

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF NR. 23 "LOHFELDSTRASSE" DER GEMEINDE ANRÖCHTE

Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt, die Wohnbebauung im Norden 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.

## LAGE DES VERFAHRENSGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Anröchte, östlich der Lohfeldstraße und nördlich der Brückenstraße. Es beinhaltet die Flurstücke 368, 535, 536, 733 und 734, Flur 5, Gemarkung Anröchte.

## DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich und östlich befinden sich bebaute Grundstücke. Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden als Weidefläche oder Gartenland genutzt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte als Wohnbaufläche dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

## ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der geplanten Ausweisung von acht Bauplätzen soll der Eigenheimbau in der Gemeinde Anröchte gefördert werden zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt werden, was der näheren Umgebung entspricht. Die rechtskräftigen Bebauungspläne für das nördlich benachbarte Gewerbegebiet Anröchte-West enthalten Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz, die von einem WA-Gebiet an der geplanten Stelle ausgehen.

In allgemeinen Wohngebiet sind Wohnhäuser, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die geplante Neubebauung

soll als eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern und einer Dachneigung von 38° - 48° errichtet werden. Die Höhenlage dieser Bauvorhaben wurde durch die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe zur Erschließungsanlage bestimmt. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 soll die Bodenversiegelung begrenzt und der vorhandenen Bebauungsdichte angepaßt werden. Durch den Bebauungsplan soll die Bebauung der Gärten der beiden südlichen Grundstücke im Plangebiet ermöglicht werden. Wegen des Zuschnitts der Grundstücke wurde hier die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung festgesetzt. Die vorhandene Bebauung im Verfahrensgebiet wurde durch entsprechende Ausweisung mit Erweiterungsmöglichkeiten in ihren Bestand gesichert.

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 dazugehörigen 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. Die Bebauungsplanfestsetzungen wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt.

## ERSCHLIESSUNG

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Lohfeldstraße, zur Brückenstraße, die an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Die innere Erschließung erfolgt durch eine 5,5 m breite Stichstraße mit Wendehammer, als Verkehrsmischfläche. Beabsichtigt ist ein verkehrsberuhigter Ausbau mit Beschilderung als Spielplatzstraße (Zeichen 325/326 StVO). Die geplante Bebauung der beiden Gartengrundstücke im südlichen Bereich ist über einen Privatweg von der Lohfeldstraße vorgesehen. Diese Fläche ist als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten sowie der Versorgungsträger festgesetzt. Damit ist die Erschließung der geplanten Bauvorhaben gesichert. Auf die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche wurde in Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern verzichtet, da bereits privatrechtliche Vereinbarungen bestehen.

Die Festsetzungen von Sichtdreiecken auf privaten Grundstücksflächen im Einnüpfungsbereich in die Lohfeldstraße ist nicht erforderlich, weil ausreichend Sichtdreiecke innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bei der Straßenbauplanung berücksichtigt werden.

Die Lohfeldstraße ist mit einer bituminös befestigten Fahrbahn von 3,50 m Breite und befestigten Bankettstreifen beidseitig von 1,00 m bis 1,50 m Breite als Baustraße ausreichend. Nach Abschluß der Bebauung in diesem Bereich ist der Endausbau der Lohfeldstraße in erforderlicher Breite beabsichtigt.

## IMMISSIONEN

Das Plangebiet wird nicht durch Immissionen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes belastet, die eine Festsetzung oder eine Empfehlung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erfordern. Das nördlich benachbarte Industriegebiet Anröchte-West wurde aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne erschlossen, die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen enthalten. Diese Festsetzungen berücksichtigen die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes durch diesen Bebauungsplan.

## UMWELTSCHUTZ

Die Planung trägt den Aspekten des Umweltschutzes und der Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes umfassend Rechnung. Das Plangebiet wird als Weidefläche landwirtschaftlich genutzt oder als Garten bewirtschaftet. Es werden daher naturbelassene Flächen nicht beeinträchtigt. Eine Ausnahme gilt lediglich hinsichtlich der Versiegelung des naturbelassenen Wirtschaftsweges an der Lohfeldstraße bei einem endgültigen Ausbau. Als Ersatzfläche wurde an der östlichen Plangrenze ein 3 m breites Pflanzgebiet festgesetzt, das im übrigen eine Einbindung der Wohnbaufläche nach Norden und Osten in die Landschaft gewährleisten soll. Der Pflanzstreifen übertrifft die vorhandenen Wegeseitenränder in der Fläche um ein Vielfaches. Die Bepflanzung hat als Heckenbepflanzung aus heimischen Gehölzen zu erfolgen, bei denen der Nadelholzanteil max. 1/3 betragen darf. Hierdurch wird ein zusätzliches Refugium geschaffen. Durch die Ausweisung als Wohngebiet werden landschaftsprägende Elemente nicht beeinträchtigt.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsstraße, die zur Nutzung nicht unbedingt erforderlich sind, müssen gärtnerisch gestaltet und begrünt werden gemäß § 9 Abs. 1 BauO NW. Weitergehende Grünfestsetzungen sind nicht vorgesehen, weil die gesetzliche Regelung des § 9 Abs. 1 BauO NW besteht. In der Ausbauplanung der Verkehrsmischfläche werden Pflanzbeete für einzelne hochstämmige Laubbäume vorgesehen.

Der Wasserlauf mit der Ufervegetation entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird durch die Ausweitung des Baugebietes nicht verändert.

#### VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird durch die Erweiterung der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Lohfeldstraße an die Kläranlage Anröchte angeschlossen. Das Regenüberlaufbecken "Wiesenweg" wird bis zur Bezugsfertigkeit der geplanten Wohngebäude baulich so verändert, daß die erwartete Schmutzwassermenge zur Kläranlage Anröchte schadlos abgeleitet wird.

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

#### BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

#### FLÄCHENBILANZ

Bruttobaufläche	9.204 qm	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	364 qm	3,9 %
Private Verkehrsfläche	220 qm	2,4 %
Nettobaufläche	8.620 qm	93,7 %

## KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

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

Grunderwerb	10.000,-- DM
Abwasserkanalisation	52.000,-- DM
Straßenbau	30.000,-- DM
<u>Beleuchtung</u>	<u>8.000,-- DM</u>
Gesamtsumme	100.000,-- DM =====

Die Finanzierung der Kosten erfolgt durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den BauGB und den gemeindlichen Satzungen. Der Eigenanteil der Gemeinde wird im Haushaltsplan 1992 bereitgestellt.

Anträge, im September 1992

I.A.

Holtkötter