



**STANDORT- UND FLÄCHENANALYSE
WOHNBAUFLÄCHEN OEVENTROP**

6

Herausgeber:

STADT ARNSBERG

Der Bürgermeister

Fachbereich Bauen, Umwelt, Infrastruktur

Fachdienst 4.6 Planungsbüro

Bearbeitung / Redaktion / Gestaltung:

Dipl.-Ing. Dieter Salewski

Dirk Thiekötter

Arnsberg, November 1999

INHALT

A.	UNTERSUCHUNGSRAHMEN	Seite	3
	1. Anlaß und Ziele der Untersuchung	Seite	4
	2. Untersuchungsmethodik/-ablauf	Seite	4
B.	PLANUNGSGRUNDLAGEN / - VORGABEN	Seite	7
	1. Räumliche Einordnung	Seite	8
	2. Gebietsentwicklungsplan	Seite	10
	3. Flächennutzungsplan	Seite	12
	4. Vorhandenes Planungsrecht	Seite	14
	5. Baulücken	Seite	16
	6. Entwicklungen	Seite	18
C.	RÄUMLICHE ANALYSE	Seite	21
	1. Topographie / Wasserläufe	Seite	22
	2. Ökologie / Landschaft	Seite	24
	3. Infrastruktureinrichtungen	Seite	26
	4. Technische Infrastruktur	Seite	28
	5. Verkehr	Seite	30
D.	AUSSCHLUßKRITERIEN / 'TABUFLÄCHEN'	Seite	33
E.	TEIL I : FLÄCHEN > 2,5 HA	Seite	37
	1. Suchräume / Untersuchungsgebiete	Seite	38
	2. Flächensteckbriefe / - bewertungen	Seite	41
	3. Zusammenfassung: Wohnbauflächeneignung	Seite	54
F.	TEIL II : FLÄCHEN < 2,5 HA	Seite	57
	1. Untersuchungsgebiete	Seite	58
	2. Kurzbewertung	Seite	61
	3. Zusammenfassung: Wohnbauflächeneignung	Seite	70

A. UNTERSUCHUNGSRAHMEN

1. ANLAß UND ZIELE DER UNTERSUCHUNG

Die ehemals selbständige Gemeinde Oeventrop wurde im Rahmen der Kommunalen Neugliederung im Jahr 1975 in die neue Stadt Amsberg einbezogen. Aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit grundzentralen Versorgungseinrichtungen ist Oeventrop im Flächennutzungsplan der Stadt Amsberg als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Ab Anfang der 90er Jahre hat die Stadt Amsberg die Priorität im Rahmen des 'Wohnbauflächenmanagements' verstärkt auf die Innenentwicklung der Siedlungsbereiche, d. h. Nachverdichtung durch die Mobilisierung von Wohnbauflächen im Bestand (Baulücken bzw. Freiflächen im Innenbereich) gesetzt. In Oeventrop ist dabei verstärkt auf das Instrument des 'Erschließungskonzeptes' zurückgegriffen worden, wodurch zusätzlich zu der großen Zahl von Baulücken weitere Baumöglichkeiten im Innenbereich eröffnet worden sind.

Die starken Zuwanderungsraten seit Beginn der 90er Jahre aus den neuen Ländern bzw. den osteuropäischen Ländern und das anhaltend niedrige Zinsniveau verursachten jedoch eine bis dahin unerwartet hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der gesamten Stadt Amsberg. Dies führte in den zurückliegenden Jahren zu erheblichen Anstrengungen, trotz der damit verbundenen Kosten für Planung, Erschließung etc., der Nachfrage entsprechend Bauflächen auszuweisen.

Im Siedlungsschwerpunkt Oeventrop sind im Vergleich zu den Zentren Neheim und Hüsten sowie einigen Dörfern in den vergangenen Jahren allerdings nur wenig Flächen über die Aufstellung von Bebauungsplänen neu ausgewiesen worden. Auf der Grundlage erweiterter Personalkapazitäten in der Planungsverwaltung kann nun auch dem hohen Nachfragedruck im Siedlungsschwerpunkt Oeventrop Rechnung getragen werden. Z. Zt. befinden sich Bebauungspläne zur Entwicklung von ca. 62 neuen Wohnbaugrundstücken im Verfahren bzw. in Vorbereitung. Die vorliegende Analyse soll als Grundlage für die Auswahl von weiteren Wohnbauflächen dienen. Gleichzeitig sollen die Ergebnisse dieser Untersuchung auch Berücksichtigung bei den Arbeiten zur beabsichtigten Neuauflistung des Flächennutzungsplanes finden.

Im Rahmen dieser Untersuchung kann und soll allerdings keine Antwort auf die Frage des Wohnbauflächenbedarfs gegeben werden. Eine solche Bedarfsprognose ist notwendigerweise gesamtstädtisch anzulegen. Auf der Grundlage eines politisch legitimierten Leitbildes zur Stadtentwicklung kann der ermittelte gesamtstädtische Bedarf dann auf die jeweiligen Stadtteile heruntergebrochen werden. Diese Planungsschritte werden z. Zt. im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungsprogrammes durchlaufen, allerdings sind konkrete Ergebnisse erst im Laufe des nächsten Jahres zu erwarten. Desweiteren ist darauf hinzuweisen, daß abschließende Flächendarstellungen erst im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Amsberg erfolgen können, wobei aber bereits an dieser Stelle auf die Anpassungspflicht an die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinzuweisen ist.

2. UNTERSUCHUNGSMETHODIK / -ABLAUF

Die Fragestellung, welche Standorte bei welcher Abgrenzung für eine künftige Wohnbebauung am geeignetsten sind, erfordert eine detaillierte Betrachtung und Analyse einer Vielzahl von Faktoren, die jede einzelne Fläche beeinflussen und prägen. Diese Faktoren lassen sich grob unter den Stichworten 'Wohnsiedlungseignung' und 'Umweltverträglichkeit' zusammenfassen.

Um die Nachvollziehbarkeit der in den 'Flächensteckbriefen' zusammengetragenen Ergebnisse und deren Bewertungen zu gewährleisten, ist zunächst eine gesamtörtliche Betrachtung notwendig. Daher werden in Teil B der Analyse die zu berücksichtigenden Planungsgrundlagen und -vorgaben aufgearbeitet und in Teil C erfolgt eine gesamtörtliche Raumanalyse, bestehend aus einer Bestandsdarstellung und -bewertung.

Im Anschluß werden im Teil D sog. 'Tabuflächen' aufgeführt, welche grundsätzlich nicht für eine Nutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen (für Oeventrop: Waldflächen, Naturschutzgebiete, flächige geschützte Landschaftsbestandteile (ltw. gleichzeitig topographische Extremsituation), Überschwemmungsbereiche sowie Bereiche, die aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht bebaut werden sollen, da sie nicht an den vorhandenen Siedlungsraum angrenzen. Ergänzt werden diese Flächen um den tatsächlichen Siedlungsbereich (i.d.R. Geltungsbereich der Klarstellungssatzung sowie rechtskräftige und in Planung befindliche Bebauungspläne), so daß sich als 'Restflächen' letztendlich die potentiellen neuen Wohnbauflächen (Insgesamt 10 (13) Bereiche) herauskristallisieren. Diese Bereiche werden nun im Teil E in einzelne Suchräume/Untersuchungsgebiete (Mindestgröße 2,5 ha) unterteilt, und daran anschließend erfolgt für jede einzelne Fläche eine Einzelbewertung bzgl. der Wohnbauflächeneignung in Form eines Flächensteckbriefes. Den Abschluss dieses Kapitels bildet eine zusammenfassende, graphische Darstellung aller 10 (13) Untersuchungsflächen, eingeteilt in 4 unterschiedliche 'Wohnsiedlungseignungsstufen'.

Der Teil F dieser Analyse stellt einen zusätzlichen Untersuchungsteil dar. Hier werden alle Flächen, für die der Verwaltung Anträge auf Entwicklung zu Wohnbauflächen vorliegen sowie drei weitere Flächen, die nicht bereits in einem der Untersuchungsbereiche in Teil E aufgehen, kurz analysiert. Abschließend wird eine Stellungnahme bzgl. der Eignung als Wohnbaufläche abgegeben.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang anzumerken, daß die 'Eignungsstufen', in die Untersuchungsgebiete eingeteilt werden, ausschließlich auf deren Eignung als Wohnbaufläche abstellen, d. h. sie stellen keine Prioritätenliste dar. Die Entwicklungsprioritäten werden erst im Anschluß an diese Standort- und Flächenanalyse gesetzt werden müssen. Hier spielt dann auch der Faktor 'Verfügbarkeit der Fläche' eine wesentliche Rolle.

Während sich die Analyse und Bewertung der Untersuchungsgebiete in Teil F auf einzelne Stichpunkte beschränkt, werden die Flächen im Teil E anhand eines umfassenden Kriterienkataloges untersucht. Die Bewertung der Flächen anhand der nachstehend genannten Kriterien erfolgt in verbal-argumentativer Form, wodurch die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse gewährleistet ist. Eine Gewichtung und rechnerische Bilanzierung der unter dem Stichwort 'Kriterienausprägung' aufgeführten Faktoren (bspw. über ein Punktesystem) erscheint auf den ersten Blick zwar sinnvoll, doch besteht hier die Gefahr einer Scheinobjektivität. Der Wert und die Einzigartigkeit des Orts- und Landschaftsbildes lassen sich z. B. kaum 'punkten' und sich mit einer ebenso ermittelten Problematik einer verkehrlichen Erschließung 'verrechnen':

Kriterien	Kriterienausprägung
1. Topographie	- Geländeform - Hangneigung/Exposition - künstliche Eingriffe (Abgrabungen etc.)
2. Einbindung in die Siedlungsstrukturen	- Lage im Siedlungszusammenhang - Erreichbarkeiten (Kirchstraße/Widay-Markt) - Zäsuren (natürlich/künstlich)
3. Konkurrierende Flächenansprüche / Nutzungskonflikte	- Gewerbe - Land- und Forstwirtschaft - Verkehr - Erholung - landschaftlich-ökologische Restriktionen
4. Erschließung	- Äußere Erschließung / Gebietszufahrten - Belastung angrenzender Wohngebiete - Bildung einzelner Bauabschnitte - ÖPNV-Bedienung und -erreichbarkeit - Techn. Infrastruktur (insb. Abwasser)
5. Umwelt / Ökologie	- Realnutzung - ökolog. Wertigkeit (u.a. Landschaftsplan) - Gewässervorkommen - Bedeutung im Landschaftsraum - Ausgleichsmaßnahmen
6. Orts- und Landschaftsbild	- Fernwirkung und Einsehbarkeit - Ortsrandbildung - Einzigartigkeit des Landschaftsbildes
7. Planerische Bindungen	- Darstellung im Gebietsentwicklungsplan - Darstellung im Flächennutzungsplan
8. Sonstiges / Anmerkungen	- Besitzverhältnisse / Verfügbarkeit der Flächen - Altlastenverdachtsflächen - Sonstiges

Der Landschaftsplan des HSK für den Bereich der Stadt Amsberg stellt in bezug auf die vorliegende Untersuchung eine wesentliche Bewertungshilfe dar. 'Betroffen' von dessen Festsetzungen sind alle im sog. Außenbereich (§ 35 BauGB) liegenden Flächen. Da in den 'Flächensteckbriefen' häufig auf die Aussagen des Landschaftsplanes zurückgegriffen wird, sollen an dieser Stelle - um Wiederholungen zu vermeiden - die Schutzzwecke im einzelnen kurz erläutert werden:

Naturschutzgebiet (hier: 'Ruhraue')

Die Festsetzung dient der Erhaltung und Optimierung des regional bedeutsamen, örtlich naturnahen Flußabschnittes sowie des angrenzenden Auenbereiches mit wertvollen Vegetationsstrukturen, die vereinzelt auch als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet seltener Vogelarten dienen.

Landschaftsschutzgebiet Typ A, großflächig (hier: Amsberger Wald):

Die Festsetzung dient der Sicherung und Erhaltung der natürlichen Erholungseignung und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegenüber den vielfältigen Nutzungsansprüchen an Natur und Landschaft (in Teil D überwiegend als 'Tabufläche' ausgewiesen).

Landschaftsschutzgebiet Typ B, kleinflächig (hier: Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Übergangsbereiche des Siedlungsbereiches zum Wald):

Die Schutzausweisung sichert Freiflächen in Ortsrandlagen sowie bestimmte Landschaftsbereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung oder die Erhaltung bzw. Überlieferung des Landschaftscharakters, der hier aufgrund der naturräumlich relativ günstigen Ausgangsbedingungen traditionell durch die landwirtschaftliche Bodennutzung geprägt wird (Freiflächen mit besonderer Funktion für die Erholung und die Erhaltung des landwirtschaftlich geprägten Landschaftscharakters).

Landschaftsschutzgebiet Typ C, Wiesentäler (hier: Ruhraue + Ennecker Bach / Bache):

Die Schutzausweisung dient der Erhaltung der vorhandenen landschaftsprägenden und belebenden Wiesentäler. Aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit sind sie wertvoll für den Erholungsverkehr. Ihre naturnahe Bewirtschaftung sichert ihren Wert als Refugialbiotop mit hoher Vernetzungswirkung (Biotopvernetzung).

Geschützte Landschaftsbestandteile, flächig (hier: Geländekante/Siepenrinne mit Gehölzen)

Die Schutzausweisung erfolgt aufgrund der lokalen Bedeutung für die Belebung und Gliederung des Landschaftsbildes in Ortsrandlage sowie zur Erhaltung naturnaher Fließgewässer-Biotope (in Teil D der Untersuchung als 'Tabufläche' ausgewiesen).

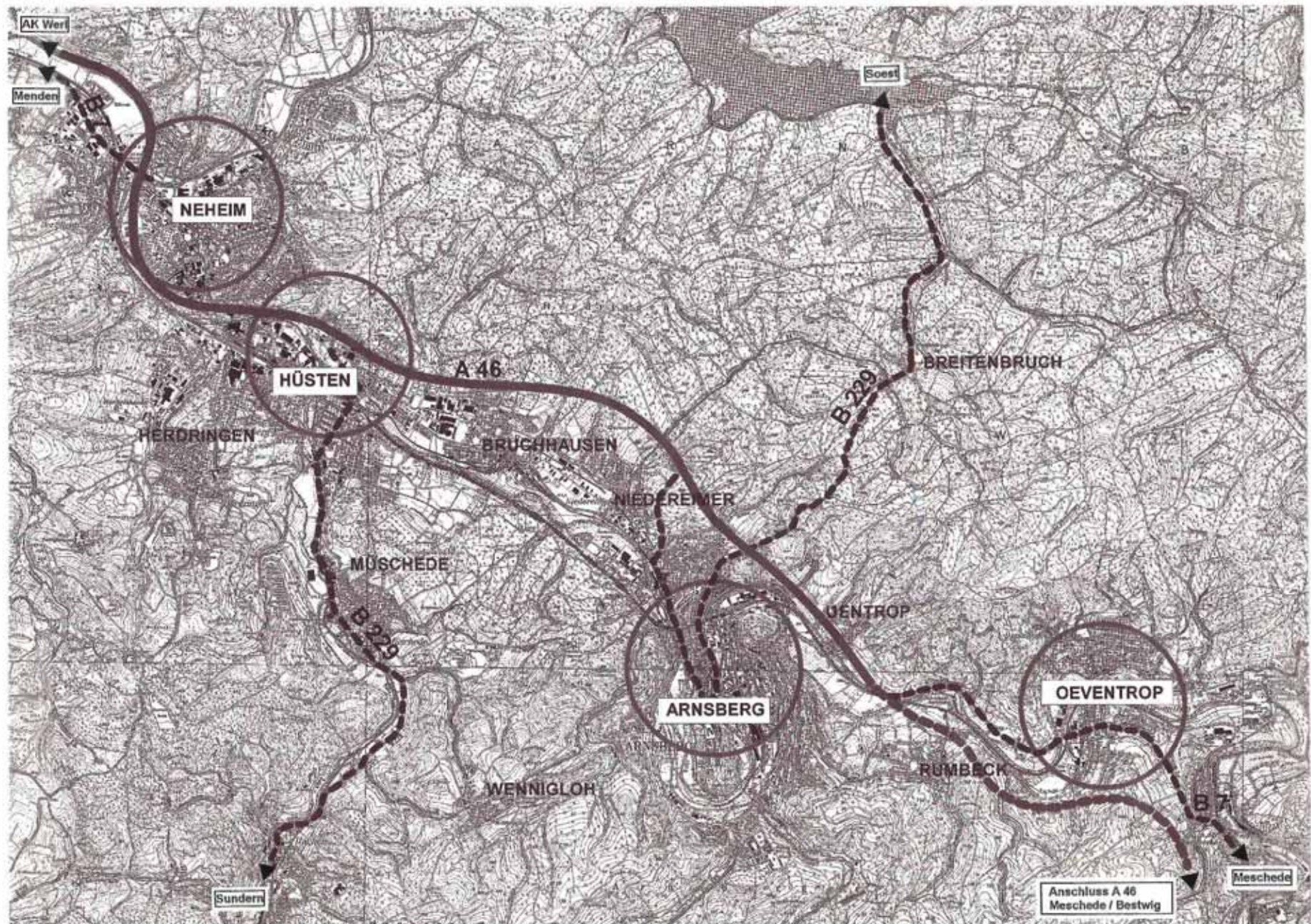
Der Landschaftsplan wird als Bewertungshilfe bei der Beurteilung der einzelnen Untersuchungsgebiete herangezogen. Er ist in diesem Zusammenhang aber keinesfalls als 'Bauverhinderungsinstrument' zu sehen, da auch ohne den Landschaftsplan die Wertigkeit von Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB bei geplanten Eingriffen zu berücksichtigen ist. Das bedeutet, daß bei der Überplanung von Flächen für bauliche Nutzungen in jedem Einzelfall eine Bilanzierung des Eingriffes (im HSK üblicherweise anhand einer Biotoptypenliste) zu erfolgen hat und Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sind.

B. PLANUNGSGRUNDLAGEN / PLANUNGSVORGABEN

Oeventrop, bis 1975 selbständige Gemeinde, bildet den östlich gelegenen Siedlungsschwerpunkt der Stadt Arnsberg, direkt angrenzend an die Stadtgrenze zu Meschede (Ortsteil Frelenohl).

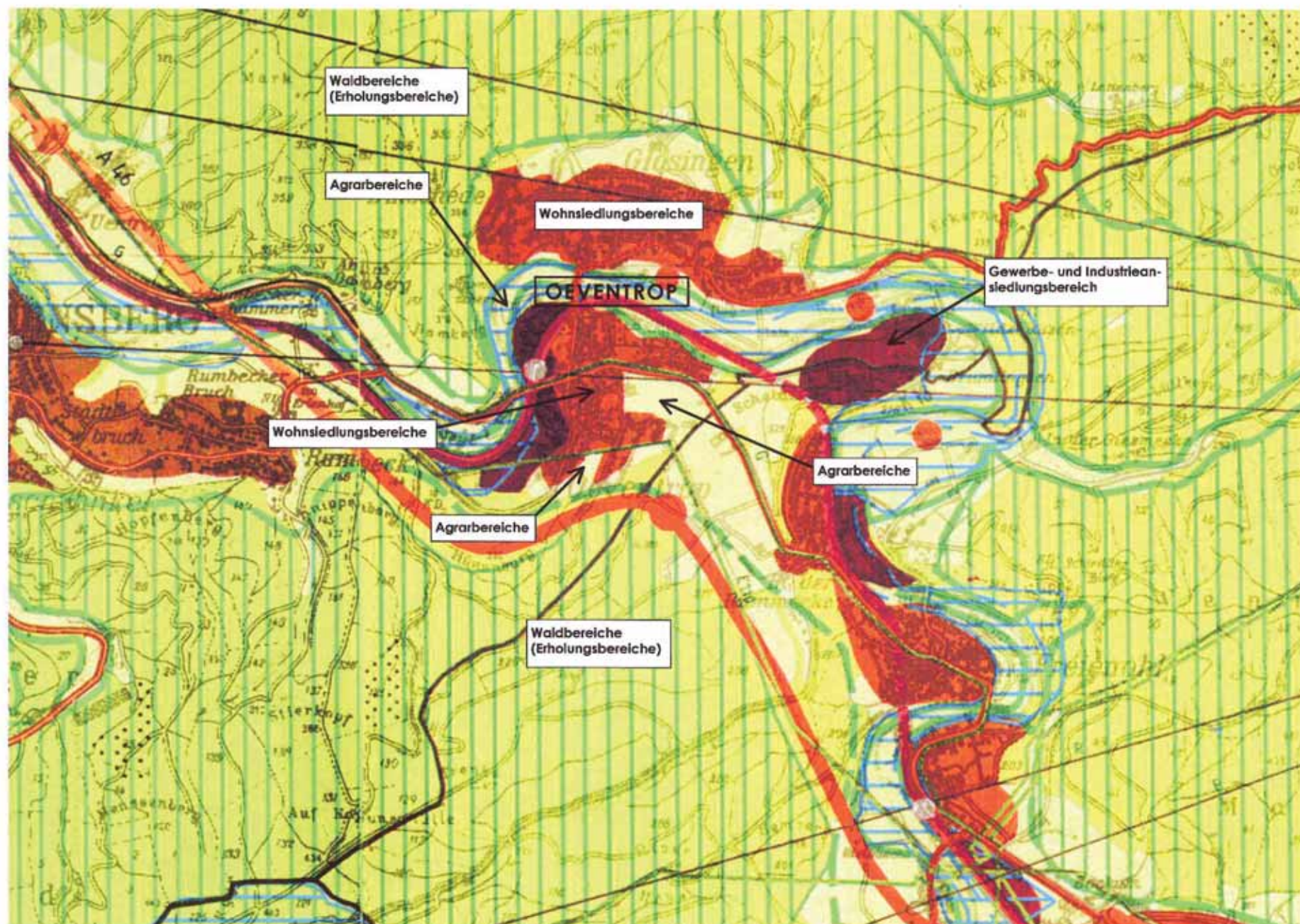
Über die sehr stark belastete B 7 ist Oeventrop in das überregionale Straßennetz eingebunden. Zukünftig wird diese Funktion die z. Zt. im Bau befindliche A 46 übernehmen. Oeventrop ist dann sowohl über die neue BAB-Ausfahrt 'Scherse' sowie die vorhandene Abfahrt 'Uentrop' angebunden. Oeventrop ist über einen DB-Haltepunkt an die Strecke Hagen-Kassel angebunden (Fahrzeit zu den Haltepunkten Arnsberg und Nehlem-Hüsten 7 bzw. 14 Minuten). Zu dem ca. 8 km westlich gelegenen Stadtteil 'Alt-Arnsberg' besteht darüber hinaus ein für den ländlichen Raum gut strukturiertes Busliniennetz.

