

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Fröndenberg für den Bereich
"Mühlenberg-Süd"

1.0 Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr. 88 "Mühlenberg-Süd" ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung von dringendem Wohnbedarf. Hierbei sollen im einzelnen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für

- a) eine Baulückenschließung entlang der Mühlenbergstraße und Bergstraße,
- b) eine entsprechend der Topographie aufgelockerte Wohnbebauung nördlich der vorhandenen Gehölzbestände,
- c) die Anlage einer Erschließungsfläche als Schleifenstraße und
- d) für den Erhalt und Ausbau der vorhandenen Biotopstrukturen im inneren Plangebiet.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird so abgegrenzt, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden:

- im Norden durch die Mühlenbergstraße,
- im Osten durch den "Schlehweg" bzw. die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 38, 178 und 179 der Flur 29, Gemarkung Fröndenberg,
- im Süden durch die Bergstraße und
- im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 56, 66 und 67 der Flur 30, Gemarkung Fröndenberg.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigelegten Lageplan zu entnehmen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.0 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt "Fröndenberg-Mitte". Es befindet sich am westlichen Rand zwischen der Mühlenbergstraße und der Bergstraße.

2.2 Bodenbeschaffenheit

Nach den Erfahrungen auf vorhandenen bebauten Grundstücken im Plangebiet besitzt der anstehende Boden eine ausreichende Tragfähigkeit.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 6,2 ha. Bis auf die Fläche des bestehenden Weges im östlichen Planbereich sowie die Flurstücke 79, 151 und 173 befinden sich alle Flächen im Privateigentum.

3.0 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung soll entlang der Mühlenberg- und Bergstraße "Allgemeine Wohngebiete" und im Planinneren "Reine Wohngebiete" festgesetzt werden.

Die Geschossigkeit orientiert sich im bereits bebauten Bereich im Norden und Süden an den bestehenden Gebäuden und ist insgesamt als max. zweigeschossig (= ein Voll- und Sockelgeschoß) festgesetzt, während der innere Bereich eine eingeschossige Bebauung vorsieht.

Das Plangebiet weist insgesamt ein starkes Südgefälle auf, welches bis zu einer Höhendifferenz von 50,0 m reicht. Durch diese starke Hanglage ist der Bereich weithin sichtbar und prägt von Süden kommend das Stadtbild. Da zwischen der Mühlenberg- und Bergstraße bisher nur vereinzelt Wohngebäude entstanden sind, wirkt der durch Gehölzbestände geprägte Hang als ein städtebaulich angenehmer

Kontrast zu der dichten Wohnbebauung im Norden des Mühlenberges. Zur Sicherung dieser wichtigen städtebaulichen Strukturen wird bewußt auf eine größere Verdichtung des Plangebietes verzichtet. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher im Planinneren auf 0,3 und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt. Für die Baulückenschließung entlang der o. g. Straßen gilt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 bzw. 0,8.

Der vorhandenen Wohnbebauung angepaßt sollen die Gebäude in der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Eine Festlegung der geplanten Bebauung durch Baulinien ist bei der angestrebten lockeren Bebauung nicht erforderlich. Im Zuge der Baugrenzenfestlegung sollen folgende Ziele realisiert werden:

- Die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Wohngebäude,
- eine aufgelockerte Wohnbebauung im inneren Plangebiet,
- zwischen den Erschließungsstraßen und den bebaubaren Flächen sollen ausreichende Freiräume (Vorgärten) zur Eingrünung entstehen und erhalten bleiben,
- die vorhandenen, ohnehin kleinen Vorgärten der bereits bebauten Grundstücke sollen erhalten werden und
- zwischen den bebaubaren Flächen sollen ausreichende Freiräume zur Eingrünung entstehen sowie erhalten bleiben.

Im Plangebiet befinden sich ökologisch wertvolle Waldbestände und Obstwiesen. Sie sollen als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Obstwiese, Brachfläche, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

Zu den bereits 73 vorhandenen Wohneinheiten können im Planbereich je nach Gebäudetyp ca. 35 zusätzlich errichtet werden.

Der notwendige Stellplatzbedarf kann auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen werden.

3.2 Verkehrsflächen

Dieser Punkt wird unter 5.1 erläutert.

