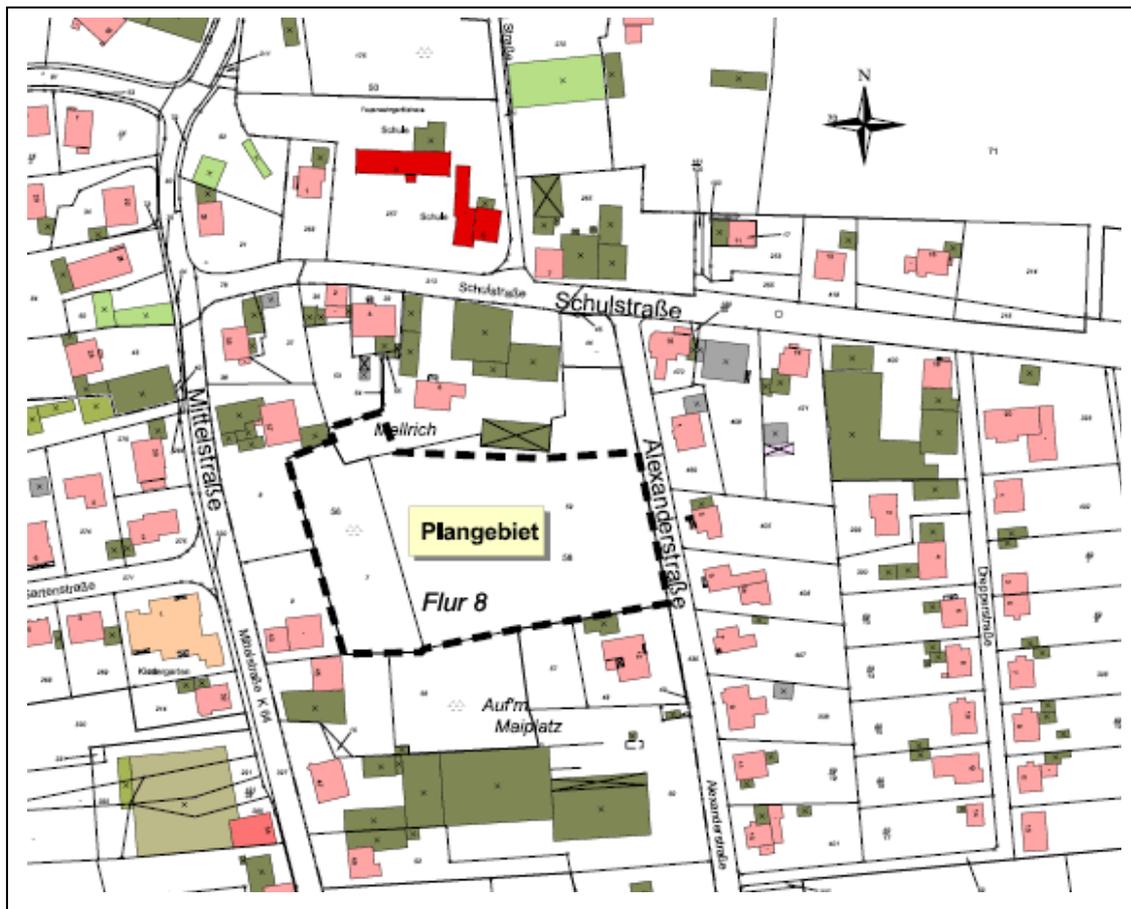




# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 36 „Alexanderstraße“

Übersichtsplan:



Inhaltsverzeichnis:

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

**1. Vorbemerkung**

Die Gemeinde Anröchte plant durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB, die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung einer im Innenbereich von Mellrich liegenden Freifläche zu schaffen.

Das Verfahren dient der Nachverdichtung der Wohnbebauung in Mellrich und wird nach der Novellierung des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Mindestfestsetzungen nach § 30 BauGB.

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

Das Plangebiet befindet sich mitten im Ortskern von Mellrich. Es hat eine Gesamtgröße von rd. 8.500 qm und beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Mellrich Flur 8 Flurstück 7 und teilweise Flurstück 59.

