



Dienststelle
Sachbearbeiter
Zimmer
Fernruf (0 29 47) 236

Geschäftszeichen

Tag

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 14 "Bruchstraße/Twiete", Teil I

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Anröchte zwischen der Mellricher Straße (K 23) und dem Bahngleis der WLE und umfaßt die Grundstücke Gemarkung Anröchte Flur 2 Flurstücke 295 und 305.

2. Ursachen der Planung

Die Wohnbaugebiete in Anröchte sind inzwischen weitgehend bebaut worden. Da weitere Nachfrage nach Bauplätzen im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde besteht, ist beabsichtigt, an der Mellricher Straße weitere 16 Bauplätze auszuweisen. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind bereit, die Grundstücke nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zum Zwecke der Bebauung zu verkaufen. Bis heute wurden 17 Kaufinteressenten vorgemerkt, die alsbald bauen wollen. Dadurch ist eine kurzfristige Verwirklichung der Planung gegeben. Eine Bebauung der 7 Bauplätze an der Mellricher Straße ist sofort möglich, weil dort die Erschließungsanlagen vorhanden sind. Die Bebauung der übrigen 9 Bauplätze kann nach Durchführung der Erschließung erfolgen. Das Erschließungssystem wurde so gewählt, daß eine Erweiterung des Plangebietes in Richtung Osten im Bedarfsfall möglich ist.

3. Bestehende Verhältnisse

Die beiden Grundstücke im Planbereich werden als Weide landwirtschaftlich genutzt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die wirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Anröchte stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

5. Städtebauliches Konzept

Es werden hier am Ortsrand allgemeine Wohngebiete in 1-geschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Das entspricht dem überwiegenden Wunsch der Bauinteressenten und der Grundstückseigentümer. Dadurch wird zugleich ein guter Übergang von der

bebauten Ortslage zur freien Landschaft geschaffen. Die Art und das Maß dieser Nutzung entsprechen dem dörflichen Charakter der Gemeinde.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft sollen am südlichen Plan-
gebietsrand die vorhandenen Pflanzungen erhalten bleiben. Sie werden
ergänzt durch zwingend zu pflanzende großkronige Bäume.
Die ausgewiesene Dachform und die Dachneigung nehmen die im Ort
vorhandenen auf, um ein geschlossenes Ortsbild zu erhalten. Ein er-
forderlicher Spielplatz wird bei der Planung des 2. Bauabschnittes in die
südliche Mitte des Planbereiches gelegt. Er ist hier von allen Wohn-
bereichen des Plangebietes gut zu erreichen und soll zugleich als
Erholungs- und Begegnungsort für die Bewohner dienen. Dazu ist die vor-
handene Geländegestaltung mit dem Bewuchs besonders geeignet.

6. Erschließung

Die äußere Erschließung ist vorhanden mit der K 23 Mellricher Straße.
An diese wird eine neue Erschließungsstraße angebunden, die bei Durch-
führung des 2. Planungsabschnittes eine Verbindung zur Krümmen
Wende und damit zur Bruchstraße erhält.

Um die ordnungsgemäße Erschließung des verkleinerten Planbereiches
sicherzustellen, ist im Bebauungsplan an der östlichen Grenze eine
Wendefläche vorgesehen, die bei Durchführung des 2. Bauabschnittes
wieder entfallen kann.

Die innere Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt geplant, um die
Verkehrsfahren so gering wie möglich zu halten, und um deutlich zu
machen, daß im Inneren des Wohngebietes der Fahrzeugverkehr gegenüber
der Begegnungs- und Aufenthaltsfunktion der Straße eine untergeordnete
Bedeutung erhalten soll. Öffentliche Parkplätze werden beim verkehrs-
beruhigten Ausbau innerhalb der Straßenfläche angeordnet.