3.3 Vegetation und Fauna

Der innere Planbereich ist bisher nur beidseitig einer Stichstraße südlich der Mühlenbergstraße bebaut. Um Aufschluß über die ökologische Bedeutung der weitgehend unberührten inneren Bereiche zu erhalten, wurde 1990 eine ökologische Voruntersuchung durchge-

führt. Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotop-Potentiale ist 1995 nochmals überarbeitet worden, so daß nun Aussagen zum gesamten Plangebiet vorliegen.

Im Ergebnis wurden Flächen im Zentrum des Gebietes ermittelt, die aufgrund ihrer Strukturierung und Seltenheit als schutzwürdig eingestuft wurden.

Im Groben wird das Gebiet von drei Nutzungsformen gekennzeichnet. Zum einen die Grünlandwirtschaft südlich der Mühlenbergstraße, dem zentralen Waldbestand und drittens den umgebenden Gebäude- und Gartenflächen.

Vegetation

Der zentrale Waldbestand schließt sich südlich der Mahdwiese an. Er setzt sich aus vielen Kleinstrukturen zusammen, die eng miteinander verzahnt sind.

So wird der westliche Abschnitt dominiert von Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) mit einer sehr dichten Strauchschicht aus Brombeere (*Rubus fruticosus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*) und Efeu (*Hedera helix*). Starker Ahorn- und Ebereschenjungwuchs zeigt, daß sich der Wald zur Zeit weiterentwickelt.

Südlich schließt sich eine alte Obstwiese mit Hochstämmen an, die in Terrassen angelegt ist und auch heute noch genutzt wird. Kennzeichnend ist eine enge Verzahnung mit den im Norden und Osten befindlichen Waldbereichen sowie die extensive Nutzung.

Östlich verläuft mit sehr steilen Hangneigungen ein Waldbestand aus Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Birke (*Betula pendula*). Dieser Bestand zeigt eine sehr dichte, stellenweise undurchdringliche Strauchschicht aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Efeu (*Hedera helix*) sowie Baumjungwuchs.

Stellenweise wurden Fichten in die Fläche eingebracht. Im zentralen Bereich befinden sich überwachsene alte Obstbaumbestände sowie Ruderal- und Waldlichtungsfluren. Auch hier zeigen sich der - für das Gebiet typische - kleinräumige Wechsel der Vegetationsstrukturen, der den hohen ökologischen Wert bedingt.

So finden sich neben Reinbeständen von Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*) mit einer max. Höhe von ca. 1,5 m Wiesengesellschaften, Himbeer- und Brombeergebüsche, Gehölzstrukturen mit Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Holunder (*Sambucus nigra*) und vor allem Salweiden (*Salix caprea*). Daran schließt sich nach Osten ein Waldbestand an, dessen Baumschicht von Esche (*Fraxinus excelsior*) und Eiche (*Quercus robur*) dominiert wird. Im Unterwuchs sind neben Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) zu finden. Dieser Eschenschluchtwald bzw. Eichen-Eschenwald zeichnet den tiefen Geländeeinschnitt nach.

Eine Ruderalfläche begrenzt den Bestand nach Osten hin.

Bei dem zweiten großen Waldbestand im Osten des Bebauungsplangebietes handelt es sich ebenfalls um einen Standort, der durch einen Geländeeinschnitt gekennzeichnet ist; dieser ist jedoch nicht so tief wie in den vorher besprochenen Beständen.

Der Wald schließt sich südlich an Gartenflächen an, die zum Teil sehr extensiv genutzt werden.

Die Baumschicht besteht aus Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Birke (*Betula pendula*). Die vielen mehrstämmigen Gehölze sowie der hohe Hainbuchenanteil deutet auf ehemalige Niederwaldwirtschaft hin.

Von besonderer Bedeutung ist jedoch der kleine Bachlauf, der aus der (gefaßten) Quelle im südlichen Abschnitt austritt. Bei der Kartierung im Juli/August 1995 konnte ein weiterer Wasseraustritt östlich der Quelle beobachtet werden.

Die Strauchschicht des Waldes ist stellenweise sehr dicht, stellenweise kaum vorhanden. Vor allem im nördlichen Bereich der Quelle wurde durch die Aufbringung von Erdmassen sowie großen Felsbrocken die Vegetation vollständig überdeckt und der Quellbereich teilweise verschüttet.