Oeventrop vereint 1999 ca. 8,35 % (6.915 Einwohner) der Gesamtbevölkerung der Stadt Arnsberg (82.812 Einwohner) auf sich und stellt damit im Vergleich der Einwohnerzahlen den kleinsten der vier größten Arnsberger Stadtteile dar (Nehlem: 23.159 Ew.; Alt-Arnsberg: 20.415 Ew.; Hüsten: 11.396 Ew.).



Nach dem Landesplanungsgesetz des Landes NRW ist die Darstellung und Umsetzung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Regionalplanung durch den Gebietsentwicklungsplan vorgesehen. Die Gemeinden haben die Vorgaben des GEP's auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das bedeutet, daß die Inhalte von Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen an die Darstellungen des GEP's anzupassen sind.

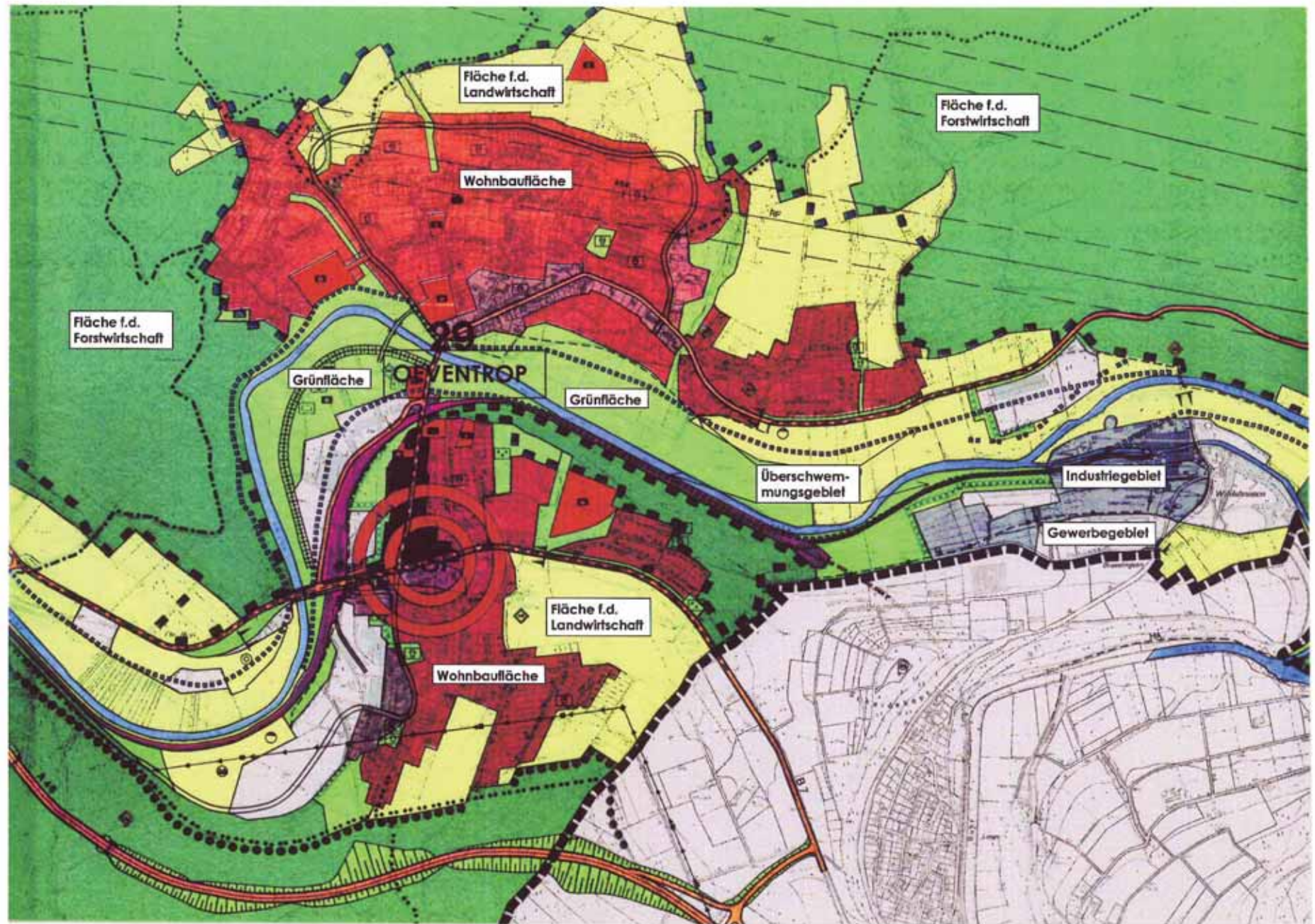
Die nebenstehende Abbildung des GEP's für den Bereich Oeventrop zeigt, daß die ausgewiesenen Wohnbauflächen kaum über die vorhandenen Siedlungsflächen hinausgehen. Insbesondere südlich der Oeventroper Straße ist eine ungewöhnlich detailgenaue Abgrenzung des Wohnsiedlungsbereiches, die jedoch noch in geringem Maße interpretierbar ist, zu erkennen. Im Hinblick auf die landesplanerisch vorgegebene Priorität einer verstärkten Innenentwicklung Oeventrops in Verbindung mit den dazu ermittelten Bedarfen wird es schwierig werden, zusätzliche, große Wohnbauflächen im Rahmen der Bauleitplanung auszuweisen. Deshalb wird für die Ausweisung von derzeit bauleitplanerisch noch nicht abgesicherten (d.h. im FNP nicht dargestellten) Wohnbauflächen die Möglichkeit des Flächentausches auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine hohe Bedeutung erlangen.



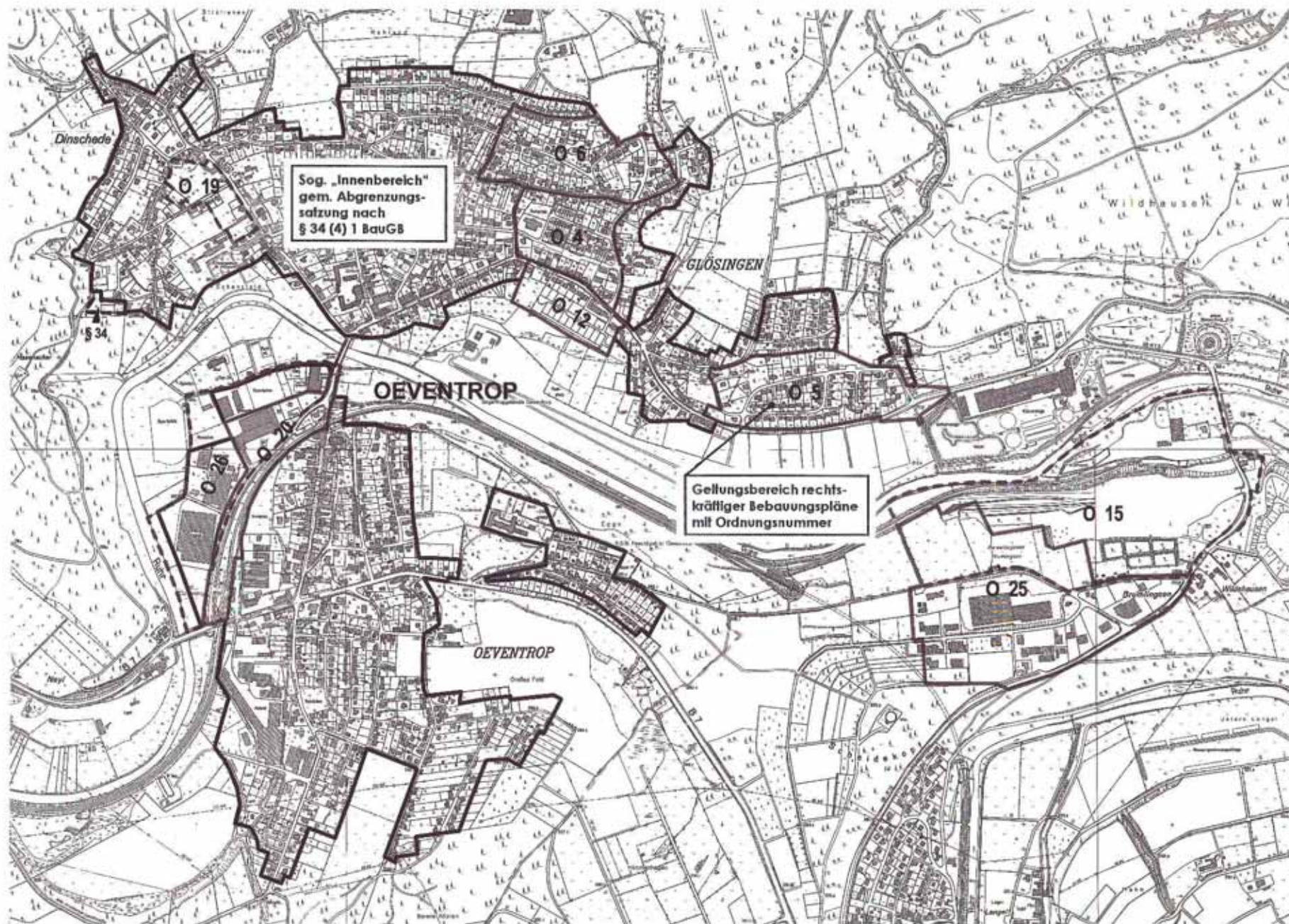
Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Amsberger Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Amsberg dargestellt. Aus dem behördenverbindlichen FNP sind die Bebauungspläne zu entwickeln, die dann für jeden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten.

Aufgrund der guten Grundausstattung im Bereich der sozialen Infrastruktur sowie mit Nahversorgungseinrichtungen bildet Oeventrop einen von vier gesamtstädtischen Siedlungsschwerpunkten.

In dem nebenstehenden Auszug aus dem FNP sind u.a. die Wohnbauflächen, tlw. die Grünflächen sowie die Flächen für die Land- und Forstwirtschaft aufgrund ihrer Bedeutung als planerische Rahmenbedingungen speziell für diese Analyse noch einmal besonders hervorgehoben.

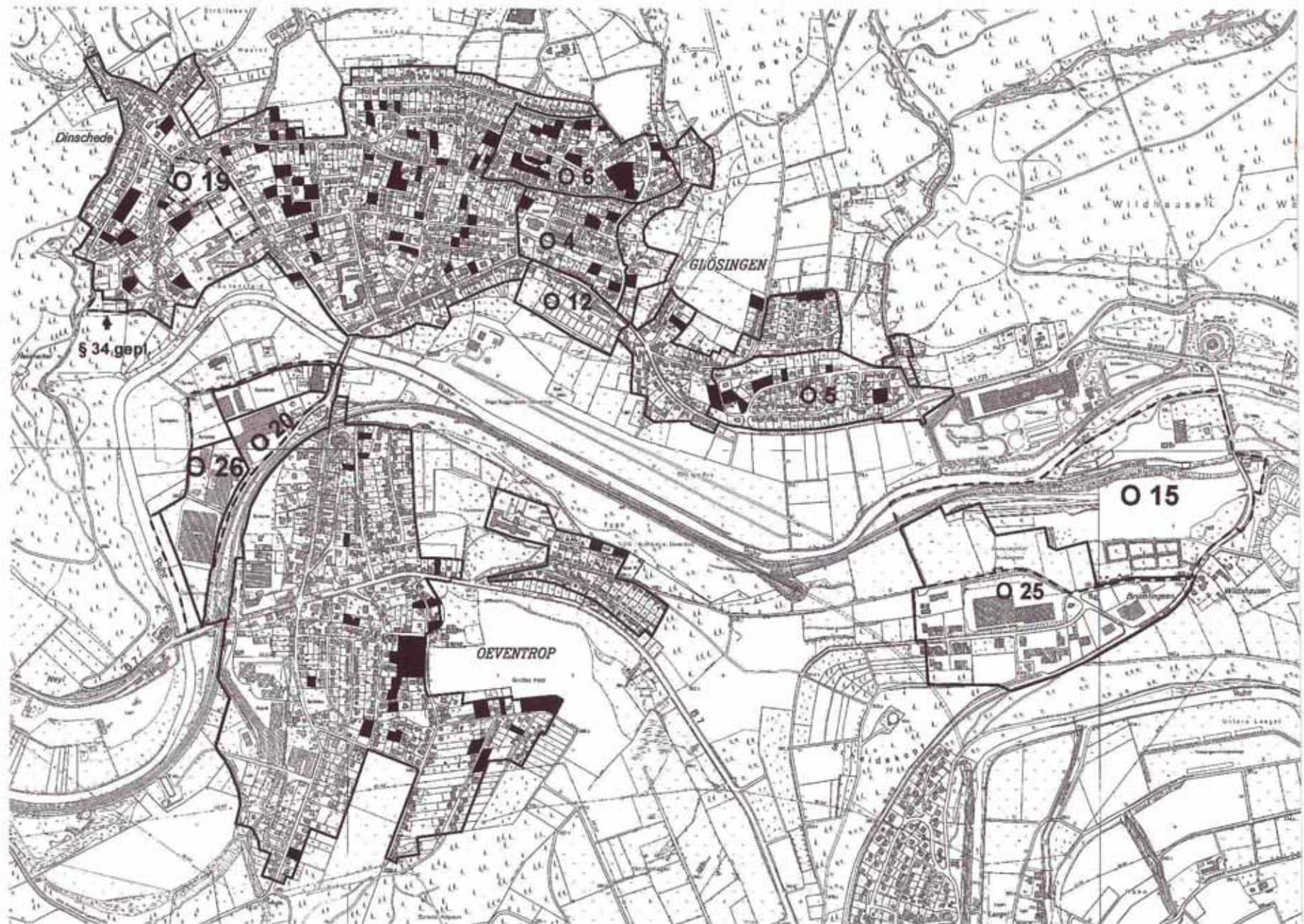


In Oeventrop gibt es z. Zt. sechs rechtskräftige Bebauungspläne, von denen vier Pläne Wohnbauflächen ausweisen. Die übrigen Siedlungsflächen liegen zum größten Teil innerhalb der durch Satzung festgelegten 'Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile' (dem sog. 'Innenbereich'). Innerhalb dieser Grenzen ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung 'einfügt' (insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung) und, wenn die Erschließung gesichert ist.



Innerhalb des sog. 'Innenbereiches' sind in Oeventrop zahlreiche erschlossene und damit prinzipiell für eine Bebauung zur Verfügung stehende Grundstücke vorhanden (Baulücken im weitesten Sinne). Die Problematik der Baulücken liegt jedoch in ihrer mangelhaften Mobilisierbarkeit begründet. Das langfristige Vorhalten bzw. Horten von Baulücken führt zu der aus stadtplanerischer und stadtwirtschaftlicher Sicht äußerst bedenklichen Ausweisung neuer Bauflächen auf der 'grünen Wiese' (Zersiedelung der Landschaft; notwendiger Ausbau von Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Kanäle, Spielplätze etc.) trotz nutzbarer Kapazitäten im 'Innenbereich').

Konkret weist das Baulückenkataster für Oeventrop z. Zt. ca. 150 potentielle Wohnbaugrundstücke auf einer Gesamtfläche von ca. 9,0 ha nach. Dabei ist zu beachten, daß in der nebenstehenden Karte zwar der aktuelle Sachstand bezüglich der vorhandenen Baulücken wiedergegeben wird, die Kartengrundlage allerdings nicht den neuesten Stand der tatsächlichen Bebauung darstellt. Auch ist aus dieser Karte keine Verbindlichkeit über die tatsächliche Bebaubarkeit der dargestellten Baulücken abzuleiten. Diese ist in einem konkreten Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

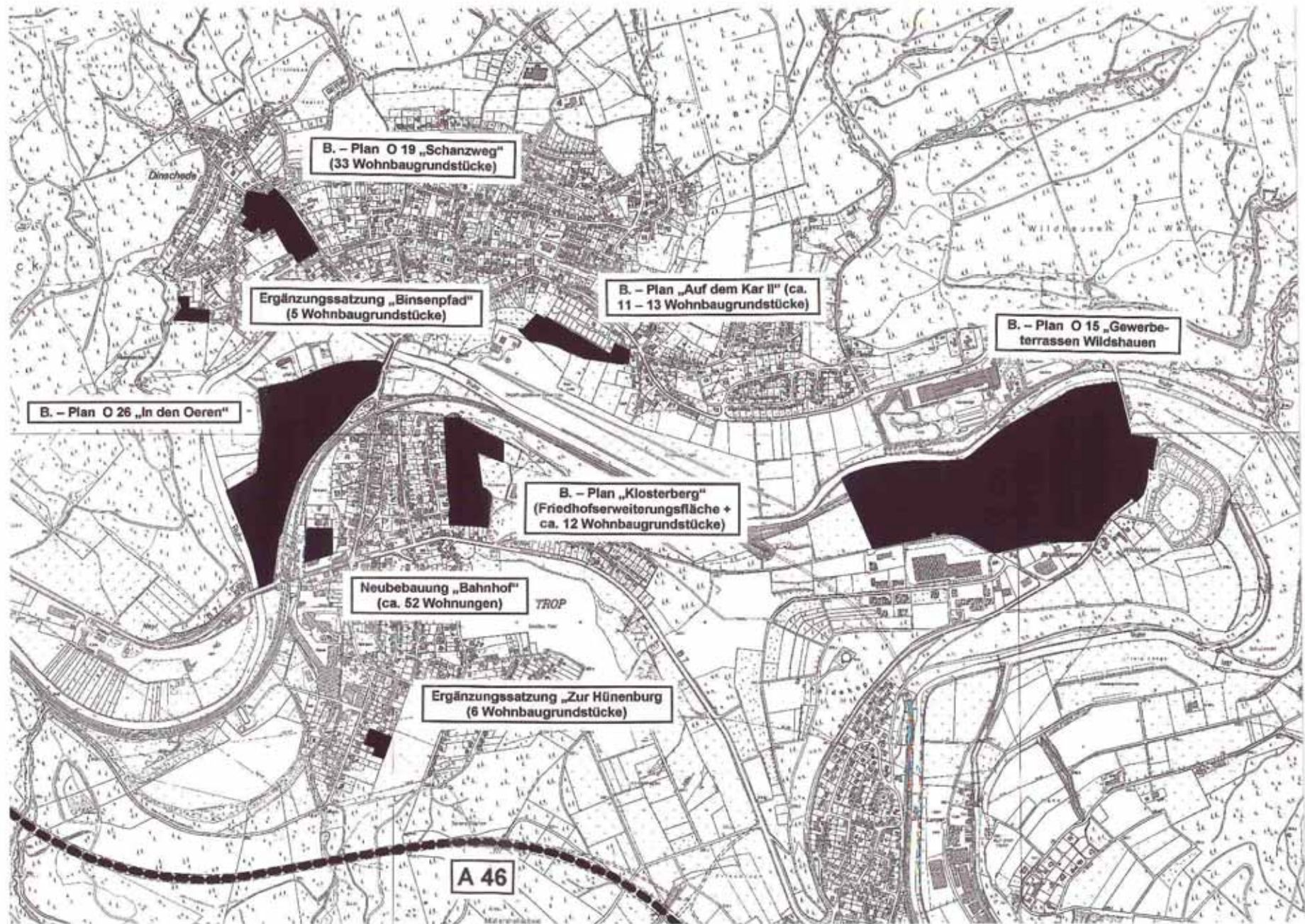


In Oeventrop werden z. Zt. vier Standorte mit dem Ziel beplant, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von ca. 62 Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Dabei wird für den Bebauungsplan O 19 'Schanzweg' und die Ergänzungssatzung 'Binsenpfad' die Erlangung der Rechtskraft für das Frühjahr 2000 angestrebt. In diesem Zeitraum sollen auch die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne 'Auf dem Kar II' sowie 'Klosterberg (mit Friedhofserweiterungsfläche)' gefasst werden.

