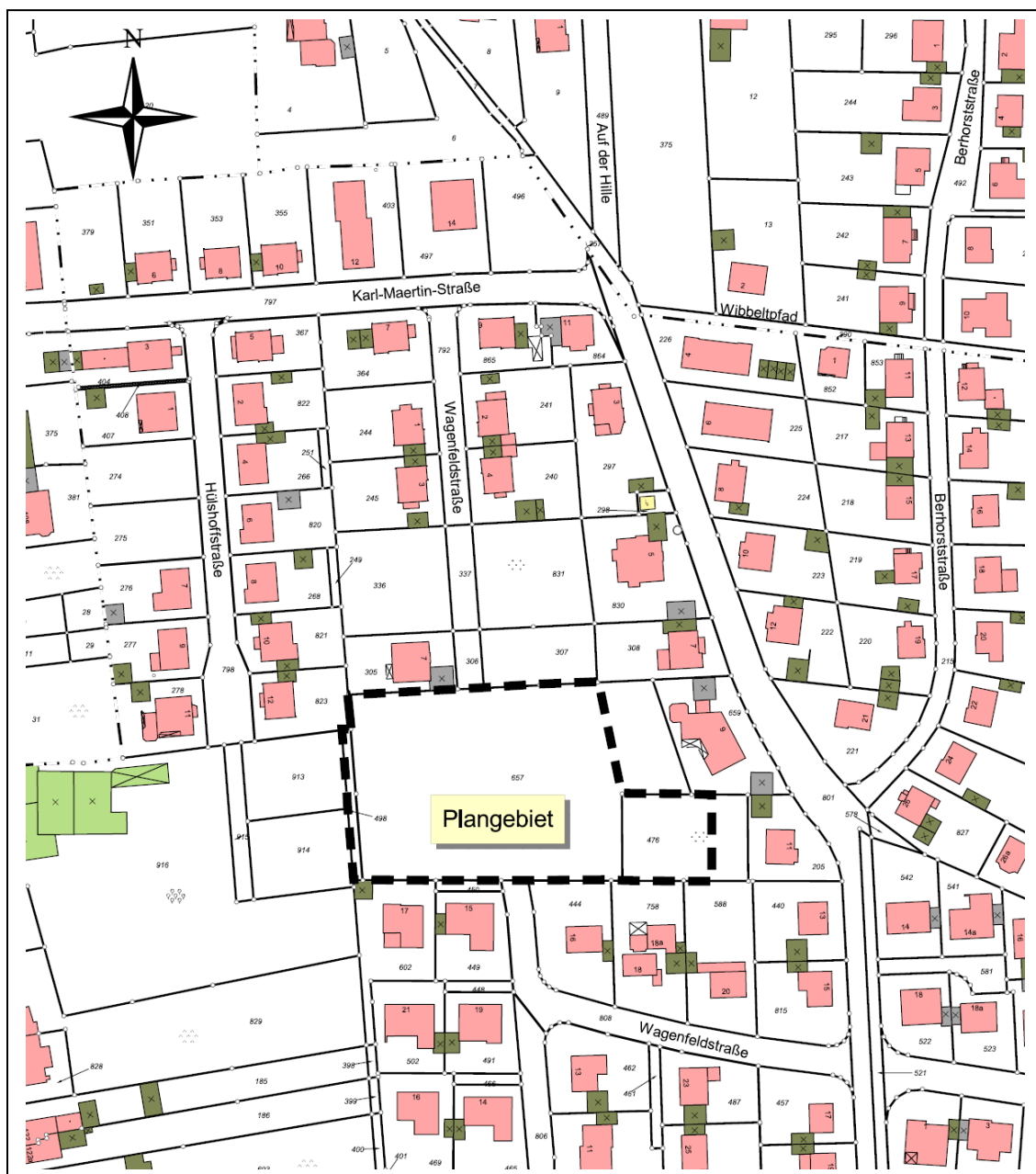




## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 35 „Wagenfeldstraße“

Übersichtsplan:



Inhaltsverzeichnis:

	<b>Kapitel</b>	<b>- Seite -</b>
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsgrundlage</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Umwelt</b>	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>8</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>8</b>
<b>12.</b>	<b>Kosten der Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>13.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>9</b>

## **1. Vorbemerkung**

Die Gemeinde Anröchte plant durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Erschließung einer im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegenden Freifläche zu schaffen. Dem Bebauungsplan kommt dadurch ausschließlich eine ordnende Funktion zu.