7. Immissionssituation

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an die K 23 "Mellricher
Straße" an und im Südwesten an das Bahngleis der WLE. Die zu erwartende
Verkehrslärmbelastung auf das Plangebiet ist durch das Ing.-Büro
Dr.-Ing. Beckenbauer, Bielefeld-Sennestadt, in der schalltechnischen
Untersuchung vom 7.9.1985 nach der DIN 18005 berechnet worden.

Auszugehen ist von Immissionsgrenzwerten von 55 dB (A) bei Tage und
45 dB (A) bei Nacht.

Die Geräuschabstrahlung von der Mellricher Straße beträgt lt.
Berechnung max. 60,5 dB (A) bei Tage und 49,3 dB (A) bei Nacht und
vom Bahngleis der WLE 60,1 dB (A) bei Tage. Eine Berechnung für
die Nacht wurde nicht vorgenommen, da ein Verkehr vor 6.00 Uhr
bis auf wenige Ausnahmen nicht zu erwarten ist.

Es ergibt sich eine Überschreitung der Richtwerte von max. ca.
5,5 dB (A) bei Tage von der Mellricher Straße und vom Bahngleis und
ca. 4,3 dB (A) von der Mellricher Straße bei Nacht.

Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 bei Aufenthaltsräumen im festgelegten Bereich vorgesehen. Von Belüftungseinrichtungen für die Schlafräume wurde abgesehen, da während der Nachtzeit Geräuschabstrahlungen von der Mellricher Straße und vom Bahngleis der WLE nicht oder kaum zu erwarten sind.

8. Ver-und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Versorgungsnetze (Wasser, Strom, Gas und Telefon) angeschlossen werden. Zur Sicherung der Stromversorgung ist eine Fläche für eine Trafostation im Plangebiet ausgewiesen. Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen durch Erweiterung der vorhandenen Kanalisation in der Mellricher Straße.

Die Abfallbeseitigung ist durch Satzung der Gemeinde Anröchte geregelt.

9. Flächenbilanz und Wohndichte

Größe des Verkehrsgebietes:

| | |
|-----------------|---------|
| Brutto-Bauland | 1,28 ha |
| Verkehrsflächen | 0,11 ha |
| Netto-Bauland | 1,17 ha |

| | geplante Wohn- einheiten | Beleg. Ziff. | Einwohner |
|--|-----------------------------|--------------|-----------|
| Einfamilienhäuser | 14 | 3,5 | 49 |
| davon mit Einlieger- wohnung ca. 35 % | 4 | 1,0 | 4 |
| Doppelhaushälften | 4 | 3,5 | 14 |
| Summe im Verfahrens- gebiet | 22 | - | 67 |

Daraus ergibt sich eine Netto-Wohndichte von

$$\frac{67 \text{ EW}}{1,17 \text{ ha}} = 57 \text{ Einwohner /Hektar}$$

10. Kosten

Die Erschließung des Plangebietes verursacht folgende überschlägig ermittelte Kosten (Stand 1984):

| | |
|-------------------------|---------------|
| Grunderwerb für Straßen | 23.000,-- DM |
| Straßenbau | 158.000,-- DM |
| Kanalisation | 188.000,-- DM |
| Beleuchtung | 10.000,-- DM |
| Gesamtkosten | 379.000,-- DM |

11. Bodenordnung

Es ist beabsichtigt, die Bodenordnung auf privatrechtlicher Basis durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, könnte eine Umlegung nach dem BBauG durchgeführt werden.

12. Finanzierung

Die Kosten für den Grunderwerb und den Straßenbau werden als Erschließungskosten nach den Regelungen des Bundesbaugesetzes zu 90 % über Anliegerbeiträge gedeckt. Die Kanalisation wird finanziert durch Erhebungen von ehemaligen Kanalanschlußbeiträgen und laufenden Gebühren. Die Restfinanzierung wird durch Ausweisung im Haushaltsplan der Gemeinde Anröchte sichergestellt.

Anröchte, im November 1985

Gemeinde Anröchte
Der Gemeindedirektor
i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kühle', written over the printed name.

K ü h l e
Gemeindeamtmann