Fertiggestellt ist bereits die Neubaumaßnahme am Oeventroper Bahnhof mit ca. 52 neuen Wohnungen direkt in der Ortsmitte. Auch die Wohnbauflächen im Geltungsbereich der Abrundungssatzung 'Zur Hünenburg' sind bereits größtenteils bebaut.

Im gewerblichen Bereich steht der Bebauungsplan O 15 'Gewerbeferrassen Wildshausen' mit der Ausweisung von ca. 15,5 ha Industrie- und Gewerbefläche kurz vor der Rechtskraft, und der Bebauungsplan O 26 'In den Oeren' (u.a. Festsetzung des 'Widay-Marktes' als Sondergebiet Einkaufszentrum) befindet sich im Verfahren.

Der letzte Lückenschluß für die Autobahn 46 im östlichen Arnsberger Stadtgebiet zwischen den Abfahrten 'Scherse' und 'Uentrop' befindet sich z. Zt. im Bau. Hier ist die Süftetalbrücke bereits fertiggestellt, und es laufen die Vorarbeiten für die Erstellung der Ruhrtalbrücke. Während die Abfahrt 'Scherse' Ende des Jahres 1999 in Betrieb genommen werden soll, ist die Freigabe des o.g. Teilstückes für das Jahr 2003 geplant.

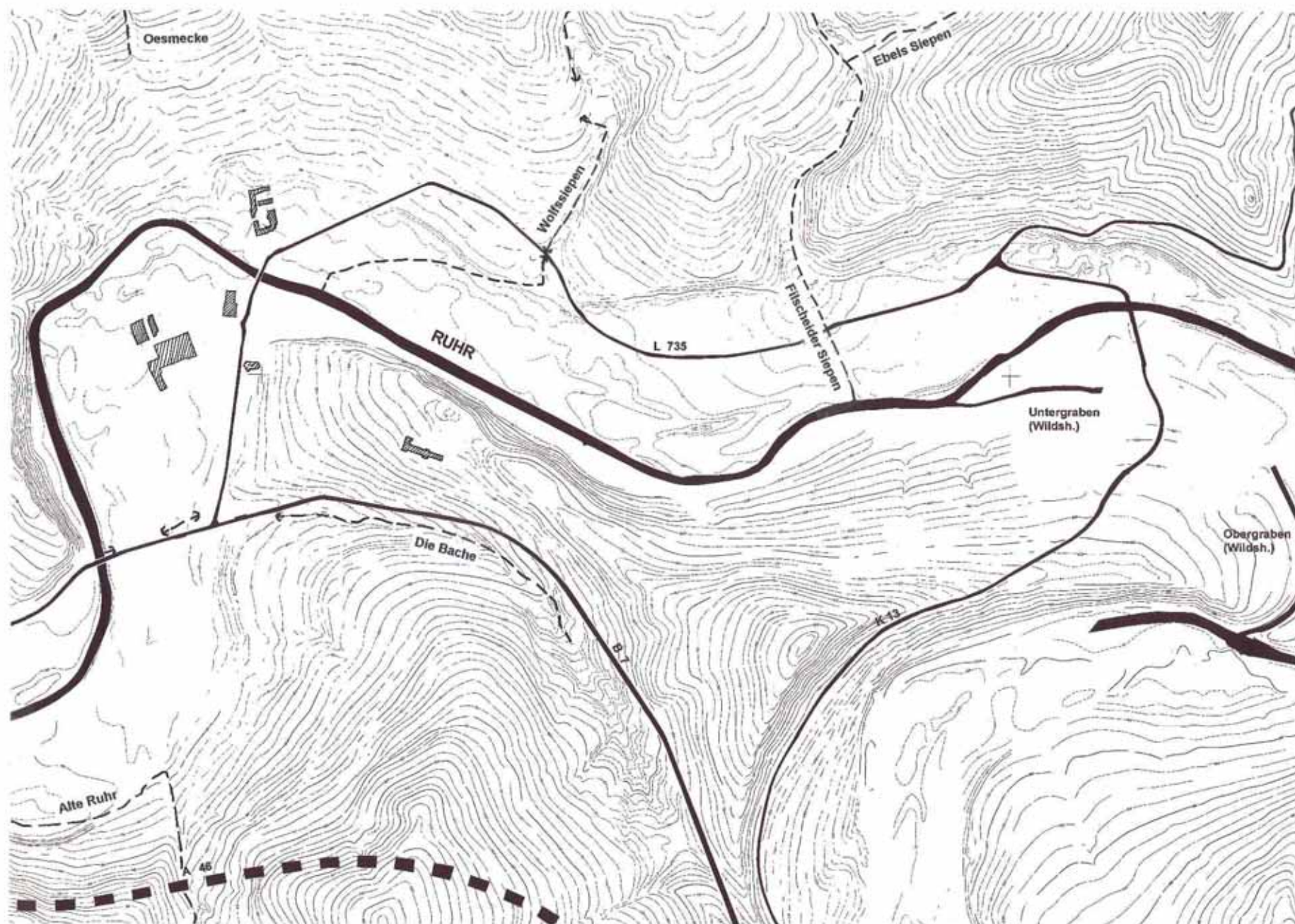


C. RÄUMLICHE ANALYSE

Die topographische Lage des Stadtbezirkes Oeventrop ist durch das tiefeingeschnittene Ruhrtal geprägt. Nach Norden schließen sich die Höhen des Arnsberger Waldes an. Damberg und Haskers Brücher erreichen Höhen von über 400 m. Südlich des Ruhrtales wird der Stadtbezirk durch die Ausläufer des Sorpe-Berglandes geprägt. Im Bereich der Hünenburg und von Berens Köpken werden Höhen von 320-360 m erreicht.

Die Siedlungskerne von Oeventrop, Dinschede und Glösingen liegen am Rande des weitgehend offenen Ruhrtales auf Resten der Unteren Mittellerrasse.

Oesmecke, Wolfssiepen (Siepenbach) und Filscheider Siepen gliedern die Ortsteile Dinschede und Glösingen in nord-südlicher Richtung.



Legende

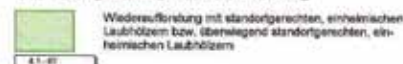
	Geltungsbereich des Landschaftsplanes	
Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft		
	Naturschutzgebiet Vorherrschende Fels- und Felssteine mit ihnen stoffen gekennzeichnet	- § 19 LG -
	Naturdenkmal - flächig -	- § 20 LG -
	Naturdenkmal - punktuell -	- § 22 LG -
	Landschaftsschutzgebiet - Typ A -	- § 21 LG -
	Landschaftsschutzgebiet - Typ B -	- § 21 LG -
	Landschaftsschutzgebiet - Typ C -	- § 21 LG -
	Geschützter Landschaftsbestandteil - punktuell, linienhaft -	- § 23 LG -
	Geschützter Landschaftsbestandteil - flächig -	- § 23 LG -

Zweckbestimmung für Brachflächen



- § 24 LG -

Festsetzungen für die forstliche Nutzung



- § 25 LG -

Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen



- § 26 LG -



Temporäre Festsetzung bis zur baulichen Nutzung

Die Nummern der Festsetzungen dieser Karte entsprechen den Nummern der textlichen Festsetzungen.

Eine Darstellung der § 62-Biotop erfolgt nach deren Kartierung

Nachrichtliche Darstellungen



Bodendenkmal - flächig -

Bodendenkmal - punktuell -

Trennlinie der geplanten A 46 und der B 229n



Fortführung der geplanten A 46
- mit Dämm- und Einseitigkeitsbänken



Großräumige Korridore

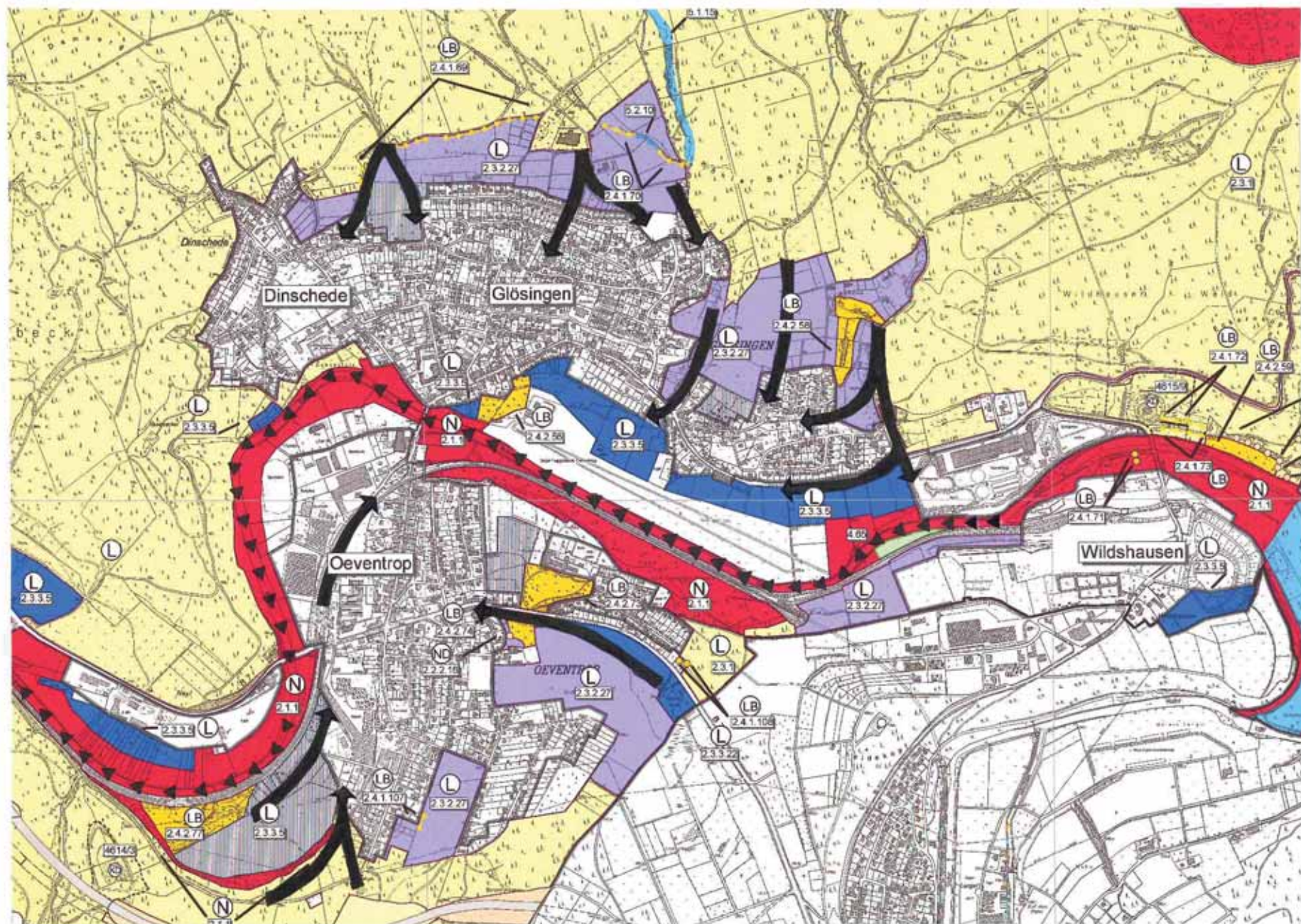


Kleinräumige, linienhafte Korridore

Die nebenstehende Karte zeigt die Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes für den Stadtbezirk Oeventrop sowie Darstellungen aus der städtischen Biotopkartierung.

Die Ruhr mit den angrenzenden Ruhrauen ist als Naturschutzgebiet bzw. in Teilbereichen als Landschaftsschutzgebiet Typ C ausgewiesen. Gleichzeitig ist zu erkennen, daß der überwiegende Teil der Flächen, die den Übergang des Siedlungsbereiches zum Arnsberger Wald bilden und somit als potentielle Siedlungserweiterungsflächen gelten, als Landschaftsschutzgebiete Typ B festgesetzt sind. Somit konkurriert der Belang zur Ausweisung von Wohnbauflächen in diesen Bereichen automatisch mit der Funktion dieser Flächen für die Naherholung und die Erhaltung des landwirtschaftlich geprägten Landschaftscharakters.

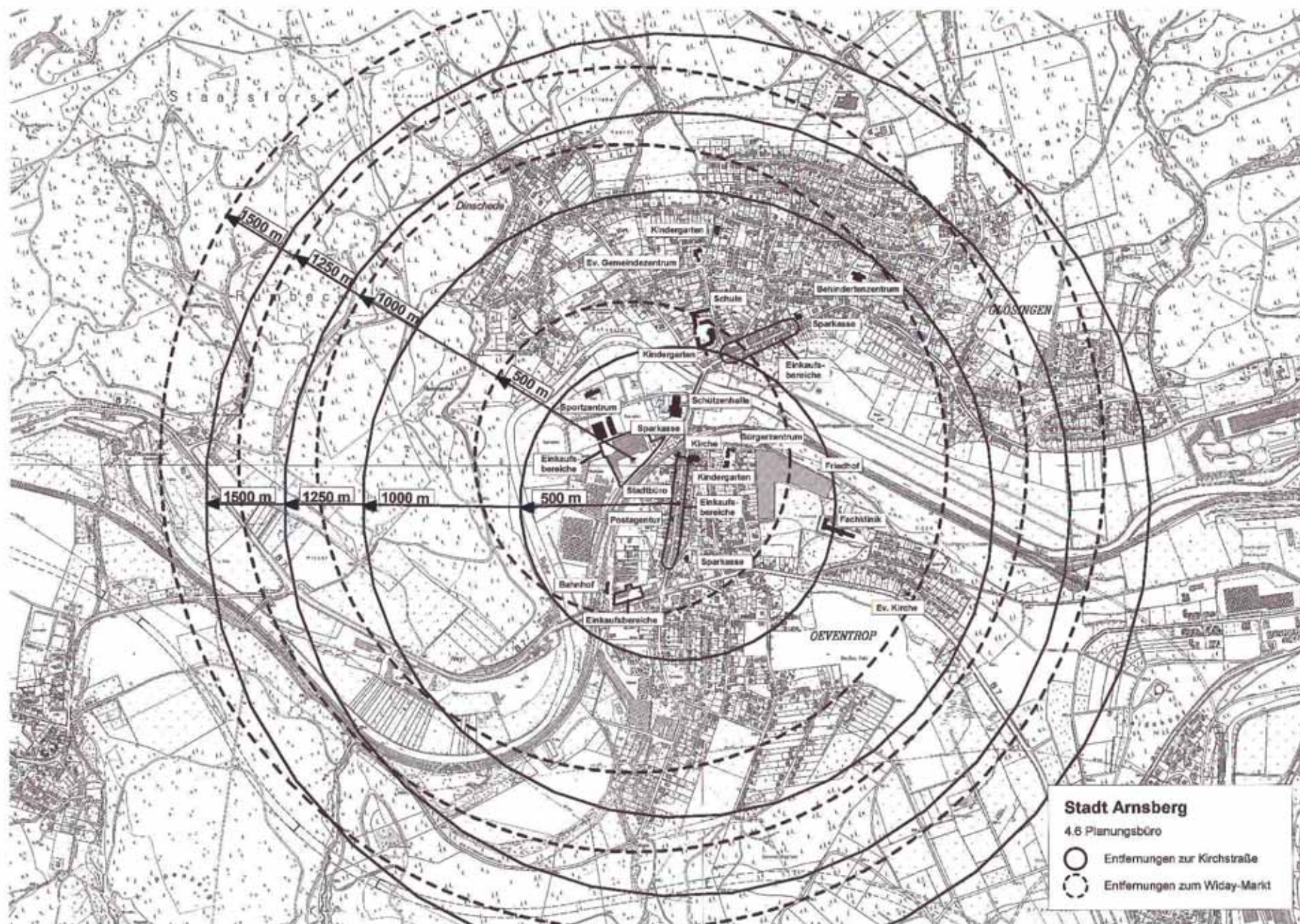
Die Festsetzungen des Landschaftsplanes werden in der nebenstehenden Karte überlagert von der Darstellung großräumiger und kleinräumiger, linienhafter Korridore, welche von großer Bedeutung für die Realisierung eines gesamtstädtischen Biotopverbundkonzeptes sind. Eine riegelartige Bebauung dieser Verbindungskorridore sollte vermieden werden.



Der Großteil der sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schützenhalle, Sporthalle, Bürgerzentrum, Kirche, Friedhof etc.) sowie der Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Kirchstraße, Widay-Markt) im Stadtbezirk Oeventrop konzentriert sich auf den Bereich zwischen der Oeventroper Straße und der Ruhr.

Unter qualitativen Gesichtspunkten ist festzustellen, daß das vorhandene Angebot durchaus der Funktion Oeventrops als Siedlungsschwerpunkt mit einem grundzentralen Versorgungsbereich gerecht wird. Der Einzugsbereich des Widay-Marktes geht sogar weit über diesen Versorgungsbereich hinaus.

Zur Verdeutlichung der Entfernungen der Siedlungsflächen zu den o.g. Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind in der nebenstehenden Karte um den Widay-Markt und die Kirchstraße unterschiedliche Entfernungsradien gezogen worden (Anmerkung: Es ist zu beachten, daß es sich hier um Luftlinienentfernungen handelt, nicht aber um die tatsächlich maßgeblichen Wegelängen. Sobald eine Entfernung von 1.000 m überschritten wird, nimmt die Bereitschaft, eine der o.g. Einrichtungen zu Fuß zu erreichen, rapide ab).



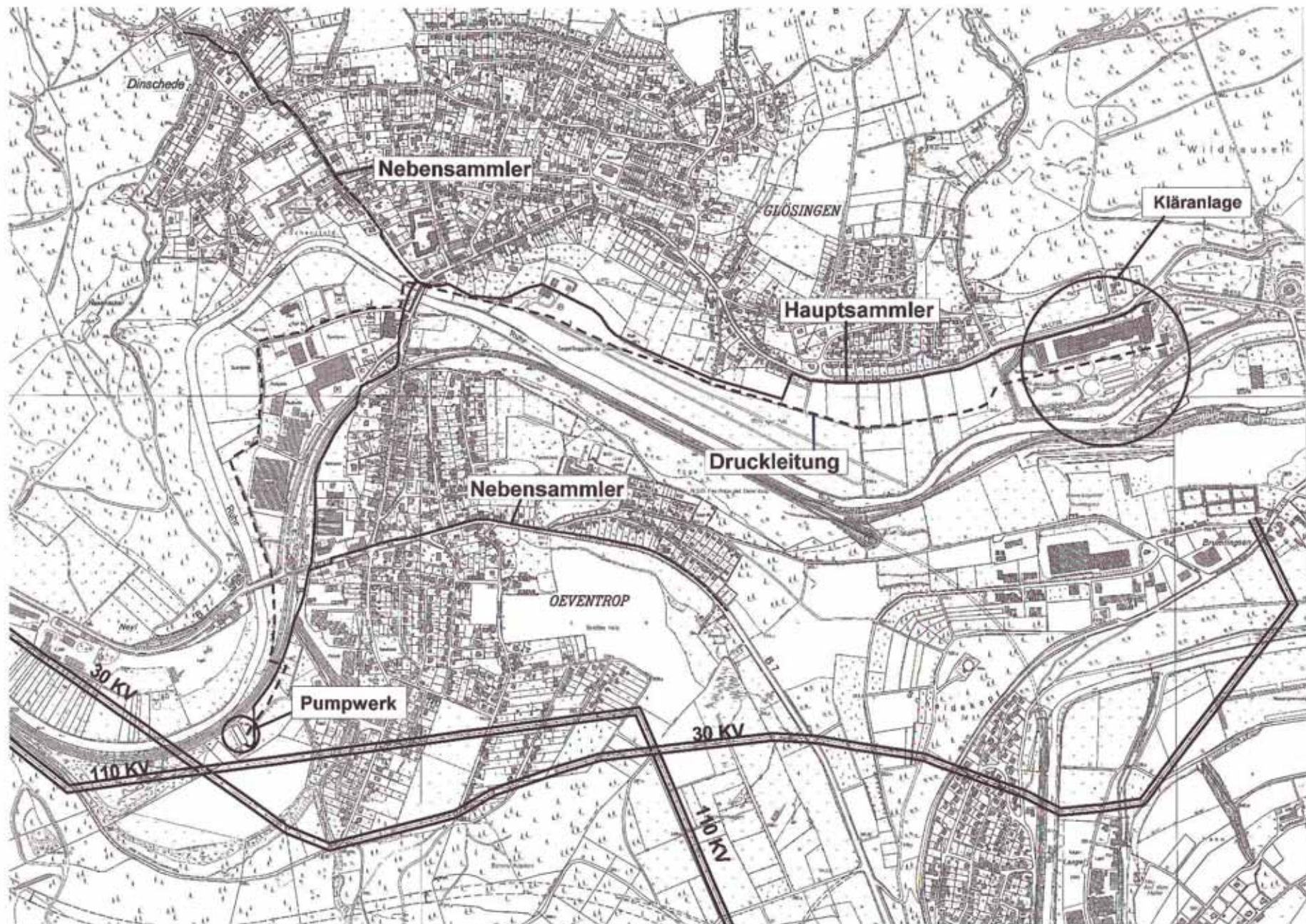
Die Wasserversorgung, die Versorgung mit Gas und Elektrizität sowie die Verkabelung neuer Wohngebiete ist in der Regel weitgehend problemlos herstellbar.

