

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Voerde-Nord“ 14. Änderung

Gliederung

- 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung**
- 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 3. Lage/Beschreibung des Änderungsbereiches**
- 4. Erläuterung zum Planinhalt**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Denkmalschutz**
- 7. Altlasten**
- 8. Strukturdaten**
- 9. Ausgleichmaßnahmen**
- 10. Kostenschätzung**
- 11. Bisheriges Verfahren**

Anlagen

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplanes sind Anträge, die zum Inhalt haben, dass Grundstückszufahrten im Grünstreifen entlang der Vilvoorder Straße ermöglicht werden, weitere Gründe für die Bebauungsplanänderung sind Anträge die im Bereich Vilvoorder Straße / Gustav-Bohm-Straße befindlichen Gemeinschaftsgaragen zu erweitern und für den östlichen Bereich neue Baufenster zu ermöglichen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es zum einen den geänderten Wohnbedürfnissen der Anwohner nachzukommen und zum anderen die städtebauliche Entwicklung mit Mitteln der Bauleitplanung zu steuern.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal stellt für den gesamten Planbereich „Wohnbaufläche“ dar.

3. Lage/Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Voerde-Nord“ südlich der Vilvoorder Straße.

Entlang der Vilvoorder Straße verläuft ein Grünstreifen, dahinter liegt der Gehweg und daran schließt sich eine eingeschossige Reihenhausbauung mit Flachdächern an.

Der westliche Änderungsbereich wird durch Gemeinschaftsgaragen geprägt an die eine Grünfläche anschließt.

Im östlichen Bereich schließt an den Gehweg ein Reitplatz sowie Gärten an, baulich ist dieser Bereich durch zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldächer geprägt.

4. Erläuterung zum Planinhalt

Die Baugebiete werden -entsprechend der vorhandenen Situation- in unveränderter Form über die Vilvoorder Straße, Gustav-Bohm-Straße und Röthelteich verkehrlich erschlossen; diese Straßen haben Anschluss an das übergeordnete Straßennetz.

Der ruhende Verkehr soll den einzelnen Gebäuden zugeordnet werden.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf hat zum Inhalt, dass der „öffentliche Fußweg“ an die südliche Fahrbahnkante der Vilvoorder Straße verlegt, und dort als kombinierter Fuß -/ Radweg angelegt wird. Die verbleibenden Flächen vor den Häusern (öffentliche Grünfläche) sollen als nicht überbaubare Grundstücksfläche „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, wobei für diesen Bereich Garagen nicht zulässig sind.

Durch diese Festsetzung werden die Grundstückszufahrten im Grünstreifen entlang der Vilvoorder Straße ermöglicht.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen sollen durch Leitungsrechte gesichert werden. Des weiteren sieht der Entwurf vor, dass die im westlichen Bereich befindlichen Gemeinschaftsgaragen erweitert werden.

Im östlichen Bereich sollen noch drei Baufenster (zweigeschossig, offene Bauweise, Satteldach) in der bis jetzt nicht überbaubaren Grundstücksfläche „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

5. Ver- und Entsorgung

Da diese Bebauungsplanänderung nur eine geringe Neubebauung zum Ziel hat (maximal 3 Gebäude, Erweiterung der Gemeinschaftsgaragen), ergeben sich keine gravierenden Änderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation.

Danach erfolgt die Versorgung des Änderungsbereichs mit Energie und Wasser durch die AVU. Schmutzwässer werden dem städtischen Kanalnetz zugeführt (Mischsystem). Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ennepetal erfasst. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse kann das Oberflächenwasser nicht versickert werden (siehe Bodengutachten).

Anfallender Hausmüll wird von einem Vertragsunternehmer im Auftrag der Stadt Ennepetal gesammelt und der weiteren Verwertung zugeführt.

Soweit bei der Realisierung dieser Bebauungsplanänderung Bodenaushub anfällt, kann dieser auf genehmigten Deponien innerhalb des Stadtgebietes von Ennepetal gelagert werden.

Offene Gewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich.

6. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kultur-/oder naturgeschichtliche Funde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unveränderten Zustand zu halten.

7. Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster (Altstandorte/Altablagerungen) des Ennepe-Ruhr-Kreises nicht als Verdachtsfläche eingetragen. Da sich Kataster dieser Art in ständiger Fortschreibung befinden, kann aus dieser Tatsache kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden. Auch nach Erkenntnissen der Stadt Ennepetal ist das Plangebiet nicht mit Bodenbelastungen behaftet.