Die getroffenen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt und erhält die erforderlichen Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB.

## **2. Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im süd-östlichen Bereich von Anröchte. Es hat eine Gesamtgröße von rd. 6.000 qm und beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Anröchte Flur 12 Flurstück 498 und teilweise die Flurstücke 476 und 657.

Die zu überplanenden Flächen liegen nördlich und südlich der Teilstücke der Wagenfeldstraße und grenzen im Osten unmittelbar an die rückwärtige Bebauung der Straße Auf der Hille an.

Die Grundstücke werden zur Zeit als Grün- und Gartenland genutzt.

## **3. Planungsgrundlage**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, 1996, liegt das Plangebiet in einem Wohnsiedlungsbereich. Das Anpassungsgebot ist gewahrt.

Die Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte vom 15.02.1978 bzw. deren 2. Änderung vom 16.05.1985 als Wohnbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist gewahrt.

## **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### Ziele/Zwecke:

Ziel der Planung ist es, durch die Festlegung von Verkehrsflächen das Plangebiet optimal zu erschließen. Es sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Erschließung bzw. Entwicklung geschaffen werden, die gleichzeitig den in dem Plangebiet vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert.

Dem Bebauungsplan kommt dadurch ausschließlich eine ordnende Funktion zu.

In das Plangebiet wird auch das Gartenland des Grundstücks Auf der Hille 11 mit einbezogen, um eine optimale Ausnutzung der Freifläche zu erzielen und eine spätere individuelle Hinterlanderschließung zu vermeiden.

Zur Erschließung des Gebietes kommen grundsätzlich 2 Planungsvarianten in Betracht.

Die Planungsvariante 1 beinhaltet die Festlegung einer durchgängigen Erschließungsstraße. Die beiden Teilstücke der Wagenfeldstraße werden durch die Erweiterung der Verkehrsfläche in der vorgegeben Breite von rd. 8,5 m miteinander verbunden.

Die Planungsvariante 2 beinhaltet die Anbindung von 4 Bauflächen über das nördlich gelegene Teilstück der Wagenfeldstraße. Die Erschließung endet hier in einem Wendehammer. Hiervon abzweigend verläuft in südlicher Richtung ein Stichweg, der in einen Fuß- und Radweg übergeht. Somit ist die Durchgängigkeit für den fußläufigen und Rad fahrenden Verkehr gewährleistet.

Die im östlichen Geltungsbereich liegende Baufläche wird ausschließlich über das südlich gelegene Teilstück der Wagenfeldstraße erschlossen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen basieren auf der Variante 2. Sie stellt die, unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet, optimale Lösung dar. Durch die Beibehaltung des vorhandenen Erschließungssystems wird das Verkehrsaufkommen auf den betroffenen Wohnstraßen nicht bzw. nur unwesentlich erhöht und der Straßenflächenanteil im Plangebiet (6 %) möglichst gering gehalten.

Die darüber hinaus getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab und haben dadurch überwiegend nur deklaratorische Bedeutung.

#### Auswirkungen:

Die Überplanung der Innenbereichsfläche entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, trägt zu einer sozialgerechten und umweltschonenden Bodennutzung bei und führt gleichzeitig zu einer zunehmenden Verdichtung der Bebauung im Ortskern.

