auf 9,7 %. Der vorhandene Graben nördlich des Plangebietes wird von der Planung nicht betroffen und bleibt daher unverändert erhalten.

Der Eingriff ist durch die v.g. Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Breitbandkabel wird durch die Erweiterung vorhandener Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt sowie die Löschwasserversorgung über das Wasserleitungsnetz.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist nach dem genehmigten Abwasserbeseitigungskonzept im Mischsystem mit Anschluß an die Kläranlage Anröchte vorgesehen. Die schadlose Abführung des Schmutzwassers zur Kläranlage Anröchte ist über das Regenüberlaufbecken "Wiesenweg" möglich.

Um die Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet festzustellen, wurde vom Ingenieur-Büro BRG in Fröndenberg ein Hydrogeologisches Gutachten angefertigt. Die Ermittlungen haben ergeben, daß die Bodenverhältnisse über ausreichende Durchlässigkeit für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verfügen. Danach ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Die Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG wird durch den Bebauungsplan auf die Grundstückseigentümer verbindlich übertragen. Nähere Einzelheiten über die Versickerungsart werden in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt, Dezernat 52, Lippstadt, kurz vor Baubeginn getroffen.

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

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1262, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler. Der an der Einmündung Brückenstraße/Lohfeldstraße befindliche Bildstock wird von der Planung nicht berührt.

Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich nach dem Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest keine Altlast-Verdachtsflächen. Sofern bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, sind diese zu separieren und zu sichern. Gleichzeitig ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend über die vorgefundenen Abfälle in Kenntnis zu setzen.

Der durch Erdarbeiten abgetragene Mutterboden verbleibt im Baugebiet und wird für die Anlegung von öffentlichen Grünflächen bzw. Hausgärten genutzt. Der nicht verwertbare Unterboden kann auf der Bodendeponie der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH in Anröchte entsprechend entsorgt werden.

Auf die Beachtung der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes wird hingewiesen.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Flächenbilanz

Bruttobaufläche	1,35 ha	(100 %)
Öffentl. Verkehrsfläche	0,15 ha	(11,1 %)
Nettobaufläche	1,20 ha	(88,9 %)
=====		

Kosten der Erschließung

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

Grunderwerb	27.600,-- DM
Kanalisation	132.000,-- DM
Straßenbau	110.400,-- DM
Beleuchtung	10.000,-- DM
Kinderspielplatz	<u>20.000,-- DM</u>
Gesamtsumme	300.000,-- DM
=====	

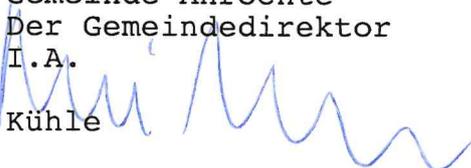
Die Finanzierung der Kosten erfolgt durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB und den gemeindlichen Satzungen. Der Eigenanteil der Gemeinde ist im Haushaltsplan 1999 bereitgestellt.

Aufgestellt!

Anröchte, 25.08.1999

Gemeinde Anröchte
Der Gemeindedirektor
I.A.

Kühle



Eingriffsbilanzierung

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lohfeldstraße",
Teil II, in Anröchte

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grund- wert A	Gesamt- korrek- turfakt.	Gesamt- wert	Einzel- flächen wert
1	3.1	Acker	13.500 =====	2	-	2	27.000 =====

**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der
2. Nachtragssatzung**

Nr.	Code	Biotoptyp	Anteil (%)	Fläche qm	Grund- wert	Gesamt- korrek- turfakt.	Gesamt- wert	Einzel- fläche wert
1	1.1	Gebäude	(27)	3.600	0	-	0	0
2	1.1	Straßen- fläche	(10)	1.320	0	-	0	0
3	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	(56)	7.555	4	-	4	30.220
4.	4.5	Spielplatz	(2)	216	3	-	3	648
5.	8.1	Hecken	(3)	459	7	-	7	3.213
6	8.2	Einzelbäume	(2)	350	6	-	6	2.100
				13.500 =====				36.181 =====

Anröchte, 02.08.1999

Gemeinde Anröchte
Der Gemeindedirektor
Bauamt
I.A.

Hendriks
Hendriks