HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH

STADT GESEKE

Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 6
im OT Mönninghausen

- Offenlegung -

INHALT

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Planungskonzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung und ruhender Verkehr
8. Sonstige Belange
9. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

09/01

1. Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 13.03.2001 beschlossen, für den bisher unbebauten Bereich südlich des „Vitusweges" und östlich der Wohnbebauung „Auf den Köppen" den Bebauungsplan Nr. 6 aufzustellen.

Mit der Bebauung dieses Bereiches wird die vorhandene Bebauung nach Osten hin erweitert und neue Wohnbaufläche geschaffen.

2. Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage Mönninghausens.
Es wird über den Vitusweg erschlossen.
Im Westen grenzt das Plangebiet an bereits vorhandene Bebauung, während sich nach Süden hin landwirtschaftlich genutzte Fläche erstreckt.
Bis auf den im Norden gelegenen damaligen landwirtschaftlich genutzten Betrieb befindet sich nur Wohnbebauung im direkten Umfeld des Plangebietes.
Der Änderungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 0,44 ha auf und ist fast vollständig eben. Zu ihm gehört das Flurstück 60 (teilweise) der Gemarkung Mönninghausen, Flur 4.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geseke weist für den Planungsbereich landwirtschaftliche Fläche gem. § 5 (2) Nr. 9 a BauGB aus. Im Rahmen der 43. Änderung des FNP der Stadt Geseke wird diese Darstellung zugunsten einer Wohnbaufläche aufgehoben. Die Änderung befindet sich z.Z. im Verfahren. Die landesplanerische Anpassung ist erfolgt, so dass der B-Plan aus dem FNP entwickelt wird.

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept wurde unter Berücksichtigung folgender Restriktionen und Zielsetzungen entwickelt:

- Die Bebauung und Nutzung der Fläche soll sich an der bestehenden Bebauung und Nutzung westlich des Gebietes orientieren.

- Die Erschließung soll ausschließlich über den Vitusweg erfolgen.

- Am Westrand des Plangebietes soll eine Möglichkeit vorgesehen werden, die südlich des Plangebietes liegenden Flächen zu erschließen, um eine spätere Erweiterung des Siedlungsbereiches zu ermöglichen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes werden einheitlich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) BauNVO durch
- Grundflächenzahl,
- die Geschoßflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße wird die Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoß begrenzt, um keine überdimensional großen Baukörper entstehen zu lassen und sich der umliegenden Bebauung anzupassen.
Die Festsetzung einer Dachneigung gewährleistet, dass sich die Bebauung auch hinsichtlich der Dachform und der Proportionen der Umgebung anpasst.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Zielsetzung einer den örtlichen Gegebenheiten angepaßten Bebauung, sind gem. § 22 (1) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über den nördlich des Plangebietes gelegenen Vitusweg.
Durch diese Anbindung ist - wie bisher - eine problemlose Erreichbarkeit gewährleistet.

8. Sonstige Belange

- Denkmalschutz und Denkmalpflege
  Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale in Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.
  Wenn - wider Erwarten - bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

- Immissionsschutz
  Der Planbereich grenzt im Westen an bereits vorhandene Wohnbebauung; zum Süden hin schließt sich freie Landschaft an. Nördlich des Vitusweges befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Betrieb, von dem keine Geruchsemissionen mehr erwartet werden.

Im südwestlichen Bereich, an der „Geseker Straße" sowie in der Gabelung „Vitusweg/Bruchweg" liegen ebenfalls zwei landwirtschaftliche Betriebe. Des weiteren befindet sich östlich des Plangebietes ein Vollerwerbsbetrieb.
Für die potentielle Konfliktsituation ist aber aufgrund der Intensität der Bewirtschaftung sowie der Entfernung zu den Wohngebäuden nur der direkt nördlich gelegene z.Zt. nicht bewirtschaftete Hof zu berücksichtigen.
Der ursprünglich vorhandene Viehbestand (200 Mastschweine / 40 Bullen) erforderte nach Auffassung des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt 150 m Abstand zur Wohnbebauung.
Da jedoch eine emissionsträchtige Viehhaltung auf diesem Hof weitestgehend ausgeschlossen werden kann, sind Konflikte nicht zu erwarten. Die übrigen Betriebe werden durch die vorgesehene Planung aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht weiter eingeschränkt.