Das Plangebiet soll in ca. 5 Bauplätze aufgeteilt werden, die eine durchschnittliche Größe von rd. 1.100 qm haben. Die Bereitstellung von Grundstücken in der geplanten Größenordnung orientiert sich an der bereits vorhandenen Baubebauung in diesem Bereich. Sie entspricht zudem dem Nachfrageverhalten und trägt damit zur Eigentumbildung bei.

Die Planung entspricht den bauleitplanerischen und ökologischen Anforderungen im Sinne der §§ 1, 1a BauGB. Die Überplanung einer 6.000 qm großen Freifläche stellt aufgrund der Innenbereichslage, inmitten vorhandener Bebauung, keinen selbstständigen Außenbereich im Innenbereich dar (siehe Ausführungen zu Kap. 8).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Vorhaben zulässig, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Die Planung führt ebenfalls nicht zu Beeinträchtigungen auf FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete. Der Abstand zum Vogelschutzgebiet Hellwegbörde, östlich der Ortslage, beläuft sich auf mindestens 800 m. Das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan kann somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Festsetzungen:

Die in dem Plangebiet getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Baurechten auf der Freifläche und entsprechen damit gleichzeitig dem vorgegebenen Zulässigkeitsmaßstab der Umgebungsbebauung.

Die Festsetzungen stellen das Mindestmaß eines qualifizierten Bebauungsplanes dar und gewähren dem Bauherrn ausreichend Gestaltungsfreiheit bei der Überplanung seines Grundstücks.

Folgende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

▪ Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Gebiet dient damit vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden ausgeschlossen, da diese der Umgebungsbebauung und damit den Planungszielen widersprechen.

▪ Maß der baulichen Nutzung

Die Umgebungsbebauung entspricht einer überwiegend zweigeschossigen Bauweise. Der Bebauungsplan setzt ebenfalls die max. zweigeschossige Bauweise fest.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 soll die Neubebauung der vorhandenen Bebauungsdichte der Umgebung angepasst werden.

▪ Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind grundstücksübergreifend dargestellt und haben auf 4 Baugrundstücken eine Tiefe 25 m und auf einem Baugrundstück eine Tiefe von 16 m. Die Bauflucht zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt im Regelfall 4 m.

▪ Verkehrsflächen

Zur optimalen Erschließung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan die Verkehrsflächen für die Anbindung der Grundstücke fest (Planungsvariante 2).

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen und in der Vergangenheit gewandelten Wohnbedürfnisse in der Bevölkerung und unter dem Aspekt des kostensparenden Bauens sind auf gestalterische Festsetzungen in dem Plangebiet gänzlich verzichtet worden.

## **5. Erschließung**

Die Grundstücke werden über die nördlich und südlich des Plangebietes liegenden Teilstücke der Wagenfeldstraße erschlossen.

Die Anbindung von 4 Bauflächen erfolgt über das nördlich gelegene Teilstück. Die Erschließung endet hier mit einem Wendehammer, der einen Radius von 7 m aufweist. Hiervon abzweigend verläuft in südlicher Richtung ein 4 m breiter Stichweg, der nach ca. 25 m endet und bis zum Anschluss an das südliche Teilstück der Wagenfeldstraße in einen 3 m breiten Fuß- und Radweg fortgesetzt wird.

Die im östlichen Geltungsbereich liegende Baufläche (Hinterland Auf der Hille 11) wird ausschließlich über das südlich gelegene Teilstück der Wagenfeldstraße erschlossen. Die Fläche soll über einen 3 m breiten Grundstücksstreifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden. Der Grundstücksstreifen ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten des Grundstücks Flur 12 Flurstück 476, sowie der Ver- und Entsorgungsträger und deren Leitungen belastet.