Die nebenstehende Abbildung beschränkt sich daher auf die Darstellung der wesentlichen Elemente der Abwasserbeseitigung, da auf diesem Gebiet erfahrungsgemäß die größten Restriktionen zu erwarten sind.

Im Stadtbezirk Oeventrop erfolgt die gesamte Abwasserbeseitigung im Mischsystem. Eine Ausnahme bildet die Wohnbebauung am 'Glösinger Feld', die im Trennsystem entwässert wird sowie der Bereich westlich und östlich der Dinscheder Straße, welcher in den nächsten Jahren auch auf eine getrennte Entwässerung umgestellt werden soll. Im Prinzip wird jedoch das gesamte anfallende Mischwasser über die in der Karte abgebildeten Haupt- und Nebensammler dem ehemaligen Klärwerk 'In der alten Ruhr' zugeleitet und von dort über eine Druckleitung in die neue Kläranlage 'Wildshausen' gepumpt.

Größere Mischwassermengen kann das bestehende Kanalsystem in Oeventrop ohne kostspielige und aufwendige Kapazitätserweiterungen nicht mehr aufnehmen. Besteht jedoch die Möglichkeit, das zusätzlich anfallende Regenwasser separat zu entwässern, kann das verbleibende Schmutzwasser aufgrund der viel geringeren Menge im allgemeinen über das vorhandene Netz abgeführt werden. Abwassertechnische Probleme für neue, größere Baugebiete entstehen also dann, wenn in unmittelbarer Nähe des Plangebietes weder ein ausreichend dimensionierter Vorfluter noch ein Standort für ein Regenrückhaltebecken zur Verfügung stehen.

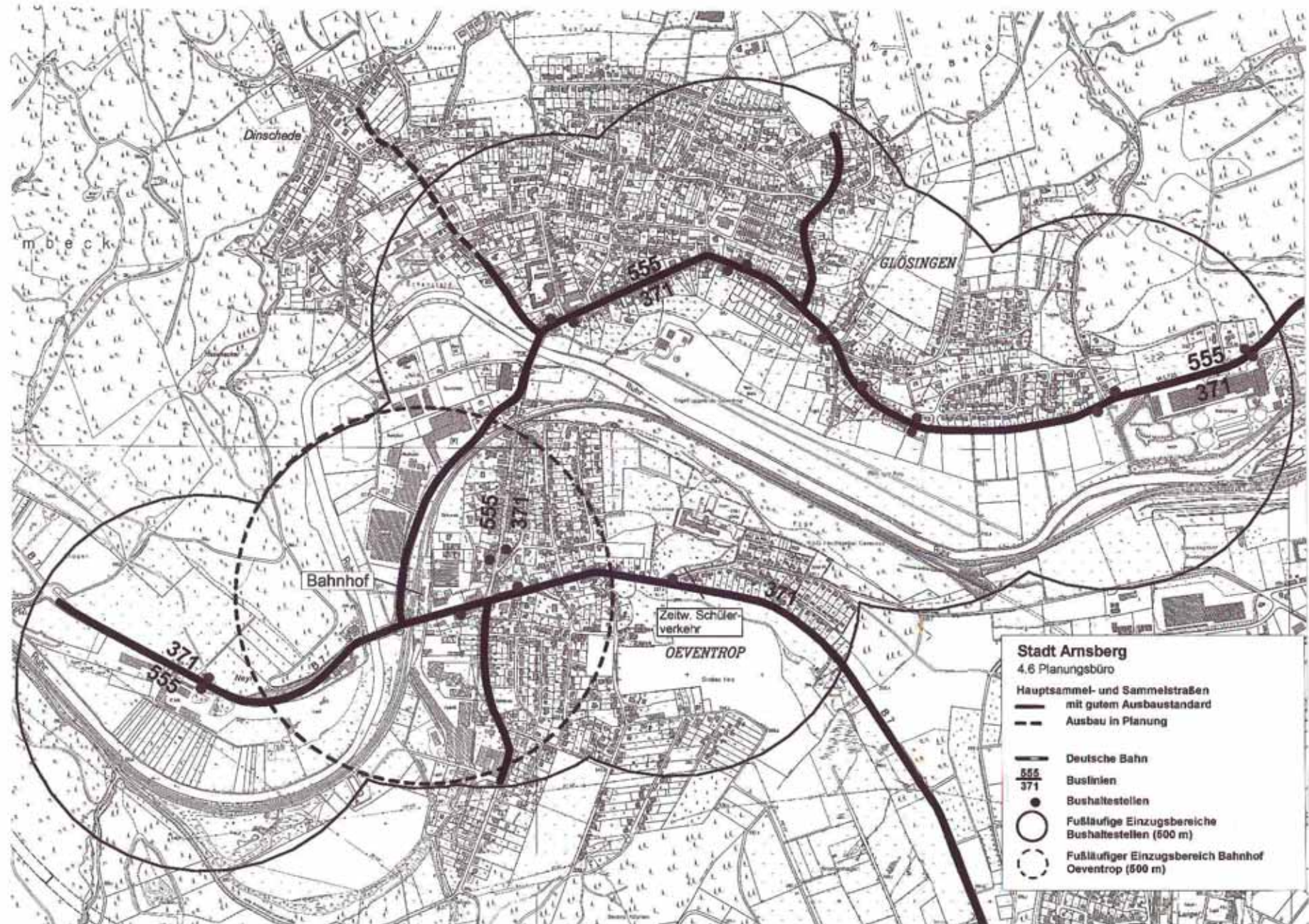
Zusätzlich werden noch die Trassen zweier Hochspannungsleitungen (110kV bzw. 30 kV) dargestellt, da von diesen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind (gem. Abstandserlaß des Umweltministeriums NRW 5-10 m).



Oeventrop wird durch die B 7 als überörtliche Hauptverkehrsstraße, die innerhalb des Stadtbezirkes eine trennende Wirkung hat, an die Nachbarorte (Rumbeck, Uentrop, Frelenohl) angeschlossen.

Für die Bewertung der äußeren Erschließungsmöglichkeiten der potentiellen neuen Wohnbaugelände ist jedoch das nachgeordnete Straßennetz, und hier insbesondere Hauptsammel- bzw. Sammelstraßen mit einem guten Ausbaustandard, welche die zusätzlichen Verkehrsmengen verkraften können, von Bedeutung. Untersucht man das vorhandene Straßennetz so zeigt sich, daß nur wenige Straßen, die z. Zt. Sammelfunktionen übernehmen, dieses Kriterium erfüllen. Insbesondere das bestehende Straßennetz in Glödingen (Ausnahme 'Zum Siepenbach') und südlich der B 7 (Ausnahme 'Zur Hünenburg') erscheint für die Aufnahme zusätzlicher, größerer Verkehrsmengen nicht geeignet. Kapazitätserweiterungen durch Ausbaumaßnahmen wären hier extrem kostenaufwendig und aufgrund der oft direkt angrenzenden Bebauung ohne Verlust von Bausubstanz durch Abriß gar nicht zu realisieren.

Die Anbindung der Oeventroper Ortsteile an den Bus- und Schienenverkehr wird in der nebenstehenden Karte durch die Visualisierung von 500 m-Einzugsbereichen um die jeweiligen Haltestellen verdeutlicht (Anmerkung: Es ist zu beachten, daß es sich hier um Luftlinienentfernungen handelt, nicht aber um die tatsächlich maßgeblichen Wegelängen. Sobald eine Entfernung von 500 m überschritten wird, nimmt die Einzugsintensität von Haltestellen rapide ab). Die Buslinie 371 Arnsberg-Oeventrop-Meschede verkehrt wochentags bis ca. 19.00 Uhr im 1/2-Stundentakt, die Linie 555 Arnsberg-Oeventrop-Warstein fährt nur einmal täglich. Der Zugverkehr zwischen Oeventrop und Arnsberg/Meschede verkehrt werktags bis 22.00 Uhr im 1-Stundentakt (morgens auch 1/2-Stundentakt).



D. AUSSCHLUßKRITERIEN / ‘TABUFLÄCHEN’

In der nebenstehenden Abbildung sind diejenigen Flächen dargestellt, die für eine Nutzung als Wohnbaufläche grundsätzlich nicht in Frage kommen.

Dies sind folgende Flächen:

- WALDFLÄCHEN

Die Allgemeinwohlfunktion des Waldes wird als sehr hoch eingestuft. Er ist daher wegen seiner vielfältigen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Funktionen grundsätzlich zu erhalten. Insbesondere bei bestehenden Entwicklungsalternativen (wie in Oeventrop) ist auf die Inanspruchnahme von Waldflächen zu verzichten.

- NATURSCHUTZGEBIETE / ÜBERSCHWEMMUNGSBEREICHE

Der Überschwemmungsbereich der Ruhr ist zu einem großen Teil identisch mit dem im Landschaftsplan festgesetzten Naturschutzgebiet 'Ruhr'. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit des linienhaften Biotopes 'Ruhr', einhergehend mit der Notwendigkeit eines hohen, technischen Aufwandes zum Schutz vor Hochwasser, wird auf eine großflächige Bebauung innerhalb dieser Bereiche verzichtet.

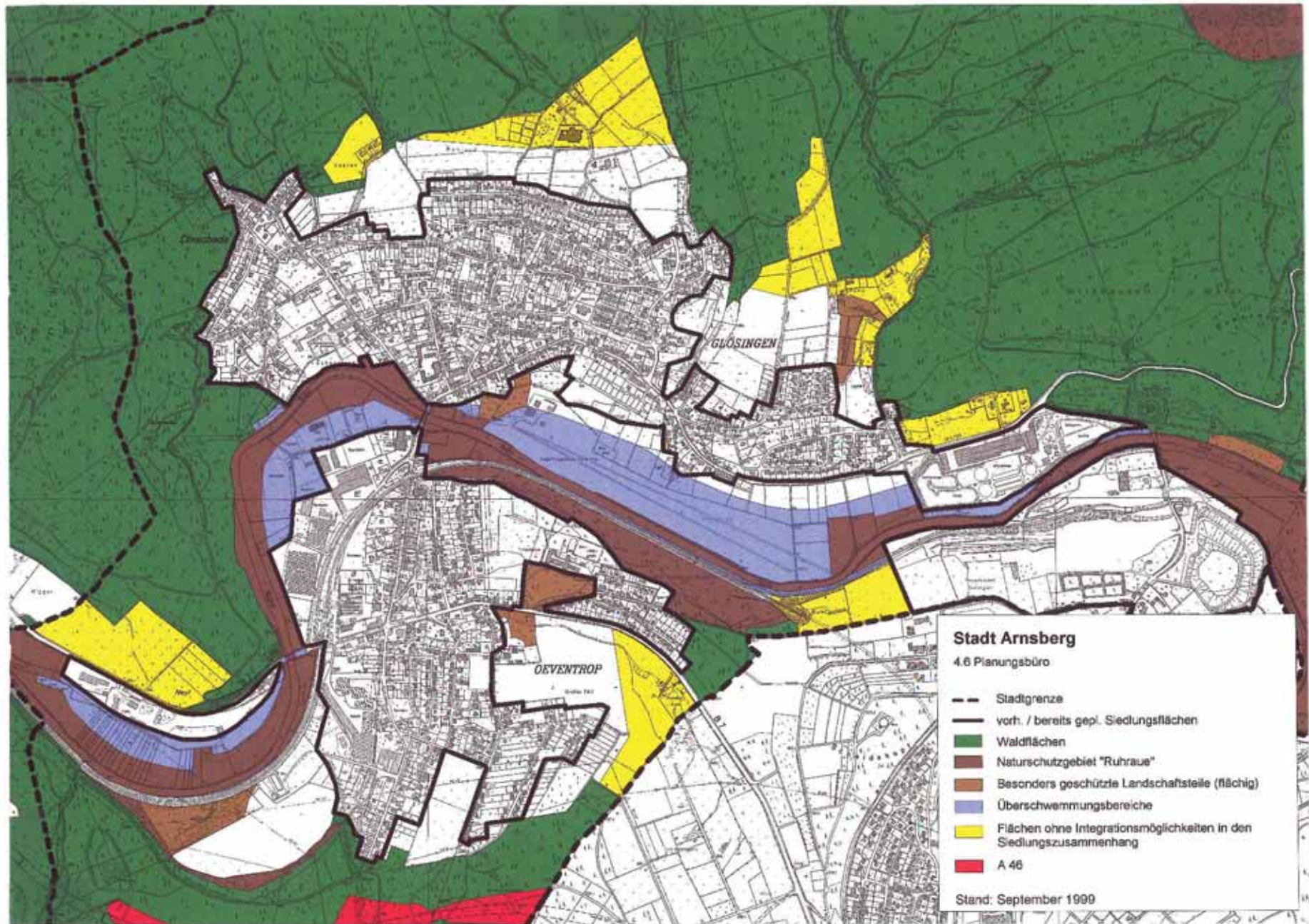
- (FLÄCHIGE) BESONDERS GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE

Aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit, meist verbunden mit einer prägenden Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, wird auf die Inanspruchnahme von (flächigen) Besonders geschützten Landschaftsbestandteilen verzichtet.

- FLÄCHEN OHNE INTEGRATIONSMÖGLICHKEITEN IN DEN SIEDLUNGSZUSAMMENHANG

Eine fortschreitende, unkontrollierte Zersiedlung der Landschaft im Rahmen der Stadtentwicklung Oeventrops soll verhindert werden. Diese Handlungsmaxime minimiert die Auswirkungen auf die Umwelt und maximiert die Ausnutzung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen. Deshalb wird auf eine Entwicklung von Flächen, die nicht in eine kompakte Siedlungsstruktur zu integrieren sind, verzichtet.

Diese o.g. 'Tabuflächen' werden erweitert um den tatsächlichen Siedlungsbereich. Der tatsächliche Siedlungsbereich ist größtenteils identisch mit dem in der Klärstellungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 festgesetzten 'Innenbereich'. Ergänzt wird dieser durch Bereiche, für die bereits Planungen angelaufen sind (z. B. 'Auf dem Kar II' oder 'Gewerbeferrassen Wildshausen') sowie durch Flächen, die darüber hinaus bebaut sind bzw. genutzt werden (Kläranlage Wildshausen, Friedhof inkl. Erweiterungsfläche, Gewerbebereich 'Im Neyl').

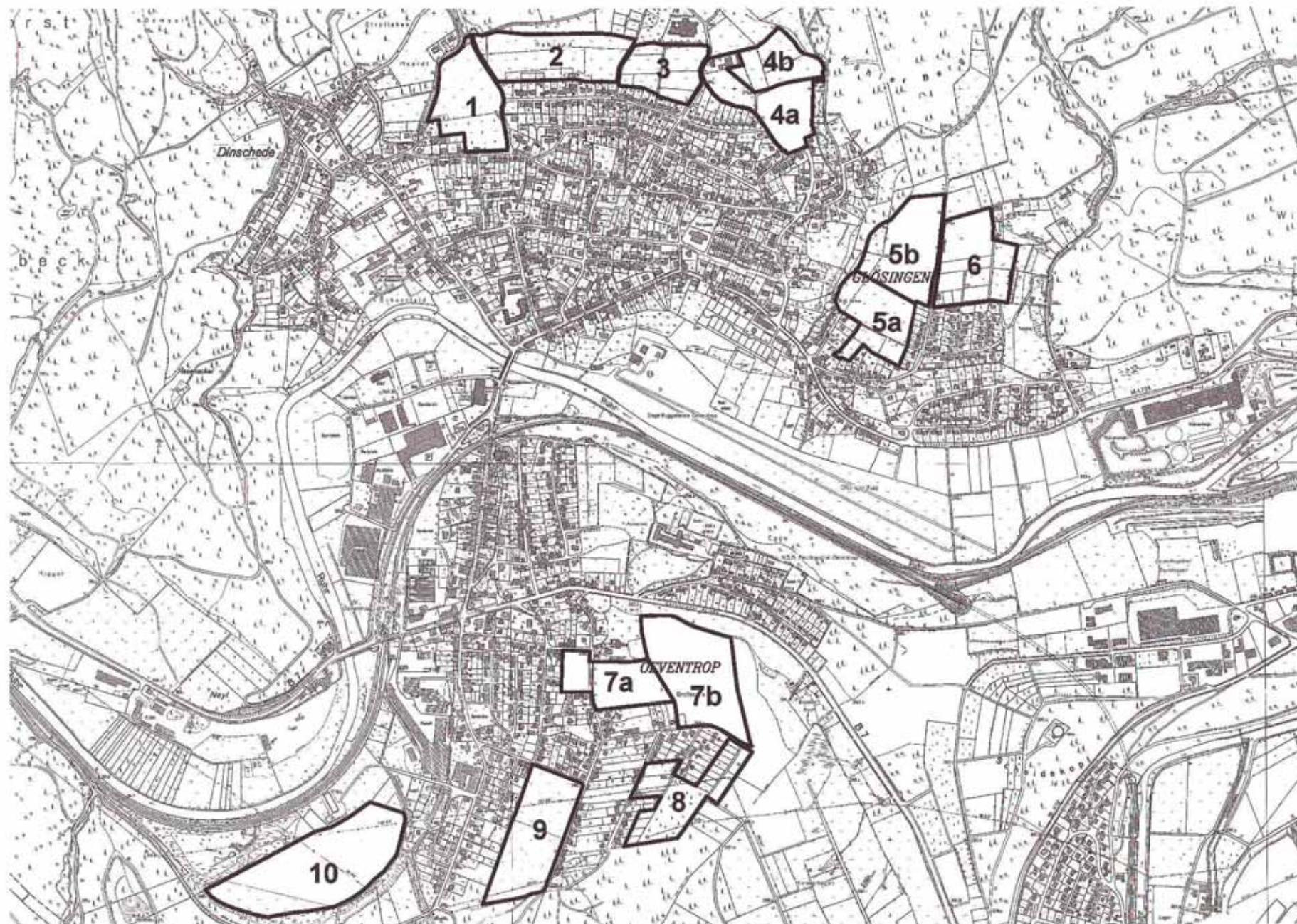


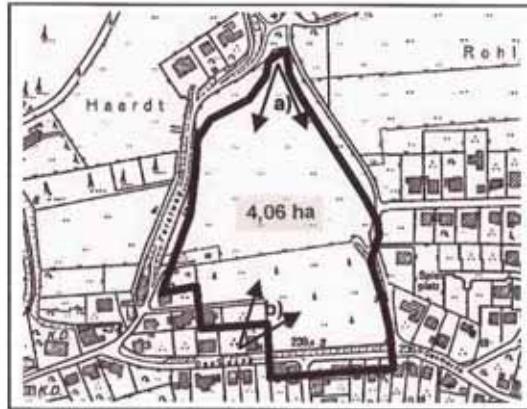
E. TEIL I: FLÄCHEN > 2,5 HA

1. SUCHRÄUME / UNTERSUCHUNGSGEBIETE

Blendet man die unter Punkt D beschriebenen 'Tabulflächen' und den vorhandenen Siedlungsbereich aus, kristallisieren sich die Suchräume für die potentiellen, neuen Wohnbauflächen heraus. Hauptziel der Untersuchung ist die Analyse von Flächen, welche die Ausweisung von mind. 50 Wohnbaugrundstücken ermöglichen. Dies erfordert eine absolute Mindestgröße des Untersuchungsgebietes von 25.000 qm. Daher scheiden auch die noch vorhandenen Freiflächen innerhalb des o.g. Siedlungsbereiches aus, da Gebiete in dieser Größenordnung dort nicht mehr zur Verfügung stehen (siehe aber unter Punkt F: Flächen < 2,5 ha).

