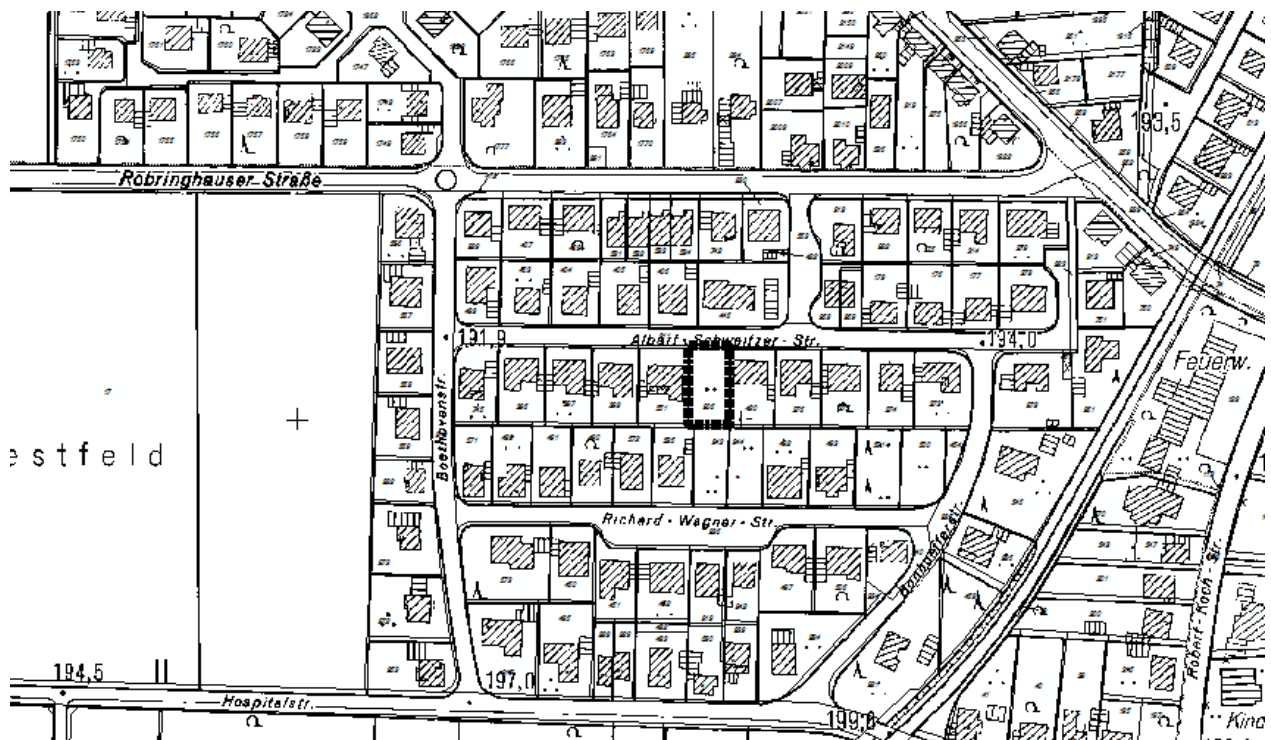




Begründung

Bebauungsplan Nr. 5 a
„Robringhauser Straße“, Anröchte,
3. Änderung

Übersichtsplan:



| |
|---------------------|
| Inhaltsverzeichnis: |
|---------------------|

| Kapitel | - Seite - |
|---|-----------|
| 1. Vorbemerkung | 3 |
| 2. Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes | 3 |
| 3. Planungsgrundlage | 3 |
| 4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen | 3 |
| 5. Erschließung | 5 |
| 6. Immissionen | 5 |
| 7. Ver- und Entsorgung | 5 |
| 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege | 6 |
| 9. Bodenschutz | 6 |
| 10. Kosten der Erschließung | 6 |
| 11. Verfahren | 6 |

1. Vorbemerkung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5a „Robringhauser Straße“, Anröchte, der seit 21.03.1992 rechtskräftig ist, wurde ein großes Baugebiet im Westen von Anröchte planungsrechtlich abgesichert. Das gesamte Baugebiet hat eine Größe von 9,4 ha. Der Bebauungsplan Nr. 5a ist bisher zweimal im Rahmen einer vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB geändert worden. Mit der nun geplanten 3. Änderung ist beabsichtigt, das Grundstück Gemarkung Anröchte Flur 3 Flurstück 906, im Eigentum der Gemeinde Anröchte, als Bauplatz auszuweisen. Die Fläche ist bisher als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB im Bebauungsplan Nr. 5a „Robringhauser Straße“ festgesetzt worden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach dem Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Mindestfestsetzungen nach § 30 BauGB.

2. Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Anröchte an der „Albert-Schweitzer-Straße“. Es hat eine Gesamtgröße von 633 m² und beinhaltet das Grundstück Gemarkung Anröchte Flur 3 Flurstück 906.

