

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur Satzung der Stadt Goch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil am Frankenweg vom 14.08.1998 in der Fassung des Beitrittsbeschlusses vom

Für ein unbebautes Grundstück am Frankenweg im Ortsteil Asperden soll durch Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch festgelegt werden, daß dieses dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugerechnet wird. Anlaß für das Aufstellen der Satzung ist die Absicht des Landschaftsverbandes Rheinland, weitere Behindertenwohngruppen aus den geschlossenen Anlagen auszugliedern und sie in separaten Wohnhäusern unterzubringen. Er beabsichtigt, eine solche Wohnanlage auf dem Flurstück 306 in der Flur 3 der Gemarkung Asperden zu bauen. Dieser Standort erfüllt alle Voraussetzungen, die aus medizinischer Sicht gestellt werden müssen.

Für das Grundstück besteht kein Baurecht durch einen Bebauungsplan. Die Umgebung ist aber eindeutig durch Wohnbebauung geprägt. Entlang der Triftstraße entstand sie durch den dort rechtskräftigen Bebauungsplan. Durch die Neufassung des Baugesetzbuches wurde in § 34 Abs. 4 Nr. 3 die Möglichkeit geschaffen, durch Satzung auch einzelne, derzeit noch dem Außenbereich zugehörnde Grundstücke, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Dadurch ist es möglich, nach Rechtskraft der Satzung, auch für dieses Grundstück eine Baugenehmigung zu erteilen.

Die Satzung regelt zunächst einmal ihren Geltungsbereich. In Anpassung an die Umgebungsbebauung sollen Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugelassen werden. Entsprechend der Umgebung ist eingeschossige Bauweise vorgeschrieben. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt, um eine übermäßige Versiegelung des Bodens zu verhindern.

Damit kann die angebotene überbaubare Fläche nicht ausgenutzt werden. Sie wurde so großzügig ausgewiesen, um die Baukörper dem Nutzungszweck entsprechend zuordnen zu können.

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Frankenweg. Darin sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Bezüglich der Entwässerung wird festgesetzt, daß alle Bauvorhaben vor der erstmaligen Inbetriebnahme an den Schmutzwasserkanal funktionsfähig angeschlossen sein müssen. Die Niederschlagswässer sind entsprechend dem § 51 a des Landeswassergesetzes auf dem Grundstück über belebte Bodenschichten zu versickern. Anhand der geplanten Nutzung ist keine Verschmutzung des Niederschlagswassers zu erwarten

Die Bebauung ist für den genannten sozialen Zweck an dieser Stelle also wirtschaftlich und kostengünstig zu realisieren.

Die geplante Maßnahme greift in Natur und Landschaft ein. Eine Ortsbesichtigung am 24.2.1998 ergab folgenden Bestand:

Brache	420 qm	x	5 Punkte	=	2100 Punkte
Acker	2141 qm	x	1,5 Punkte	=	<u>3210 Punkte</u>
					5310 Punkte

Infolge des Eingriffs sind also 5310 Punkte auszugleichen.

Es wird gefordert, mindestens 40% der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten und 10 einheimische Bäume zu pflanzen. Das ergibt:

2561 qm	x	0,4	=	1024 qm Garten		
			x	2 Punkte	=	2048 Punkte
15 Bäume	à	64 qm	x	4 Punkte	=	<u>3840 Punkte</u>
						5888 Punkte

Der Eingriff wird somit auf dem Grundstück ausgeglichen. Dabei ist die RW-Versicherung nicht rechnerisch berücksichtigt.

Maßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich. Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Nach derzeitigen Erkenntnissen ist in dem Gebiet mit Altlasten nicht zu rechnen.

Um Beeinträchtigungen durch die ehemalige Kfz-Werkstatt auf dem Nachbargrundstück vorzubeugen, wird empfohlen, Boden, Bodenluft und Grundwasser zu beproben.

Entsprechend der Empfehlung des Kampfmittelräumdienstes sind vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 bis max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggfls. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Goch, den 14.08.98

gez. Fink