Die zu überplanenden Flächen liegen westlich der Alexanderstraße und grenzen im Norden unmittelbar an die rückwärtige Bebauung der Schulstraße und im Westen an die rückwärtige Bebauung der Mittelstraße an.

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

## **3. Planungsgrundlage**

Die Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Ortschaft Mellrich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte vom 15.02.1978 bzw. deren 2. Änderung vom 16.05.1985 als Dorfgebiet dargestellt. Wohnbauflächen befinden sich im Norden, Osten und Westen der Ortslage. Das Plangebiet selbst liegt in einer Dorfgebietsfläche, grenzt jedoch unmittelbar im Osten an vorhandene Wohnbauflächen an.

Aufgrund des in der Vergangenheit stattgefundenen Strukturwandels (zunehmende Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstellen) entspricht der Gebietscharakter der süd-östlichen Ortslage (südlich Schulstraße und östlich Mittelstraße) eher einem Wohngebiet.

Die geplante Neuweisung von Wohngebietsflächen beeinträchtigt daher nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung und ist als gebietsverträglich einzustufen. Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot liegt abschließend nicht vor. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nachträglich.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan weist für Ortschaften unter 2000 Einwohner keine Siedlungsbereiche aus.

Das Plangebiet ist – wie oben beschrieben - im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Das Anpassungsgebot ist gewahrt.

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

### **Ziele/Zwecke:**

Ziel der Planung ist es, den Ortskern von Mellrich entsprechend der örtlichen Bedarfssituation zunehmend zu verdichten, um eine lückenlose Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erzielen.

Die Planung dient zugleich auch der Wohnraumversorgung und der Eigentumbildung der ortsansässigen Bevölkerung. Die Gemeinde Anröchte hat in der Vergangenheit in regelmäßigen Abständen neue am Bedarf orientierte Baumöglichkeiten geschaffen. Die letzte Ausweisung von Bauflächen in Mellrich erfolgte durch den im März 1995 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 24 „Am Jakobsberg“. Die ausgewiesenen 19 Bauplätze sind zwischenzeitlich bebaut oder stehen zum Verkauf für Bauwillige nicht zur Verfügung.

Durch die am 15.12.2000 in Kraft getretene 1. Nachtragsatzung Mellrich sind weitere 4 - 5 Bauplätze an der Schulstraße in Mellrich geschaffen worden, deren Bebauung ebenfalls größtenteils abgeschlossen ist.

Im Wege der 2. Nachtragssatzung sollte in 2004 eine 0,4 ha große Bauzeile östlich der Nepomukstraße neu erschlossen worden. Das eingeleitete Planungsverfahren ist auf Wunsch des Grundstückseigentümers zurückgestellt worden. Eine Planungsalternative stellt nunmehr das Plangebiet Alexanderstraße dar. Die Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Mit der Verfahrenswahl wird das Ziel verfolgt, die fehlenden Baumöglichkeiten in Mellrich schnellst möglichst zur Verfügung zu stellen, um den aufgestauten Wohnraumbedarf zu kompensieren und gleichzeitig einen angemessenen Beitrag zur Investitionsförderung zu leisten.

### **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 von Mellrich.

Die Planung entspricht den bauleitplanerischen und ökologischen Anforderungen im Sinne der §§ 1, 1a BauGB. Die Überplanung einer 8.500 qm großen Freifläche stellt aufgrund der Innenbereichslage - inmitten vorhandener Bebauung - keinen selbstständigen Außenbereich im Innenbereich dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorhaben unzulässig, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der FFH- und Europäischen Vogelschutzgebiete.

Durch die geplante Erschließung über die Alexanderstraße und die festgesetzte Innenerschließung über eine Stichstraße wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Das Plangebiet hat eine Größe von 8.500 qm und soll in 11 Bauplätze aufgeteilt werden, die eine Größe zwischen 570 qm bis 900 qm haben. Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen stellen ein breitgefächertes Baulandangebot dar, dass den unterschiedlichen Bedürfnisse potentieller Bauherren gerecht wird. Ein differenziertes Nachfrageverhalten in der ortsansässigen Bevölkerung ist vorzufinden.