Im Süden schließt sich eine ehemalige Gartenfläche mit Obstgehölzen an. Diese ist stark ruderalisiert und gekennzeichnet durch einen hohen Hochstaudenanteil mit Nährstoffzeigern - Brennessel (*Urtica dioica*). Der Bachlauf, der von der Quelle aus diese Fläche durchfließt und an einem Schachtbauwerk verrohrt wird, trennt diese Fläche von der östlich anschließenden, auf der Brombeergebüsche dominieren. Der Waldrand verläuft hier weiter südlich.

Die restliche Fläche des Bebauungsplangebietes wird von Gärten und Wohnbebauung eingenommen, wobei die Gärten häufig in Teilen sehr extensiv genutzt werden und durch Heckenstrukturen und Terrassen untergliedert sind.

Fauna

Bei den nachfolgenden Ausführungen wird auf "ökologische Voruntersuchung" (Vennegeerts; Goll 1990) zurückgegriffen. Es wurden im Rahmen dieser Untersuchung die Laufkäfer, Vögel und Fledermäuse des Untersuchungsgebietes erfaßt.

Dabei ist zu beachten, daß bei der zitierten Erfassung der östliche Waldbestand nicht Gegenstand der Untersuchung war.

Insgesamt ist herauszustellen, daß die bewaldeten Bereiche einen hohen faunistischen Wert besitzen. Vor allem aufgrund der erschweren Zugangsmöglichkeiten können sich hier die Artengemeinschaften recht ungestört entwickeln.

Notwendig ist jedoch auch weitere Vegetationsbestände (Wiesen, Brachen). Diese Strukturierung der Lebensräume ist besonders wichtig, um den unterschiedlichen Ansprüchen möglichst vieler Arten entgegenzukommen. Im Untersuchungsgebiet liegt bisher eine solche enge Verzahnung von Strukturen vor. Gleichzeitig sind die zwei Waldbereiche durch die Gartenflächen (zumindest eingeschränkt) verbunden. Bei einer zukünftigen Planung ist darauf zu achten, daß eine solche Verbindungsmöglichkeit bestehen bleibt.

Während der restliche Waldbestand aufgrund seiner starken Hangneigung sowie der sehr dichten, häufig undurchdringlichen Strauchschicht schwer zugänglich ist, weist der östliche Bestand teilweise starke Eingriffe in die Vegetation und damit auch Störungen der Fauna auf (Trampelpfad, Einbringung von Bodenmassen und großen Felsbrocken in den Tiefenbereich).

Insgesamt wurden zwar keine geschützten Arten festgestellt, das Gebiet weist aber auf jeden Fall ein sehr großes Entwicklungspotential auf. Dazu ist es jedoch erforderlich, Randstrukturen zu schaffen und vor allem zu erhalten. Zusätzlich müssen Verbundmöglichkeiten auch für flugunfähige Organismen bestehen bleiben oder gegebenenfalls neu angelegt werden (Hecken, Wiesenflächen).

3.4 Grünflächen

Der vorhandene Laubmischwald im inneren Plangebiet sowie im östlichen Bereich soll, bis auf eine kleine Fläche von ca. 1.000 qm, erhalten bleiben. Bei dieser aufgegebenen Fläche handelt es sich zum einen um einen Streifen entlang der Flurstücke 140, 265 und 266 und zum anderen um Bereiche auf den Flurstücken 38 und 109. Grundsätzlich ist hier festzustellen, daß diese Flächen nicht den hohen Biotopwert des Waldes im übrigen Plangebiet aufweisen.

Als Ausgleich hierfür ist eine ca. 3.000 qm große Aufforstungsfläche als Saumvegetation in nördlicher Richtung vorgesehen.

Die Streuobstwiesen werden vollständig erhalten sowie eine Brachfläche auf dem Flurstück 109.

Insgesamt wird so die vorhandene Strukturierung der Lebensräume gesichert. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen zu den Freiflächen und Einfriedigungen das Plangebiet mit Vegetationsbeständen angereichert, die dann gleichzeitig auch Vernetzungsfunktionen übernehmen.

3.5 Gestalterische Festsetzungen

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 "Mühlenberg-Süd" weisen sehr unterschiedliche Dachneigungen auf. Neben einem Flachdach sind Dachneigungen von 15 Grad bis > 45 Grad vorhanden. Dementsprechend wird für die noch unbebauten Grundstücke entlang der Mühlenberg- und Bergstraße eine Dachneigung von max. 45 Grad festgesetzt. In Anlehnung an die Hanglagen im inneren Plangebiet wird südlich der Planstraße eine Neigung von max. 40 Grad vorgeschrieben. Insgesamt soll das Satteldach die Dachlandschaft in diesem Gebiet weiterhin prägen und wird somit als Dachform verbindlich vorgesehen.