8. Strukturdaten

Größe des Änderungsbereiches	ca.	7.023m ²
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	4.642m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.428m ²
Gemeinschaftsgaragen	ca.	953m ²

9. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Festsetzung der Bebauungsplanänderung werden etwa 2.246m² durch Überbauung, Straßen und Abstellflächen versiegelt.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft nicht im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kompensiert werden kann, sollen diese Kompensationsmaßnahmen im Bereich Altenloh/Voerde auf dem städtischen Grundstück (siehe Kartenausschnitt) durchgeführt werden.

Hierfür sind zwei Feldholzhecken -150m lang und 3m breit und 100m lang und 3m breit- mit standortgerechten heimischen Arten mit eingelagerten Einzelbäumen und einem vorgelagerten Kräutersaum vorgesehen sowie das Anpflanzen von 3 einzeln Bäume Quercus robur (Stieleiche).

Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000

Als Gehölze werden nur standortgerechte und heimische Arten gewählt; hierzu zählen:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Ilex aquifolium* (Wald-Hülse)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hundus-Rose)
- *Sambucus nigra* (Holunder)

und als Überhälter (eingestreute Einzelbäume):

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Betula pendula* (Birke)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche) und
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Die wichtigsten Entwicklungsziele für die vorgesehenen und geplante Hecke sind:

- eine vielfältige und standortgerechte Artenzusammensetzung der Strauch- und Baumarten
- eine mehrreihige Heckenpflanzung entstehen zu lassen
- Wechsel der Dichtigkeit in der vertikalen Ausprägung der Struktur
- ein stufiger Aufbau des Gesamtsystems (Krautschicht-Hochstauden-Großstrauch- und Baumzone)

Feldholzhecken bieten auf kleinstem Raum wertvolle und reichhaltige Nahrungs- und Lebensstätten für zahlreiche Tierarten. Es sind sowohl für eine einzige Pflanzart nutzenden Nahrungsspezialisten als auch für „Generalisten“ zahlreiche Existenzmöglichkeiten gegeben. Weiter dienen Feldholzhecken als Deckungs- und Überwinterungsflächen, Ansitzwarten, Schlafplätze und als Schutzstreifen vor Wasser-Winderosion (Bodenschutz).

Berechnung des Nutzungs/biotopwertes sowie der Biotopwertdifferenz

A: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	2.2	Straßenbegleitgrün	3681m ²	3	11043
2	4.1	Zier- u. Nutzgarten Strukturarm	2200m ²	2	4400
3	1.1	versiegelte Fläche	1142m ²	0	0
4	3.2	Intensivgrünland (für zusätzliche Kompensationsmaßnahmen)	2050m ²	2	4100
Gesamtflächenwert A:					19543

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes

Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche	3388m ²	0	0
2	4.2	Zier- u. Nutzgarten Strukturarm	3635m ²	2	7270
3	8.1	Hecken, Gebüsche Feldgehölze (zusätzliche Kompensationsmaßnahmen)	750m ²	6	4500
4	8.2	3 Einzelbäume (zusätzliche Kompensationsmaßnahmen)	300m ²	6	1800
5	3.3	Magerwiese/ Kräutersaum (zusätzliche Kompensationsmaßnahmen)	1000m ²	7	7000
Gesamtflächenwert B:					20570

Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = **Gesamtbilanz C:** **1027**

(siehe Anlage Biotoptypwertliste)

Die Kostenerstattung für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der Satzung über Kostenerstattungsbeiträge nach § 8 BNatSchG vom 18.12.1995 erhoben (siehe hierzu Anlage der Begründung).

10. Kostenschätzung

Die der Stadt Ennepetal bei der Realisierung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich entstehenden Kosten belaufen sich überschlägig auf

Neubau kombinierter Fuß-/Radweg	ca.	124.000 €
hydrogeologisches Gutachten	ca.	2.045 €

In dieser Kostenschätzung ist noch nicht der zu erwartende Erlös aus dem Grundstücksverkauf, sowie die jährlichen Einsparungen der Pflegekosten von ca. 1.626 € berücksichtigt.

11. Bisheriges Verfahren

Am 28.06.2001 hat der Rat der Stadt Ennepetal einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 „Voerde-Nord“ 14. Änderung gefasst.

Die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 10.07.2001 bis einschließlich 10.08.2001. Aufgrund von Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan geringfügig geändert.

Am 13.12.2001 hat der Rat den geänderten Entwurf zum Bebauungsplan beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Rat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.01.2002 bis einschließlich 25.02.2002. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans eingegangen, diesen hat der Rat als Anregung gewertet. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Ennepetal in seiner Sitzung am 25.04.2002 den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

**Aufgestellt im Fachbereich 5-61-
der Stadt Ennepetal
im Juni 2002**