

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 25

"Krumme Wende" der Gemeinde Anröchte gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt, die Wohnbebauung im Süden von Anröchte durch 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 befindet sich im Südwesten von Anröchte zwischen der Mellricher Straße, (K 23), und der Bahnlinie der WLE, westlich der Bruchstraße.

Derzeitige Nutzung

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden zur Zeit als Weidefläche oder Ackerland genutzt.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte als Wohnbaufläche dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen der Flächennutzungsplanes überein.

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 Anröchte soll das Plangebiet schnellstmöglich erschlossen werden, so daß die Durchführung des Verfahrens gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG beabsichtigt ist.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und soll als allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt werden, was der näheren Umgebung entspricht. 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, weil sie aus städtebaulichen Gründen unerwünscht und in diesem Wohnbereich von Anröchte bisher noch nicht vorhanden sind. Die geplante Neubebauung soll als eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit Satteldächern und einer Dachneigung von 38° - 48° errichtet werden. 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 gleich großen Grundstücken und überbaubaren Flächen mit den dazugehörenden

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.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Krumme Wende von der Bruchstraße und der Mellricher Straße, K 23. Die weitere Erschließung der Bauplätze erfolgt über Wohnstraßen mit Wendemöglichkeiten. Ferner enthält der Bebauungsplanentwurf die Möglichkeit eine Straßenverbindung zu dem Einmündungsbereich der Brüderstraße in die Bruchstraße anzulegen, wenn in Folgejahren der Anschlußbereich überplant werden sollte.

Im Norden des Bebauungsplanes sind südlich des vorhandenen Gebäudes Mellricher Straße 4 Baumöglichkeiten vorgesehen, deren Erschließung nicht über die Planstraßen im Baugebiet erfolgt. Die Erschließung ist über die vorhandene öffentliche Wegefläche außerhalb des Verfahrensgebietes sowie durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer mit entsprechender Wendemöglichkeit gesichert.

Im Einmündungsbereich der nördlichen Planstraße in die Krumme Wende ist ein Kinderspielfeld vorgesehen, um in zentraler Lage die Versorgung in diesem Bereich sicher zu stellen.

Immissionen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich die Gleisanlage der Westfälischen Landeseisenbahn. Die von der Bahn ausgehenden Immissionen sind durch ein Gutachten im Zusammenhang mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 a vom Ingenieurbüro Dr. Beckenbauer, Bielefeld, im Jahre 1990 auf der Grundlage der DIN 18005 auch meßtechnisch untersucht worden. Bei einer theoretischen maximalen Belastung von 16 Zugvorbeifahrten pro Tag entstehen für den zulässigen Nachtwert von 45 dBA, geringfügige Überschreitungen um 0,1 dBA bzw. 0,9 dBA bei Gebäuden, die in einem geringeren Abstand als 15 m zur Gleisachse liegen. Da die Lage der Bebauung zur Bahnlinie sowie die Belastung der Bahn absolut vergleichbar sind im Bereich dieses Bebauungsplanes soll auf die erneute Erstellung eines lärmtechnischen Gutachtens aus Kostengründen verzichtet werden. Der Bebauungsplan enthält deshalb für die Bauzeile entlang der Westfälischen Landeseisenbahn entsprechend dem rechtskräftigen benachbarten Bebauungsplan Nr. 14 "Bruchstraße/Twiete", Teil I, die Festsetzungen von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne

des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Innerhalb des vorgenannten Bereiches ist festgesetzt, daß Fenster von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen müssen, wenn von diesen Fenstern eine Sichtverbindung zur Bahnlinie der WLE besteht. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind wegen der geringfügig zu erwartenden Überschreitung nicht erforderlich.

Sonstige Immissionen von Straßen, sowie landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben sind aufgrund des Abstandes des Plangebietes von den vorhandenen Anlagen nicht zu erwarten.

Umweltschutz

Die Planung trägt den Aspekten des Umweltschutzes und der Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes umfassend Rechnung. Das Plangebiet wird als Weidefläche oder Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Es werden daher naturbelassene Flächen nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan enthält zur Erhaltung vorhandenen Bewuchses an der südlichen Plangebietsgrenze eine entsprechende Festsetzung um dieses Biotop zu erhalten. Die sonstige teilweise vorhandene Baum- oder Strauchbepflanzung in Gartenbereichen und entlang des Weges Krumme Wende muß teilweise entfallen. Dieser Eingriff wird ausgeglichen durch die zu erwartende Bepflanzung der Baugrundstücke aufgrund der Verpflichtung des § 9 der BauO NW. Er soll ferner ausgeglichen werden, durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes an der südlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 4,5 m. Aufgrund der Anregungen des Forstamtes Warstein/Rüthen wird ferner eine Fläche als Waldfläche im südlichen Planbereich festgesetzt. Hiermit wird gleichzeitig die Einbindung in die freie Landschaft verbessert, die bereits durch den vorhandenen Bewuchs an der Westfälischen Landeseisenbahnstrecke gegeben ist.

Eine Durchgrünung des Baugebiets mit Hochstämmen wird im Zusammenhang mit der Planung der Wohnstraßen als Mischflächen angestrebt. Ferner ist eine Bepflanzung des Kinderspielflatzes mit hochstämmigen heimischen Gehölzen und Buschwerk vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten und wird durch die Erweiterung des vorhandenen Trennsystemes der Krummen Wende an die Kläranlage Anröchte angeschlossen. Die Regenwasserableitung erfolgt über vorhandene Kanäle in der Mellricher Straße zum Vorfluter Lobbenbach. Südlich der westfälischen Landeseisenbahn befindet sich ein Vorfluter mit einem Durchlaß zum Plangebiet, der in diesem Bereich verrohrt ist. Die Trasse ist durch ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Anröchte planungsrechtlich abgesichert und soll erhalten bleiben. Teile des Plangebietes werden zur Regenwasserentwässerung an diese Verrohrung angeschlossen.

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

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 nachrichtliche Eintragung, daß die Entdeckung von Bodendenkmälern in der Gemeinde Anträge 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.

Flächenbilanz

Bruttofläche:	38.000 qm	100	%
Verkehrsflächen:	3.800 qm	10	%
öffentliche Grünflächen:	800 qm	2	%
Nettobaufläche:	33.400 qm	88	%

Kosten der Erschließung

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

Grunderwerb:	80.000,-- DM
Kanalisation:	722.000,-- DM
Straßenbau:	540.000,-- DM
Beleuchtung:	65.000,-- DM
Kinderspielplatz:	40.000,-- DM

Gesamtsumme	1.447.000,-- 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 1994 bereitgestellt.

Anträge, im Dezember 1993

I.A.


Holtkötter