Aus der Betrachtung der in Punkt B dargelegten Planungsgrundlagen und -vorgaben bzw. den Ergebnissen der gesamtörtlichen, räumlichen Analyse (Punkt C) wird deutlich, daß die Beurteilung der Wohnbauflächeneignung und der Umweltverträglichkeit einer eingehenden Beschäftigung mit den einzelnen Untersuchungsgebieten bedarf. Um aber eine Einzelbewertung überhaupt methodisch handhabbar zu machen, werden innerhalb der Suchräume - die alle grundsätzlich betrachtenswerten Bereiche über 2,5 ha umfassen - die Untersuchungsgebiete räumlich klar abgegrenzt. Die Abgrenzungen orientieren sich dabei sowohl an landschaftlich-topographischen Vorgaben als auch an Grundstückszuschnitten oder vorhandenen Straßen und Wegen. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes für eines dieser Untersuchungsgebiete muß dessen Geltungsbereich jedoch nicht zwingend identisch mit diesen Abgrenzungen sein.





UNTERSUCHUNGSGEBIET



DIGITALFOTO a)



DIGITALFOTO b)

1. TOPOGRAPHIE

Das Gelände besitzt eine geringe-mittlere Hangneigung, abfallend nach Süd-Osten. Zur Straße Oesmecke besteht jedoch eine ca. 2,50 m hohe Böschungskante.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Bei einer Teilbebauung der Fläche wäre die Weiterführung der östlich angrenzenden Bebauung und somit die Ausbildung eines einheitlichen Ortsrandes möglich. Die Entfernung zum Widay-Markt/zur Kirchstraße beträgt Luftlinie ca. 1.000 m.

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Aus Sicht der Landwirtschaft ist eine zusammenhängende Nutzbarkeit des Grüngürtels (Flächen 1-3) zu gewährleisten.

4. ERSCHLIEßUNG

Aufgrund der Böschungskante an der Straße Oesmecke sowie der Troglage des Forstweges erscheint eine Anbindung über diese Straßen verkehrstechnisch schwierig, allerdings ist am Forstweg bereits eine schmale Stichstraße in das südliche Plangebiet vorhanden. Eine zusätzliche verkehrliche Erschließung ist über den östlich angrenzenden Birkenweg möglich (Ausbau notwendig). Ein Abfluß des zusätzlichen Verkehrs über die Oesmecke/Forstweg und die Dinscheder Straße (Ausbau geplant für 2000) erscheint möglich. Diesbezüglich bieten die Straßen im Osterfeld und Osterfeldweg bzw. Zum Osterfeld eine weitere Alternative. Das Plangebiet liegt außerhalb des 500 m -Radius um die vorhandenen Bushaltestellen. Die Umstellung der Dinscheder Straße vom Misch- auf Trennsystem ist eine zwingende Voraussetzung für die Entwässerung des Plangebietes, da hierdurch die Regenwässer aus den Waldflächen separat erfasst und abgeleitet werden können, und somit Kapazitäten im vorhandenen Kanalnetz freierwerden, welche für die Entwässerung des Untersuchungsgebietes genutzt werden können. Eine (evtl. auch lt.w.) Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem ist vom Erschließungskonzept abhängig.

5. UMWELT / ÖKOLOGIE

Während der südliche Teilbereich als Tannenbaumschonung bzw.

gärtnerisch genutzt wird, wird die übrige Teilfläche als Wiese/Weide genutzt.

Die gesamte Fläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet Typ B dargestellt, jedoch gelten für einen Großteil des Plangebietes die Festsetzungen nur temporär bis zu einer planungsrechtlichen Überplanung dieser Flächen.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Biotopverbundsystems wird die Fläche westlich und östlich von zwei kleinräumigen, linienhaften Korridoren begrenzt.

Aufgrund der Gebietsgröße ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst zumindest lt.w. möglich.

6. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Die Fläche eignet sich hervorragend zur Fortführung des bereits ausgebildeten Ortsrandes im Bereich Glösing. Zusätzlich bleibe noch genügend Freiraum zur Gestaltung eines behutsamen Überganges von Neubebauung und Wald (Fläche ist westlicher Bestandteil eines zusammenhängenden Grüngürtels, bestehend aus den Flächen 1-3, der den Landschaftsraum zwischen Siedlungsraum und Amberger Wald prägt).

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

Die Fläche ist im FNP größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt, im GEP lt.w. in den Wohnsiedlungsbereich einbezogen (Interpretationsspielraum aufgrund fehlender Abgrenzungsschärfe).

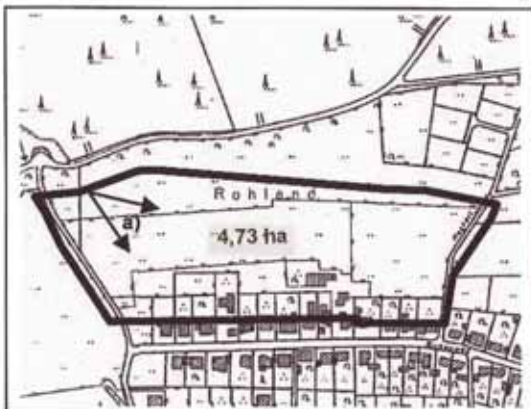
8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

Der Eigentümer hat bereits Verhandlungsbereitschaft signalisiert.

Im Nord-Osten ist im Altlastenkataster der Stadt Amberg eine ehem. Müllkippe verzeichnet.

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Beschränkt sich die Neubebauung auf ca. 2/3 des Untersuchungsraumes ergibt sich die Möglichkeit zur Weiterführung des im östlich angrenzenden Bereich deutlich ausgeprägten Ortsrandes. Die verkehrstechnische Anbindung und die Entwässerung sind trotz einiger Schwierigkeiten realisierbar, und die planerischen Rahmenbedingungen (GEP, FNP) sind günstig. Daher ist die Fläche prinzipiell für eine Wohnbebauung geeignet (Kategorie B).



UNTERSUCHUNGSGEBIET

1. TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet stellt sich als Südhang mit geringer Hangneigung dar.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Eine Überplanung der Fläche erweitert den Siedlungsraum über den bisherigen, nördlichen Ortsrand hinaus. Eine sinnvolle Ortsrandgestaltung erfordert die Entwicklung der westlich und östlich angrenzenden Flächen sowie die Orientierung an der dargestellten Abgrenzung des Untersuchungsraumes. Damit wäre gleichzeitig die Einhaltung eines 35m-Mindestabstandes zum angrenzenden Wald gewährleistet. Das Untersuchungsgebiet liegt Luftlinie ca. 1.250 m vom Widay-Markt/von der Kirchstraße entfernt.

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Aus Sicht der Landwirtschaft hätte eine Überplanung der Fläche die Aufgabe des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes im südlichen Plangebiet (gleichzeitig Eigentümer der Fläche) zur Folge (Abstimmung mit Betriebsleiter notwendig). Desweiteren wäre eine zusammenhängende Nutzbarkeit des Grüngürtels (Flächen 1-3) nicht mehr möglich.

4. ERSCHLIEßUNG

Die Anbindung an die äußere Erschließung gestaltet sich schwierig, da zum einen im Westen der Birkenweg im Bereich der ehem. Müllkippe verlängert werden müßte und zum anderen im Osten der Weg Haskert ausgebaut werden müßte (u.a. Problem der Flächenverfügbarkeit bei bebauten Grundstücken). Aus verkehrstechnischer Sicht ist ein Abfluß des zusätzlichen PKW-Verkehrs über das vorhandene Straßennetz nicht mehr vertretbar (siehe Punkt C5). Das Plangebiet liegt außerhalb des 500 m -Radius um die vorhandenen Bushaltestellen. Eine Entwässerung wäre nur unter Aufwendung erheblicher finanzieller Mittel für die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes möglich, da der Aufbau eines Trennsystems aufgrund fehlender Einleitungsmöglichkeiten in einen ortsnahen Vorfluter entfällt (siehe Punkt C 4).



DIGITALFOTO a)

5. UMWELT / ÖKOLOGIE

Das Plangebiet präsentiert sich z.Zt. überwiegend als Weidefläche.

Die gesamte Fläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet Typ B dargestellt, nördlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet ist eine Baumreihe (Stieleichen) als besonders geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Biotopverbundsystems wird die westliche Plangebietsgrenze von einem kleinräumigen, linienhaften Korridor begrenzt. Aufgrund der Gebietsgröße ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst bzw. nördlich daran angrenzend zumindest flw. möglich.

6. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Eine sinnvolle Ortsrandgestaltung erfordert die Entwicklung der westlich und östlich angrenzenden Flächen. Die max. nördliche Ausdehnung der Siedlungsfläche sollte dabei vom östlich angrenzenden Baumbestand (Abschirmgrün südlich des Klosters) definiert werden. Allerdings ist die Fläche derzeit wesentlicher Bestandteil eines zusammenhängenden Grüngürtels, bestehend aus den Flächen 1-3, der den Landschaftsraum zwischen Siedlungsraum und Amsberger Wald prägt).

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

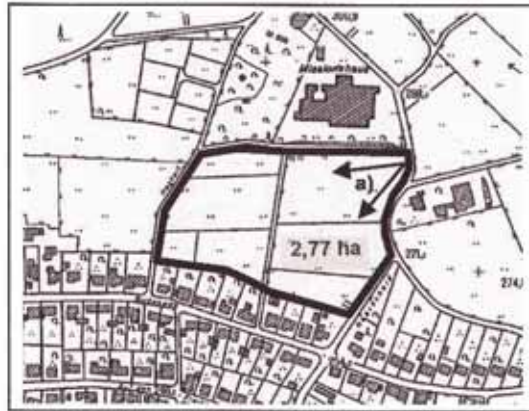
Der GEP stellt das Plangebiet als Agrarbereich dar, der FNP weist das Untersuchungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

Ehem. Müllkippe als Altlastenverdachtsfläche (siehe Fläche 1).

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Insbesondere aufgrund der aufgezeigten schwerwiegenden Probleme bei der verkehrstechnischen äußeren Erschließung und der Entwässerung ist das Untersuchungsgebiet z. Zt. nur bedingt als Wohnbaufläche geeignet (Kategorie C).



UNTERSUCHUNGSGEBIET

1. TOPOGRAPHIE

Das Gelände stellt sich als leicht welliger Süd-/Süd-Westhang mit geringer-mittlerer Hangneigung dar.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Eine Überplanung der Fläche erweitert den Siedlungsraum über den bisherigen, nördlichen Ortsrand hinaus. Eine sinnvolle Ortsrandgestaltung erfordert zumindest die Entwicklung der westlich angrenzenden Flächen. Das Untersuchungsgebiet liegt Luftlinie ca. 1.250 m vom Wlday-Markt/von der Kirchstraße entfernt.

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Das Untersuchungsgebiet wird z. Zt. von dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb genutzt (Abstimmung mit Betriebsleiter notwendig). Bei einer Überplanung wäre eine zusammenhängende Nutzbarkeit des Grüngürtels (Flächen 1-3) nicht mehr möglich.

4. ERSCHLIEßUNG

Die Anbindung an die äußere Erschließung wäre nach Ausbau der Haarscheid durchaus möglich, jedoch ist aus verkehrstechnischer Sicht ein Abfluß des zusätzlichen PKW-Verkehrs über das vorhandene Glöisinger Straßennetz nicht mehr vertretbar (siehe Punkt C 5). Alternativ wäre es denkbar, das Plangebiet an die Straße Zum Siedenbach anzuschließen. Voraussetzung wäre jedoch eine vorherige/gleichzeitige Überplanung der Fläche 4a.

Das Plangebiet liegt außerhalb des 500 m -Radius um die vorhandenen Bushaltestellen.

Eine Entwässerung wäre nur unter Aufwendung erheblicher finanzieller Mittel für die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes möglich, da der Aufbau eines Trennsystems aufgrund fehlender Einleitungsmöglichkeiten in einen ortsnahen Vorfluter entfällt (siehe Punkt C 4).



DIGITALFOTO a)

5. UMWELT / ÖKOLOGIE

Das Untersuchungsgebiet wird als Weide- und Ackerfläche genutzt.

Die gesamte Fläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet Typ B dargestellt. Am östlichen Rand ist im Biotopverbundkonzept der Stadt Arnsberg ein linienhafter Verbundkorridor vorgesehen. Aufgrund der Gebietsgröße ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst kaum möglich.

6. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Eine sinnvolle Ortsrandgestaltung erfordert zumindest die Entwicklung der westlich angrenzenden Flächen. Allerdings ist die Fläche derzeit wesentlicher Bestandteil eines zusammenhängenden Grüngürtels, bestehend aus den Flächen 1-3, der den Landschaftsraum zwischen Siedlungsraum und Arnsberger Wald prägt.

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

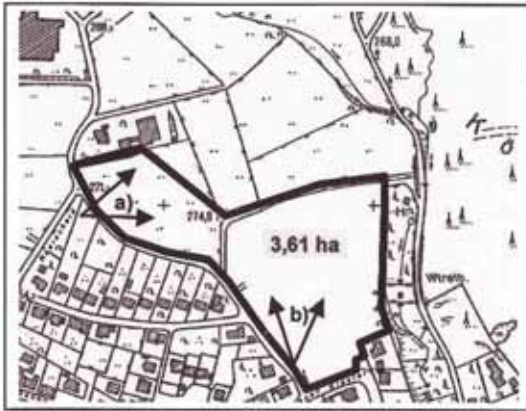
Der GEP stellt das Plangebiet als Agrarbereich dar, der FNP weist das Untersuchungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

Für Teilflächen liegen der Verwaltung Entwicklungswünsche zu Wohnbau land vor.

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Untersuchungsgebiet ist vergleichbar mit Fläche 2 und daher mittelfristig betrachtet nur bedingt als Wohnbaufläche geeignet (Kategorie C).



UNTERSUCHUNGSGEBIET



DIGITALFOTO a)



DIGITALFOTO b)

1. TOPOGRAPHIE

Von einer Geländekuppe aus fällt das Gebiet nach Südwesten leicht und nach Osten stärker ab.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Das neue Wohngebiet würde den Siedlungsraum nach Norden erweitern, wobei derzeit nur am Birkenweg ein eindeutig zu definierender Ortsrand zu erkennen ist. Das Untersuchungsgebiet liegt Luftlinie mehr als 1.250 m vom Widay-Markt/von der Kirchstraße entfernt.

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Überplanung der Fläche. Allerdings wird das Untersuchungsgebiet z. Zt. von dem im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb genutzt, der dann wahrscheinlich seinen Betrieb einstellen müßte (Abstimmung mit Betriebsleiter notwendig).

4. ERSCHLIEßUNG

Verkehrstechnisch besteht eine optimale Anbindung an die äußere Erschließung über die Straße Zum Siepenbach, auch liegt das Plangebiet lt. w. im 500m-Einzugsbereich der Bushaltestelle Siepenbach.

Entwässerungstechnisch besteht die Möglichkeit zur Ableitung im Trennsystem, da mit dem östlich angrenzenden Wolfssiepen/Siepenbach ein ortsnaher Vorfluter vorhanden ist. Voraussetzung ist jedoch ein geeigneter Standort für ein Regenrückhaltebecken.

5. UMWELT / ÖKOLOGIE

Das Plangebiet wird als Weide- und Ackerfläche genutzt.

Nur der nördliche Teilbereich ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet Typ 8 dargestellt. Das im LÖBF-Biotopkataster erfasste Siepen (Siepenbach) übernimmt im Biotopverbundkonzept der Stadt Amsberg eine wichtige Vernetzungsfunktion.

Aufgrund der Gebietsgröße ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst kaum möglich, jedoch bietet sich dafür die Erweiterungsfläche 4b an.

6. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Die Entwicklung der Fläche ermöglicht die Gestaltung eines harmonischen Überganges der Siedlungsfläche zur 'freien Landschaft' durch Schaffung eines einheitlichen Ortsrandes. Wichtig ist jedoch, daß eine Beeinträchtigung des landschaftsbildprägenden Siepens vermieden wird.

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

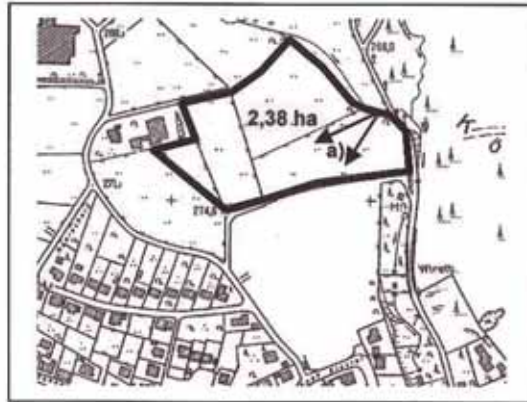
Das südliche Teilgebiet ist im GEP als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen und der FNP stellt das Untersuchungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

Bei Entwicklung dieser Fläche ist eine Einbeziehung der Fläche 8 im Teil II dieser Analyse zu prüfen.

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Das Plangebiet eignet sich hervorragend für ein neues Wohngebiet. Insbesondere die verkehrstechnische Anbindung und die guten Entwässerungsmöglichkeiten, aber auch die potentielle Erweiterungsmöglichkeit über die Fläche 4b 'Zum Siepenbach 2' sprechen für eine Einordnung in die Kategorie A.



UNTERSUCHUNGSGEBIET



DIGITALFOTO a)

1. TOPOGRAPHIE

Das Gelände stellt sich im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes leicht wellig dar und fällt Richtung Siepen hin ab.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Eine bauliche Entwicklung ist nur parallel zur Überplanung oder im Rahmen einer Erweiterung der Fläche 4a sinnvoll.

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Vergleiche Aussagen zur Fläche 4a!

4. ERSCHLIEßUNG

Vergleiche Aussagen zur Fläche 4a! Das Gebiet liegt jedoch außerhalb des 500m-Einzugsbereiches der Bushaltestelle Siepenbach.

5. UMWELT / ÖKOLOGIE

Vergleiche Aussagen zur Fläche 4a, allerdings immer unter dem Aspekt einer Erweiterungsfläche! Nördlich angrenzend liegt ein Ufergehölzstreifen an einer Bachrinne (Geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan). Aufgrund der Gebietsgröße ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst zumindest teilweise möglich.

6. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Vergleiche Aussagen zur Fläche 4a!

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

Das Plangebiet ist im GEP als Agrarbereich und im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

--- ---

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Aufgrund der Restriktion, daß die Entwicklung dieser Fläche von der Überplanung der Fläche 4a abhängig ist, wird das Untersuchungsgebiet nur in die Kategorie B eingestuft.



UNTERSUCHUNGSGEBIET

1. TOPOGRAPHIE

Das Untersuchungsgebiet stellt sich als Südwesthang mit mittlerer Hangneigung dar.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Eine Neubebauung in Fortführung der Bebauung östlich des Herfweges (Müllers Berg) wäre in die vorhandene Siedlungsstruktur integriert, da der Siedlungsbereich Glödingen-Ost kompakter ausgebildet werden würde und ein klar definierter Ortsrand gebildet werden könnte. Das Untersuchungsgebiet liegt Luftlinie ca. 1.250 m vom Widay-Markt/von der Kirchstraße entfernt.

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Überplanung der Fläche. Allerdings würden durch eine Bebauung einem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb wesentliche Pachtflächen entzogen (Abstimmung mit Betriebsleiter notwendig).

4. ERSCHLIEßUNG

Die Anbindung an die äußere Erschließung ist sehr problematisch. Über die verkehrsberuhigte Straße auf dem Berge kann höchstens die westliche Teilfläche (max. 5-6 Grundstücke) erschlossen werden. Der Hauptteil des Untersuchungsgebietes müßte über die Wunne und den Herfweg angebunden werden. Eine dann notwendige Fahrbahnverbreiterung der Wunne erweist sich aufgrund der gegebenen Verhältnisse (Hw. direkt angrenzende Bebauung, z. B. Haus Nr. 10; direkt an die Fahrbahn angrenzender Abhang) als sehr schwierig. Auch ist zusätzlicher Verkehr in der angestrebten Größenordnung im Einmündungsbereich der Wunne in die Glödingen Straße verkehrssicherheitstechnisch nicht mehr vertretbar (siehe auch Punkt C 5). Das Plangebiet liegt in fußläufig erreichbarer Entfernung zu den Bushaltestellen der auf der Glödingen Straße verkehrenden Buslinien. Entwässerungstechnisch könnte ca. die Hälfte des Plangebietes im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz entwässert werden. Die andere Hälfte müßte im Trennsystem entwässern (Ableitung des Regenwassers in das Siepen).



DIGITALFOTO a)

Voraussetzung ist hier ein geeigneter Standort für ein Regenrückhaltebecken.

