

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 5 A "Robringhauser Straße" der Gemeinde Anröchte

Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 5 "Robringhauser Straße" aufzuheben und durch den neuen Bebauungsplan Nr. 5 A zu ersetzen.

Der Bebauungsplan ist auf den §§ 1 - 4 und 8 - 13 BauGB erstellt und enthält die erforderlichen Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB.

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 9,4 ha groß. Es liegt am westlichen Ortsrand von Anröchte und wird nördlich durch die "Robringhauser Straße" und "Kliever Straße", östlich durch die Eisenbahntrasse der WLE, südlich und westlich durch eine Bautiefe an der "Hospitalstraße" und "Beethovenstraße" begrenzt.

2. Derzeitige Nutzung

Außerhalb des Plangebietes liegen im Westen und Süden landwirtschaftliche Flächen, während sich nördlich und östlich vorhandene Wohnbaugebiete mit dem Ortskern von Anröchte anschließen. Innerhalb des Planungsgebietes sind überwiegend bebaute Grundstücke sowie ein öffentlicher Kinderspielplatz und ein Versorgungsgebäude der VEW.

3. Planungsgrundlage

Die Grenzen und Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen den Vorgaben und Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Anröchte einschließlich der 2. Änderung vom 16.05.1985.

4. Verfahrensablauf

Der 1965 vom Rat der Gemeinde Anröchte als Satzung verabschiedete Bebauungsplan Nr. 5 "Robringhauser Straße" kam fehlerhaft zustande, da bei der Beschlußfassung ein Ratsmitglied mitgewirkt hatte, welches nach § 23 der Gemeindeordnung NW von der Beratung und Beschlußfassung ausgeschlossen war. Ebenso wurden mehrere vereinfachte Planänderungen gem. § 13 BBauG bis zum Jahre 1977 durchgeführt mit Verfahrens- und inhaltlichen Mängeln, weil Grundzüge der Planung berührt wurden. Die aufgrund des fehlerhaften Bebauungsplanes genehmigten baulichen Anlagen und die noch vorhandenen Baulücken sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 5 A planungsrechtlich festgesetzt, bzw. einer geordneten städtebaulichen Konzeption zugeführt werden. Diese Absicht wurde am 28.02.1980 mit den Anliegern in einer Bürgerversammlung erörtert. Am 07.10.1980 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 A als Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 5 beschlossen. Die erste öffentliche Auslegung erfolgte vom 06.07.1981 - 06.08.1981. Es erfolgten Planänderungen, die zu einer zweiten öffentlichen Auslegung vom 22.08.1983 - 22.09.1983 führten. Da unter

anderem Bedenken zum verkehrsberuhigten Straßenausbau bestanden, wurde das Bebauungsplanverfahren zunächst nicht fortgeführt.

Am 04.11.1987 wurde in einer Bürgerbeteiligung ein Bebauungsplan und Straßenausbaukonzept vorgestellt, das Zustimmung fand. Der Aufstellungsbeschuß für die Durchführung eines neuen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 A "Robringhauser Straße" als Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 06.09.1988 gefaßt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte am 31.10.1988. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken wurden gutachtliche Stellungnahmen zu Verkehrsemissionen erstellt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Am 08.01.1991 hat der Rat der Gemeinde die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 5 A "Robringhauser Straße" beschlossen.

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Das Plangebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Der Charakter der überwiegend vorhandenen eingeschossigen Familienhausbebauung mit maximal 2 Wohnungen in offener Bauweise von privaten Grünflächen umgeben, soll erhalten werden. Der Bebauungsplan sieht offene Bauweise mit einer Geschoßzahl entsprechend der vorhandenen Bebauung vor. Bei eingeschossiger Bauweise besteht deshalb eine Begrenzung auf 2 Wohnungen je Gebäude.

Entlang der "Robringhauser Straße" wurde zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt ohne Begrenzung der Wohnungszahl. Es sind sämtliche Ausnahmen lt. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Reduzierung der maximalen Ausnutzungsziffern auf die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4 bzw. 0,6 und 0,8 wurde der tatsächlich überbauten Fläche der vorhandenen Bebauung angepaßt und entspricht in etwa der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen.*

Die Festsetzung der Dachform als Sattel-, oder Walmdach, mit einer Dachneigung von 28° - 38°, gibt dieser Siedlung im Zusammenhang mit der Geschoßhöhe einen einheitlichen Rahmen und läßt sie als geschlossene Formation im Ortsbild erscheinen. Mit der Festlegung von Firstrichtungen und Reglementierungen im Dachaufbau (Gauben), zusammen mit der Stellung der

* ergänzend aufgrund des Ratsbeschlusses vom 07.05.1991:

Dies dient der Rechtssicherheit bei der Erschließungsbeitragsabrechnung wegen der Berücksichtigung des Verminderungszwanges. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl unterhalb der zulässigen Höchstgrenze entsprechend der vorhandenen Bebauung wird der Bodenschutzklausel der BauNVO 1990 Rechnung getragen. Deshalb soll die Gestaltungsfreiheit bezgl. der Nebenanlagen für die Bauvorhaben, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entstehen, in unveränderter Form weiter gelten. zur b.w.

Gebäude zur Verkehrsfläche wird ein abwechslungsreiches und straßenraumbildendes Gestaltungsmerkmal geschaffen.

Störende Elemente, wie Werbeanlagen, werden zwar nicht beseitigt, doch in ihrer negativen Wirkung innerhalb des Wohngebietes eingeschränkt.

Durch Einschränkungen für Nebenanlagen und Garagen ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung möglich.

Eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - inmitten des Wohngebietes bietet Entwicklungsmöglichkeiten zu einem Kommunikationsmittelpunkt für die Bewohner des Plangebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 A ist erforderlich, um den fehlerhaft zustand gekommenen und geänderten Bebauungsplan Nr. 5 im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens zu ersetzen. Die materiellen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 5 entsprechen zudem nur noch teilweise dem tatsächlich entstandenen Erschließungssystem und der Bebauung, so daß er zur Umsetzung der v.g. städtebaulichen Ziele nicht mehr geeignet ist. Der Altbebauungsplan läßt z.B. zweigeschossige Bauweise im Bereich der eingeschossig entstandenen Bebauung zu. Er enthält zudem Verkehrsflächenfestsetzungen mit Stellplatzausweisungen, die den heutigen Anforderungen an den verkehrsberuhigten Siedlungsstraßen ausbau, wie er zwischenzeitlich in Abstimmung mit den Anliegern verwirklicht wurde, nicht mehr entspricht. Das heutige Erscheinungsbild der Siedlung muß aus städtebaulichen Gründen erhalten und durch den Bebauungsplan Nr. 5 A neu festgesetzt werden. Die mit einer Geschößzahländerung verbundenen möglichen Auswirkungen auf die Erschließungsbeitragsberechnungsgrundlagen sind in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen nicht so relevant, daß auf den Bebauungsplan Nr. 5 A verzichtet werden könnte.

Die zwischenzeitlich erfolgte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht zudem die Schaffung von 5 Bauplätzen südl. der "Hospitalstraße" durch diesen Bebauungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 A als Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 5 einschließlich seiner vereinfachten Änderungen ist somit aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

6. Verkehrerschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die L 747 "Robringhauser Straße" und die "Hospitalstraße" mit günstigen Verbindungen zum Ortskern. Die inneren Erschließungsstraßen wurden im Jahre 1989 verkehrsberuhigt endausgebaut in Abstimmung mit den Anliegern zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

Die "Bonhoefferstraße" als Verbindung zwischen "Richard-Wagner-" und "Hospitalstraße" wurde unterbrochen und steht nur noch als Fuß- und Radweg zur Verfügung. Die unbenötigte Straßenfläche sowie eine angrenzende Grünfläche wurden als ein Bauplatz neu ausgewiesen. Die ca. 9 m breiten

Straßenflächen wurden i.d.R. 5,50 m breit befestigt mit Zufahrten und öffentlichen Stellplätzen. Die Restflächen wurden entsprechend den Vorgärten hergestellt und zur privaten Nutzung überlassen.

7. Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Ver- und Entsorgung der baulichen Anlagen im Bereich der Wasserwirtschaft sind vorhanden. Anlagen für die Strom-, Gas- und Telefonversorgung sowie Breitbandverkabelung sind vorhanden.

Die Löschwasserversorgung kann über das Trinkwassernetz gesichert werden.

8. Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro Dr. Beckenbauer, Bielefeld, hat in den schalltechnischen Untersuchungen vom 10.07.1989 und 18.09.1990 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf der Grundlage der DIN 18005 untersucht. Im Ergebnis ist es erforderlich, entlang der "Robringhauser Straße" L 747 und der "Kliever Straße" L 808 für eine Bauzeile einen lärmbelasteten Bereich auszuweisen. Innerhalb dieses Bereiches müssen die Fenster von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen, wenn von diesen Fenstern eine Sichtverbindung zur L 747 "Robringhauser Str." oder L 808 "Kliever Str." besteht. Da es sich nicht um erhebliche Überschreitungen der zulässigen Richtpegel von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts handelt, kann auf die Festsetzung von separaten Lüftungseinrichtungen, die den Schallschutz nicht verschlechtern dürfen, verzichtet werden.

Entlang der WLE-Strecke ist die Ausweisung eines lärmbelasteten Bereiches nicht erforderlich. Bei einer theoretischen maximalen Belastung von 16 Zugvorbeifahrten pro Tag entstehen für den Nachtwert von 45 dB(A) geringfügige Überschreitungen um 0,1 bzw. 0,9 dB(A) bei Gebäuden, die in einem geringeren Abstand als 15 m zur Gleisachse liegen. Diese geringfügigen Überschreitung während der Nachtzeit aufgrund maximaler Belastungszahlen erfordert nicht die Festsetzung eines lärmbelasteten Bereiches. Die Berechnungsmethoden und Ergebnisse sind aus den schalltechnischen Untersuchungen ersichtlich.

Aus städtebaulichen Gründen scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder Wände aus. Deshalb erfolgt die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für die 14 vorhandenen und noch möglichen 4 Gebäude an der "Robringhauser" und "Kliever Straße".

9. Umweltschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein seit dem Jahr 1965 entstandenes und überwiegend bebautes Gebiet überplant werden. Die Straßen des Baugebietes sind endgültig

hergestellt, so daß naturbelassene Flächen nicht berührt werden. Lediglich an der Südseite der "Hospitalstraße" wird eine Bauzeile ausgewiesen, die bisher als Weideland genutzt wurde. Zur Einbindung in die Landschaft ist entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breites Pflanzgebot festgesetzt.

10. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Denkmalwerte Bausubstanz ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind durch einen Hinweis im Bebauungsplan über das Verhalten bei Bodeneingriffen berücksichtigt.

11. Kostenschätzung

Die Herstellung der Erschließungsanlagen hat Kosten in Höhe von 1.152,000,-- DM verursacht.

12. Bodenordnung

~~Die Durchführung gesetzlicher Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.~~

Anröchte, 16.01.1991
Gemeinde Anröchte
Der Gemeindedirektor


Holtkötter