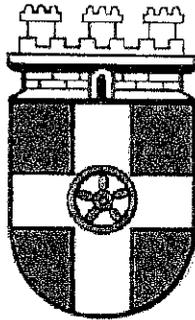




STADT GESEKE



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 nördlich der Straße „An der Raute“ 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. Umweltrelevanz / Umweltbelange
10. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen



1. Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am beschlossen, für das bisher unbebaute Grundstück (Flurstück 70, Flur 7) nördlich der Straße „An der Raute“ den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.

Mit der Bebauung dieses Bereiches wird die vorhandene Bebauung nach Norden hin erweitert.

2. Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage Mönninghausens. Es wird über die Straße „An der Raute“ erschlossen.

Im Süden grenzt das Plangebiet an bereits vorhandene Bebauung, während sich nach Norden hin landwirtschaftlich genutzte Fläche erstreckt.

Es befindet sich nur Wohnbebauung im direkten Umfeld des Plangebietes; gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, die ggfs. störende Emissionen verursachen könnten, sind nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 0,18 ha auf und ist fast vollständig eben. Zu ihm gehört das Flurstück 70 der Gemarkung Mönninghausen, Flur 7.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geseke weist für den Planungsbereich Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB aus.

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 der benachbarten Bebauung orientieren.
- Die Erschließung soll ausschließlich über die Straße „An der Raute“ erfolgen.

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 Geschößflächenzahl 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 ein Vollgeschöß begrenzt, um 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 Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die südlich des Plangebietes gelegene Straße „An der Raute“.

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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu belassen.

- 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. Umweltrelevanz / Umweltbelange

Nach der Neufassung des BauGB sind in dem Bebauungsplan gem. § 2a BauGB Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt kumulierend darzustellen.

Die im UVPG vorgegebenen Größenordnungen der §§ 3b bis 3e in Verbindung mit der Anlage 1 (siehe Ziffer 18.5.1. der Anlage 1) greifen hier nicht, so dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht entsteht.

Nach dem GEP für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund, östlicher Teil, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 1996, ist der Planbereich als Agrarbereich dargestellt.

Der Landschaftsplan Obere Lippetalung - Geseker Unterbehörde trifft für diesen Bereich keine Aussagen. Auch beinhaltet er keine Festsetzungen, die einer Festsetzung von Wohnbauflächen entgegen stünden.

Eine Notwendigkeit einer UVP bzw. eines Umweltberichtes besteht demnach nicht.

10. 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. 1.1: **Versiegelte Fläche (99,62 m²)**

Diese Fläche grenzt im Süden des Plangebietes direkt an die Erschließungsstraße „An der Raute“.

Biotoptyp Nr. 1.3 **Wassergebundene Decke (133,82 m²)**

Dieser Biotoptyp befindet sich südlich des Intensivgrünlandes und nördlich der versiegelten Fläche.

Biotoptyp Nr. 3.2: Intensivgrünland (1.543,29 m²)

1.543,29 m² des Planbereiches werden als Wiese genutzt und sind somit als Intensivgrünland einzustufen.

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von $1.543,29 \text{ m}^2 * 4 = 6.173,16$ Wertpunkte.

Planung

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

Nach der Realisierung lässt sich das Gebiet wie folgt charakterisieren:

Biotoptyp Nr. 1.1: Versiegelte Fläche (853,34 m²)

Die versiegelte Fläche ergibt sich durch die Straßenverkehrsfläche mit 237,75 m² und 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 1.538,98 m² privater Grundstücksfläche sind hier $1.538,98 \text{ m}^2 * 0,4 = 615,59 \text{ m}^2$ anzusetzen.

Zu diesen 615,59 m² versiegelte Fläche werden noch die 237,75 m² der Straßenverkehrsfläche hinzuaddiert. Somit ergibt sich $615,59 \text{ m}^2 + 237,75 \text{ m}^2 = 853,34 \text{ m}^2$ versiegelte Fläche.

