



# STADT ENNEPETAL

Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. 63 "Königsfelder Straße -  
Hagelsiepen"

## G l i e d e r u n g

1. Ziele des Bebauungsplanes
  2. Lage und Bestand innerhalb des Plangebietes
  3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes
  4. Inhalt des Bebauungsplanes
  5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
  6. Denkmalschutz
  7. Überörtliche Planungen
  8. Immissionsschutz
  9. Kosten
  10. Strukturdaten
-

## 1. Ziele des Bebauungsplanes

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es,

- die Wohnbebauung nordöstlich der Königsfelder Straße (Häuser Königsfelder Straße Nr. 13-17) planungsrechtlich zu sichern,
- für den Bereich nordöstlich der Königsfelder Straße zwischen dem Haus Nr. 17 und der Zuwegung des ehemaligen Gehöftes Weustenfeld, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung (3 Einzelhäuser) zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll die Wohnbaunutzung im Bereich der Oder- und der Weißstraße abschließen.

## 2. Lage und Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Königsfelder Straße gegenüber der Wohnbebauung der Weißstraße. Es ist zur Hälfte bebaut (3 freistehende Wohnhäuser), die andere Hälfte ist unbebaut und wird z. Zt. als Wiese genutzt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Zufahrt zum ehemaligen Gehöft Weustenfeld, welche mit erhaltenswerten Bäumen/Hecken besetzt ist. Der Bereich dieser Zufahrt wird vom räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht erfaßt.

## 3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Ennepetal eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Sie hatte zum Inhalt, die seinerzeitige Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" umzuwidmen.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich die beabsichtigten Festsetzungen an den vorgefundenen Merkmalen der umliegenden Bebauung; nämlich: Allgemeines Wohngebiet in offener Einzelhausbebauung. Hinsichtlich der Größenordnung des neu zu entwickelnden Baugebietes ist dieser Bebauungsplan auf eine maßvolle und abschließende Arrondierung der Wohngebiete um die Neißestraße abgestellt.

#### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Königsfelder Straße. In ihr sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Die Müllabfuhr erfolgt über einen Vertragsunternehmer im Auftrage der Stadt Ennepetal.

Soweit bei der Realisierung des Bebauungsplanes Bodenaushub aus Baumaßnahmen anfällt, kann dieser auf genehmigten Deponien in Ennepetal gelagert werden.

Offene Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilt die AVU mit, daß im Plangebiet neben der Straße eine Gashochdruckleitung verläuft. Der vorgegebene Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 4 m reicht bis an die Baugrenze heran. Bei allen Baumaßnahmen, Schwerlastverkehr, sowie bei Hausanschlüssen für die Ver- und Entsorgung ist besondere Vorsicht geboten.

Die Leitungstrasse wurde entsprechend den Angaben der AVU nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und ein Leitungsrecht zugunsten der AVU festgesetzt.

#### 6. Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Bezüglich möglicher bodendenkmalpflegerischer Belange soll bei Bodeneingriffen auf auffällige Veränderungen oder Verfärbungen geachtet werden und diese den zuständigen Behörden angezeigt werden.

## 7. Überörtliche Planungen

Nordöstlich des Plangebietes (ca. 150 m entfernt) verläuft die Linie der in der Vorplanung befindlichen B 483 n. Diese Straße ist im Bundesfernstraßenbedarfsplan als "vordringlicher Bedarf" enthalten. Die Linienbestimmung - zur Einleitung eines entsprechenden Planfeststellungsverfahrens - erfolgte noch nicht. Insofern ist diese Planungsmaßnahme rechtlich noch nicht gesichert. Dieser Bebauungsplan behindert aber die Planung der B 483 nicht.

## 8. Immissionsschutz

Dieser Bebauungsplan wird durch die Nutzung des vorhandenen Gewerbegebietes in Ennepetal-Oelkinghausen nicht unzumutbar belastet, weil in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20c "Oelkinghausen-Nord" eine Abstufung der zulässigen Nutzungen nach Betriebsarten - schon im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung der Oder-/Neißestraße - vorgenommen worden ist. Die kürzeste Entfernung zu dem Bebauungsplan Nr. 29c "Oelkinghausen-Nord" beträgt ca. 300 m.

Eine ähnliche Gliederung der in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ennepetal ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen wird der Rat der Stadt Ennepetal im Zuge der Aufstellung von entsprechenden Bebauungsplänen zu gegebener Zeit vornehmen.

Insofern ist sichergestellt, daß das beabsichtigte allgemeine Wohngebiet dieses Bebauungsplanes keinen unzumutbaren Immissionen aus vorhandenen/geplanten Gewerbestandorten unterliegen wird.

## 9. Kosten

Durch dieses Bauleitplanverfahren entstehen der Stadt Ennepetal voraussichtlich keine Kosten.

10. Strukturdaten

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Vorhanden sind 3 freistehende Wohnhäuser. Drei weitere freistehende Wohnhäuser sind entsprechend der gewählten Festsetzungen möglich.

Aufgestellt im Baudezernat  
der Stadt Ennepetal - Amt 61/63 -  
im Mai 1991  
Im Auftrag

  
( F i s c h e r )