

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/3 der Stadt Frankenberg (Eder), ST Willersdorf, für das Gebiet „Hinter der Gemeinde“ und für die Gebiete „Im Erlen“ und „Vogelherd“
AZ: 610-01/13/3 Fr.

Beschlussfassung

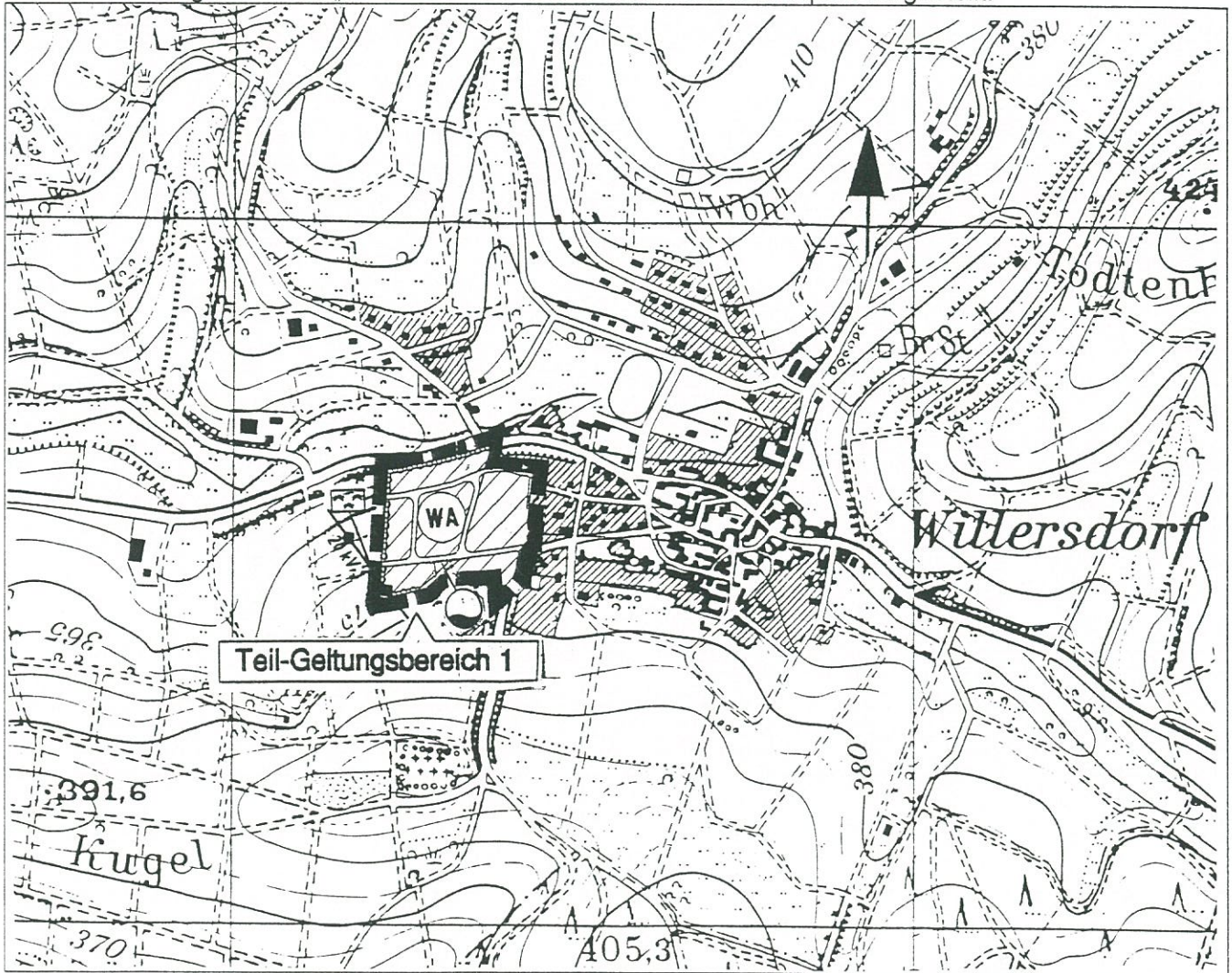
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 05. Juni 1997 die 30. Änderung der 3. Fassung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13/3 für das Gebiet "Hinter der Gemeinde" nach dem BauGB-MaßnahmenG beschlossen. Das BauGB-MaßnahmenG ist am 31.12.1997 außer Kraft getreten.

