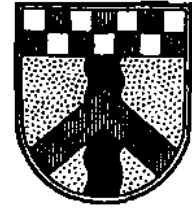


Stadt Ennepetal



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan **Nr. 4**

"Neuenlande",

2. (vereinfachte) Änderung

G l i e d e r u n g

- 1. Ziel der Bebauungsplanänderung**
- 2. Gründe der Bebauungsplanänderung**
- 3. Lage/Beschreibung des Änderungsbereiches**
- 4. Erläuterungen zum Planungsinhalt**
- 5. Erschließung**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Strukturdaten**
- 8. Hinweis/Denkmalenschutz/Bodendenkmäler**
- 9. Altlasten**
- 10. Ausgleichsmaßnahmen**
- 11. Kostenschätzung**

1. Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Herabstufung der zur Zeit im Änderungsbereich zulässigen 8-geschossigen Bebauung auf 2 Geschosse, eine Änderung des Baugebietscharakters (WR in WA) und eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, im Änderungsbereich Reihen- oder Doppelhäuser errichten zu können. Weiteres Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes (Typ C).

2. Gründe der Bebauungsplanänderung

Der (noch) rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 "Neuenlande" setzt für den Bereich der geplanten 2. vereinfachten Änderung "Reines Wohngebiet" und eine bis zu 8-geschossige Bebauung mit Flachdach fest. Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadtplanung sowie den Vorstellungen des Rates der Stadt Ennepetal. Aus diesem Grunde sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes insofern geändert werden, als eine Bebauung des Planbereiches mit Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich zulässig sein soll.

3. Lage/Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt östlich der Hermann-Löns-Straße und nördlich der Neuenlander Straße.

Das Gebiet westlich und nördlich des Änderungsbereiches liegt im Bebauungsplan Nr. 4 "Neuenlande", der seit dem 20.05.1974 rechtsverbindlich ist.

Die Baugebiete westlich und nördlich des Änderungsbereiches sind mit 3 bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern in versetzter Bauweise mit hohem Freiflächenanteil bebaut.

Östlich und südlich des Plangebietes befindet sich eine Bebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern.

Im Änderungsbereich befindet sich ein privater provisorischer Bolzplatz; der Restbereich unterliegt keiner weiteren Nutzung; wertvolle Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

4. Erläuterungen zum Planungsinhalt

Im Änderungsbereich ist als Art der baulichen Nutzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 "Neuenlande" "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt, welches nun in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) umgewandelt werden soll.

Die Herabsetzung von den z. Zt. möglichen 8 Geschossen auf maximal 2 Vollgeschosse entspricht dem Willen des Rates und ist mit Blick auf den Baugebietscharakter der angrenzenden Baugebiete städtebaulich verträglich.

Im Zuge der parlamentarischen Beratungen ist festgelegt worden, daß innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Änderung ein öffentlicher Spielplatz (Typ C) geplant werden soll. Grund dafür war der Wille des Rates, den weiteren Bereich des Baugebietes mit einem Spielplatz zu versehen.

Die Lage des Spielplatzes wurde so gewählt, daß er funktional auch der nördlich anschließenden Mehrfamilienhausbebauung zugeordnet ist.

5. Erschließung

Der Planbereich ist von der Neuenlander Straße aus verkehrlich erschlossen.

Die innere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über private Wohnwege.

Die Erschließung des geplanten öffentlichen Spielplatzes wird über ein Wegerecht gesichert.

Der ruhende Verkehr soll auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

6. Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist an alle Versorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser) angeschlossen. Versorgungsträger ist die AVU. Die vorhandenen Netze sind hinreichend leistungsfähig.

Die Entsorgung des Plangebietes (Hausmüllabfuhr) erfolgt durch einen Vertragsunternehmer im Auftrag der Stadt Ennepetal.

Abwässer werden vom vorhandenen städtischen Kanal aufgenommen. Soweit bei der Realisierung dieser Bebauungsplanänderung Bodenaushub aus Baumaßnahmen anfällt, kann dieser auf genehmigten Deponien innerhalb des Stadtgebietes von Ennepetal gelagert werden.

Offene Gewässer befinden sich nicht im Planbereich.

7. Strukturdaten

Größe des Plangebietes:	ca. 4.100 qm
Überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 1.650 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 230 qm
Geplante Wohnungseinheiten	ca. 14

8. Hinweis/Denkmalenschutz/Bodendenkmäler

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Funde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzel-funde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natür-lichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Un-terer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäolo-gie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzu-zeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9. Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

10. Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge des Verfahrens zu dieser Bebauungsplanänderung hat der OKD des Ennepe-Ruhr-Kreises als untere Landschaftsbehör-de dargelegt, daß zum Ausgleich der Eingriffe (zusätzliche Bodenversiegelung aufgrund der vergrößerten überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlicher Verkehrsfläche) im Rah-men der noch zu erteilenden Baugenehmigungen für eine aus-reichende Begrünung der Baugrundstücke gesorgt werden muß. Dieser Forderung wird die Stadt nachkommen.

11. Kostenschätzung

Aus dieser Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Ennepetal Kosten für die Realisierung des geplanten öffentlichen Spielplatzes im voraussehbaren Kostenrahmen von etwa DM 110.000,--; sie setzen sich wie folgt zusammen:

Grunderwerb	ca. DM	50.000,--
Ausstattung	ca. DM	50.000,--
Wert des Gehrechtes	ca. DM	10.000,--

**Aufgestellt im Baudozernat
der Stadt Ennepetal - Amt 61/63 -
im März 1995
Im Auftrag**

(F i s c h e r)