Darüber hinaus sind zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes weitere gestalterische Festsetzungen getroffen worden (sh. II dieser Begründung). Die Auflagen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu den Grundstücksfreiflächen sowie zu den Werbeanlagen sollen Verunstaltungen und Beeinträchtigungen vermeiden.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen gewährleisten einen ausreichenden Spielraum zur individuellen Gestaltung.

4.0 Umweltbelange

4.1 Versiegelung von Flächen

Mit der Umsetzung des Planentwurfs erfolgen Eingriffe im Sinne von § 4 Abs. 2 LG NW. Durch die Versiegelung von Flächen (Wohngebäude und Planstraße) ergeben sich negative Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die Versiegelung wird durch die auf das notwendige Maß der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 möglichst gering gehalten. Die Neuversiegelung des gesamten Plangebietes beträgt einschließlich der neuen Verkehrsflächen ca. 1,0 ha. Nach § 8a BNatSchG gelten diese Maßnahmen als Eingriffe in Natur und Landschaft und sind somit ausgleichspflichtig.

4.11 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden im Planentwurf folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung sowie eine GRZ von 0,3 im inneren Plangebiet,
- den Erhalt der Streuobstwiesen,

- den Erhalt des Bachlaufes im östlichen Plangebiet,
- den Erhalt des Laubmischwaldes und die Anpflanzung von Sträuchern als Saumvegetation sowie
- den Erhalt von Solitäräumen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen und Flächenbilanz

Durch die Festsetzungen von Bau- und Erschließungsflächen sind Bodenversiegelungen unvermeidbar. Dies führt zu einer Verminderung des Naturhaushaltes.

Ein Ausgleich für die Inanspruchnahme der Bau- und Verkehrsflächen kann nicht durch die Leistungssteigerung des Naturhaushaltes auf anderen Flächen im Plangebiet ermöglicht werden.

Grundsätzlich ist die Anpflanzungsfläche nördlich des Waldbestandes sowie die naturnah zu gestaltenden Hausgärten als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Das im Rahmen der Flächenbilanzierung ermittelte Defizit von ca. 4.000 Biotopwertpunkten ergibt sich aus folgenden Gründen:

Das 6,2 ha große Plangebiet ist abgesehen von den Waldbeständen zum größten Teil bereits bebaut. Zur Ermittlung der überbaubaren Flächen ist für jedes Grundstück die geplante GRZ herangezogen worden (Maximalbebauung). Diese im Rahmen der Ermittlung des Soll-Zustandes notwendige Vorgehensweise läßt allerdings entscheidende Kriterien außer acht. Die volle Ausschöpfung der GRZ ist überwiegend auf Grund der topographischen Verhältnisse (starke Hanglage) nicht möglich. Dies gilt insbesondere für bereits bebaute Grundstücke. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß die Baulückenschließungen und Baukörpererweiterungen entlang der Mühlenberg- und Bergstraße auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigungsfähig sind, da die Grundstücke im Innenbereich liegen. Bei strenger Berechnung (sh. Bilanzierung auf besonderem Beiblatt) ergibt sich nahezu eine Verdreifachung der überbauten Flächen, wobei der Planentwurf die rechtlichen Voraussetzungen für lediglich 15 bis 20 Wohngebäude je nach Einzel- oder Doppelhausbebauung schafft.

Neben der Ausweisung von stadtnahen Wohnbaugrundstücken zielt die Planung auch auf den Erhalt der ökologisch wertvollen Gehölzbestände. Die Streuobstwiesen werden vollständig erhalten sowie der Laubmischwald bis auf eine Fläche von insgesamt ca. 1.061 qm. Bei dieser Fläche handelt es sich zum einen um einen Streifen entlang der Flurstücke 140, 265 und 266 und zum anderen um Bereiche auf den Flurstücken 38 und 109. Diese Flächen wären innerhalb der Bilanzierung eher mit 0,9 als Wertfaktor anzusetzen gewesen, da sie nicht die Qualität des Waldes im inneren Plangebiet aufweisen. Da eine genaue Abgrenzung nur sehr schwierig zu ermitteln ist, wurde insgesamt der Wertfaktor 1 angesetzt. Insgesamt wird dieser