### **Festsetzungen:**

Die in dem Plangebiet getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und entsprechen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Folgende Festsetzungen sind 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.

Um eine familiengerechte Wohnnutzung zu sichern, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnhaus auf max. zwei begrenzt.

▪ Maß der baulichen Nutzung

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 soll die Neubebauung der vorhandenen Bebauungsdichte angepasst werden. Abzüglich der Straßenfläche von rd. 700 qm beläuft sich die max. zur Verfügung stehende mit Hauptgebäuden bebaubare Grundfläche auf 3.120 qm.

Auf den Grundstücken ist entsprechend der umliegenden Bebauung die Ein- oder maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt worden. Die bis zu zweigeschossige Bauweise wird unter Berücksichtigung des Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme auf die vier Grundstücke im östlichen Geltungsbereich des Plangebietes beschränkt, um die Schatteneinwirkung auf den angrenzenden Grundstücken an der Mittelstraße und Schulstraße möglichst gering zu halten.

▪ Bauweise

Entsprechend der Umgebungsbebauung ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. In dem Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

▪ Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind grundstücksbezogen dargestellt und haben eine Breite von 16 m und eine Tiefe 15 m. Die Bauflucht zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt im Regelfall 4 m. Garagen und Nebenanlagen können nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Der Bebauungsplan beinhaltet keine einschränkende Festsetzung.

▪ Verkehrsflächen

Um eine optimale Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan die Straßenflächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Anbindung der Grundstücke fest. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit sind Grundstückszufahrten unmittelbar im Einmündungsbereich Alexanderstraße/Stichstraße nicht zulässig.

▪ Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 7 Abs. 1 GO NRW wird eine eigenständige Gestaltungssatzung erlassen, die nachrichtlich in die Legende des Bebauungsplanes aufgenommen wird und die in Ergänzung der Planungsziele gestalterische Regelungen beinhaltet. Diese Vorgehensweise bietet im Gegensatz zu alternativen Gestaltungsfestsetzungen für den Bauherrn den Vorteil, Abweichungsanträge vorab und getrennt vom Genehmigungsverfahren gemäß § 67 BauO NRW zu stellen.

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

Um die Höhe der baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet einheitlich zu gestalten, gelten in Abhängigkeit der gewählten Geschossigkeit unterschiedliche Gestaltungsfestsetzungen. Auf den Grundstücken mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise gilt das Drempelmaß von max. 0,75 m und eine Dachneigung zwischen 38° - 48°.

Wird in dem östlichen Geltungsbereich von der festgesetzten 2-geschossigen Bauweise Gebrauch gemacht, so ist ein Drempel unzulässig und die Dachneigung reduziert sich auf 20° – 30°.

Festsetzungen zur Dachform werden nicht getroffen.

### **Nachrichtlich übernommene Darstellungen:**

Im Plangebiet befinden sich zwei Baulastflächen aus den Jahren 1976 und 1979, die entsprechend dargestellt worden sind. Belastet ist der nördliche Bauplatz mit ca. 30 qm zugunsten des Grundstücks Mittelstraße 37 und die beiden süd-östlich gelegenen Bauplätze mit insgesamt 37,50 qm zugunsten des Grundstücks Alexanderstraße 12.

Die Baulasten liegen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Es handelt sich in beiden Fällen um eine Abstandsflächenbaulast im Sinne des § 6 BauO NRW. Danach können Garagen, Gewächshäuser und Abstellräume, die gem. § 6 Abs. 11 BauO NRW in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig sind, innerhalb der Darstellung zugelassen werden. Die Abstandsflächen des Hauptgebäudes dürfen sich hingegen nicht mit den Baulastflächen überschneiden.

## **5. Erschließung**

Haupterschließungsstraße für das Plangebiet ist die gut ausgebaute 9,0 m breite Alexanderstraße. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt weiter über einen von der Alexanderstraße westlich abzweigenden Stichweg mit Wendemöglichkeit.

