Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 "Alter Weg "

1.0 Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Ziel des Bebauungsplanes "Alter Weg" ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung von dringendem Wohnungsbedarf. Im einzelnen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

* die Realisierung einer Wohnbebauung
* die Anlage der inneren Erschließung

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so abzugrenzen, daß seine Ziele und Zwecke erreicht werden. Das Plangebiet wird begrenzt:

* Im Osten durch die Straße "Alter Weg".
* Im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 175, 174, 294, 293 und 269 tlw. Der Flur 2, Gemarkung Strickherdicke.
* Im Westen durch die Unnaer Straße B233.
* Im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 87, 163, 266, 302, 304,
* 307, 308 und 309 der Flur 2, Gemarkung Strickherdicke.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.0 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Strickherdicke. Es schließt eine Lücke in der Bebauung entlang der Straße "Alter Weg".

2.2 Bodenbeschaffenheit

Nach Erfahrung auf den benachbarten bebauten Grundstücken kann man davon ausgehen, daß der anstehende Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt.
Hohe Grundwasserstände sind nach vorliegenden Erkenntnissen im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 12130 qm. Die gesamte Fläche befindet sich in privatem Besitz.

3.0 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Die Baufläche wird als reines Wohngebiet mit einer lockeren Bebauung aus eingeschossigen, freistehenden Baukörpern mit Satteldächern 38 Grad Dachneigung festgesetzt. Lediglich für die westlichen Abschlußgrundstücke zur Unnaer Straße (B 233) ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 für die eingeschossige und eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 für die zweigeschossige Bebauung festgesetzt.
Durch diese Festsetzung wird einerseits eine lockere Bebauung erzielt, andererseits wird eine übermäßige Versiegelung vermieden.

Im Plangebiet sind überwiegend Einzelhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise sowie Hausgruppen in zweigeschossiger Bauweise zulässig. Als verbindende Bauteile zwischen zwei Häusern können Garagen, Abstellräume oder sonstige untergeordnete Gebäudeteile angeordnet werden.

Die Wegeflächen bieten ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder.

Der Stellplatzbedarf wird auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Die dreizehn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum stehen für Besucher zur Verfügung. Die Verkehrsflächen werden verkehrsberuhigt ausgeführt.

Als Lärmschutzvorkehrung gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB zum Schutz des Wohnens sind zur Unnaer Straße Schallschutzfenster der Schallschutzklasse IV einzubauen.

4.0 Umweltbelange

4.1 Versiegelung von Flächen

Mit der Umsetzung des Planentwurfes erfolgt eine Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Wohnbaufläche. Die Versiegelung der Flächen wird durch eine Minimierung der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie eine auf das notwendigste Maß beschränkte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen möglichst gering gehalten.

Nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes gilt die Umsetzung des Planentwurfes als Eingriff in die Natur und die Landschaft. Die geplanten Eingriffe sind ausgleichspflichtig.

Über die Eingriffe und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Flächenbilanz erstellt (siehe besonderes Beiblatt).

Ein Teilausgleich wird durch die Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Plangebietes erreicht.

Nach Maßgabe der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna erfolgt der Ausgleich der nichtausgeglichenen Eingriffsfläche in Geld.

Das Ersatzgeld beträgt ca. 29.000 DM und wird wie folgt berechnet:
Biotopwertdifferenz: -775,41

Annahme: eine landwirtschaftliche Fläche (0,3) wird aufgeforstet (0,7)

775,41 : 0,4 = 1938,52
1938,52 x 15 DM = 29.077,87 DM

Da eine Fläche von ca. 1938,52 qm zur Zeit nicht zur Verfügung steht, ist das o.g. Ersatzgeld zu leisten.
Insgesamt ist der Eingriff in die Natur und Landschaft somit ausgeglichen.

