

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 8 C **„Möllmicke - Kinderheid“** **6. Änderung und Ergänzung**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 8 C
„Möllmicke – Kinderheid“
6. Änderung und Ergänzung

B e g r ü n d u n g
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

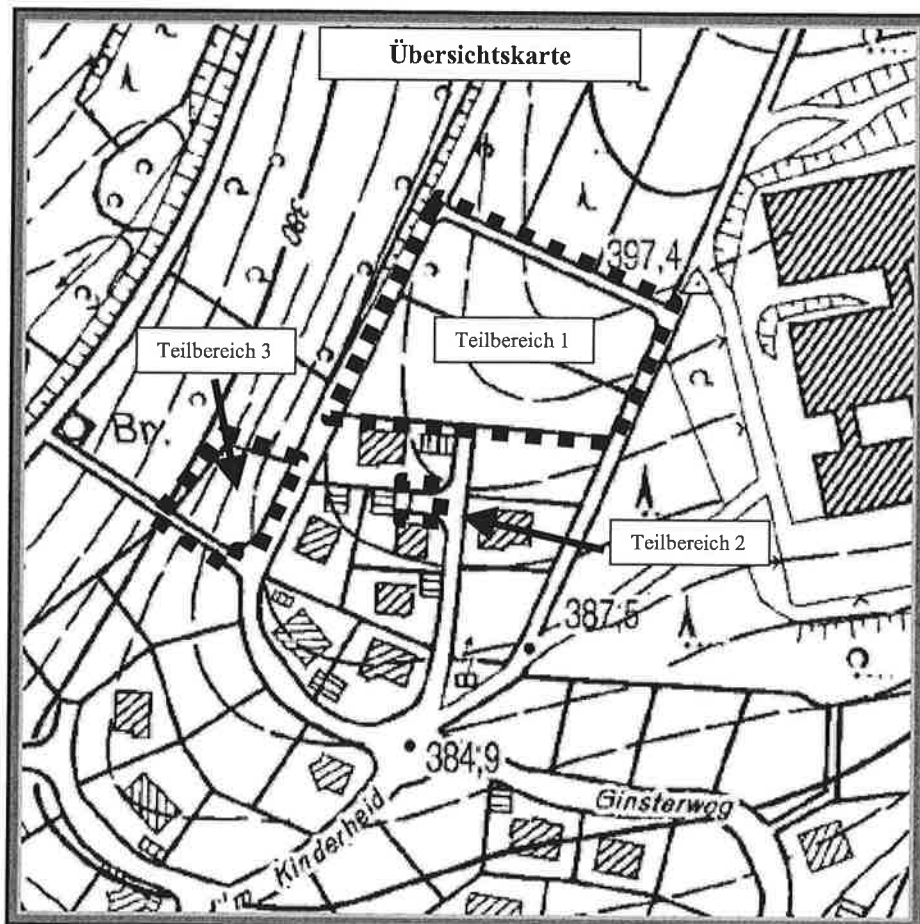
Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Inhalt der Planänderung
4. Grünordnung
5. Entwässerung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung und Ergänzung umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Wenden, Flur 7, Flurstücke 286, 655 und 656 sowie
- Gemarkung Wenden, Flur 30, Flurstücke 48, 50 (beide tlw.), 125, 126, 138 und 155 (tlw., „Auf'm Kinderheid“).



2. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 8 C „Möllmicke – Kinderheid“ rechtskräftig seit: 08.08.1998

- | | | |
|--------------------------|------------------------|------------|
| 1. Änderung | rechtskräftig seit: | 04.12.1992 |
| 2. Änderung | - nicht durchgeführt - | |
| 3. vereinfachte Änderung | rechtskräftig seit: | 21.02.1995 |
| 4. Änderung | rechtskräftig seit: | 07.05.1997 |
| 5. vereinfachte Änderung | rechtskräftig seit: | 17.08.1998 |

Bebauungsplan Nr. 8 A
„Balzenberg – Schulzentrum“

rechtskräftig seit: 16.12.1974

- | | | |
|--------------------------|---------------------|------------|
| 1. Änderung | rechtskräftig seit: | 21.09.1981 |
| 2. vereinfachte Änderung | rechtskräftig seit: | 08.11.1982 |
| 3. Änderung | rechtskräftig seit: | 21.12.1992 |
| 4. vereinfachte Änderung | rechtskräftig seit: | 27.12.1995 |
| 5. Änderung | rechtskräftig seit: | 15.06.1999 |

Durch diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 C „Möllmicke – Kinderheid“ wird eine ca. 580 qm große Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 8 A „Balzenberg – Schulzentrum“ überplant. Dieser Bereich im Anschluss an das Konrad-Adenauer-Schulzentrum ist seit dem 16.12.1974 unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, wird aber für „schulische Zwecke“ nicht benötigt.

3. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst drei räumlich voneinander getrennte Teilbereiche:

- Teilbereich 1: die Erweiterungsfläche in Verlängerung der Straße „Auf'm Kinderheid“,
Teilbereich 2: der vorhandene Wendehammer an der Straße „Auf'm Kinderheid“
Teilbereich 3: einen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche nordwestlich des „Ginsterweges“

Teilbereiche 1 und 2:

Im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung sollen westlich des Konrad-Adenauer-Schulzentrums auf einer ca. 2.690 qm großen Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbebauung geschaffen werden. Für die Erschließung dieses Bereichs wird die Straße „Auf'm Kinderheid“ um ca. 40 m verlängert und endet in einem Wendehammer, über den die Erschließung des Grundstücks am östlichen Plangebietsrand erfolgt. Hierdurch wird die bereits bestehende Wendeanlage nicht mehr benötigt. Dieser Bereich wird, soweit er nicht für die Zufahrt des Grundstücks Gemarkung Wenden, Flur 30, Flurstück 48 benötigt wird, als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und kann somit dem angrenzenden Wohnbaugrundstück Gemarkung Wenden, Flur 30, Flurstück 50 angegliedert werden.

Da die Fahrbahnbreite Straße „Auf'm Kinderheid“ nördlich des „Mini-Kreisverkehrs“ nur ca. 4,25 m beträgt, sollen hierüber auch zukünftig keine über diese Erweiterung hinausgehende Wohnbauflächen erschlossen werden.

Nördlich des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung und -ergänzung befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Wenden, Flur 7, Flurstück 284 ein Nadelholzbestand, der zwar ursprünglich als Weihnachtsbaumkultur angelegt, aber nicht genutzt wurde und daher mittlerweile als Waldfläche zu beurteilen ist. Auf Grund nicht optimaler Standort- und Wachstumsbedingungen sowie der Lage nördlich der Wohnbauflächen kann der im Regelfall erforderliche „Waldabstand“ von 35 Metern zu den überbaubaren Grundstücksflächen reduziert werden. Der geringste Abstand zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Grundstücksgrenze des „Waldgrundstücks“ (nicht Waldgrenze) beträgt 28 Meter.

Der die Erweiterungsfläche im Norden begrenzende Weg ist in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar und wird für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke nicht benötigt. Daher kann diese Wegeparzelle in die den Erweiterungsbereich begrenzende Grünfläche einbezogen werden. Im Bereich dieser Grünfläche, die Bestandteil des Ausgleichskonzepts ist, werden zum Übergang in die freie Landschaft bzw. zum Wald hin heimische Laubgehölze gepflanzt.

Da der Bereich von weit her einsehbar ist und somit eine nicht unerhebliche Fernwirkung für das Orts- und Landschaftsbild hat, sind besondere Anforderungen an die Größe und die äußere Gestaltung der Wohngebäude zu stellen. Daher wird für den Ergänzungsbereich im Gegensatz zum angrenzenden Plangebiet die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt und eine maximal zulässige Gebäudehöhe mit Bezug zum natürlichen Geländeverlauf und der geplanten Straßenachse festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erschließung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße bestimmt.

Teilbereich 3:

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wenden, Flur 30, Flurstück 79 (Ginsterweg 29) beabsichtigt, einen Unterstand für die Lagerung von Brennholz als untergeordnete Nebenanlage zum Wohnhaus „Ginsterweg 29“ zu errichten. Wegen der Topografie und der vorhandenen Straßenböschung ist die Errichtung auf dem Flurstück 79 nicht möglich. Die angrenzende ehemalige Wegeparzelle Gemarkung Wenden, Flur 30, Flurstück 137 ist mit einem Leitungsrecht für die Erschließungsträger belastet (hier verlaufen Leitungen des WBV Möllmicke und des WBV Wenden) und ist somit für eine Überbauung nicht geeignet. Daher ist es erforderlich, einen Teil der angrenzenden „öffentlichen Grünfläche“ für die Errichtung der Nebenanlage heranzuziehen und in eine „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ umzuwandeln. Für die Restfläche des 566 m² großen Flurstücks Gemarkung Wenden, Flur 30, Flurstück 125 wird die bisherige Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ (ohne Pflanzvorschriften) in die Festsetzung „private Grünfläche“ mit einer 168 m² großen Fläche zum Anpflanzen eines Feldgehölzstreifens festgesetzt.