Der neu geplante Stichweg verläuft auf einer Länge von ca. 80 m parallel zur Schulstraße und hat auf diesem Teilstück eine Breite von 5,50 m. Im Anschluss daran befindet sich ein Kreisels mit einem Durchmesser von 15 m als Wendemöglichkeit. Die Anbindung der nord-westlich gelegenen Grundstücke erfolgt über einen in nördlicher Richtung festgesetzten 4,50 m breiten Stichweg.

Das geplante Erschließungskonzept führt durch die Ausweisung von 11 Bauflächen zu keiner grundlegenden Veränderung der Verkehrssituation. Mit einem leichten Anstieg des Verkehrsaufkommens ist auf dem nördlichen Teilstück der Alexanderstraße (auf einer Länge von 80 m) und dem westlichen Teilstück (160 m Länge) der Schulstraße zu rechnen. Die hiervon betroffenen Anwohner liegen überwiegend in einem Dorfgebiet, so dass eine unzulässige Immissionssituation nicht entsteht.

Die 9 m breite gut ausgebaute Alexanderstraße ist problemlos in der Lage, den zusätzlich anfallenden Verkehr aufzunehmen.

Eine alternative Erschließung über die Mittelstraße scheidet aus topographischer Sicht und aufgrund der Eigentumsverhältnisse aus.

## **6. Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Mellrich. Es grenzt im Osten an ein ausschließlich von Wohnnutzung geprägtes Gebiet. Im Norden, Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Dorfgebietsflächen an, die aufgrund des Strukturwandels zunehmend mehr von Wohnnutzung geprägt sind.

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

Auf vereinzelte im Nahbereich des Plangebietes vorzufindende andere Nutzungsformen wird nachfolgend hingewiesen:

Auf der nördlich gelegenen Hofstelle, Schulstraße 6, wird noch eine Schafhaltung mit ca. 100 Schafen und Getreideanbau betrieben. Die Aufstallung erfolgt nur in den Wintermonaten. Die Umweltverwaltung der Bezirksregierung Arnsberg bestätigte, dass in Verbindung mit der günstigen Lage der Stallung zum Plangebiet erhebliche Belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für das Wohngebiet ausgeschlossen werden können. Des Weiteren grenzt die Hofstelle im Osten bereits an vorhandene Wohnbauflächen an, so dass schon zum jetzigen Zeitpunkt gewisse Rücksichtnahmepflichten für den Betreiber der Hofstelle vorliegen. Da die Plangebietsflächen im Eigentum der Hofstelle liegen und ein entsprechender Antrag auf Baulandausweisung vorliegt, der Anlass für die Überplanung des Gebietes war, sind weitere Beeinträchtigungen auszuschließen.

Westlich des Plangebietes liegt unmittelbar angrenzend eine Bäckerei (Mittelstraße 37) und im Abstand von rd. 50 m ein Kindergarten (Gartenstraße 1). Die v.g. Nutzungen sind in Allgemeinen Wohngebieten regelzulässig.

Südlich des Plangebietes befindet sich im Abstand von rd. 40 m eine Lagerhalle der Westf. Kornverkaufsgenossenschaft. Hierbei handelt es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb (im Sinne des § 4 Abs. 3 BauGB). Die durch die Lagernutzung hervorgerufenen Immissionen sind als wohngebietsverträglich einzustufen.

Das nördlich gelegene Feuerwehrgerätehaus und die Grundschule (Schulstraße) liegen bereits in einem näheren Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung, so dass keine zunehmende Immissionsbelastung im Plangebiet zu erwarten ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind abschließend gewahrt.