Das geplante Erschließungskonzept führt durch die Ausweisung von rd. 5 Bauflächen zu keiner grundlegenden Veränderung der Verkehrssituation bzw. zu keinem wesentlich erhöhtem Verkehrsaufkommen auf den betroffenen Wohnstraßen, da das vorhandene Erschließungssystem beibehalten wird. Der auf dem südlichen Teilstück der Wagenfeldstraße anfallende Verkehr wird weiterhin über den Krähenbrink und die Birkenstraße in Richtung Ortsmitte abgeführt und der auf dem nördlichen Teilstück der Wagenfeldstraße anfallende Verkehr wird über die Karl-Maertín-Straße abgeleitet. Durch den geplanten Fuß- und Radweg wird eine Verbindung zwischen den beiden Teilstücken der Wagenfeldstraße hergestellt.

Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes stellt eine aus städtebaulicher Sicht vernünftige und wirtschaftliche Lösung dar, die von den Grundstückseigentümern im Plangebiet mitgetragen wird.

## **6. Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich in einem ausschließlich von Wohnnutzung geprägten Gebiet. Es grenzt im Norden, Süden und Osten unmittelbar an bebaute Wohnbauflächen an.

Störende Immissionsquellen befinden sich nicht im näheren Umkreis und werden durch die Planung ebenfalls nicht hervorgerufen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas soll durch die Erweiterung vorhandener Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt werden. Die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Die Löschwasserversorgung wird über das Wasserleitungsnetz gewährleistet.

---

Die Hausmüllentsorgung erfolgt gemäß Satzung durch Abfuhr des anfallenden Abfallgutes zur Sortierung und Restmüllbehandlung. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt im Mischsystem durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Eine Versickerung ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht einwandfrei möglich.

## **8. Umwelt**

Das Plangebiet stellt eine nach § 34 BauGB bebaubare Innenbereichsfläche dar, so dass die in §§ 1 und 1 a BauGB aufgeführten Umweltbelange grundsätzlich nicht betroffen sind.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, so weit die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung zulässig wären.

Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland und teilweise als Gartenland (Hinterland Auf der Hille 11) genutzt. Auf den Flächen befinden sich keine nennenswerten Gehölze. Am Randbereich ist lediglich vereinzelt Buschwerk vorzufinden, das sich in einem schlechten und nicht erhaltenswerten Zustand befindet.

Die im Innenbereich von Anröchte liegende Freifläche von rd. 6.000 qm wird durch die vorhandene Bebauung geprägt und stellt keine Baulücke dar, die den Bebauungszusammenhang des Gebietes trennt. Der Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit bleibt bestehen, so dass die Baulücke weiterhin dem Innenbereich zuzuordnen ist und eine Bebauung entsprechend dem Zulässigkeitsmaßstab der Umgebung möglich ist.

Die Innenbereichsfreifläche grenzt sowohl im Norden als auch im Süden unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von 8,5 m an. Die nördlich gelegenen zwei Grundstücken könnten über das nördliche Teilstück der Wagenfeldstraße und die südlich gelegenen Grundstücke über das südliche Teilstück der Wagenfeldstraße erschlossen werden. Die Erschließung der östlich gelegenen Baufläche könnte alternativ über die Straße Auf der Hille vorgenommen werden.

Abschließend ist festzuhalten, dass eine Bebauung der Freifläche mit 5 Baugrundstücken bereits zu diesem Zeitpunkt zulässig ist und danach ein Eingriffsausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

### Eingriffsbilanzierung:

Eine dennoch durchgeführte Ausgleichsbilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Ausgangszustand bilanziert sich auf rd. 18.000 Pkt.. Die Grünlandnutzung die mit dem Grundwert 4 in die Bilanzierung eingeht, wird aufgrund der Isolierung des Plangebietes um den Wert 1 korrigiert.

Die Bilanzierung nach Durchführung der Planung beläuft sich auf 10.372. Je Hausgrundstück sind zwei Obstbäume lokaler Sorte oder zwei heimische Laubbäume zu pflanzen, die mit einem Kronentraufbereich von 10 qm in die Bilanzierung einfließen. Des Weiteren sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Rahmen der Gestaltung werden zahlreiche verschiedenartige Anpflanzungen vorgenommen. Die Gartenstrukturen bieten zugleich auch Lebensraum für die an die Siedlungsstruktur angepassten Tiere und Pflanzen, so dass ein Punktwert von 3 gerechtfertigt erscheint.