4. Grünordnung

Durch diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 C „Möllmicke – Kinderheid“ werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Der Bebauungsplan Nr. 8 C setzt bisher eine 1.741 qm große Teilfläche des Erweiterungsbereiches im Anschluss an die vorhandene Bebauung als Fläche zum Anpflanzen

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest, ohne dass konkrete Angaben zur Art und Größe der Bepflanzung oder der Pflanzdichte gemacht werden. Daher wird diese Fläche, die während der Bauphase zum Teil auch für die Zwischenlagerung von Baumaterialien und Bodenaushub genutzt wurde, nicht nach der tatsächlichen Nutzung wie die angrenzende Wiesenfläche bewertet, sondern entsprechend der bisherigen Bebauungsplanfestsetzung als Gehölzbestand.

Die angrenzende Fläche wurde bisher als Wiese genutzt, die mehrmals im Jahr gemäht wurde. Da der in der Flurkarte vorhandene Weg in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar ist, wird auch diese Parzelle entsprechend der ausgeübten Nutzung wie die angrenzende Wiesenfläche bewertet. Auf dieser Fläche wird ein ca. 776 m² großer Feldgehölzstreifen angelegt; im Nordosten dieses Bereichs soll eine ca. 231 m² große Fläche weiterhin einer Grünlandnutzung unterliegen, z. B. eine von Schülern angelegte Blumenwiese.

Die Teilfläche 3 war bisher als „öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Siedlungsrandgestaltung“ ohne Pflanzvorschriften festgesetzt. Im „Ursprungsbebauungsplan“ war dieser Bereich als land- und forstwirtschaftlicher Weg bzw. als Kinderspielplatz festgesetzt. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden diese Festsetzungen in die o. g. Festsetzung umgewandelt, da sowohl der Weg als auch der Kinderspielplatz wegen der Topografie und der durch die Neuanlage des Ginsterweges entstandenen Straßenböschung nicht realisierbar waren.

Um die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für die „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ in diesem Bereich zumindest ansatzweise auszugleichen, wird entlang der Grundstücksgrenze zum Außenbereich ein 168 m² großer Feldgehölzstreifen angelegt.

Feldgehölz mit Heister

Pflanzdichte: ca. 2 m,
Reihenabstand ca. 1,5 m

Sträucher (ca. 90 %)

| Arten (Anzahl) | | Größe | |
|-------------------------|-----------------------------|---------|--------------------------|
| Eingriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> | Strauch | 2xv., o. B., 80 – 100 cm |
| Felsenbirne | <i>Amelanchier lamarkii</i> | Strauch | 2xv., o. B., 80 – 100 cm |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> | Strauch | 2xv., o. B., 80 – 100 cm |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> | Strauch | 2xv., o. B., 80 – 100 cm |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> | Strauch | 2xv., o. B., 80 – 100 cm |
| Traubenholunder | <i>Sambucus racemosa</i> | Strauch | 2xv., o. B., 80 – 100 cm |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> | Strauch | 2xv., o. B., 80 – 100 cm |

Heister (ca. 10 %)

| Arten (Anzahl) | | Größe | |
|----------------|----------------------------|---------|---------------------------|
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> | Heister | 2xv., o. B., 175 – 200 cm |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> | Heister | 2xv., o. B., 175 – 200 cm |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | Heister | 2xv., m. B., 175 – 200 cm |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> | Heister | 2xv., m. B., 175 – 200 cm |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> | Heister | 2xv., o. B., 175 – 200 cm |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> | Heister | 2xv., o. B., 175 – 200 cm |

Neben der Funktion als ortsnahe Ausgleichsmaßnahme dienen die Anpflanzungsflächen als Abschluss der Wohnbebauung und als Übergang in die freie Landschaft.