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

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

Die Löschwasserversorgung wird über das Lörmecke-Wasserwerk sichergestellt. Im Bereich des Plangebietes können 800 ltr./min über einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

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

Das Plangebiet wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Danach erfolgt die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den seit April 2005 fertig gestellten den Verbindungssammler Uelde - Altenmellrich - Klieve der neuen Zentralkläranlage Anröchte zugeführt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist durch Gutachten der Firma Kleegräfe, Büro für Baugrund- und Umweltanalytik, Lippstadt-Bad Waldliesborn, geprüft worden. Das am 02.03.2007 erstellte Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung bodenphysikalisch nicht im ausreichenden Maße möglich ist. Das Büro begründet die Auffassung mit der materialspezifische Negativeignung infolge geringer, nicht ausreichender Durchlässigkeiten, mit einem Gefährdungspotential durch Rückstau des Oberflächenabflusses und mit einer zu erwartenden Baugrundgüteverschlechterung. Dem Ergebnis wird gefolgt. Von einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung auf den Baugrundstücken wird abgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist damit in den Mischwasserkanal einzuleiten.

## **8. Umwelt**

Das Plangebiet stellt einen unbebauten Bereich im Innenbereich von Mellrich dar und wird als Grün- und Gartenland genutzt. Die Grundstücke dienen der nördlich gelegenen ehemaligen Hofstelle Schulstraße 6.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte als Baufläche (Dorfgebiet) ausgewiesen. Durch die getroffenen Festsetzungen sind in dem Wohngebiet nur Vorhaben zulässig, die der Regelnutzung „überwiegende Wohnnutzung“ entsprechen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche und der Innenbereichslage bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Erhebliche Umweltauswirkungen sind wegen der Größe des Plangebietes von rd. 8.500 qm nicht zu erwarten. Die in §§ 1 und 1 a BauGB aufgeführten Umweltbelange sind damit nicht negativ betroffen, so dass von Angaben über umweltbezogene Informationen abgesehen wird.

Nach der Neuregelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird abschließend auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und 2a BauGB und Monitoring sowie der zusammenfassenden Umwelterklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Die Überplanung der Flächen stellt einen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Planung entspricht in vollem Umfang dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Nachhaltigkeitsgrundsatz in der Bauleitplanung und gewährleistet damit eine umweltschonende Bauleitplanung. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der max. ermittelten Grundflächenzahl von 3.133 qm ist der Eingriff als zulässig zu bewerten und eine Eingriffsausgleichsberechnung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen, beinhaltet der Bebauungsplan das Pflanzgebot, dass je Hausgrundstück zwei Obstbäume lokaler Sorte alternativ zwei heimische Laubbäume zu pflanzen sind. Über den Erhalt der vorhandenen Bäume im Plangebiet wird im Einzelfall nachgedacht. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt diesbezüglich nicht.

## **9. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke bzw. Bodendenkmäler. Der im Einmündungsbereich Schulstraße/Alexanderstraße stehende Bildstock wird von der Planung berührt.

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 des Grundstückseigentümers.

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

## **12. Kosten der Erschließung**

Maßnahme	Kosten – EUR -
Grunderwerb – Straße	6.675,--
Erweiterung Kanalisation	60.000,--
Straßenbau	25.000,--
Beleuchtung	4.000,--
Gesamtsumme	95.675,--

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

### **13. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Alexanderstraße“ stellt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dar. Das Plangebiet liegt im Ortskern von Mellrich und dient der Wohnraumversorgung der ortsansässigen Bevölkerung und der Nachverdichtung des Ortsteiles.

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens sind erfüllt. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 8.500 qm und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beläuft sich die Grundfläche auf 3.133 qm. Im Nahbereich befinden sich keine weiteren Bebauungspläne, so dass die Kumulationsregelung nicht greift. Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, sind in dem Plangebiet nicht zulässig. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter.

Unter Anwendung der beschleunigten Verfahrensregelungen wird daher auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und einer Eingriffsausgleichsberechnung verzichtet. Abgesehen wird auch von einer vorgezogenen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 20.03. bis 24.04.2007. Über die eingegangenen Stellungnahmen ist in der Ratssitzung am 15.05.2007 entschieden worden. Der Bebauungsplan ist ebenfalls in der v.g. Ratssitzung als Satzung beschlossen worden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Anröchte am **18.05.2007** tritt der Bebauungsplan Nr. 36 „Alexanderstraße“ in Kraft.

Anröchte, im Mai 2007

Gemeinde Anröchte

Der Bürgermeister

I.A.

gez. Kramme

Kramme