- Altlasten

  Das Gelände ist bislang weder gewerblich noch als Bauland genutzt worden. Es handelt sich um eine natürliche Bodenformation, da Altablagerungen nicht vorkommen. Somit gehen für das Baugebiet keine Gefährdungen aus.

- Ver- und Entsorgung

  Das zukünftige Baugebiet wird über bestehende Leitungen an die Stromversorgung der RWE net AG angeschlossen.
  Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann im Hinblick auf § 51 a LWG nicht im Plangebiet versickert oder verrieselt werden, da das Grundwasser stellenweise unter 1,00 m unter Geländeoberkante ansteht. Um eine Gefährdung auszuschließen, wird somit das Niederschlagswasser an die Mischkanalisation angeschlossen; die Einrichtung einer Trennkanalisation ist wirtschaftlich nicht vertretbar.
  Da die Fläche bereits voll erschlossen ist, kann die Wasserversorgung durch die Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH und die Abwasserentsorgung durch die Stadt Geseke / Kanalbau Geseke GmbH sichergestellt werden.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird über bestehende Kanäle der Pumpstation Mönninghausen dem Kanalsystem zugeführt und dann zur Kläranlage Geseke gepumpt.

- Verkehr
  Die mit der Besiedlung des Gebietes einhergehende Zunahme des Verkehrs kann vernachlässigt werden, da es allenfalls zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs kommt.

9. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Inanspruchnahme und Umnutzung der bisher zur freien Landschaft gehörenden Flächen für Wohnbebauung ist als Eingriff gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zu beurteilen. Als Eingriff sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Neuversiegelung bislang offener Bodenflächen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude
- Landschaftsverbrauch und Verlust der Fläche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten

Bestand

Der Zustand und die Nutzung der Fläche wurde den einzelnen Biotoptypen zugeordnet (vgl. Tabelle). Danach wird das Gebiet durch folgende Biotoptypen charakterisiert.

Biotoptyp Nr. 2.1: **Straßenränder, Bankette (222,21 m²)**

Diese Fläche befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze und ist ca. 2 m breit.

Biotoptyp Nr. 3.2: **Intensivgrünland (4.212,14 m²)**

4.212,14 m² des Planbereiches werden als Wiese genutzt und sind somit als Intensivgrünland einzustufen.
Es ergibt sich somit ein Flächenwert von 4.212,14 m² * 4 = 16.848,56 Wertpunkte.

Die räumliche Lage ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Planung

Der Zustand des Untersuchungsraumes gem. der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde ebenfalls den einzelnen Biotoptypen zugeordnet.

Da langfristig eine Erweiterung des Gebietes nach Süden hin vorgesehen ist und daher die Festsetzung einer Pflanzbindung/Eingrünung wenig Sinn macht, wird auf die explizite Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verzichtet.
Dieses ist vertretbar, da eine Abpflanzung zur freien Landschaft ohnehin von den Eigentümern der Grundstücke erfahrungsgemäß erfolgen wird.

Nach der Realisierung lässt sich das Gebiet wie folgt charakterisieren:

Biotoptyp Nr. 1.1: **Versiegelte Fläche (1.773,74 m²)**

Die versiegelte Fläche ergibt sich durch die potentielle Bebauung und die damit zwangsläufig verbundene mögliche Versiegelung, die mit 0,4 (GRZ) der privaten Grundstücksfläche gerechnet wird.

Die theoretisch mögliche Überschreitung der GRZ um 50 % wird hier nicht berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass eine GRZ von 0,4 durch die Bebauung bei dem vorhandenen Grundstück nicht erreicht wird.
Bei einer Größe von 4.434,35 m² privater Grundstücksfläche sind hier 4.434,35 m² x 0,4 = 1.773,74 m² anzusetzen.

Biotoptyp Nr. 4.1: **Zier- und Nutzgarten, strukturarm (2.660,61 m²)**

Die Fläche ist die neu geschaffene, private Grundstücksfläche, die sich aus der gesamten privaten Grundstücksfläche von 4.434,35 m² abzüglich der potentiell durch Bebauung versiegelten Fläche von 1.773,74 m² zusammensetzt.

Wie aus der Tabelle ersichtlich, können die beschriebenen Maßnahmen den Eingriff im Gebiet nur zu 30,8 % ausgleichen. Es verbleiben noch 11.971,76 Wertpunkte.
Dieses Kompensationsdefizit wird extern im Ökopool der Stadt Geseke ausgeglichen. Dafür werden diese 11.971,76 Wertpunkte vom Ökokonto" abgebucht.