In Ergänzung zum Änderungs-/Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 9. August 2001 einen erneuten Beschluss gefasst, das Verfahren nicht mehr nach dem BauGB-MaßnahmenG sondern nach dem Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 durchzuführen.

Geltungsbereiche

Teil-Geltungsbereich 1 "Hinter der Gemeinde"
Gemarkung Willersdorf

Der Teil-Geltungsbereich 1 „Hinter der Gemeinde“ ist im Übersichtsplan dargestellt.



Das Plangebiet liegt i. M. 370 m üNN.

Es entstehen hier rd. 31 Bauplätze in den Größen von ca. 450 – 1.600 m².

Der Geltungsbereich umfasst:

WA-Gebiet überbaubar (GRZ 0,3)	8.447,10 m ²		
" " nicht überbaubar	19.709,90 m ²	=	28.157,00 m ²
<hr/>			
Flächen f. Versorgungsanlagen		=	273,00 m ²
Verkehrsflächen		=	4.710,00 m ²
Wirtschaftswege		=	385,00 m ²
Verkehrsrgrün		=	60,00 m ²
Priv. Grünflächen, Ortsrandeingrünung		=	2.275,00 m ²
	Gesamtfläche:		35.860,00 m²

Teil-Geltungsbereich 2 „Im Erlen“
Gemarkung Willersdorf

Das Plangebiet liegt i. M. 387,5 m üNN.

Der Geltungsbereich umfasst:

Flächen f. Maßnahmen , Neuanlage von Heckenzügen 11.712,00 m²

Gesamtfläche: 11.712,00 m²

Teil-Geltungsbereich 3 „Vogelherd“
Gemarkung Willersdorf

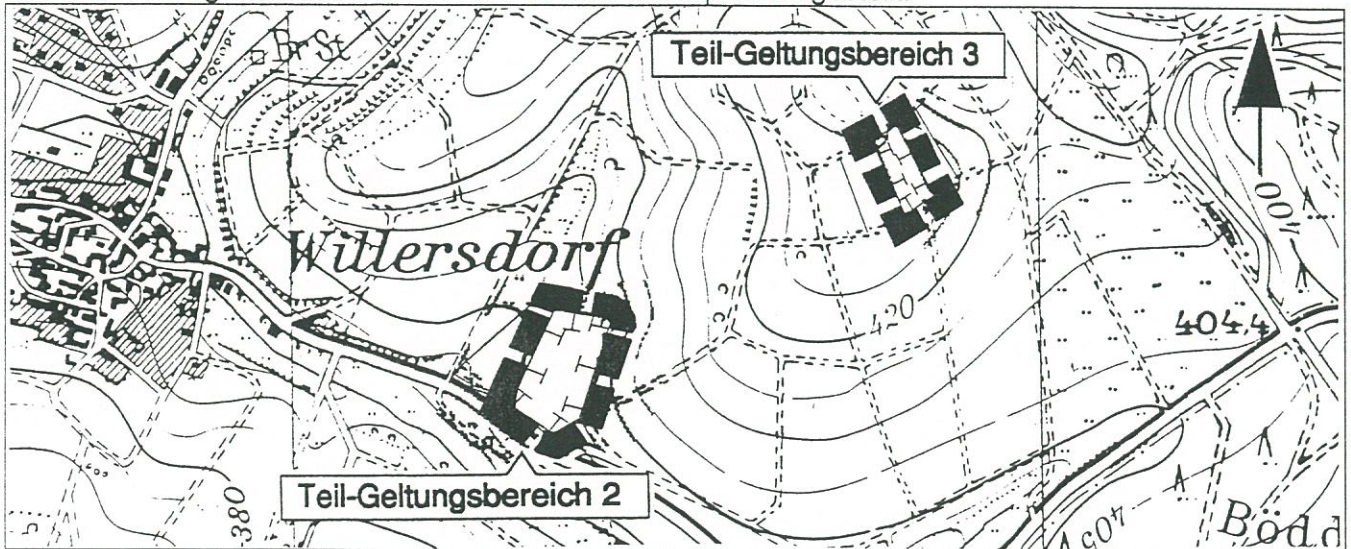
Das Plangebiet liegt i. M. 430 m üNN.