4.2 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden zur Vermeidung von Beinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachfolgende Vorkehrungen getroffen:

* die Festsetzung einer fast ausschließlich eingeschossigen Bebauung
* die Ausweisung der Bauflächen fast ausschließlich für Einzelhäuser und Doppelhäuser
* die Minimierung der Erschließungsflächen in Fläche und Ausweisung als verkehrsberuhigte Flächen

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück sind 2 Obstbäume zu pflanzen. Abgrenzungen zu Nachbargrundstücken sind mit Hecken oder Gebüschen ausschließlich aus heimischen Gehölzen herzustellen. Dies dient dem ökologischen Ausgleich der Gesamtmaßnahme und ist in die zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörende Eingriffs-und Kompensationsbilanz eingeflossen.

4.4 Landschaftsbild

Die geplanten Bauflächen werden zur Zeit zur Feldwirtschaft genutzt. Die Ausführung des Bebauungsplanes schließt eine Baulücke im Ortsbild.

5.0 Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf öffentliche Belange

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße "Alter Weg" gegenüber dem Wohnhaus Simonweg 8a Flur 2, Flurstück 244.

Zwei geplante Grundstücke werden von der Straße "Alter Weg" über einen privaten Erschließungsweg erschlossen.

Weitere Grundstücke in der Mitte des Plangebietes werden ebenfalls über einen privaten Erschließungsweg erschlossen.

5.2 Versorgung

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgt ausschließlich durch die Stadtwerke der Stadt Fröndenberg.

5.3 Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die städtische Kanalisation entwässert. Quellen, Bachläufe und Dränagen von Freiflächen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden. Fußwege, Hofflächen und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material mit einem offenen Fugenanteil von mind. 30% herzustellen.
Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg. Die Verkehrsflächen sind so angelegt, daß Standorte für Müllgefäße ohne Schwierigkeiten erreicht werden können. Die privaten Erschließungswege sind so bemessen, daß sie von größeren Fahrzeugen befahren werden können.

5.4 Öffentliche Verkehrsmittel

Der nächste Haltepunkt eines öffentlichen Verkehrsmittels befindet sich im Ortsmittelpunkt von Strickherdicke. Er ist in ca. 3 Gehminuten zu erreichen. Somit ist eine gute Anbindung des geplanten Wohngebietes gegeben.

5.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind- soweit bekannt denkmalpflegerische Belange nicht betroffen.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes werden Flächen, die sich in privatem Eigentum befinden und bisher nicht bebaubar waren, planungsrechtlich bebaubar und erfahren hierdurch eine Werterhöhung. Dieses bedeutet eine Förderung privater Belange.

Mit den Festsetzungen von öffentlichen Straßen und durch die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden diese hinsichtlich ihrer privaten Verwertbarkeit eingeschränkt. Hierin ist ein Nachteil für den Grundstückseigentümer zu sehen. Angesichts der erfahrenen Vorteile werden die Nachteile ausgeglichen und sind zumutbar.

Im Auftrage:

Geiseler

BEBAUUNGSPLAN NR. 97 "ALTER WEG"

Bewertung von Flächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Kreises Unna

LfdNr	Nr	Nutzungsart	Fläche qm	Grwertf	Nutzungswert
A IST-Zustand der Eingriffsfläche					
1	13	Acker intensive Nutzung	9109,31	0,30	2732,79
2	21	Wegeseitengraben	368,25	0,30	110,48
3	17	Straßenbegleitgrün	2000,00	0,30	600,00
4	5	Zier- und Nutzgarten	513,44	0,20	102,69
			11991,00		3545,96
B SOLL-Zustand der Eingriffsfläche					
1	13	Bebaute Fläche	3169,09	0,00	0,00
2	5	Zier- und Nutzgarten	4405,83	0,20	881,17
3	25	Einzelbaumflächen	32,50	0,40	13,00
4	4	Dränpflaster mit Vegetation	396,00	0,10	39,60
5	6	Dachbegrünte Garagen	396,00	0,20	79,20
6	4	Dränpflaster private Erschließung	339,82	0,10	33,98
7	3	Rasengittersteine, Stellplätze	165,00	0,10	16,50
8	1	Versiegelte Straßenflächen	730,65	0,00	0,00
9	37	Aufforstung mit heim. Gehölzen	677,86	0,70	474,50
10	36	Streuobstwiese durch Einzelbäume auf Grundstücken	1100,00	0,70	770,00
11	39	Hecken, Gebüsch reich struturiert	578,25	0,80	462,60
			11991,00		2770,55

C Gegenüberstellung IST-SOLL Zustand der Eingriffsfläche

Biotopwertdifferenz	Ist	3545,96
	Ausgleich -	0,00
	Soll	2770,55
	Ausgleich +	0,00
	Biotopwertdifferenz	-775,41

Für die verbleibende Differenz wird Ersatzgeld geleistet.

