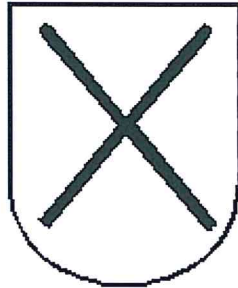


GEMEINDE BESTWIG



Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB

für den Ortsteil Velmede Bereich Hermann-Löns-Straße

INHALT

1. Anlaß und Ziel der Satzung
2. Inhalte der Planung/Festsetzungen
3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

12/98



1. Anlaß und Ziel der Satzung

Die am südöstlichen Ortsrand von Velmede gelegene Fläche stellt einen Teil des Flurstücks 232 der Flur 35 dar.

Der Teilbereich dieser Fläche ist über die nördlich gelegene Hermann-Löns-Straße erschlossen, die auf ihrer nördlichen Seite mit Wohngebäuden bebaut ist. Westlich dieser Fläche befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

Ziel dieser Ergänzungssatzung ist es, eine Bebauung auf der südlichen Seite der Hermann-Löns-Straße zu ermöglichen und somit den Teilbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, da die einzubeziehende Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt ist. Dadurch wird die planerische Voraussetzung geschaffen, diesen Teil, der bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, mit Wohngebäuden zu bebauen und kurzfristig Baugrundstücke bereitzustellen. Daher hat der Ausschuß für Planung, Umwelt, Struktur und Wirtschaftsförderung der Gemeinde Bestwig am 13.05.1998 den Beschluß zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB gefaßt.

2. Inhalte der Planung/Festsetzungen

Wie bereits oben erwähnt, soll der Bereich mit Wohngebäuden bebaut werden. Dabei soll sich einerseits die Bebauung an der nördlich der Hermann-Löns-Straße vorhandenen Bebauung orientieren, andererseits aber auch das bereits von der Gemeinde Bestwig erarbeitete Baukonzept für die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks 232 beachtet werden, um eine spätere bauliche Nutzung des gesamten Flurstücks bis an den südlich gelegenen Weg (Verlängerung Kapellenstraße) weiterhin zu ermöglichen.

In Anlehnung an die gegenüber vorhandene Bebauung wird der westliche Teil als Allgemeines Wohngebiet mit einer max. 2-geschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Um einen städtebaulich sinnvollen Übergang der massiven Mehrfamilienhausbebauung und den östlich vorgesehenen Einfamilienhäusern zu erreichen, werden in dem westlichen Teil Reihenhäuser festgesetzt.



Pro Wohngebäude sind bei diesen Reihenhäusern 2 Wohnungen zulässig, um zu vermeiden, daß eine massive Bebauung mit vielen Wohneinheiten sich städtebaulich negativ auf die vorhandenen und geplanten Einfamilienwohnhäuser auswirkt. Die Dachneigung bei diesen 2-geschossigen Gebäuden darf 28° - 35° betragen

Um eine vertikale Auflockerung bzw. Gliederung zu erhalten, wird zur Straße hin eine Baulinie festgesetzt, die im mittleren Teil der Reihenhäuser um 1,00 m nach vorn verspringt. Dadurch wird optisch der Eindruck einer „Dreiteilung“ der Reihenhäuser gewährleistet.

Der östliche Teil der Fläche wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allerdings befinden sich hier gegenüberliegend ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser. Dementsprechend erfolgt hier die Festsetzung einer max. eingeschossigen Bauweise mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude, um zu verhindern, daß auf dieser Fläche ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen, die sich negativ auf die nördlich vorhandene Bebauung auswirken würden.

Desweiteren werden hier nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 32° - 45° zugelassen. Dadurch ist gewährleistet, daß sich die geplante Bebauung den vorhandenen Strukturen anpaßt und es so zu einer geordneten Abrundung kommt.

Um sich langfristig die Möglichkeit offen zu halten, die übrige Fläche des Flurstücks 232 baulich zu nutzen, werden gegenüber der vorhandenen Stichwege (Friedrich-Wilhelm-Weber-Weg und Christine-Koch-Weg) 9,00 m breite öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Diese haben momentan den Zweck, die Bauzeile städtebaulich aufzulockern, können aber zu einem späteren Zeitpunkt durch entsprechende Festsetzungen dazu genutzt werden, den „rückwärtigen“ Teil des Flurstücks 232 zu erreichen.

Aus diesem Grund wird auch der Teilbereich am östlichen Ende der Hermann-Löns-Straße nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die geplante Ergänzungssatzung und die dadurch ermöglichte Bebauung der Fläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht.

Der hier zu erwartende Eingriff besteht in der teilweisen Versiegelung des Bodens durch mögliche Gebäude und ihrer Nebenanlagen.



Die Belange von Natur und Landschaft werden gewichtet und in der Planung berücksichtigt. Dieses geschieht anhand einer Bewertung der Bestandssituation und der Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des Bestandes und der Wertigkeit nach Realisierung der Planung.

Die folgende Gegenüberstellung der Bestandssituation und der Situation nach Realisierung der Planung (Eingriffsbilanzierung) erfolgt auf Basis der Biotop-Typen-Liste des Hochsauerlandkreises vom 15.02.1996.

Biotoppunkte vor dem Eingriff:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Biotopwertpunkte
8.: Nadelholz-Sonderkulturen in intensiver Nutzung (Baumschutz)	6.240	3	18.720

Dem Bestand gegenüber stehen folgende Biotoptypen und ihre Wertigkeit:

Biotoppunkte nach Realisierung der Planung:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Biotopwertpunkte
1.: versiegelte Flächen mit direktem Abfluß in Kanal	2.031	0	0
16.: Hausgärten	3.048	3	9.144
20.: Grünland in intensiver Nutzung (öffentliche Grünflächen)	540	5	2.700
36.: gut strukturierte Hecken/Feldgebiete (Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern)	<u>621</u>	7	<u>4.347</u>
	6.240		16.191



Demnach ergeben sich bei der Planung 16.191 Wertpunkte, die einem Bestandwert von 18.720 Punkten gegenüberstehen. Daraus ergibt sich eine Differenz von 2.529 Wertpunkten.

Mit den zeichnerisch und textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zum 86,5 % ausgeglichen.

Dieser Ausgleich ist vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Durch die Anpflanzungen werden Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler Tierarten neu geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren.

Die Kompensation des Eingriffs wird insofern als ausreichend erachtet.

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH

Königlicher Wald 7

33142 Büren

im Dezember 1998

G:\KB\SEKRETAR\HS\BESTWIG\entw_HermannLöns_offenl.doc