Aufgestellt: Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren
im September 2001

G:\KB\SEKRETAR\HS\GESEKE\Erläuterungen\BPL_6_Mönning_Offfenl.doc

Bilanz_1

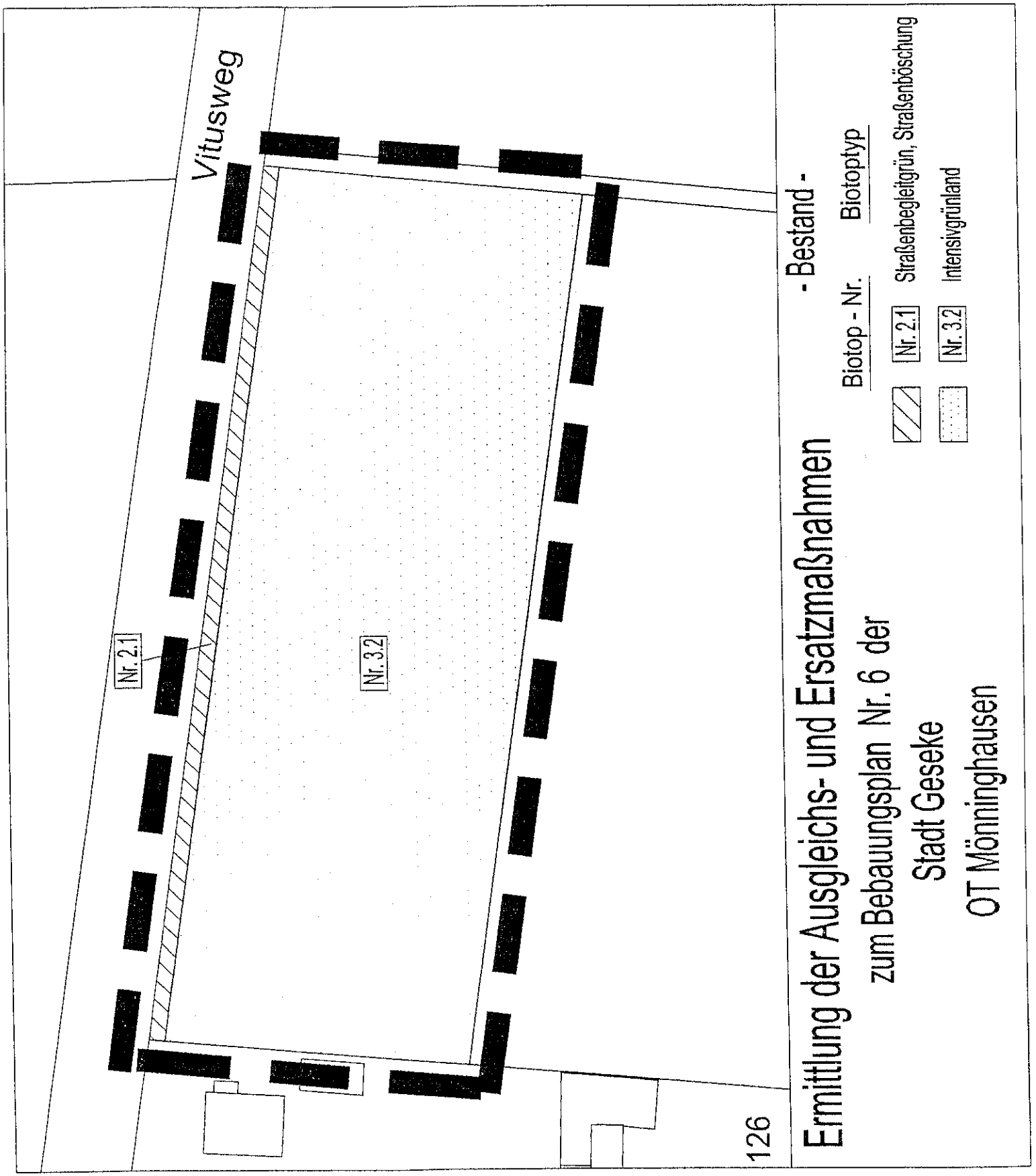
Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 6 "Vitusweg" der Stadt Geseke, OT Mönninghausen

