

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Ebenau " in Züschen.

Die sehr rege Nachfrage nach Bauland zwingt die Gemeinde Züschen, ein entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen. Das Gebiet Ebenau bietet sich dafür besonders an, weil es unmittelbar an den Ortskern grenzt und Schule, Kindergarten und Jugendheim im Planungsgebiet liegen bzw. dort errichtet werden sollen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan, der sich zur Zeit in Bearbeitung befindet, für diesen Zweck ausgewiesen.

Die Zufahrt zum Baugelände erfolgt durch eine Aufschließungsstraße, die in ihrem unteren Teil bis hinter die Bahnlinie eine neue Trasse erhält. Über die Bahnstrecke ist eine neue Brücke erforderlich. Der Anschluß an das Verkehrsnetz ist über die L 721 gegeben. Auf eine Linksabbiegerspur im Einmündungsbereich der Aufschließungsstraße kann nach Auffassung der Gemeinde verzichtet werden, weil nicht anzunehmen ist, daß ein nennenswerter Verkehr aus Richtung Mollseifen in das Baugelände Ebenau aufkommen wird. Im oberen Teil liegt die Aufschließungsstraße in der Trasse des jetzigen Astenweges.

Das Gelände weist Höhenunterschiede auf, die jedoch nicht erheblich sind. Die Höhen sind aus dem Plan zu entnehmen.

Die 13,6 ha große Fläche des Planungsgebietes gehört zum Teil der Gemeinde und zum Teil privaten Besitzern. Letztere sind bereit, das Gelände für die Aufschließung und Bebauung zur Verfügung zu stellen. Am Nordrand westlich der Schule sollen größere Pensionshäuser entstehen. Ganz im Westen sind Reiheneigenheime geplant. Das übrige Gebiet ist vorwiegend Einzeleigenheimen vorbehalten.

Für die Aufschließung werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen :

770 m	Aufschließungsstraße 10,50 m breit		
	je 650,-	=	500.500,- DM
1.550 m	Wohnstraßen 8,50 m breit je 530,-	=	821.500,- "
70 m	Einschnitt für den unteren Teil der Aufschließungsstraße (nur Erdarbeiten) als Zuschlag	je 800,- =	56.000,- "
			<hr/>
	zu übertragen		1.378.000,- DM

	Übertrag :	1.378.000,-	DM
2	Kehren als Zuschlag je 14.000,- =	28.000,-	"
3.500 qm	Parkflächen je 28,- =	98.000,-	"
550 m	Fußwege je 20,- =	11.000,-	"
2.650 qm	Grünflächen einschl. der Erdarbeiten		
	je 18,- =	47.700,-	"
1.100 qm	Kinderspielplatz je 25,- =	27.500,-	"
1	Brücke über die Eisenbahn	180.000,-	"
		<hr/>	
		1.770.200,-	DM
		=====	

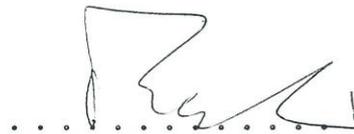
Aufgestellt : Münster, den 12. März 1974



WERNER SCHRÖETER ARCHITEKT BDA

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 in der Zeit vom 27. 11. 1974 bis 27. 12. 1974 öffentlich ausgelegt.

Hallenberg, den 30. 12. 1974



Amtsleiter u.
Gemeindefürsprecher

Listen Nr.	vorhandene Flächennutzung - Biototyp -	Fläche - ha -	Wertfaktor	Wert
	Übertrag:	0,1802		0,6205
1	überbaubare Flächen einschl. Garagen	0,1558	0	0,0000
12	Nicht überbaubare Fläche (Hausgärten ohne private Pflanzfläche)	0,3700	3	1,1100
<u>Plangebietsfläche =</u>		<u>0,7060</u>	<u>gesamt:</u>	<u>1,7305</u>

(x) Differenz der PIG-Bewertung aus Istzustand/Planungszustand:

$$2,7760 \text{ ./} 1,7305 = - 1,0455 \text{ Biotoppunkte}$$

$$\text{Eingriffskompensationsgrad} = 62,33 \%$$

(x) Zur ökologischen Planungsoptimierung werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, bzw. sind bei der Planung/Festsetzung bereits berücksichtigt:

a) Im Plangebiet müssen 7 Hochstamm-Bäume als Straßenfrontbäume gepflanzt werden

$$\text{Listen Nr. 14} = 7 \times 0,0030 \times 4 = \underline{0,0840 \text{ Biotoppunkte}}$$

b) Lt. Festsetzungen müssen 22 Bäume/Obstbäume gepflanzt werden

$$\text{Listen Nr. 14} = 22 \times 0,0030 \times 4 = \underline{0,2640 \text{ Biotoppunkte}}$$

(x) Differenz der PIG-Bewertung aus Istzustand/Planungszustand und ökologischer Optimierung:

$$2,7760 - (1,7305 + 0,0840 + 0,2640) = 2,0785 = - \underline{0,6975 \text{ Biotoppunkte}}$$

$$\text{Eingriffskompensationsgrad} = 74,9 \%$$

(x) Externe Ersatzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Der Gesamtwert des Planungszustandes unterschreitet den Wert des Istzustandes um ca.

$$25,10 \% = 0,6975 \text{ Biotoppunkte.}$$

Dieser als geringfügig einzustufende negative Eingriffskompensationsgrad wird dem Planungsanlaß und Planungsziel der Schaffung von Wohnraum untergeordnet.

Winterberg, im Januar 1997