Der Geltungsbereich umfasst:

Flächen f. Maßnahmen , Sukzessionsfläche, Entwicklung von Feld-
gehölzinseln 4.640,00 m²

Gesamtfläche: 4.640,00 m²

Die Teil-Geltungsbereiche 2 und 3 sind im Übersichtsplan dargestellt.



Notwendigkeit der Baulanderschließung

Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesenen Baugebiete im Stadtteil Willersdorf sind zum größten Teil bebaut. Es stehen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung. Die übrigen Bauplätze sind in Privatbesitz und können z.Zt. nicht erworben werden.

Es werden jedoch laufend Anträge und Anfragen auf den Erwerb von Bauland gestellt. Um ein Abwandern von Bauwilligen in andere Städte bzw. Gemeinden zu verhindern, ist es deshalb dringend erforderlich, in Willersdorf Bauplätze auszuweisen. Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Begründung für die Auswahl des Baugebietes

Durch die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Stadtteils sind Alternativen zur Ausweisung von Baugebieten nicht gegeben bzw. nur im geringem Maße vorhanden. Die geplante Erweiterung des Baugebietes bietet sich insofern an, als sie an das vorh. Wohngebiet anschließt, darüber hinaus Ver- und Entsorgungsleitungen in der Nähe vorhanden sind.

Der östliche Bereich "Hinter der Gemeinde" ist im FN-Plan als „Gemischte Bauflächen“ und „Grünflächen“ ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des B-Planes soll die Fläche als WA-Gebiet ausgewiesen werden.

Des Weiteren beabsichtigt die Stadt Frankenberg das Gebiet evtl. später in westlicher Richtung zu erweitern. Hierzu wurde bereits die Straßenführung dementsprechend gewählt.

Blick auf das Baugebiet (von Nord-Osten)



Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Gebiet tw. als "Siedlungsbereich" (Bestand) und tw. "Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege" ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 17.07.1981 ist das Gebiet als „Gemischte Bauflächen“, „Grünflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Burgwald“ grenzte damals noch unmittelbar an den Ort.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan vom September 1981 ist das Gebiet tw. als "Gemischte Bauflächen", „Landwirtschaftliche Flächen“, „Grünflächen bzw. Ortsbildprägende landw. Fläche“ sowie „Landschaftsschutzgebiet“ ausgewiesen.

Der neue Landschaftsplan wird z.Zt. von der Planungsgruppe Freiraum und Siedlung erstellt und liegt mit dem Grundlagen- und Entwicklungsteil vor. Die Unterlagen wurden am 09. November 2000 mit UNB, NABU und Forstamt erörtert.

Landschaftsschutzgebiet Burgwald

Am 21.03.2000 ist die Verordnung über das neue LSG Burgwald vom 28.02.2000 durch Veröffentlichung in Kraft getreten. Das Baugebiet liegt nun außerhalb der Umgrenzung des LSG.

Bodenordnende Maßnahmen

Mit der 30. Änderung der 3. Fassung des FN-Planes sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden.

Im Parallelverfahren wird der B-Plan Nr. 13/3 aufgestellt. Es wird hierbei angestrebt alle Grundstücke zu erwerben. Sollte der Erwerb der Grundstücke durch die Stadt Frankenberg nicht möglich sein, wird ein Baulandumlegungsverfahren erforderlich.

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemeines Wohngebiet: Die Anlagen gem. § 4, Abs. 3, Ziff. 5 BauNVO (Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Vermeidung von negativen Fernwirkungen und zur guten Einfügung in die Landschaft wird neben der Festlegung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl eine Höhenbegrenzung der Baukörper durch Angabe von max. Trauf- und Firsthöhen an der Talseite geregelt.

Die Dachneigung wurde mit 25-48° festgelegt.

Grünordnerische Maßnahmen sowie Eingriffe in Natur und Landschaft

Um den Eingriff zu minimieren wurde die GRZ auf 0,3 (WA-Gebiet) im B-Plan reduziert.

Als Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Durch diese Bepflanzung soll die Beeinträchtigung der visuellen Wirkung im Landschaftsbild gemindert werden.

Die Straßenbreiten wurden mit 7,0 m festgelegt.