Durch die getroffenen Festsetzungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet, so dass trotz des § 1 Abs. 3 Satz 4 der Ausgleich im Plangebiet ausreichend gewährleistet ist.

Der Eingriff ist langfristig nicht vermeidbar, wenn eine dem Nachhaltigkeitsgrundsatz im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB entsprechende Bauleitplanung betrieben werden soll.

Die Ausgleichsquote von 57 % (siehe Anlage 1) wird für eine Innenbereichsentwicklung für ausreichend gehalten.

Umweltprüfung:

Die Planung verursacht des weiteren keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, so dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13 Abs. 3 BauGB) nicht besteht.

## **9. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke bzw. Bodendenkmäler.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende nachrichtliche Eintragung:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).“

## **10. Bodenschutz**

Im Plangebiet befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten.

Folgendes ist zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 qm Fläche, z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

In NRW besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Metall) gefördert werden. Informationen finden Sie im Internet unter



[www.alois.info.de](http://www.alois.info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH, Herr Ruthe, Tel.: 02921/353102.

## **11. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Baugrundstücke verbleiben im Eigentum der Grundstückseigentümer.

Die festgesetzten Verkehrsflächen werden von der Gemeinde Anröchte erworben. Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erfolgt im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern und wird privatrechtlich geregelt.

## **12. Kosten der Erschließung**

Maßnahme	Kosten – EUR -
Grunderwerb - Straße	5.550
Erweiterung Hausanschlüsse	7.500
Straßenbau	10.000
Beleuchtung	3.500
Gesamtsumme	26.550

Die Finanzierung der Kosten soll durch die Erhebung von Beiträgen nach dem BauGB, dem KAG und den gemeindlichen Satzungen erfolgen.

## **13. Verfahren**

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 35 „Wagenfeldstraße“ erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Der Aufstellungsbeschluss ist zusammen mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Ratssitzung am 05.07.2005 gefasst worden.

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes ist von einer vorgezogenen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen worden.

Die Überplanung einer Innenbereichsfläche verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen, so dass das Erfordernis einer Umweltprüfung nicht besteht.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen hat in der Zeit vom 25.07 – 28.08.2005 stattgefunden. Der Rat der Gemeinde Anröchte hat am 08.11.2005 den Abwägungsbeschluss über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und den Satzungsbeschluss gefasst. Die Abwägungsbeschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen sind in dem Plan und in der Begründung an den entsprechenden Stellen eingearbeitet worden und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Anröchte, im November 2005

Gemeinde Anröchte

Der Bürgermeister

I.A.

Kramme

---

## Eingriffsbilanzierung

### Ausgangszustand

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche - qm -	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.2	Grünland	5.244	4	1	3	15.732
2	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	756	4	-	3	2.268
			<b>6000</b>				<b>18.000</b>

### Planungszustand

Nr.	Code	Biotoptyp	% - Anteil	Fläche - qm -	Grundwert A	Gesamtkorrekturwert	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	versiegelte Flächen						
		• Baustraße	6	370	0	-	0	0
		• Private Zufahrt	1	90	0	-	0	0
		• Bauland	37	2.216	0	-	0	0
2	4.2	Nutz- und Ziergarten	54	3.224	4	1	3	9.672
3	8.2	Einzelbäume, 10 Stück	2	100	8	2	6	600
			<b>100</b>	<b>33.550</b>				<b>10.272</b>

**Ausgleichsquote: 57 %** Aufgestellt!

Anröchte, 21. Juli 2005  
Gemeinde Anröchte  
Der Bürgermeister  
I.A.  
gez. Hendriks