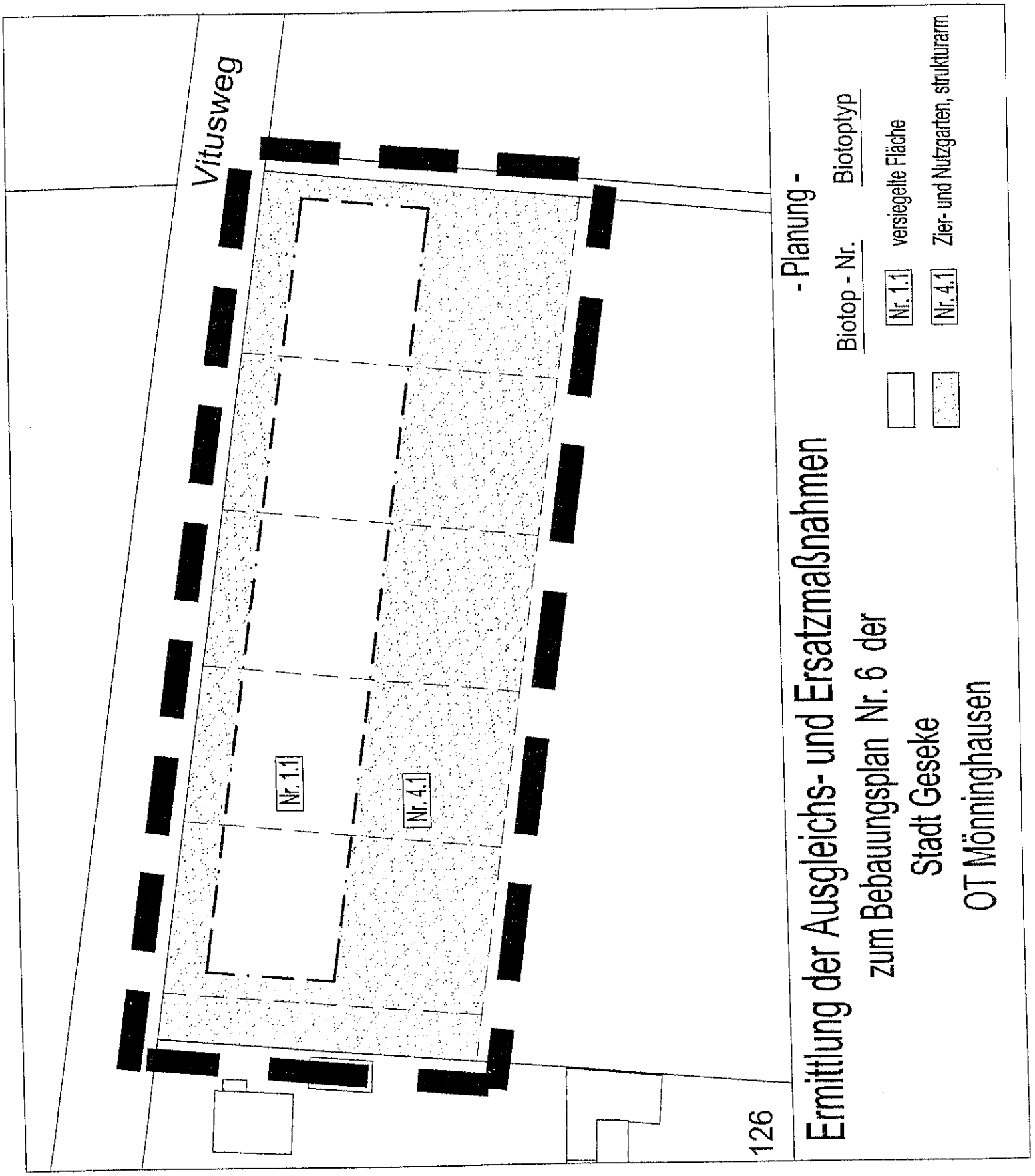
Biotoptyp	Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					Zustand d. Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B-Planes				
	Grundwert A	Grundwert P	Fläche in qm	Korrektur-faktor	Flächenwert gesamt	Grundwert A	Grundwert P	Fläche in qm	Korrektur-faktor	Flächenwert gesamt
1 Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden										
1.1 versiegelte Fläche	0	0			0	0	0	1773,74		0
1.2 versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	0,5	0,5			0	0,5	0,5			0
oder baumbestandene versiegelte Fläche					0					0
1.3 Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken,	1	1			0	1	1			0
Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb					0					0
1.4 Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	1	1			0	1	1			0
1.5 Feldwege, Waldwege	2	2			0	2	2			0
1.6 Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene	7	6			0	7	6			0
Steinbrüche, Abgrabungsflächen					0					0
1.7 Hohlwege	7	6			0	7	6			0
1.8 natürliche Felsbildungen, natürl. und naturnahe Blockschutt-	10				0	10				0
und Geröllhalden, Höhlen, Stollen					0					0
					0					0
					0					0
2 Begleitvegetation										
2.1 Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen	2	2	222,21		444,42	2	2			0
2.2 Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	3	3			0	3	3			0
2.3 Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	3	3			0	3	3			0
					0					0
					0					0
3 Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche										
3.1 Acker	2	2			0	2	2			0
3.2 Intensivgrünland (Fettweide, Fettwiese)	4	4	4212,14		16848,56	4	4			0
3.3 Magerwiese, Magerweide	10	7			0	10	7			0
3.4 Naß- und Feuchtgrünland (Naßwiese, -weide) Riede	10	7			0	10	7			0
3.5 Heide, Trockenrasen,Halbtrockenrasen, Schwermetallrasen,	10	7			0	10	7			0
Borstgrasrasen, Binnensalzstelle					0					0
3.6 Obstwiese, jung	7	7			0	7	7			0
3.7 Obstwiese, alt	7	7			0	7	7			0
					0					0
					0					0
4 Grünflächen										
4.1 Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2	2			0	2	2	2660,61		5321,22
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	4	3			0	4	3			0
4.3 Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	2			0	2	2			0
4.4 Intensivrasen (z.B. Sportflächen)	2	2			0	2	2			0
4.5 Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	3	3			0	3	3			0