Die zu überplanende Flächen liegt im Baugebiet „Robringhauser Straße“ und wird derzeit als Kinderspielplatz genutzt, entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplane Nr. 5a „Robringhauser Straße“

3. Planungsgrundlage

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte vom 15.02.1978 bzw. deren 2. Änderung vom 16.05.1985 als Grünfläche „Spielplatz“ dargestellt. Der Spielplatz ist dem Baugebiet „Robringhauser Straße“ zugeordnet. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wird nach Abschluss des Verfahrens der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan weist das gesamte Wohngebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus.

Das Anpassungsgebot ist gewahrt. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches von 633 qm wird auf eine Anfrage an die Anpassung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung verzichtet.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Ziele/Zwecke:

Ziel der Planung ist es, den bisherigen festgesetzten Kinderspielplatz als Bauplatz auszuweisen. Der Kinderspielplatz kann eindeutig dem Baugebiet „Robringhauser Straße“

zugeordnet werden. Anderen Baugebieten dient dieser Kinderspielplatz nicht als kommunale Infrastruktureinrichtung. Da das Baugebiet zwischen den 70er und den 90er Jahren bebaut wurde, ist aufgrund der vorhandenen Altersstruktur der Kinderspielplatz nicht mehr zwingend erforderlich. Darüber hinaus sind im Umkreis von 600 m drei Kinderspielplätze („Franz-Stille-Straße“, „Im Soesttal“ und „Hedwigstraße“) vorhanden.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringfügigen Größe des Plangebietes können umweltrelevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Ebenso hat die Planung keine Auswirkungen auf den Artenschutz. Auf das Protokoll zur Artenschutzprüfung (ASP), das als Anlage dieser Begründung beigefügt ist, wird verwiesen.

Festsetzungen:

Die in dem Plangebiet getroffenen Festsetzungen übernehmen die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 5a „Robringhauser Straße“

U.a. sind folgende Festsetzungen in dem Bebauungsplan aufgenommen worden:

- **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird 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 dem Planungsziel der Wohnraumverdichtung widersprechen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 soll die Neubebauung der vorhandenen Bebauungsdichte angepasst werden.

Auf den Grundstücken ist entsprechend der umliegenden Wohngebäude die eingeschossige Bebauung festgesetzt worden.

- **Bauweise**

Entsprechend der Umgebungsbebauung ist eine offene Bauweise festgesetzt worden.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie ist grundstücksbezogen dargestellt und hat ein Maß von 11,5 m X 15,0 m. Der Mindestabstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche beträgt 7,0 m

Garagen und Nebenanlagen können nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Der Bebauungsplan beinhaltet keine einschränkende Festsetzung.

▪ Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 7 Abs. 1 GO NRW werden Gestaltungsfestsetzungen analog des Bebauungsplanes Nr. 5a bezüglich der Dachform, der Dachgauben und der Hauptfirstrichtung getroffen, damit sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Sie entsprechen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und gewährleisten dem Bauherrn weiterhin ausreichende Gestaltungsfreiheit.

Die zulässige Dachneigung wurde zwischen 28° - 38° festgesetzt.

Als Hauptdachform sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Um ortsbildtypische Dachgauben zu erhalten sind dies in ihren Ausmaßen festgesetzt worden. Um die Nutzung von Solarenergie bestmöglich zu gewährleisten, wurde die Hauptfirstrichtung festgelegt.

5. Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über die „Albert-Schweitzer-Straße“. Diese ist endausgebaut. Die Zufahrt bedarf der Änderung des vorhandenen Pflanzbeetes.

6. Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Anröchte, das ausschließlich von Wohnbebauung geprägt ist. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar.

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

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas wird durch vorhandene Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung soll über das Wasserleitungsnetz gewährleistet werden. Die Hausmüllentsorgung erfolgt gemäß Satzung durch Abfuhr des anfallenden Abfallgutes zur Deponie. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt aufgrund des vorhandenen Systems im Mischsystem.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke bzw. Bodendenkmäler.

9. 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 oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH, Herr Ruthe, Tel.: 02921/353102.

10. Kosten der Erschließung

Es entstehen lediglich für den Rückbau des Pflanzbeetes geringfügige Kosten, die durch den zukünftigen Bauherrn zu tragen sind.

Anröchte den 02.08.2012

11. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Anröchte hat den Aufstellungsbeschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit am 25.09.2012 gefasst. Die Behörden sind von den Planungsabsichten mit Schreiben vom 04.10.2012 informiert worden und sind aufgefordert worden bis zum 09.11.2012 eine Stellungnahme ab zu geben.

Mit Bekanntmachung vom 01.10.2012 im Amtsblatt der Gemeinde Anröchte wurde die Öffentlichkeit ebenfalls von den Planabsichten informiert. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 09.10. – 09.11.2012 statt.

Der Rat der Gemeinde Anröchte hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 den Abwägungsbeschluss und den Satzungsbeschluss gefasst. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 17.12.2012 im Amtsblatt der Gemeinde Anröchte ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Anröchte, den 17.12.2012
Gemeinde Anröchte
Der Bürgermeister
I.A.

Kramme