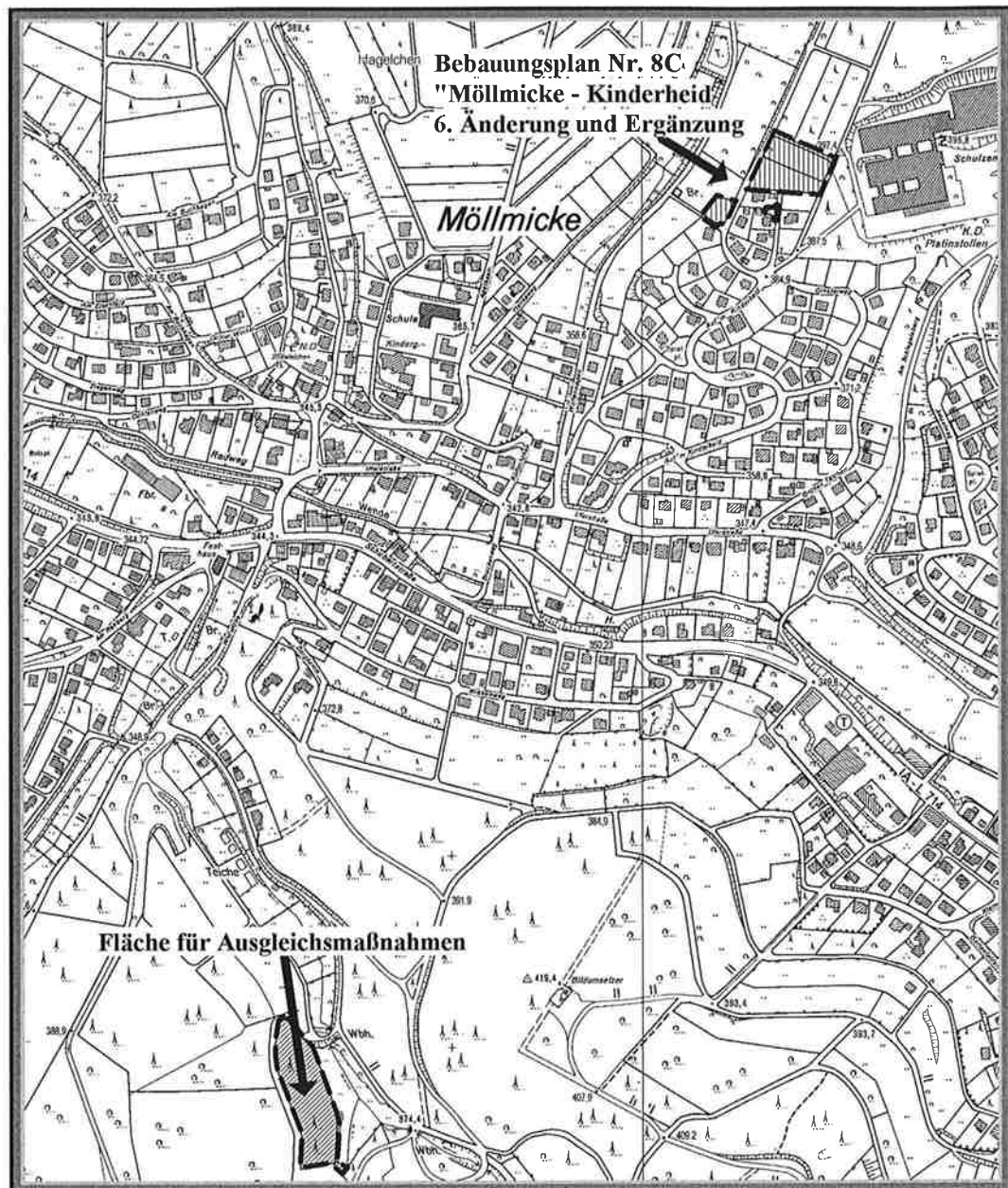
| Flächenbilanz – Funktionswerte | | | | | | | |
|--|----|-------|---------|--|----|-------|----------------|
| Verfahren: Bebauungsplan Nr. 8 C „Möllmicke – Kinderheid“, 6. Änderung und Ergänzung | | | | | | | |
| Bestand | | | | Planung | | | |
| Nutzung | FW | m² | FWF | Nutzung | FW | m² | FWF |
| Allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,4 (B-plan Nr. 8 A –Schule) - überbaubar (HN1) | 0 | 240 | 0 | Allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,3 (gesamt: 2.333 m²) - überbaubar (HN1) | 0 | 700 | 0 |
| - nicht überbaubar** (HN2) | 5 | 360 | 1.800 | Mit Nebenanlagen, Stell- plätzen, Garagen, u. ä. bebaubar (0,15)** (HN3) | 10 | 350 | 3.500 |
| Wiese (ähnlich EB) | 40 | 1.350 | 54.000 | - nicht überbaubar (HN4) | 20 | 1.283 | 25.660 |
| Verkehrsfläche (HY1) | 0 | 80 | 0 | Allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,4 (gesamt: 265 m²) - überbaubar (HN1) | 0 | 106 | 0 |
| Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ähnlich AD21) | 60 | 1.745 | 104.700 | Mit Nebenanlagen, Stell- plätzen, Garagen, u. ä. bebaubar (0,2)*** (HN3) | 10 | 53 | 530 |
| Öffentliche Grünfläche (ohne Pflanzvorschriften) (ähnlich HM3) | 30 | 625 | 18.750 | - nicht überbaubar (HN4) | 20 | 106 | 2.120 |
| | | | | Verkehrsfläche (HY1) | 0 | 355 | 0 |
| | | | | Öffentliche Grünfläche: | | | |
| | | | | Grünlandnutzung (ähnlich EB) | 40 | 231 | 9.240 |
| | | | | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Feldgehölz) (ähnlich AD21) | 60 | 776 | 46.560 |
| | | | | Private Grünfläche Ohne Pflanzvorschriften (ähnlich HM3) | 30 | 272 | 8.160 |
| | | | | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Feldgehölz) (ähnlich AD21) | 60 | 168 | 10.080 |
| Summe BESTAND | | 4.400 | 179.250 | Summe PLANUNG | | 4.400 | 105.850 |
| FW: Funktionswert der Nutzung | | | | Abzüglich Summe BESTAND | | | -179.250 |
| FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße | | | | Bilanz FWF | | | -73.400 |