5. UMWELT / ÖKOLOGIE

Die Gesamtfläche wird z. Zt. als Wiese/Weide genutzt. Im Landschaftsplan sind die Flächen als Landschaftsschutzgebiet Typ B festgesetzt, wobei der südliche Teilbereich nur mit einer temporären Festsetzung belegt ist. Der westlich angrenzende Siepenbereich übernimmt eine Biotopvernetzungsfunktion, und östlich angrenzend sieht das Biotopverbundkonzept der Stadt Amsberg die Entwicklung eines linienhaften Verbundkorridores vor. Aufgrund der Gebietsgröße ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst kaum möglich, jedoch bietet sich dafür die Erweiterungsfläche 5b an.

6. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Die Entwicklung der Fläche ermöglicht die Abrundung des Siedlungsbereiches Glödingen-Ost und somit die Gestaltung eines harmonischen Überganges der Siedlungsfläche zur 'freien Landschaft' durch Schaffung eines einheitlichen Ortsrandes. Wichtig ist jedoch, daß eine Beeinträchtigung des landschaftsbildprägenden Siepens vermieden wird.

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

Der GEP weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus, während der FNP landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt.

8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

Für Teilflächen liegen der Verwaltung Entwicklungswünsche zu Wohnbauland vor.

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Die mangelhafte erschließungstechnische Anbindungsmöglichkeit überwiegt aufgrund ihrer grundsätzlichen Bedeutung für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes die positiven weiteren Rahmenbedingungen. Sie stellt somit eine schwerwiegende Restriktion dar, welche eine Einstufung in die Kategorie C zur Folge hat.



UNTERSUCHUNGSGEBIET



DIGITALFOTO a)



DIGITALFOTO b)

1. TOPOGRAPHIE

Wie die Fläche 'Auf dem Berge' liegt auch dieser Untersuchungsraum an einem Südhang, jedoch ist die Hangneigung etwas geringer.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Die Situation ist vergleichbar mit der Fläche 4b 'Zum Siepenbach 2'. Eine bauliche Entwicklung ist nur parallel zur Überplanung oder im Rahmen einer Erweiterung der Fläche 5a sinnvoll.

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Vergleiche Aussagen zur Fläche 5a!

4. ERSCHLIEßUNG

Verkehrerschließungstechnisch besitzt das Plangebiet die gleichen Probleme wie die Fläche 5a 'Auf dem Berge' (siehe auch Punkt C 5). Wie die Fläche 5a liegt das Plangebiet jedoch auch in fußläufig erreichbarer Entfernung zu den Bushaltestellen der auf der Glöisinger Straße verkehrenden Buslinien.

Eine Entwässerung im Trennsystem mit Einleitung des Regenwassers in den Siepenbach, vorbehaltlich eines Standortes für ein Regenrückhaltebecken, ist realisierbar.

5. UMWELT / ÖKOLOGIE

Die Gesamtfläche wird z. Zt. als Wiese/Weide und Ackerfläche genutzt. Im Landschaftsplan ist die Gesamtfläche als Landschaftsschutzgebiet Typ B festgesetzt (jedoch ohne Belegung mit einer temporären Festsetzung).

Ansonsten vergleiche Aussagen zur Fläche 5a, allerdings immer unter dem Aspekt einer Erweiterungsfläche!

Aufgrund der Gebietsgröße ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst zumindest ftw. möglich.

6. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Es besteht die Möglichkeit, einen neuen, einheitlichen Ortsrand auszubilden. Wichtig ist dabei, daß die Neubebauung Rücksicht auf den landschaftsbildprägenden Siepenbereich nimmt. Obwohl der Herfweg nicht allzu stark frequentiert wird, wird durch die Neubebauung ein neuer 'Ortseingangsbereich' (im wesentlichen für Naherholungssuchende) gestaltet werden.

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

Das Plangebiet ist im GEP als Agrarbereich und im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Auf dem Untersuchungsgebiet lastet die gleiche Erschließungsproblematik wie auf der Fläche 5a 'Auf dem Berge'. Zusätzlich ist deren Entwicklung von der Überplanung der Fläche 5a abhängig. Deshalb kann das Untersuchungsgebiet nur in die Kategorie C eingestuft werden.



UNTERSUCHUNGSGEBIET



DIGITALFOTO a)

1. TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet liegt an einem nach Osten bzw. Südosten ausgerichteten Hang mit mittlerer Hangneigung, welche auf der östlichen Teilfläche noch stärker ausgeprägt ist.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Die Entwicklung dieser Fläche würde eine fingerartige Ausweitung der Siedlungsfläche bedeuten und eindeutig zu einer Zersiedlung der Landschaft beitragen. Eine städtebaulich einigermaßen verträgliche Integration in die Siedlungsstruktur wäre nur bei einer parallelen Entwicklung der Flächen 5a und 5b gegeben. Die Entfernung zum Widay-Markt/zur Kirchstraße beträgt Luftlinie ca. 1.500 m.

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Vergleiche Aussagen zur Fläche 5a!

4. ERSCHLIEßUNG

Sowohl in der Frage der verkehrstechnischen Anbindung wie auch bezüglich der Entwässerungsmöglichkeiten ist der Untersuchungsraum vergleichbar mit der westlich angrenzenden Fläche 'Herfweg' (vgl. Fläche 5b).

5. UMWELT / ÖKOLOGIE

Die Fläche wird als Wiese/Weide und Ackerland genutzt. Die gesamte Fläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet Typ B dargestellt. Östlich angrenzend setzt der Landschaftsplan eine Siepenrinne mit Gehölzstrukturen in Verbindung mit terrassenförmigen Geländekanten als (flächigen) Geschützten Landschaftsbestandteil fest.

Im Bereich des Herfweges sieht das Biotopverbundkonzept der Stadt Amsberg die Entwicklung eines linienhaften Verbundkorridores vor.

Aufgrund der Gebietsgröße ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst zumindest tw. möglich.

6. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Es besteht die Möglichkeit, einen neuen, einheitlichen Ortsrand auszubilden und die vorhandene Bebauung im Außenbereich (Bebauung Dickert) zu integrieren. Obwohl der Herfweg nicht allzu stark frequentiert wird, wird durch die Neubebauung ein neuer 'Ortseingangsbereich' (im wesentlichen für Naherholungssuchende) gestaltet werden.

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

Das Plangebiet ist im GEP als Agrarbereich und im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

Für Teilflächen liegen der Verwaltung Entwicklungswünsche zu Wohnbauland vor.

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Insbesondere bzgl. der Erschließung (Verkehr + Entwässerung) ist die Fläche vergleichbar mit der Fläche 5b 'Herfweg'. Zusätzlich besteht bzgl. der Integrationsfähigkeit in den Siedlungszusammenhang eine konkrete Abhängigkeit von der Entwicklung der Flächen 'Auf dem Berge' und 'Herfweg'. Daher erfolgt auch an dieser Stelle eine Einstufung in die Kategorie C.



UNTERSUCHUNGSGEBIET



DIGITALFOTO a)



DIGITALFOTO b)

1. TOPOGRAPHIE

Die Flächen stellen sich als relativ ebenes Gelände ohne topographische Besonderheiten dar.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Insbesondere die westliche Teilfläche ist optimal in die vorhandenen Strukturen integriert. Das östliche Teilgebiet, begrenzt durch einen landwirtschaftlichen Betrieb im Norden und Wohnbebauung im Süden, bietet die Möglichkeit zur Ausbildung eines neuen, östlichen Ortsrandes. Im Vergleich zu den anderen Plangebietes besitzt dieses Untersuchungsgebiet mit Luftlinie 500-600 m Entfernung die günstigste Zuordnung zum Wlday-Markt/ zur Kirchstraße

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Aus der Sicht der Landwirtschaft bestehen Bedenken gegen eine bauliche Überplanung des Gebietes, da diese im Eigentum des angrenzenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes stehen und von diesem als hofnahe Produktionsflächen genutzt werden. Zusätzlich sind durch die heranrückende Wohnbebauung Immissionskonflikte zu erwarten.

4. ERSCHLIEßUNG

Verkehrstechnisch bereitet die Anbindung des gesamten Plangebietes an das vorhandene Straßennetz Probleme (siehe auch Punkt C 5). Die Straße Rauls Ufer und Bachstraße sind aufgrund ihrer Dimensionierung nicht geeignet, zusätzliche Erschließungsfunktionen zu übernehmen. Über die Lindenstraße kann lediglich die Anbindung der westlichen Teilfläche verträglich geregelt werden. Die Entfernungen zu den Bushaltestellen an der Oeventroper Straße/Kirchstraße sind akzeptabel.

Auch bzgl. der Entwässerung muß zwischen dem westlichen und östlichen Teilgebiet unterschieden werden. Während der westliche Bereich in die gesamtörtliche Entwässerungsplanung eingerechnet worden ist, entstehen bei der Entwässerung des östlichen Teilgebietes spätestens im Nebensammler in der Oeventroper Straße Kapazitätsengpässe (siehe auch Punkt C 4).

5. UMWELT / ÖKOLOGIE

Die Flächen werden als Weide- und Ackerflächen genutzt. An der Echterbergstraße befindet sich ein Reitplatz.

Die östliche Teilfläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet Typ B dargestellt.

Aufgrund der Gebietsgröße ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst kaum möglich.

6. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Die östliche Teilfläche Richtung 'Großes Feld' läßt einen klar definierten Ortsrand vermissen. Insbesondere aufgrund der exponierten Lage zur B 7 wäre hier ein gestalteter Ortsrand als eindeutiger Siedlungsabschluß städtebaulich sinnvoll.

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

Das westliche Plangebiet ist sowohl im GEP als auch im FNP als Wohnsiedlungsbereich bzw. Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt im sog. 'Innenbereich'. Die östliche Teilfläche ist demgegenüber im GEP und FNP als Agrarbereich bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

Der Eigentümer lehnt bisher eine Entwicklung zu Wohnbauland ab.

Nach Aussage des Landesstraßenbauamtes sind durch den Neubau der A 46 keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten.

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Das Untersuchungsgebiet muß zweigeteilt bewertet werden. Während die westliche Teilfläche für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet ist (Kategorie A), ergeben sich für die östliche Teilfläche doch erhebliche Restriktionen (u.a. verkehrliche Anbindung, Entwässerung, Immissionskonflikte), die eine Einstufung in die Kategorie C zur Folge haben.



UNTERSUCHUNGSGEBIET



DIGITALFOTO a)



DIGITALFOTO b)

1. TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt leicht nach Norden bzw. Nordosten hin (Richtung Oeventroper Straße) ab.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Eine Überplanung der Fläche erweitert den vorhandenen Siedlungsraum erheblich nach Osten, bietet aber gleichzeitig die Möglichkeit zur Gestaltung eines einheitlichen Ortsrandes. Jedoch ist eine bauliche Entwicklung nur parallel zur Überplanung oder im Rahmen einer Erweiterung der Fläche 7a sinnvoll.

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Aus der Sicht der Landwirtschaft bestehen Bedenken gegen eine bauliche Überplanung des Gebietes, da diese vom angrenzenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb angepachtet sind und von diesem als hofnahe Produktionsflächen genutzt werden.

4. ERSCHLIEßUNG

Aus verkehrstechnischer Sicht müßte eine Anbindung des Plangebietes an die B 7 erfolgen. Diese Variante ermöglicht auch die gleichzeitige Erschließung der östlichen Fläche 7a 'Echterberg'. Der Erschließungsaufwand wäre allerdings enorm hoch, da ein komplett neuer Knotenpunkt (Höhe der Straße 'Auf der Egge') ausgebildet werden müßte.

Eine Entwässerung des Plangebietes über das vorhandene Kanalnetz ist nicht möglich (vgl. Fläche 7a und siehe auch Punkt C 4). Die Ableitung im Trennsystem ist abhängig von der Profilgröße der verrohrten Bäche, die an der Oeventroper Straße entlangfließt. Problematisch ist hier, daß die Verrohrung tlw. unter vorhandenen Gebäuden auf privaten Grundstücken verläuft und die verwendeten Profilgrößen nicht bekannt sind.

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des 500m-Radius um die vorhandenen Bushaltestellen.

5. UMWELT / ÖKOLOGIE

Das Gelände wird z. Zt. als Wiese und Ackerfläche genutzt.

Die Gesamtfläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet Typ B dargestellt. Der Bachbereich der nördlich angrenzenden Bache ist als Landschaftsschutzgebiet Typ C - Wiesentäler - festgesetzt. Westlich angrenzend ist ein Obstgarten als (flächiger) Geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Aufgrund der Gebietsgröße ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst zumindest tlw. möglich.

6. Orts- und Landschaftsbild

Die Fläche liegt in einer sehr exponierten Lage zur B 7 und ist von dieser komplett einsehbar. Eine Neubebauung wirkt sich somit prägend auf den östlichen Ortseingangsbereich Oeventrops aus.

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

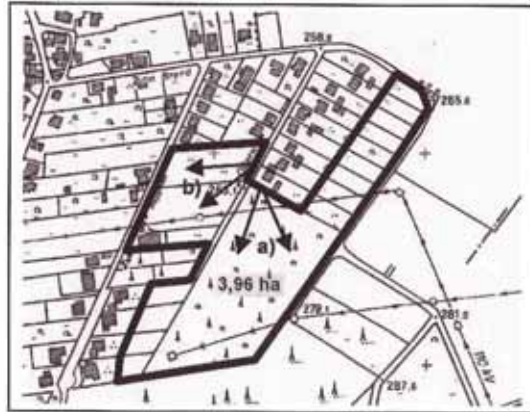
Das Plangebiet ist im GEP als Agrarbereich und im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

Nach Aussage des Landesstraßenbauamtes sind durch den Neubau der A 46 keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten. Jedoch ist mit erheblichen Lärmbelastungen durch die B 7 zu rechnen (auch nach Fertigstellung der A 46).

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Die Fläche ist mit schwerwiegenden Restriktionen behaftet. So ist die verkehrliche Erschließung unverhältnismäßig teuer, die Entwässerungsfrage ungeklärt, die Ausrichtung zur Sonne ungünstig (Nordhang) und direkt angrenzend befinden sich ökologisch sensible Bereiche. Daher erscheint die Fläche für eine Wohnbebauung ungeeignet und es erfolgt eine Einordnung in die Kategorie D.



UNTERSUCHUNGSGEBIET



DIGITALFOTO a)



DIGITALFOTO b)

1. TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet liegt an einem nach Nordwesten ausgerichteten Hang und besitzt eine geringe-mittlere Hangneigung.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Der Großteil des Untersuchungsraumes liegt außerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche und erweitert diese bis zum südlich angrenzenden Wald. Eine Neubebauung ermöglicht die sinnvolle Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die Entfernung zum Wlday-Markt/zur Kirchstraße beträgt Luftlinie ca. 1.000 m.

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Ein Großteil der Fläche wird z. Zt. als Tannenbaumschonung genutzt. Desweiteren wird das Plangebiet von einer 110 kV- und einer 30 kV- Leitung überquert. Hier sind notwendige Sicherheitsabstände einzuhalten. Das Hintergelände der Grundstücke am Oderweg wird größtenteils als Gartenfläche genutzt.

4. ERSCHLIEßUNG

Eine Anbindung an die Straße Zum Brand ist aufgrund fehlender Straßenerweiterungsflächen nicht möglich (siehe auch Punkt C 5). Alternativ bestünde die Möglichkeit einer Erschließung ausgehend von der Straße Echlerberg parallel zur (bzw. unter der) Hochspannungsleitung, wobei die Frage der Verfügbarkeit dieser Flächen ungeklärt ist. Das Plangebiet liegt außerhalb der 500m-Einzugsbereiche von Bushaltestellen. Entwässerungstechnisch verursachen, vergleichbar mit der östlichen Fläche 'Echlerberg', die Kapazitätsengpässe in der Oeventroper Straße hohe finanzielle Aufwendungen für notwendige Profilerweiterungen (siehe auch Punkt C 4).

5. UMWELT / ÖKOLOGIE

Die Flächen werden z. Zt. als Wiese/Welde, Garten und als Tannenbaumschonung genutzt.

Der Landschaftsplan sieht keine Festsetzungen für den Untersuchungsraum vor. Aufgrund der Gebietsgröße ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst zumindest flw. möglich.

6. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

Der Teilbereich nördlich der 110-kV-Leitung ist im GEP als Wohnsiedlungsbereich, das südliche Teilgebiet ist als Agrarbereich dargestellt. Der FNP stellt den gesamten Untersuchungsraum als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

Nach Aussage des Landesstraßenbauamtes sind durch den Neubau der A 46 keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten. In Waldnähe sind Verschaltungen zu erwarten.

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Wesentliche Restriktionen stellen die offenen Erschließungs- und Entwässerungsfragen dar. Zusätzlich schränken die Hochspannungsleitungen und die Plangebietsabgrenzung die Bebauungsmöglichkeiten weiter ein. Somit ist das Plangebiet für eine Wohnbebauung nur bedingt geeignet (Kategorie C).



UNTERSUCHUNGSGEBIET



DIGITALFOTO a)

1. TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet weist neben einem sehr geringen Gefälle Richtung Westen keine weiteren topographischen Besonderheiten auf.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Die vorhandene Siedlungsstruktur umklammert förmlich das Plangebiet. Eine Bebauung drängt sich geradezu auf und stellt eine sinnvolle Komplettierung der Siedlungsfläche dar. Die Entfernung zum Wilday-Markt/zur Kirchstraße beträgt Luftlinie ca. 1.000 m.

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Aus der Sicht der Landwirtschaft bestehen Bedenken gegen eine bauliche Überplanung des Gebietes, da dieses im Eigentum eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes steht und von diesem als Hofnahe Produktionsfläche genutzt wird.

Desweiteren wird das Plangebiet von einer 110 kV- und einer 30 kV- Leitung überquert. Hier sind notwendige Sicherheitsabstände einzuhalten.

4. ERSCHLIEßUNG

Die äußere Erschließung kann ohne größere Ausbaumaßnahmen über die Straßen Zur Hünenburg und Am Hünenberg erfolgen. Auch die Entwässerung in das vorhandene Kanalnetz ist aufgrund der bereits erfolgten Berücksichtigung im Rahmen der gesamtörtlichen Entwässerungsplanung problemlos möglich. Das nördliche Teilgebiet des Untersuchungsraumes liegt im 500 m-Einzugsgebiet der Bushaltestelle an der Oeventrop Straße.

5. Umwelt / Ökologie

Das Plangebiet wird z. Zt. als Wiese/Welde genutzt.

Im Landschaftsplan sind die Flächen als Landschaftsschutzgebiet Typ B festgesetzt. Zusätzlich werden am westlichen Plangebietsrand zwei Steleichen als Geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

Aufgrund der Gebietsgröße ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst zumindest tlw. möglich.

6. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

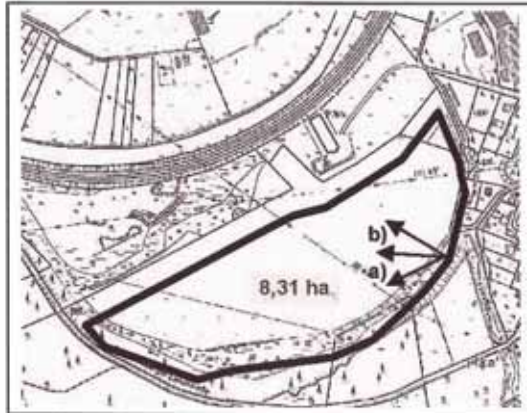
Der Teilbereich nördlich der 110-kV-Leitung ist im GEP als Wohnsiedlungsbereich, das südliche Teilgebiet ist als Agrarbereich dargestellt. Der FNP stellt den gesamten Untersuchungsraum als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

Der Eigentümer lehnt bisher eine Entwicklung zu Wohnbau land ab. Nach Aussage des Landesstraßenbauamtes sind durch den Neubau der A 46 keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten. In Waldnähe sind Verschattungen zu erwarten. Bei Entwicklung dieser Fläche ist eine Einbeziehung der Fläche 16 im Teil II dieser Analyse zu prüfen.

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

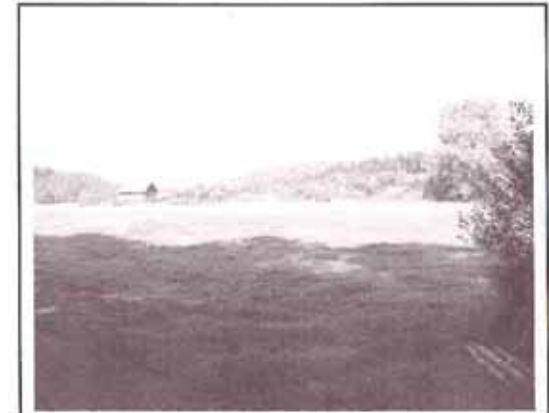
Die Bewertung der wesentlichen Planungskriterien fällt durchweg positiv aus. Lediglich die Bedeutung der Fläche für den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb stellt ein Manko dar. Aufgrund der optimalen erschließungstechnischen Rahmenbedingungen ist die Fläche jedoch für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geradezu prädestiniert (Kategorie A).