Das Büro für Umweltplanung, G. Engelbach, Battenberg (Eder) hat die Eingriffs- und Ausgleichsplanung zum B-Plan aufgestellt.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Straßen:

Den öff. Verkehrsflächen werden die Straßenbäume, das Verkehrsgrün und der Teil-Geltungsbereich 3 „Vogelherd“ zugeordnet.

- Allgemeines Wohngebiet:

Der Wohnbebauung wird die Ortsrandeingrünung, die Begrünung der Grundstücksflächen und der Geltungsbereich 2 „Im Erlen“ zugeordnet.

Die grünordnerischen Maßnahmen des B-Planes sind in der Legende aufgenommen.

Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die rechtliche Grundlage zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Frankenberg.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Anlage 1) ist Bestandteil der Begründung zum B-Plan.

Bodendenkmäler

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelette usw. zu Tage treten, so sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg anzuzeigen.

Immissionsschutz

Das Büro FRITZ GmbH, Beratende Ingenieure VBI, Fehlheimer Str. 24, 64683 Einhausen hat eine Schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Hieraus geht hervor, dass in der ersten Bauzeile entlang der K99 passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, um den Anforderungen der DIN 18005 zu entsprechen. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Legende zum B-Plan aufgenommen. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des B-Planes (Anlage 2).

Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Sofern solche auf den Flächen des Plangebietes festgestellt werden, sind zum Zwecke der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen einzustellen. Gleichzeitig sind zur Gefährdungsabschätzung die hierfür zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die gepl. Straßen werden lediglich 7,0 m breit ausgeführt. Hierdurch soll der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Um eine evtl. spätere Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung zu ermöglichen, wurden die Erschließungsstraßen bereits bis an den Geltungsbereich herangeführt.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die EnergieGesellschaft Frankenberg mbH (EGF).

Zur Sicherstellung der Löschwassermenge für den Brandschutz ist im südlichen Geltungsbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen (Löschwasser-Zisterne) ausgewiesen.

Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorh. Leitungen.

Abwasser und Niederschlagswasser:

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an die vorh. Leitungen.

Elt.-Versorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorh. Netz.

Die vorh. 20-kV-Freileitung kreuzt nur geringfügig das Baugebiet. Entsprechende Festsetzungen hierzu wurden in die Legende zum B-Plan aufgenommen.

Kostenermittlung – Finanzierung

1. Verkehrsfläche:	Straßenbau/Beleuchtung/Erdkabel	610.000,00 DM	(311.888,05 EUR)
2. Kanal:	Regenwasser	390.000,00 DM	(199.403,83 EUR)
	Schmutzwasser:	250.000,00 DM	(127.822,97 EUR)
	Hausanschlüsse	120.000,00 DM	(61.355,03 EUR)
3. Wasserleitung:	Leitung	150.000,00 DM	(76.693,78 EUR)
	Hausanschlüsse	70.000,00 DM	(35.790,43 EUR)
4. Stromversorgung:	Kabel	60.000,00 DM	(30.677,51 EUR)
	Hausanschlüsse	70.000,00 DM	(35.790,43 EUR)
5. Ersatzmaßnahmen:	Begrünungsmaßnahmen (ohne Flächenankauf)	17.000,00 DM	(8.691,96 EUR)
Gesamtkosten: rd.		1.737.000,00 DM	(888.114,00 EUR)

Die erforderlichen Mittel werden nach Bedarf und Erschließungsfortschritt im Haushalt bereitgestellt.

Bearbeitet:
AZ: 610-01/13/3 Fr.

Frankenberg (Eder), den 26. November 2001

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
Finger GbR

Dipl. Ing. Wilhelm Finger

DER MAGISTRAT
DER STADT FRANKENBERG (EDER)

Heß
Bürgermeister

Anlagen:

- 1) Eingriffs- und Ausgleichsplanung vom 08.03.2001, zum B-Plan Nr. 13/3, aufgestellt von Herrn G. Engelbach, Büro f. Umweltplanung, Hauptstr. 27, 35088 Battenberg (Eder)
- 2) Schalltechnische Untersuchung vom 14. Oktober 1999, aufgestellt vom Büro FRITZ GmbH, Beratende Ingenieure VBI, Fehlheimer Str. 24, 64683 Einhausen