

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 24 "Am Jakobsberge" in Anröchte-Mellrich

Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt, die Wohnbebauung im Nord-Osten von Mellrich durch die 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 in Verbindung mit § 2 BauGB-MaßnahmenG.

Lage des Verfahrensgebietes

Das Plangebiet in Größe von ca. 2,0 ha befindet sich im Norden von Mellrich östlich der Anröchter Straße (K 23) und südlich der Straße "Unterer Twerweg".

Derzeitige Nutzung

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden zur Zeit als Ackerland und Grünland genutzt.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan, 2. Änderung, der Gemeinde Anröchte als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und 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 Bauplätzen soll der Eigenheimbau gefördert werden zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes. Zur Minderung des dringenden Wohnungsbedarfes in der Gemeinde Anröchte soll das Plangebiet schnellstmöglich erschlossen werden, so daß die Durchführung des Verfahrens gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG beabsichtigt ist.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich zum größten Teil im Privateigentum. Das Gebiet soll überwiegend aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen werden mit Ausnahme von zwei Bauplätzen. Diese Flächen liegen im nördlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 2 "Mellrich" und werden aufgrund der Umgebung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt in dem Ausnahmen unzulässig sind. In dem als Dorfgebiet festgesetzten Bereich sind Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Ausnahmen gem § 5 Abs. 3 sind unzulässig.

Die geplante Wohnbebauung soll als eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldächern und einer Dachneigung von 38° - 48° errichtet werden. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 soll die Bodenversiegelung begrenzt und der vorhandenen Bebauungsdichte angepaßt werden. 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 im Dorfbild zu erscheinen. Das Baugebiet schließt eine Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung an der Anröchter Straße. Durch die Nutzungsbeschränkung des Dorfgebietes im Bebauungsplan zugunsten der Wohnbebauung bleibt der Charakter des nördlichen Ortsteiles Mellrich als Dorfgebiet aufgrund der unmittelbaren benachbarten Nutzungsart vorhanden. Diese landwirtschaftlichen Hofstellen sind im Nahbereich von vorhandener Wohnbebauung umgeben, an die sich das Plangebiet anschließt.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anröchter Straße (K 23). Die weitere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit, die als Verkehrsmischfläche ausgebaut wird.

Im Plangebiet südlich der geplanten Wendefläche ist ein Spielplatz für Kinder vorgesehen. Zur östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind Rad-/Gehwege angelegt, um Wegeverbindungen bei Baugebietserweiterungen zu ermöglichen.

Immissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Die von den Betrieben ausgehenden Emissionen sind in einem Gutachten zur Beurteilung der Geruchsbelästigungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 vom Büro für Simulationstechnik Dr.-Ing. K.-H. Krause, Peine, untersucht worden (Anlage 1). Die Untersuchung hat ergeben, daß der Geruchsschwellenwert in mindestens 97 % der Jahresstunden nicht überschritten wird und in der übrigen Zeit keine Ekel oder Übelkeit auslösenden Gerüche zu erwarten sind. Demnach treten in dem Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf, wohl aber die für den landwirtschaftlichen Raum typischen Geruchsbelästigungen. Der westliche Teil des Plangebietes wird daher als Dorfgebiet ausgewiesen. Ebenfalls wurde festgestellt, daß die ansässigen Betriebe durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, da sie bereits das Machbare an ihren Standorten ausgereizt haben und vorhandene Bebauung in geringem Abstand vorhanden ist.

Das Plangebiet grenzt östlich an die Anröchter Straße, K23. Die Verkehrsbelastung der K 23 beträgt ca. 1.300 KFZ/24 h mit normalem LKW-Anteil. Im Dorfgebiet sind Beurteilungspegel von 60/50 dB(A) Tag-/Nachtwert einzuhalten. Entsprechend der DIN 18005, Teil 1, Anhang 1 werden die Beurteilungspegel eingehalten. Die tatsächliche Lärmbelastung der geplanten Wohnbebauung wird geringer erwartet aufgrund der vorhandenen ca. 1,5 m bis 2 m hohen Böschung an der Kreisstraße, die als aktive Lärmschutzmaßnahme wirkt.

Umweltschutz

Die Planung trägt den Aspekten des Umweltschutzes und der Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes umfassend Rechnung. Das Plangebiet wird als Ackerland und Grünland landwirtschaftlich genutzt. Es werden daher naturbelassene Flächen nicht beeinträchtigt.

Um den Ausgleich im Naturhaushalt zu gewähren wird an der östlichen Plangebietsgrenze eine Heckenbepflanzung vorgenommen sowie an der südlichen Grenze eine Obstwiese angelegt. Hiermit wird gleichzeitig die Einbindung in die freie Landschaft verbessert. Eine Durchgrünung des Baugebietes mit Hochstämmen wird im Zusammenhang mit der Planung der Wohnstraßen angestrebt. Ferner ist eine Bepflanzung des Kinderspielplatzes mit hochstämmigen heimischen Gehölzen vorgesehen.

Der Umfang dieser Ausgleichsmaßnahmen wurde aufgrund eines ökologischen Gutachtens ermittelt (siehe Anlage 2). Diese Gutachten sieht entlang der südlichen Plangebietsgrenze ebenfalls eine Heckenbepflanzung vor. Auf Wunsch des Eigentümers ist jedoch die Anpflanzung einer Streuobstwiese festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Mellrich. Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept als Baufläche enthalten.

Die Wasserversorgung kann sichergestellt werden durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Lörmecke-Wasserwerkes. Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz erfolgen. Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Telefon soll 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. Der Bebauungsplan enthält die Eintragung, daß die Entdeckung von Bodendenkmälern in der Gemeinde Anträge dem Westfälischen Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel.: 02761/4470, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist (§§ 15 und 16 DSchG).

Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Flächenbilanz

Bruttofläche:	2.05 ha
Verkehrsflächen:	0.19 ha
Ausgleichsflächen/Grünflächen:	0.39 ha
Nettobaufläche:	1.47 ha

Kosten der Erschließung

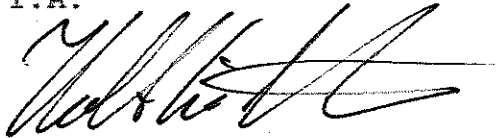
Der Gemeinde Anträge entstehen durch den Ausbau des Plangebietes voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb:	38.000,-- DM
Kanalisation:	150.000,-- DM
Straßenbau:	200.000,-- DM
Beleuchtung:	22.000,-- DM
Kinderspielplatz:	<u>10.000,-- DM</u>
 Gesamtsumme	 420.000,-- DM =====

Die Finanzierung der Kosten erfolgt durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB und den gemeindlichen Satzungen. Der erforderliche Eigenanteil der Gemeinde wird im Haushaltsplan 1995 bereitgestellt.

Anträge, im April 1994

I.A.



Holtkötter

Anlage 1 Immissionsgutachten

Anlage 2 Ökologisches Gutachten