Biotoptyp Nr. 4.1: Zier- und Nutzgarten, strukturarm (474,52 m²)

Die Fläche ist die neu geschaffene, private Grundstücksfläche, die sich aus der gesamten privaten Grundstücksfläche von 1.538,98 m² abzüglich der potentiell durch Bebauung versiegelten Fläche von 615,59 m² zusammensetzt.

Des Weiteren sind die Anpflanzungsflächen in einer Größe von 448,87 m² zu subtrahieren.

Biotoptyp Nr. 8.1: Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (448,87 m²)

Sowohl an der nördlichen wie auch östlichen Plangebietsgrenze wird ein 5,00 breiter Streifen dieses Biotoptyps festgesetzt.

Wie aus der Tabelle ersichtlich, können die beschriebenen Maßnahmen den Eingriff im Gebiet zu 57,73 % ausgleichen. Es verbleiben noch 2.666,31 Wertpunkte.

Das Defizit wird dadurch ausgeglichen, dass eine Teilfläche im Ökopool der Stadt Geseke für die Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird.

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren
im September 2002

G:\KB\SEKRETARIAT\GESEKE\Erläuterungen\BPL_7_Mönning_Offenlegung.doc

Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung für das Baugebiet nördlich "An der Raute"		Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						(Gesamtgebiet)					
		Grundwert A	Grundwert P	Fläche in qm	Korrektur- faktor	Flächenwert gesamt	Grundwert A	Grundwert P	Fläche in qm	Korrektur- faktor	Flächenwert gesamt		
Biotyp													
1	Verseigte oder teilverseigte Flächen, Rollböden												
1.1	verseigte Fläche	0	0	99,62		0	0	853,34					
1.2	verseigte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung oder baumbestandene verseigte Fläche	0,5	0,5			0	0,5				0		
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rollböden, Gleisbereiche in Betrieb	1	1	133,29		133,29	1	1					
1.4	Rasengittersteine, Rasenpflaster	1	1				1						
1.5	Feldwege, Waldwege	2	2				2						
1.6	Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene Steinbrüche, Abgrabungsflächen	7	6				7	6					
1.7	Hohlwege	7	6				7	6					
1.8	natürliche Felsbildungen, nat. und naturnahe Blockschutt- und Geröllhalden, Höhlen, Stollen	10					10						
2	Begleitvegetation												
2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen	2	2				2	2					
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenbegrünungen	3	3				3	3					
2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	3	3				3	3					
3	Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche												
3.1	Acker	2	2				2	2					
3.2	Intensivgrünland (Ettwiese, Fettwiese)	4	4	153,82		6175,28	4	4					
3.3	Magerwiese, Magerweide	10	7				10	7					
3.4	Nab- und Feuchgrünland (Nalbwiese, weide) Reide	10	7				10	7					
3.5	Heide, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Schwermetallrasen, Borstgrasrasen, Binnensalzstelle	10	7				10	7					
3.6	Obstwiese, jung	7	7				7	7					
3.7	Obstwiese, alt	7	7				7	7			0		
4	Grünflächen												
4.1	Zier- und Nutzgrün, strukturarm	2	2				2	2			949,04		
4.2	Zier- und Nutzgrün, strukturreich	4	3				4	3					
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	2				2	2			0		
4.4	Intensivrasen (z.B. Sportflächen)	2	2				2	2					
4.5	Extensivrasen, Staudenabatten, Bodendecker	3	3				3	3					
4.6	extensive Dachbegrünung	0,5	0,5				0,5	0,5					

Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
zum Bebauungsplan Nr. 7 der
Stadt Geseke
OT Mönninghausen

- Bestand -

Biotop - Nr.	Biotoptyp
Nr. 1.1	versiegelte Fläche
Nr. 1.3	Schotter, Kies, wassergebundene Decke
Nr. 3.2	Intensivgrünland

23