Verlust durch die Aufforstungsfläche von 3.106 qm ausgeglichen, d. h. das Verhältnis beträgt 1:3. Darüber hinaus werden für Einfriedigungen nur Hecken zugelassen, die dann auch Vernetzungsfunktionen übernehmen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß sich das o. g. Defizit reduzieren würde, wenn nur die neu zu errichtenden Wohngebäude nördlich und südlich der Planstraße und die neuen Erschließungsflächen als Eingriffe i. S. des LG NW angesehen werden. Auf Grund der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Eigentümerverhältnisse ist aber ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches zur Festsetzung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen ist ebenfalls durch die fehlende Vernetzung zum Freiraum nicht realisierbar.

Da der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken hier der Vorrang eingeräumt wird, ist vorgesehen, das Defizit von 4.000 Biotopwertpunkten durch entsprechende Maßnahmen außerhalb des eingriffsauslösenden Bebauungsplanes zu kompensieren. Hierfür wird ein Planvollzugsvertrag mit der Unteren Landschaftsbehörde abgeschlossen.

5.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Mühlenberg- und Bergstraße an das innerstädtische bzw. überörtliche (L 673) Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Schleifenstraße, die an die Mühlenbergstraße angebunden ist. Die Verknüpfung mit den beiden Straßen erfolgt an einem Punkt, an dem auf Grund der Topographie die geringsten Böschungs- oder Stützbauwerke erforderlich sind. Anschließend entwickelt sich die Planstraße entlang der Höhenschichtlinien in östlicher Richtung, so daß auch hier keine größeren Steigungen auftreten und wird an den vorhandenen Stichweg angebunden. Der Querschnitt der Straße mit 5,50 m ist für die zu erwartenden Verkehrsbelastungen ausreichend dimensioniert.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch Anschluß an das Netz der Stadtwerke Fröndenberg GmbH gewährleistet.

Das Plangebiet wird durch die städtische Kanalisation im Mischsystem entwässert. Die Abwässer werden von der Ruhrverbandskläranlage in Menden-Bösperde gereinigt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzzone III des Wasserschutzbereiches der Gelsenwasser AG. Für den notwendigen Straßenausbau werden deshalb die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten vom 01.08.1984 angewendet.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg. Die Wertstoffsammlung erfolgt im Hol-System (Wertstoffkisten).

5.3 Öffentliche Verkehrsmittel

Die nächsten ÖPNV-Haltepunkte befinden sich an der Mühlenbergstraße und an der nördlich gelegenen Paul-Löbe-Straße, wo die Buslinie 171 (Stadtverkehr) verkehrt. Der Busbahnhof und der Bahnhof Fröndenberg sind nur ca. 5 bis 10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Die Erreichbarkeit des Bahnhofes wird voraussichtlich 1997 noch insofern verbessert, als daß im Rahmen der Neugestaltung des Umfeldes (z. B. Park-and-Ride-Anlage) ein Zugang von der Nordseite eingerichtet wird. Somit ist eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

In dem Plangebiet sind, soweit bekannt, denkmalpflegerische Belange nicht betroffen (sh. III, Hinweise Nr. 1).

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

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

Mit den Festsetzungen der öffentlichen Erschließungsfläche und der Grünflächen werden diese hinsichtlich ihrer privaten Verwertungsmöglichkeiten eingeschränkt; hierin ist ein Nachteil für den Grundstückseigentümer zu sehen. Angesichts der vorgenannten Vorteile überwiegen aber diese die Nachteile erheblich und sind damit zumutbar.

Die Eigentümer, auf deren Grundstücke sich keine Werterhöhungen durch Baumöglichkeiten ergeben, sich aber wertvolle Gehölzbestände befinden, werden lediglich verpflichtet, diese zu erhalten und zu pflegen. Die Grenze der Zumutbarkeit wird hierdurch nicht überschritten.

7.0 Bodenordnung

Der Planbereich ist geprägt durch lange, schmale Grundstücke, die sich im Eigentum verschiedener Anlieger der Berg- und Mühlenbergstraße befinden. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 ff. des Baugesetzbuches ist jedoch nicht vorgesehen. Der Erwerb der für die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksteile soll auf dem Wege freier Vereinbarungen erfolgen.

Im Auftrage:


Geiseler