Bilanz_1

4.6	extensive Dachbegrünung	0,5	0,5			0	0,5	0,5			0
4.7	intensive Dachbegrünung, übererdete Anlage	1	1			0	1	1			0
4.8	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen	2	2			0	2	2			0
						0					0
5	**Brachen**					0					0
5.1	Brachen < 5 Jahre	4	6			0	4	6			0
5.2	Brachen zw. 5 - 15 Jahren	5	6			0	5	6			0
5.3	Brachen > 15 Jahre	6	6			0	6	6			0
						0					0
6	**Wald**					0					0
6.1	Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen	3	3			0	3	3			0
6.2	Nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	5	4			0	5	4			0
6.3	Aufforstungen mit nicht standortheimischen Laub-	3	4			0	3	4			0
	oder Nadelwald					0					0
6.4	Teilweise nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	7	5			0	7	5			0
6.5	Aufforstungen mit teilweise nicht standortheimischen Laub-	4	5			0	4	5			0
	oder Nadelwald					0					0
6.6	Standortheimischer Laub- oder Nadelwald	9	6			0	9	6			0
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub-	5	6			0	5	6			0
	oder Nadelgehölzen					0					0
6.8	Bruch-, Sumpf- und Auenwälder	10	7			0	10	7			0
6.9	naturnahe Waldränder, gestuft mit Krautsaum	10	7			0	10	7			0
						0					0
7	**Gewässer**					0					0
7.1	naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut u. begradigt	3	3			0	3	3			0
7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	7	7			0	7	7			0
7.3	natürliche und naturnahe unverbaute oder langjährig	10	7			0	10	7			0
	renaturierte Fließ- und Stillgewässer					0					0
7.4	Röhrichte, Sümpfe	10	7			0	10	7			0
7.5	Moore	10				0	10				0
7.6	ungefaßte Quellbereiche	10				0	10				0
7.7	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	4			0	4	4			0
						0					0
8	**Gehölze**					0					0
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	7	6			0	7	6			0
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	8	6			0	8	6			0
						0					0
	gesamt			**4434,35**		**17292,98**			**4434,35**		**5321,22**

Differenz Bestand - Planung -11971,76 Wertpunkte


Vitusweg
Nr. 2.1
Nr. 3.2
126
Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
zum Bebauungsplan Nr. 6 der
Stadt Geseke
OT Mönninghausen
- Bestand -
Biotop - Nr.
Biotoptyp
Nr. 2.1
Straßenbegleitgrün, Straßenböschung
Nr. 3.2
Intensivgrünland


Vitusweg
Nr. 1.1
Nr. 4.1
126
- Planung -
Biotop - Nr.
Biotoptyp
Nr. 1.1
versiegelte Fläche
Nr. 4.1
Zier- und Nutzgarten, strukturarm
Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
zum Bebauungsplan Nr. 6 der
Stadt Geseke
OT Mönninghausen