UNTERSUCHUNGSGEBIET



DIGITALFOTO a)



DIGITALFOTO b)

1. TOPOGRAPHIE

Das Untersuchungsgebiet stellt sich als ebenes Gelände ohne topographische Besonderheiten dar. Der westlich angrenzende Siedlungsbereich liegt jedoch deutlich höher.

2. EINBINDUNG IN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Eine Einbindung in die vorhandenen Siedlungsstrukturen ist nicht möglich, da das Plangebiet durch den Bahndamm, den Wald, den Höhenversprung und die angrenzenden Gewerbebetriebe von den übrigen (Wohn)Siedlungsbereichen vollkommen isoliert ist. Daran ändert auch die Tatsache nichts, daß der Untersuchungsraum Lufflinie nur ca. 1.000 m vom Widay-Markt/von der Kirchstraße entfernt ist.

3. KONKURRIERENDE FLÄCHENANSPRÜCHE / NUTZUNGSKONFLIKTE

Aufgrund seines großräumigen, ebenen Geländes, abseits von vorhandener Bebauung, ist das Plangebiet im FNP als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Beplanung scheiterte bis dato aber an erschließungstechnischen Problemen. Aus der Sicht der Landwirtschaft bestehen Bedenken gegen eine bauliche Überplanung des Gebietes, da dieses im Eigentum eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes steht und von diesem als Produktionsfläche genutzt wird. Desweiteren wird das Plangebiet von einer 110 kV- und einer 30 kV- Leitung überquert. Hier sind notwendige Sicherheitsabstände einzuhalten.

4. ERSCHLIEBUNG

Die o.g. Erschließungsprobleme stellen sich auch im Rahmen einer Wohnbauflächenennutzung. Zum einen mangelt es den potentiellen Erschließungsstraßen Alte Ruhr und Im Oelken an notwendigen Erweiterungsflächen und zum anderen ist eine Anbindung an die B 7 im Rahmen der Gewerbegebieterschließungsplanung bisher neben den immens hohen Kosten an der fehlenden Verfügbarkeit von Grundstücksflächen gescheitert.

Demgegenüber ist die Entwässerung des Untersuchungsraumes ohne Probleme möglich.

Das Gebiet liegt jedoch außerhalb des 500m-Einzugsbereiches der Bushaltestellen an der Oeventroper Straße.

5. UMWELT / ÖKOLOGIE

Das Untersuchungsgebiet präsentiert sich z. Zt. überwiegend als Weidefläche. Die gesamte Fläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet Typ B dargestellt, jedoch gelten die Festsetzungen nur temporär bis zu einer planungsrechtlichen Überplanung dieser Flächen. Desweiteren grenzt die Fläche direkt an ökologisch sensible Bereiche: im Nordwesten die Feuchtbrache Oeventrop (ehem. Überlaufbereich der alten Kläranlage) und im Süden das Naturschutzgebiet 'Ruhraue' (ringförmige Begrenzung des Plangebietes). Im Rahmen des gesamtstädtischen Biotopverbundsystems wird der Untersuchungsraum nördlich und südlich von zwei kleinräumigen, linienhaften Korridoren begrenzt.

Aufgrund der Gebietsgröße erscheint ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet selbst durchaus möglich.

6. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

7. PLANERISCHE BINDUNGEN

Der GEP zeigt einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich und im FNP ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

8. SONSTIGES / ANMERKUNGEN

Nach Aussage des Landesstraßenbauamtes sind durch den Neubau der A 46 keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten. In Waldnähe sind Verschattungen zu erwarten.

9. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Neben den gravierenden Erschließungsproblemen wiegt die mangelnde Integrationsmöglichkeit in den Siedlungszusammenhang besonders schwer, da hierdurch einer 'Ghetto-Bildung' Vorschub geleistet werden könnte. Die konkurrierenden Flächenansprüche sowie die angrenzenden, ökologisch wertvollen Bereiche wirken sich zusätzlich negativ auf die Eignung des Untersuchungsgebietes als Wohnbaufläche aus (Einordnung in die Kategorie D).

Auf der Basis der 'Flächensteckbriefe' ist ein Vergleich zwischen den Flächen 1-10 untereinander und damit verbunden eine Einstufung bzgl. ihrer Eignung als Wohnbaufläche möglich. Diese Einstufung orientiert sich, wie den Einzelbeurteilungen zu entnehmen ist, ausschließlich an städtebaulichen / stadtentwicklungsplanerischen Kriterien (vgl. Punkt A 2).

Ein zusätzliches sehr wichtiges Kriterium, das grundsätzliche Auswirkungen auf die Frage der Rangfolge der zu entwickelnden Flächen haben kann, ist die Frage der Verfügbarkeit der Flächen. Deren Abfrage ist der wichtigste Schritt zur zügigen Entwicklung neuer Wohnbauflächen, wobei man sich selbstverständlich auf die für eine Wohnbebauung geeigneten Flächen konzentrieren wird. Wichtig ist, daß die Verfügbarkeit der Flächen (z. B. durch Zwischenerwerb oder durch Verpflichtung des Eigentümers, die Flächen innerhalb einer bestimmten Frist auf dem Grundstücksmarkt anzubieten) vor Einleitung des Planverfahrens geklärt ist.

Folgende Flächen sind aus heutiger Sicht für eine Wohnbebauung als gut geeignet anzusehen und daher bevorzugt auf ihre Verfügbarkeit zu prüfen:

Gut geeignet (Kategorie A)

- Fläche 4a: Zum Siepenbach 1
- Fläche 9: Am Hünenberg
- Fläche 7a: Echterberg (nur westliche Teilfläche)

Prinzipiell geeignet für eine Wohnbebauung, jedoch mit einigen Restriktionen behaftet, sind folgende Flächen:

Prinzipiell geeignet (Kategorie B)

- Fläche 1: Scheierland
- Fläche 4b: Zum Siepenbach 2

Nur bedingt geeignet, da sie mit schwerwiegenden Restriktionen behaftet sind, die eine Entwicklung zur Wohnbaufläche (insbesondere kurz- und mittelfristig) sehr erschweren, sind folgende Flächen:

Bedingt geeignet (Kategorie C)

- Fläche 2: Rohland
- Fläche 3: Unter dem Kloster
- Fläche 5a: Auf dem Berge
- Fläche 5b: Herfweg
- Fläche 6: Dickert
- Fläche 7a: Echterberg (nur östliche Teilfläche)
- Fläche 8: Oderweg

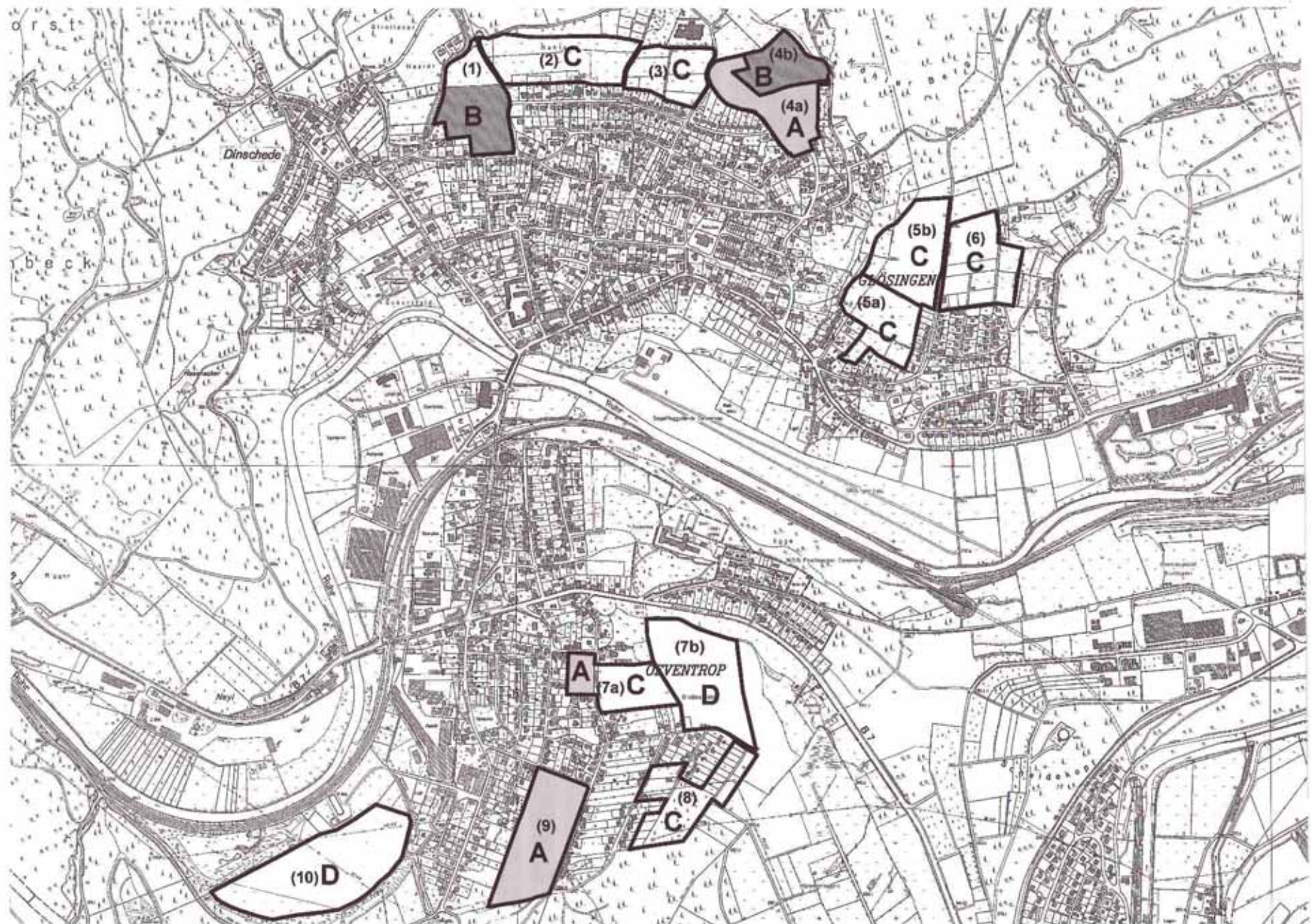
Ungeeignet als Wohnbaufläche sind die nachstehend aufgeführten Untersuchungsgebiete:

Ungeeignet (Kategorie D)

- Fläche 7b: Großes Feld
- Fläche 10: Alte Ruhr

Anmerkungen:

- Die Flächen in den Kategorien A und B sind in der nebenstehenden Übersicht besonders markiert.
- Die Einstufung der Untersuchungsgebiete bzgl. ihrer Eignung als Wohnbaufläche hat keine Auswirkungen auf tatsächlich vorhandene Baurechte gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

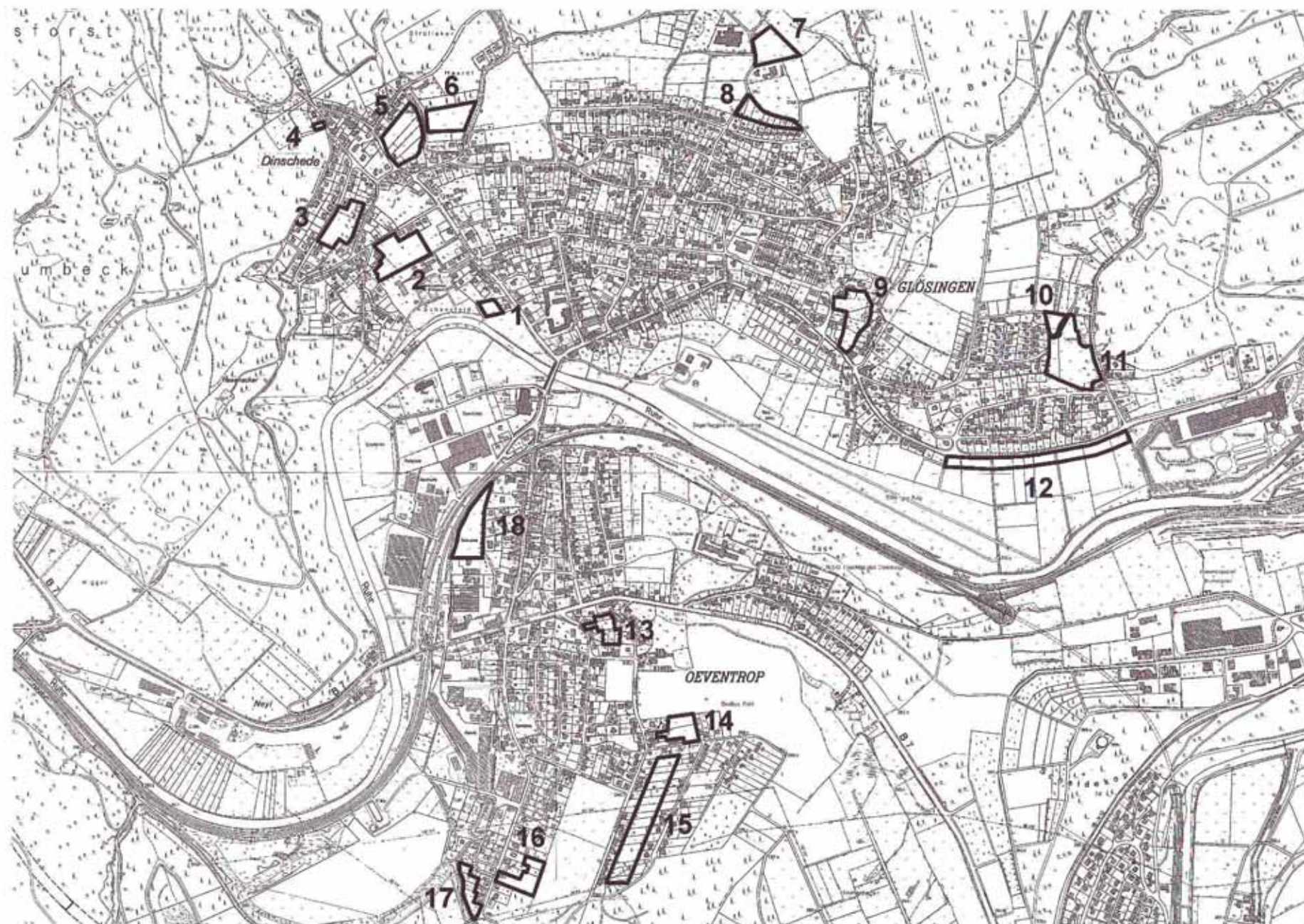


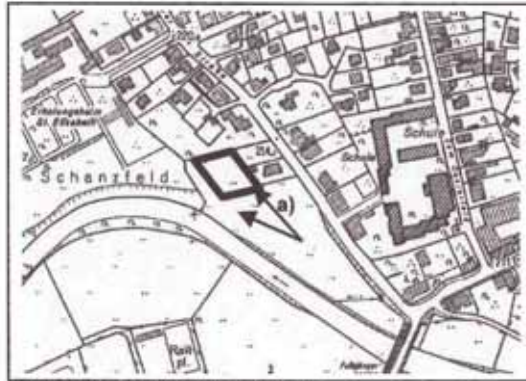
F. TEIL II: FLÄCHEN < 2,5HA

An dieser Stelle werden alle Flächen untersucht, für die der Verwaltung Anträge auf Entwicklung zu Wohnbauflächen vorliegen und die nicht bereits in einem der 10 (13) Untersuchungsgebiete aus Teil E enthalten sind. Zusätzlich werden drei Flächen (Flächen 2, 6, 18) untersucht, für die zwar keine Anträge vorliegen, die aber aus siedlungsstrukturellen Gründen interessant erscheinen, jedoch aufgrund ihrer Flächengröße in den ersten Teil der Analyse nicht aufgenommen worden sind.

Der Schwerpunkt dieser Wohnbauflächenanalyse liegt auf dem Teil I. Daher beschränkt sich die Analyse der Untersuchungsflächen im Teil II auf die stichpunktartige Anführung von besonders wichtigen positiven/negativen Kriterien. Gleichzeitig erfolgt eine Einschätzung bzgl. der Wohnbauflächeneignung (Kategorie I: geeignet / Kategorie II: nicht geeignet). Abschließend wird für die geeigneten Flächen ein Hinweis auf das notwendige Planverfahren zur Entwicklung dieser Flächen gegeben.

Anmerkung: Bei Einleitung eines Planverfahrens für eines dieser Untersuchungsgebiete muß dessen Geltungsbereich nicht zwingend identisch mit den dargestellten Abgrenzungen sein.





UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,18 ha)

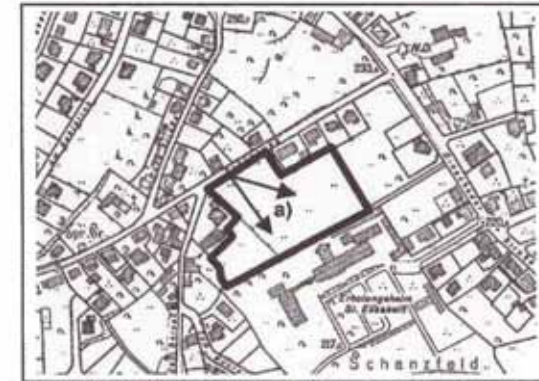


DIGITALFOTO a)

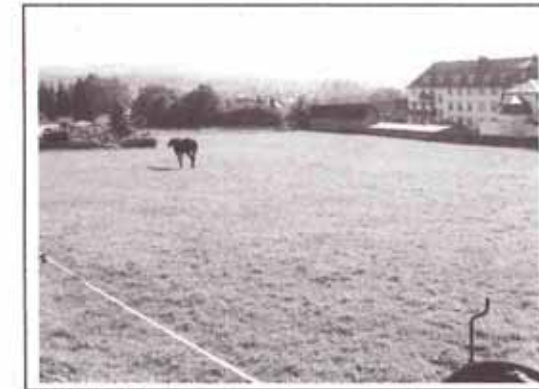
- Erschließung nur über Baulast möglich (Hinterlandbebauung)
- es grenzen ökologisch wertvolle Bereiche an (Naturschutzgebiet 'Ruhraue')
- Bebauung hat Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild
- Außenbereich gem. § 35 BauGB; Grünfläche im FNP

==> Fläche sollte nicht bebaut werden (Kategorie II)

FLÄCHE 1



UNTERSUCHUNGSGEBIET (1,10 ha)



DIGITALFOTO a)

- Nachverdichtungsmöglichkeit im 'Innenbereich' (Wohnbaufläche im FNP)
- Erschließung über Schanzweg + neue Planstraße im B-Plan O 19 möglich
- als Baugebiet in die gesamtörtliche Entwässerungsplanung aufgenommen
- Süd-/Südosthang mit geringer Hangneigung

==> Fläche als Wohnbauland besonders geeignet (Kategorie I)
 ==> Verfahren: Bebauungsplan

FLÄCHE 2



UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,80 ha)



DIGITALFOTO a)

- Nachverdichtungsmöglichkeit im 'Innenbereich' (Wohnbaufläche im FNP)
- Erschließung über Straße Am Kehlbrink möglich
- als Baugebiet in die gesamtörtliche Entwässerungsplanung aufgenommen
- Südosthang mit geringer-mittlerer Hangneigung
- Obstwiese im südöstlichen Teilbereich

==> Fläche als Wohnbauland besonders geeignet (Kategorie I)

==> Verfahren: Bebauungsplan/Erschließungskonzept



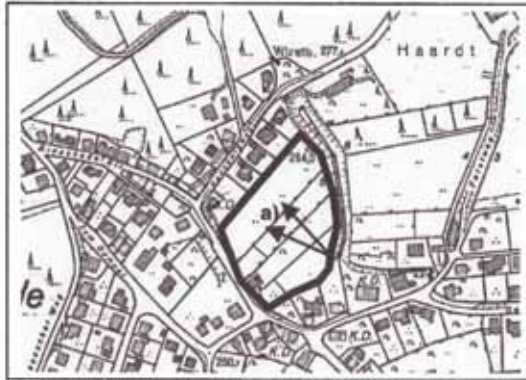
UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,04 ha)



DIGITALFOTO a)

- Unterschreitung des Waldabstandes
- Verschattung durch unmittelbare Nähe zum Wald
- Außenbereich gem. § 35 BauGB; Fläche f.d. Landwirtschaft im FNP + Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsplan

==> Fläche als Wohnbauland ungeeignet (Kategorie II)



UNTERSUCHUNGSGEBIET (1,13 ha)



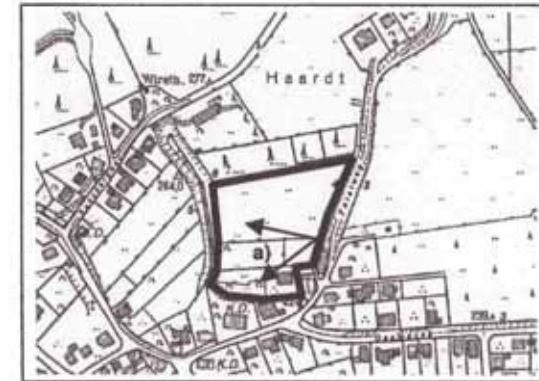
DIGITALFOTO a)

