

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. 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. 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. 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 Drempehöhen, Dachgaubendimensionen und Einschränkungen von Werbeanlagen soll dieses Ziel unterstützen.

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.

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 ein Mindestabstand von 100 m eingehalten. 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.

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 wird ein 3 m breites Pflanzgebot aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Zudem ist je angefangene 440 qm Grundstücksfläche ein lokaler Obstbaumhochstamm oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. 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, so daß ein Grundwert von 4 für strukturreiche Zier- und Nutzgärten gerechtfertigt ist.

Ferner ist im Zusammenhang mit der Anlegung der Wohnstraße als Mischfläche eine Durchgrünung des Baugebietes mit Hochstämmen vorgesehen. Die durchgängige Anlegung der Wohnstraße nimmt nur einen geringen Flächenanteil in Anspruch. Im Gegensatz zu vergleichbaren Baugebieten beläuft sich der Anteil versiegelter Straßenfläche auf 8 %. 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. Die Versickerung erfolgt dezentral auf jedem Grundstück mittels Mulden/Rigolensystem. Die Pflicht zur Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51 a LWG wird durch den Bebauungsplan auf die Grundstückseigentümer verbindlich übertragen. Das Oberflächenwasser der Straße wird über einen Regenwasserkanal mit Anschluß an einen Sickerschacht dem Grundwasser zugeführt.

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.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Flächenbilanz

Bruttobaufläche	1,3 ha	(100 %)
Öffentl. Verkehrsfläche	0,1 ha	(7,7 %)
Nettobaufläche	1,2 ha	(92,3 %)
=====		

Kosten der Erschließung

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

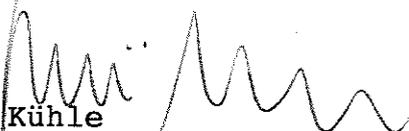
Grunderwerb	27.600,--	DM
Kanalisation	132.000,--	DM
Straßenbau	110.400,--	DM
Beleuchtung	10.000,--	DM
Gesamtsumme	280.000,--	DM
	=====	

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, im März 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	13.237 =====	2	-	2	26.474 =====

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

Nr.	Code	Biotoptyp	Anteil (%)	Fläche qm	Grund- wert	Gesamt- korrek- turfakt.	Gesamt- wert	Einzel- flächen wert
1	1.1	Gebäude	(26)	3.500	0	-	0	0
2	1.1	Straßen- fläche	(8)	1.000	0	-	0	0
3	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	(61)	8.166	4	-	4	32.664
4.	8.1	Hecken	(4)	531	7	-	7	3.717
5	8.2	Einzelbäume	(1)	40	8	-	8	320
				13.237 =====				36.701 =====

Anröchte, im März 1999

Gemeinde Anröchte
Der Gemeindedirektor
Bauamt
I.A.

Hendriks
Hendriks