* Die Funktionswerte sind an das neue Bewertungsschema (vgl. Öko-Konto) angepasst.

** Für diesen Bebauungsplan gilt die BauNVO von 1968 – keine Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Garagen u. ä.

*** gem. BauNVO 1990

Wie die Flächenbilanz zeigt, kann der durch diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nur zum Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Da die angrenzenden „Außenbereichsflächen“ für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen, werden diese auf dem Grundstück Gemarkung Wenden, Flur 22, Flurstück 491 durchgeführt. Der auf dieser Fläche vorhandene nicht bodenständige (standortgerechte) Fichtenbestand wird in standortgerechten Laubholzbestand aus bodenständigen Baumarten umgewandelt. Die Lage der Fläche für die geplante Ausgleichsmaßnahme ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.



Ergänzend zu den flächenmäßig quantifizierbaren Ausgleichsmaßnahmen werden noch folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Auf den Baugrundstücken sind Zugänge, Zufahrten und Terrassen unter Beachtung der Ausführungen des ATV Arbeitsblattes 138 so anzulegen, dass das Niederschlagswasser auf diesen Flächen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksflächen „natürlich“ versickern kann und nicht dem Regenwasserkanal zugeführt werden muss.

Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Dachneigung von weniger als 20 ° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Stärke der Pflanzsubstratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzengruppe Sedum-Kräuter-Gräser.

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche, die als überbaubare oder nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, mindestens ein Baum sowie zwei Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Berechnung der relevanten Grundstücksfläche sind die Flächen nicht zu berücksichtigen, die mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB belastet sind.

Die Auswirkungen dieser Festsetzungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes flächenmäßig nicht quantifizierbar, da der Umfang der hiervon betroffenen Flächen von der individuellen Planung des einzelnen Bauherrn abhängt.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung - Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserversorgung für das Baugebiet erfolgt durch den WBV Möllmicke. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird am Ende der Erschließungsstraße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ein zusätzlicher Löschwasserhydrant errichtet.

5.2 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lister- und Lennekraftwerke GmbH (LLK) sichergestellt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die RWE Gas AG.

5.3 Entwässerung

Das angrenzende Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Der bis an den Erweiterungsbereich vorhandene Mischwasserkanal wird verlängert, so dass die Schmutzwasserbeseitigung durch diesen Kanal erfolgen kann.

Für die Behandlung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers hat der Bauherr grundsätzlich die Vorgaben des § 51a LWG zu beachten. Auf Grund der besonderen Lage des Erweiterungsbereiches oberhalb der vorhandenen Bebauung und der

Nähe zu einem Bodendenkmal (Stollen der ehemaligen Platinerzgrube „Burmeister“) ist jedoch davon auszugehen, dass eine dauerhaft schadlose Versickerung nicht möglich ist.

Eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ausreichend aufnahmefähiges Gewässer wäre wegen der Entfernung und der Topografie nur mit einem nicht vertretbaren technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich.


Daher ist die Beseitigung des auf der Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers durch den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen.

Um die Menge des durch den Mischwasserkanal abzuleitenden Niederschlagswassers zu minimieren, wird festgesetzt, dass Garagenflachdächer extensiv zu begrünen sind. Außerdem sind Zugänge, Zufahrten und Terrassen so anzulegen, dass das Niederschlagswasser auf diesen Flächen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksflächen „natürlich“ versickern kann. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

(Hinweis: diese Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die Berechnung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Diese Begründung zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 C „Möllmicke – Kinderheid“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2004 gebilligt.

Wenden, 15.09.2004


(Bürgermeister)


(Schriftführer)