FLACHENBILANZ ZUM VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN FRONDENBERG-STRICKHERDICKE, ALTER WEG

Grundlagen der Berechnung
Bebaubare Flächen 0,3 GRZ eingeschossig, 0,4 GRZ zweigeschossig

Art der Fläche	Fläche	GRZ	Beb.Fläche	Garage	Zufahrt	Versiegelt	Unversiegelt	Halbversiegelt
Baugrundstück 1	562,34	0,30	168,70	18,00	18,00	168,70	357,64	18,00
Baugrundstück 2	429,59	0,30	128,88	18,00	18,00	128,88	264,71	18,00
Baugrundstück 3	383,79	0,30	115,14	18,00	18,00	115,14	232,65	18,00
Baugrundstück 4	587,81	0,30	176,34	18,00	18,00	176,34	375,47	18,00
Baugrundstück 5	418,69	0,30	125,61	18,00	18,00	125,61	257,08	18,00
Baugrundstück 6	319,71	0,30	95,91	18,00	18,00	95,91	187,80	18,00
Baugrundstück 7	319,71	0,30	95,91	18,00	18,00	95,91	187,80	18,00
Baugrundstück 8	345,19	0,30	103,56	18,00	18,00	103,56	205,63	18,00
Baugrundstück 9	542,43	0,30	162,73	18,00	18,00	162,73	343,70	18,00
Baugrundstück 10	466,18	0,30	139,85	18,00	18,00	139,85	290,33	18,00
Baugrundstück 11	502,37	0,30	150,71	18,00	18,00	150,71	315,66	18,00
Baugrundstück 12	552,10	0,30	165,63	18,00	18,00	165,63	350,47	18,00
Baugrundstück 13	572,97	0,30	171,89	18,00	18,00	171,89	365,08	18,00
Baugrundstück 14	559,77	0,30	167,93	18,00	18,00	167,93	355,84	18,00
Baugrundstück 15	598,25	0,30	179,48	18,00	18,00	179,48	382,78	18,00
Baugrundstück 16	591,00	0,30	177,30	18,00	18,00	177,30	377,70	18,00
Baugrundstück 17	645,78	0,30	193,73	18,00	18,00	193,73	416,05	18,00
Baugrundstück 18	513,44	0,30	154,03	18,00	18,00	154,03	323,41	18,00
Baugrundstück 19	299,50	0,40	119,80	18,00	18,00	119,80	143,70	18,00
Baugrundstück 20	236,87	0,40	94,75	18,00	18,00	94,75	106,12	18,00
Baugrundstück 21	212,07	0,40	84,83	18,00	18,00	84,83	91,24	18,00
Baugrundstück 22	385,30	0,40	154,12	18,00	18,00	154,12	195,18	18,00
BAUFLACHEN	**10044,86**		**3126,83**	**396,00**	**396,00**	**3126,83**	**6126,03**	**396,00**
ANTEIL IN %			31,13	3,94	3,94	31,13	60,99	3,94
Private Erschließung	339,82							339,82
Offentliche Erschließung	730,65							730,65
Offentl. Stellplätze	165,00						165,00	
13 Einzelbaumflächen	32,50						32,50	
37 Aufforstung	677,86							677,86
	1945,83							
SUMMEN	**11990,69**		**3126,83**	**396,00**	**396,00**	**3157,96**	**6384,51**	**2148,27**
GESAMTANTEIL IN %			26,08	3,30	3,30	26,34	53,25	17,92