- Südhang mit geringer Hangneigung
- 2 Anbindungsmöglichkeiten an Dinscheder Straße
- Entwässerung im Trennsystem nach Umbau Dinscheder Straße (Jahr 2000) möglich
- Überwiegend Außenbereich gem. § 35 BauGB; Fläche f.d. Landwirtschaft im FNP + Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsplan

==> Eignung als Wohnbauland (Kategorie I)

==> Verfahren: ==> Bebauungsplan + FNP-Änderung

FLÄCHE 5



UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,73 ha)

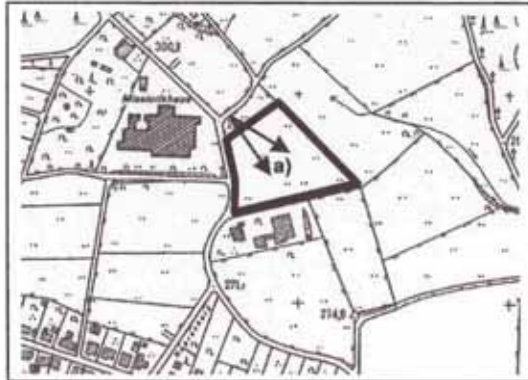


DIGITALFOTO a)

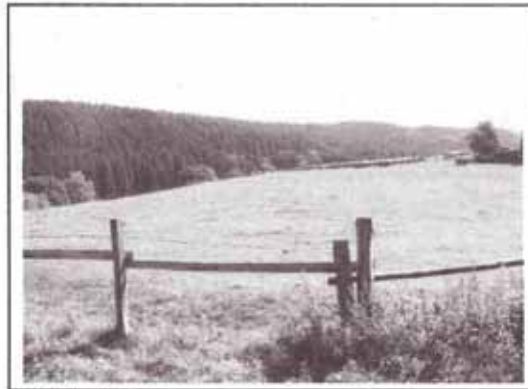
- Südhang mit geringer Hangneigung, zugehörig zum nördlichen Grüngürtel (vgl. Flächen 1-3 im Teil I der Analyse)
- Entwässerung im Trennsystem nach Umbau Dinscheder Straße (Jahr 2000) möglich
- erschließungstechnische Probleme, da im Süden Bebauung und im Osten Forstweg in Troglage (Platzmangel)
- Außenbereich gem. § 35 BauGB; Fläche f.d. Landwirtschaft im FNP + Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsplan

==> keine ausreichende Anbindungsmöglichkeit (Kategorie II)

FLÄCHE 6



UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,74 ha)



DIGITALFOTO a)

- keine Integration in die vorh. Siedlungsstruktur ==> Zersiedlung der Landschaft
- Ausbau Haarscheid notwendig; Entwässerung im Trennsystem möglich
- Außenbereich gem. § 35 BauGB; Fläche f.d. Landwirtschaft im FNP + Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsplan

==> Integration in/Anbindung an vorh. Siedlungszusammenhang nicht möglich (Kategorie II)



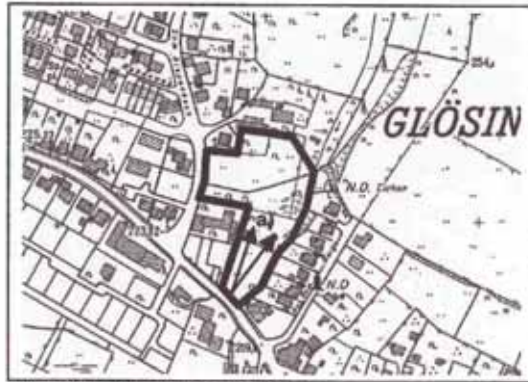
UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,85 ha)



DIGITALFOTO a)

- Ausbau der Erschließungsstraße Haarscheid notwendig
- Großteil der Grundstücke für zwei Häuser zu klein
- Teilbereich ist Obstweide
- In Verbindung mit der Entwicklung der Fläche 4a 'Zum Siepenbach 1' evtl. neue Grundstückszuschnitte möglich
- Außenbereich gem. § 35 BauGB; Fläche f.d. Landwirtschaft im FNP + Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsplan

==> zunächst Verzicht auf isolierte Wohnbaulandentwicklung (Kategorie II)
(==> Falls eine Überplanung der Fläche 4a 'Zum Siepenbach 1' erfolgt, ist die Einbeziehung der Fläche 8 zu prüfen.)



UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,98 ha)

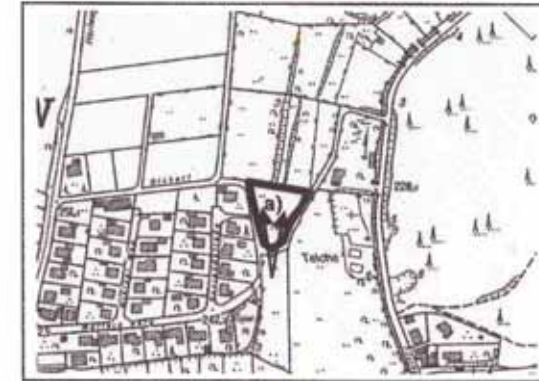


DIGITALFOTO a)

- der engere Bereich des Siepens einschl. des Baumbestandes sollte von Bebauung freigelassen werden (Verbundkorridor im Biotopverbundnetz)
==> großräumige Betrachtung des Siepenbereiches notwendig (siehe auch Berücksichtigung bei Entwicklung der Flächen 'Zum Siepenbach 1' und 'Auf dem Berge')

==> Beschränkung der Bebauung auf die § 34er-Bereiche (tlw. Kategorie I)

==> Verfahren: Erschließungskonzept / Baugenehmigung nach § 34



UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,21 ha)

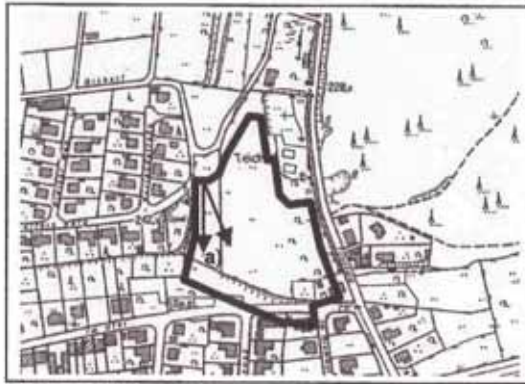


DIGITALFOTO a)

- ökologisch wertvoller Bereich (Geschützter Landschaftsbestandteil)
- ungünstige Exposition (Osthang)
- Außenbereich gem. § 35 BauGB; Fläche f.d. Landwirtschaft im FNP + Geschützter Landschaftsbestandteil gem. Landschaftsplan

==> hoher Erhaltungswert als südliche Teilfläche einer Siepenrinne mit ausgeprägten Gehölzstrukturen (Kategorie II)

STANDORT- UND FLÄCHENBEWERTUNG - WOHNBAUFLÄCHEN OEVENTROP -



UNTERSUCHUNGSGEBIET (1,67 ha)

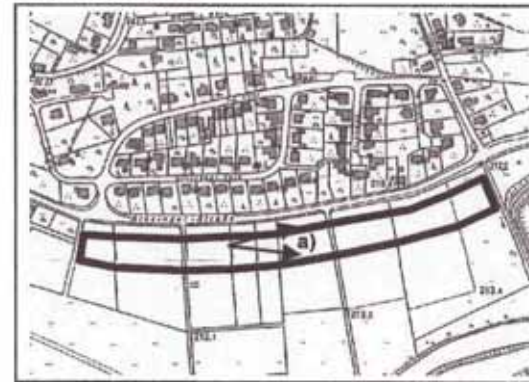


DIGITALFOTO a)

- Anbindung über Filscheld problematisch, da sich der Einmündungsbereich in die Glöisinger Straße am Ende einer langgestreckten Kurve befindet (mangelnde Übersichtlichkeit); Erschwerend kommt hinzu, daß sich dieser Einmündungsbereich außerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet (Tempo 70)
- Entwässerung im Trennsystem (in der Straße Filscheld Kanal vorhanden), notwendig ist kleines Regenrückhaltebecken (Erdbecken)
- Entfernung zur Ortsmitte sehr groß; jedoch Bushaltestelle in direkter Nachbarschaft
- Aufgrund der tatsächlichen topographischen Situation liegt die Fläche eher isoliert von der (westlich + südlich) angrenzenden Wohnbebauung
- Exposition zur Sonne ist ungünstig (Osthang)
- Außenbereich gem. § 35 BauGB; Fläche f.d. Landwirtschaft im FNP + Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsplan

==> Die Fläche ist mit erheblichen Restriktionen behaftet, insbesondere aus siedlungsstrukturellen Gründen ist von einer Entwicklung der gesamten Fläche abzusehen (Kategorie II); allerdings ist eine Bebauung (eine Baufläche) entlang den Straßen Müllers Berg und Filscheld als abschließende Straßenrandbebauung durchaus sinnvoll (tlw. Kategorie I; hier ist jedoch eine detaillierte erschließungstechnische Prüfung notwendig)

(==> Verfahren: Ergänzungssatzungen)



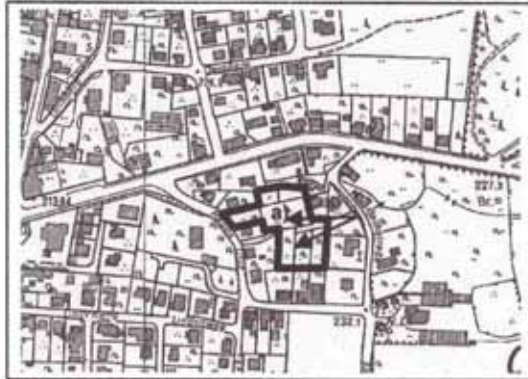
UNTERSUCHUNGSGEBIET (1,44 ha)



DIGITALFOTO a)

- außerhalb der geschlossenen Ortschaft ==> Anbauverbotszone, d. h. aufwendige, parallele Erschließungsstraße notwendig, zusätzlich ist eine mögliche Bebauung nach Süden durch den Überschwemmungsbereich der Ruhr begrenzt
- südlich der Glöisinger Straße liegt ein nicht überbaubarer Mischwasserkanal (Schutzstreifen erforderlich)
- starke Verkehrslärmbelastung
- Außenbereich gem. § 35 BauGB; Fläche f.d. Landwirtschaft im FNP + Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsplan

==> mangelnde Eignung als Wohnbauland (Kategorie II)



UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,40 ha)



DIGITALFOTO a)

- Nachverdichtungsmöglichkeit im 'Innenbereich' (Wohnbaufläche im FNP)
- Erschließung über Straße Raulfs Ufer möglich (Verkehrsaufkommen durch Planung gering)
- als Baugebiet in die gesamtörtliche Entwässerungsplanung aufgenommen
- dichter Baumbestand, Obstwiese

==> Fläche trotz vorh. Vegetation als Wohnbauland geeignet, da Innenentwicklung hohen Stellenwert besitzt (Kategorie I)

==> Verfahren: Bebauungsplan (die Durchführung eines Erschließungskonzeptes scheiterte bisher an der fehlenden Zustimmung der angrenzenden Grundstückseigentümer)



UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,55 ha)

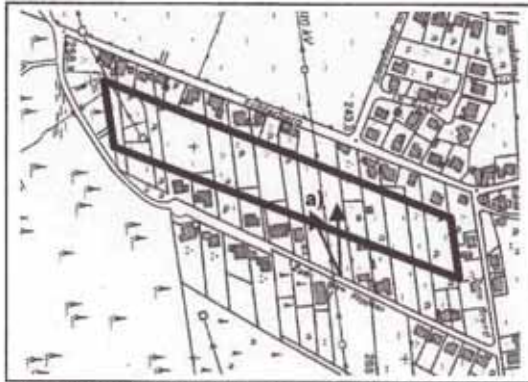


DIGITALFOTO a)

- relativ ebene Fläche, z. Zt. Wiese
- Erschließung über Straße Zum Brand möglich (Verkehrsaufkommen durch Planung gering)
- Entwässerung über Straße Echterberg möglich (Belastung des Kanalnetzes durch Planung gering)
- keine Festsetzungen im Landschaftsplan
- Großteil der Fläche innerhalb der 'Innenbereichssatzung', Restfläche: Außenbereich gem. § 35 BauGB; Fläche f.d. Landwirtschaft im FNP

==> Fläche als Wohnbauland geeignet (Kategorie I)

==> Verfahren: Ergänzungssatzung (für Teilbereich)



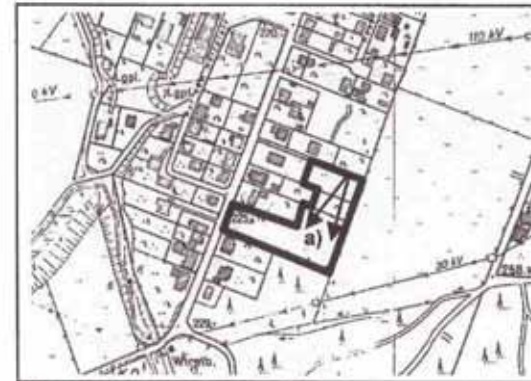
UNTERSUCHUNGSGEBIET (nicht eingeordnet I / 1,87 ha)



DIGITALFOTO a)

- Nachverdichtungsmöglichkeit im 'Innenbereich' (Wohnbaufläche im FNP)
- Erschließung über Straße Echlerberg möglich, allerdings aufwendige innere Erschließung, da nur einseitige Bebauung möglich
- Entwässerung: Überstauung vorhanden. Kanalstrecken durch Neubebauung (ca. 13-15 Wohnhäuser) erfordert erhebliche Kanalerweiterungen (Entwässerung Richtung Bachstraße/B 7)
- tlw. dichter Baumbestand, Obstwiese, Kinderspielplatz

=> Erschließungsaufwand (Straße, Kanäle) ist zu hoch (Kategorie II)



UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,62 ha)

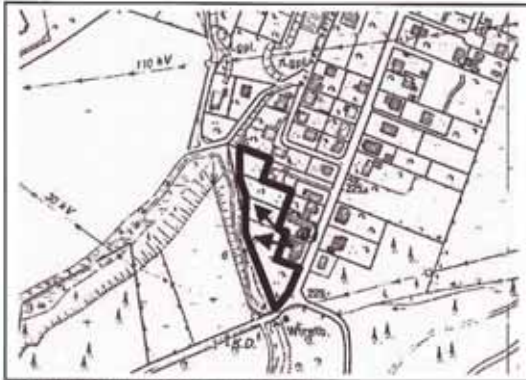


DIGITALFOTO a)

- evtl. Verschattungsprobleme durch angrenzende Waldfläche
- zwei Anbindungsmöglichkeiten: Straße Zur Hünenburg + Verlängerung neue Stichstraße
- Entwässerung in vorh. Kanalnetz (Straße Zur Hünenburg) möglich
- Außenbereich gem. § 35 BauGB; Fläche f.d. Landwirtschaft im FNP + Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsplan

=> Fläche als Wohnbauland geeignet (Kategorie I)

=> Verfahren: Bebauungsplan/Ergänzungssatzung (Falls eine Überplanung der Fläche 9 'Zum Hünenberg' erfolgt, ist die Einbeziehung der Fläche 16 zu prüfen.)



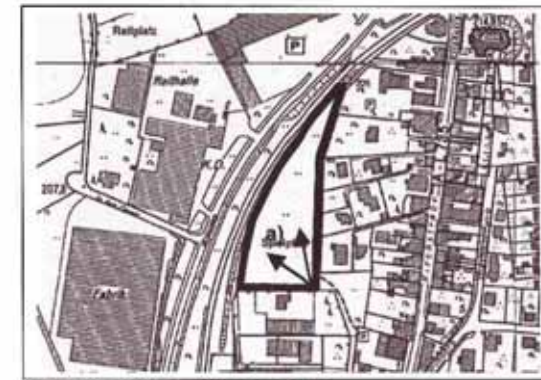
UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,43 ha)



DIGITALFOTO a)

- Verschattung der Grundstücke durch Wald, der beiderseits des Siepens (Alte Ruhr) ansteht
- Siepen stellt einen ökologisch sensiblen Bereich dar (Verbindungskorridor im Biotopverbundkonzept), zusätzlich sind die zu beplanenden Flächen selber stark bewachsen
- Erschließung der Hinterlandgrundstücke nur über angrenzendes Grundstück möglich
- Hebeanlage für Entwässerung notwendig
- Außenbereich gem. § 35 BauGB; Grünfläche im FNP + Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsplan

==> problembehaftete Erschließung und Beeinträchtigung/Vernichtung ökologisch wertvoller Bereiche mindern die Wohnbauflächeneignung erheblich (Kategorie II)



UNTERSUCHUNGSGEBIET (0,62 ha)



DIGITALFOTO a)

- Teilbereich des städtebaul. Wettbewerbsgebietes 'Ehemalige Stuhlfabrik' (Konzept des 1. Preisträgers bereits im südlichen Teilgebiet realisiert)
- Nachverdichtungsmöglichkeit im 'Innenbereich' (Grünfläche im FNP)
- zentrale Lage
- Altlastenverdachtsfläche (ehem. Müllkippe)
- konkurrierende Nutzungsansprüche: z. Zt. Kinderspielplatz u. öffentliche Grünfläche
- Immissionskonflikte durch Bahn + Gewerbe

==> trotz der durch das Wettbewerbsverfahren nachgewiesenen Eignung als Wohnbaufläche wird von einer isolierten Entwicklung dieser Teilfläche zunächst abgesehen (Kategorie II); falls mittel- bis langfristig eine Überplanung der bestehenden Gewerbebetriebe möglich wird, ist erneut über eine Bebauung dieser Fläche, im Rahmen der Umsetzung des Gesamtkonzeptes des 1. Preisträgers, zu entscheiden

Ziel des zweiten Teiles der Wohnbauflächenanalyse ist es, für jede Untersuchungsfläche eine Aussage über die potentielle Eignung als Wohnbauland zu erhalten. Es wird jedoch nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, daß eine positive Einschätzung nicht gleichzeitig impliziert, daß es auch effektiv ist, diese Flächen kurzfristig zu entwickeln (siehe unten).

Folgende Flächen sind aus heutiger Sicht für eine Wohnbebauung als geeignet anzusehen:

Geeignet (Kategorie I)

Fläche 2, 3, 5, 9 tlw., 11 tlw., 13, 14, 16.

Bei folgenden Flächen sollte auf eine Entwicklung zu Wohnbauland verzichtet werden:

Ungeeignet (Kategorie II)

Fläche 1, 4, 6, 7, 8, 9 tlw., 10, 11 tlw., 12, 15, 17, 18.

Der Versuch der Befriedigung des in Oeventrop unzweifelhaft vorhandenen, starken Nachfragedruckes nach (preiswerten) Wohnbaugrundstücken durch eine Entwicklung der in der Kategorie I aufgeführten Einzelflächen wird kritisch betrachtet. Alle aufgeführten Untersuchungsflächen benötigen nämlich zur Schaffung von tatsächlichen Baurechten die Durchführung eines Planverfahrens.

Einige davon könnten über Erschließungskonzepte entwickelt werden, doch für den Großteil dieser Gebiete kommt die Anwendung dieses Instrumentes nicht in Frage, da sie im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen.

Zur Schaffung von Planungsrecht ist hier in den meisten Fällen die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB angezeigt.

Betrachtet man nun die durchschnittliche Verfahrensdauer dieser Instrumente (Erschließungskonzepte / Ergänzungssatzungen), die durchschnittlich zwischen 1/2 und 1 Jahr liegt, so kommt man zu der Erkenntnis, daß die Entwicklung einer größeren Wohnbaufläche mit ca. 50 Wohnbaugrundstücken (siehe Untersuchungsgebiete Teil I) im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens mit einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von 1 1/2 - 2 Jahren für die Bewältigung der bestehenden Engpässe auf dem Grundstücksmarkt das geeignete Instrument ist.

Die Bebearbeitung der in Teil II als geeignet eingestuftten Untersuchungsgebiete (Kategorie I) sollte also zugunsten der Entwicklung einer größeren Wohnbaufläche (Teil I: Kategorie A/B) zunächst zurückgestellt werden. Hier ist mittelfristig (nach Abschwächung des Nachfragedruckes) ein schrittweises Abarbeiten anzustreben.

Anmerkungen:

- Die Flächen der Kategorie I sind in der nebenstehenden Übersicht besonders markiert.
- Die Einstufung der Untersuchungsgebiete bzgl. ihrer Eignung als Wohnbaufläche hat keine Auswirkungen auf tatsächlich vorhandene Baurechte gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).



Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Arnberg herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Kommunal-, Landtags- und Bundestagswahlen, sowie auch für die Wahlen der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Mißbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien, sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Stadtverwaltung zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte.