



Stadt
Ennepetal

Begründung

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 42

IM BEREICH

Herminghauser

Straße

G l i e d e r u n g

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Erläuterungen zur Lage und zur Nutzung des Plangebietes
5. Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
6. Soziale Auswirkungen
7. Kostenschätzung
8. Strukturdaten
9. Resonanz aus Beteiligungen

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel dieses Bebauungsplanes ist, weitere Wohnbauflächen im Bereich des Wohnstandortes Ennepetal-Rüggeberg planungsrechtlich abzusichern; gleichzeitig soll dieser Bebauungsplan die Grenze der räumlichen Ausdehnung von Wohnbauflächen des Wohnstandortes von Ennepetal-Rüggeberg in Richtung Süden markieren (Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft).

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Dieser Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ennepetal entwickelt (10. Änderung des Flächennutzungsplanes).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt in seinem südlichen Teil

Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen

und

Flächen, die innerhalb von Verbandsgrünflächen liegen.

Darüber hinaus besteht für Teilflächen dieses Bebauungsplanes (Gemarkung Ennepetal, Flur 5, Flurstück 454 tlw.), eine Veränderungssperre.

4. Erläuterungen zur Lage und zur Nutzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Süden des Siedlungsbereiches Ennepetal-Rüggeberg und schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung der Lohoffstraße an. Das Plangebiet ist gleichmäßig geneigt und fällt nach Süden hin ab; es wird zur Zeit gärtnerisch genutzt.

Östlich des Plangebietes liegt der Friedhof Ennepetal-Rüggeberg. Zwischen dem Plangebiet und dem Friedhof liegt die Herminghauser Straße; gegenseitige negative Beeinträchtigungen zwischen dem Friedhof und der geplanten Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

5. Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung -----

Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Erscheinungsbild und dem Ausnutzungsgrad der nördlich angrenzenden Baugebiete; nämlich Wohnbaugebiet in offener 1- bis 1 1/2 - geschossiger Bauweise. Das Plangebiet soll nicht übermäßig verdichtet werden. Aus diesem Grunde sind die überbaubaren Grundstücksflächen relativ eng gefaßt worden (keine Flächenausweisung), darüber hinaus sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Rat der Stadt Ennepetal geht davon aus, daß dieser Ansatz im Hinblick auf

- die baulichen Strukturen der angrenzenden Baugebiete
- die Leistungsfähigkeit des inneren Erschließungssystems, insbesondere des ruhenden Verkehrs
- die Mehrbelastung des sonstigen Verkehrsnetzes

gerechtfertigt ist.

Weiter enthält der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen im Zusammenhang mit einer Gestaltungssatzung gem. § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen, die

- den Mindestabstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche
- die Dachform und deren Dachneigung
- die Hauptfirstrichtung

regeln.

5.2 Erschließung -----

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll von der Lohoffstraße und der Herminghauser Straße aus erfolgen. Im Vorfeld der Entwurfsberatungen wurden Alternativen zur Verkehrsererschließung diskutiert. Letztlich ist jedoch die Entscheidung für einen 2-seitigen Anschluß des Plangebietes gefallen, weil weder die Herminghauser Straße noch die Lohoffstraße einseitig belastet werden sollten.

Die innere Erschließung folgt dem zuvor beschriebenen Ziel der 2-seitigen Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Netz. Hauptträger der inneren Erschließung ist eine Verbindung der Lohoffstraße mit der Herminghauser Straße. Von ihr erfolgt die weitere Erschließung der sonstigen Baugebiete über kurze befahrbare Wohnwege.

Die Lage der Verkehrsflächen im Plangebiet orientiert sich u.a. an den vorgefundenen Grundstücksteilungen und versucht somit von vornherein dem Grundsatz der anteiligen Inanspruchnahme von Grundstücksteilen für notwendige Erschließungsanlagen gerecht zu werden.

Im übrigen wurde das innere Erschließungssystem so trassiert und gestaltet, daß ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild des Straßenraumes entsteht.

Alle Erschließungsflächen sollen als Verkehrsfläche besonderer Zweckwidmung festgesetzt werden (Fußgänger- und Kfz.-Verkehr).

Im Zuge der parlamentarischen Beratung zur Entwurfsbilligung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die das Verhältnis der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze pro Wohnungseinheit regeln. Hintergrund dieser Anregung war die Absicht, sicherzustellen, daß möglichst viele Stellplätze pro Wohnungseinheit realisiert werden.

Es sollte ein Verhältnis von bis zu 2:1 Stellplätze pro Wohnungseinheit erreicht werden.

Da sich einerseits das Verhältnis "Stellplätze/Wohnungseinheit" nach Landesrechtsregelung andererseits der Festsetzungskatalog des § 9 BBauG keinen Spielraum für die konkrete Festsetzung der Anzahl notwendiger Stellplätze pro Wohnungseinheit beinhaltet, sind im Bebauungsplan keine derartigen Festsetzungen enthalten.

Dennoch soll das Ermessen im Einzelfall dahingehend ausgeübt werden, daß bei Erteilung einer Baugenehmigung ein Verhältnis von 2 : 1 Stellplätze pro Wohnungseinheit gefordert wird.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser erfolgt durch die AVU.

Die Entsorgung des Plangebietes wird durch einen neu zu bauenden Kanal (trennsystem) erfolgen, der tlw. außerhalb des Plangebietes verläuft. Entsprechende Gestattungsverträge zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern sind zwischenzeitlich geschlossen worden.

Durch die Bebauung anfallende Abwassermengen können in der vorhandenen Kläranlage in Rüggeberg aufgenommen werden.

Die Müllabfuhr für das Plangebiet erfolgt über einen Vertragsunternehmer im Auftrag der Stadt Ennepetal.

6. Soziale Auswirkungen

Nachteilige soziale Auswirkungen dieser Planung auf die betroffenen Grundstückseigentümer sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

7. Kostenschätzung

Straßen- und Wegebau	ca. DM	923.000,--
Kanalisation		
a) innere Erschließung	ca. DM	400.000,--
b) Anschluß ans Netz	ca. DM	200.000,--
Beleuchtung	ca. DM	50.000,--
Grunderwerb	ca. DM	42.500,--
<hr/>		
S u m m e :	ca. DM	1.615.500,--

8. Strukturdaten

Größe des Plangebietes	ca.	4,49	ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	3,18	ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,37	ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	0,94	ha
Geplante Wohnungseinheiten	ca.	50	WE

. . . .

9. Resonanz aus Beteiligungen

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt; sie führte zu keiner wesentlichen Änderung der Planung.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die aus diesem Verfahrensschritt resultierenden Anregungen und Bedenken konnten bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes entweder berücksichtigt oder ausgeräumt werden.

Öffentliche Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind u.a. von Anliegern der Lohoffstraße Anregungen und Bedenken vorgetragen worden. Die Bedenken richten sich im wesentlichen gegen den Anschluß des Plangebietes an die Lohoffstraße. Es wird befürchtet, daß ein solcher Anschluß zu einer übermäßigen Belastung eines Teiles der Lohoffstraße - der in Nord-Süd-Richtung - verläuft und zu nachteiligen Auswirkungen für die Anlieger der Lohoffstraße führen würde. Um dies abzuwehren, sind Anregungen vorgetragen worden, die

- a) ein geändertes inneres Erschließungssystem für den Planbereich beinhalten und
- b) auf den Anschluß der inneren Erschließung an die Lohoffstraße verzichten.

Der Rat der Stadt Ennepetal hat sich intensiv mit den Anregungen und Bedenken auseinandergesetzt; diese jedoch zurückgewiesen, da er der Auffassung ist, daß die vorgetragenen Bedenken nicht gerechtfertigt sind.

Aufgestellt im Baudezernat
der Stadt Ennepetal
- Planungsamt -
im November 1983
im Auftrag


(Fischer)

Techn. Ang.