

stadt ennepetal

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 6

„Voerde-Nord“

17. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Juli 2006

Gliederung

	Seite	
1	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	3
4	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
5	Erläuterung zum Planinhalt	4
5.1	Erschließung	4
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6	Ver- und Entsorgung	5
6.1	Niederschlagswasser	6
7	Denkmalschutz	6
8	Altlasten	6
9	Eingriffsregelung	7
10	Umweltbericht	7
11	Strukturdaten	7
12	Kostenschätzung	8
13	Hinweise	8

Anlagen

Begründung

1 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 „Voerde-Nord“ ist die Absicht der G & S CityProjekt GmbH, im Bereich zwischen Vilvoorder Straße und Röthelteich ein Wohngebiet neu zu konzipieren und umzusetzen.

Auf dieser Fläche stehen zur Zeit noch die gewerblichen Gebäude der Firma VDL Kunststoffteile GmbH. Die Gebäude der stillgelegten Firma werden abgebrochen und das Grundstück von der G & S CityProjekt GmbH erworben.

Geplant ist die Errichtung von zehn Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise sowie Garagen und Stellplätze. Die Bebauung wird zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, im Plangebiet diese Wohnbebauung zu ermöglichen, welche sich in die nähere Umgebung einpasst und den Wohncharakter des WA Gebietes unterstreicht.

Die geplante Änderung im Plangebiet beschränkt sich auf eine Neuplanung der Baugrenzen sowie auf eine geringfügige Änderung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes werden nicht berührt, da die Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 6 in seiner Gesamtheit der bestehenden planerischen Festsetzungen durch die geringfügigen Änderungen unangetastet bleibt.

Dies rechtfertigt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar, so dass die geplante Änderung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde.

3 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 „Voerde-Nord.“

Das Gebiet wird geprägt durch zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser- und Reiheneigenheime sowie dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser entlang des Röthelteichs. Andere Betriebe als die Kunststofffirma liegen nicht in der Nähe, so dass durch den Wegfall des Betriebes und die Neubebauung mit Wohnhäusern der Wohncharakter des Gebietes unterstrichen und vereinheitlicht wird. Im Norden schließt sich jenseits der Vilvoorder Strasse der Außenbereich Jellinghausen an. Im Westen erstreckt sich der Außenbereich Nieland und Meininghausen.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Voerde-Nord“. Die Flächen sind in Teilbereichen durch die 8. und 14. Änderung des Bebauungsplanes überlagert, welche den Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausweisen. Die dort getroffenen Festsetzungen für das Plangebiet variieren in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse zwischen eins und zwei und in Bezug auf die Geschossflächenzahl zwischen 0,5 und 0,7. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

5 Erläuterungen zum Planinhalt

5.1 Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen Vilvoorder Straße und Röthelteich und wird durch diese erschlossen.

Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung und den Neubau von zehn Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser ergeben sich keine relevanten Mehrbelastungen.

Die neue Bebauung wird so angeordnet, dass die Zuwegung für den nördlichen Teil der Wohnhäuser über die Vilvoorder Straße erfolgt. Für den südlichen Teil muss die Zuwegung über den vorhandenen, befestigten und ausreichend breiten Weg vor der jetzigen Kunststofffirma erfolgen. Die Zuwegung auch mit Kraftfahrzeugen wird hier gesichert.

Der ruhende Verkehr ist wie folgt geregelt: Die Wohnhäuser erhalten Stellplätze und Garagen direkt auf dem eigenen Grundstück. Die Garagen sind nur auf dem überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind in dem Bereich zwischen Vilvoorder Straße und den angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) zulässig.

Öffentliche Parkplätze sind entlang der Vilvoorder Strasse in ausreichender Zahl vorhanden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an den vorhandenen städtebaulichen Bestand mit 0,4 und die Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit von den vorgesehenen zwei Vollgeschossen mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 überschreitet die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,7 geringfügig. Die Überschreitung der ursprünglich festgesetzten Geschossflächenzahl führt zu keiner höheren baulichen Verdichtung, hat aber einen erweiterten individuellen Spielraum für die späteren Bewohner der neuen Gebäude zur Folge.

Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Bebauung als offene Bauweise festgesetzt. Die Länge und Breite der Gebäude sowie die Gebäudetiefe wird zudem durch die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) definiert.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die Wohnhäuser wird auf zwei festgelegt. Die Drenpelhöhe wird auf 1,00 m begrenzt. Die Dachneigung ist zwischen 20° und 45° zulässig. Sattel- und Pultdächer sind zugelassen.

Anzuwenden ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).

6 Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgt durch den örtlichen Versorger AVU über Leitungen in der Vilvoorder Straße und den Röthelteich. Entsprechende Leitungsrechte wurden für die vorhandenen Leitungen im ehemaligen Fußweg sowie für die neu zu verlegenden Versorgungsanlagen für die Neubauten entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches in Abstimmung mit der AVU festgesetzt.

Die Schmutzentwässerung erfolgt über die städtischen Mischwasserkanäle. Die Häuser an der Vilvoorder Strasse werden an den in der Straße liegenden städtischen Abwasserkanal angeschlossen. Im Weg vor der jetzigen Kunststoffabrik muss ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt werden, der an den vorhandenen Kanal im Röthelteich angeschlossen wird.

Laut geologischen Gutachten des Ingenieurbüros Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve vom 24.04.2006 wurden die genommenen Bodenproben auf die Parameter Schwermetalle nach KVO zzgl. Arsen und PAK nach EPA sowohl im Feststoff als auch im Eluat seitens der UCL GmbH, Lünen analysiert.

Im Feststoff wurde der Prüfwert für Wohngebiete der BbodSchV nicht überschritten. Eine schädliche Bodenveränderung mit einer Gefährdung des Schutzgut Mensch liegt nicht vor. Sollte es aufgrund der Baumaßnahmen zur Auskofferung diesen Bodenmaterials kommen, so ist es aufgrund der erhöhten Konzentrationen von Cadmium und Zink in Bereiche zu entsorgen, die für den Zuordnungswert Z2 nach LAGA zugelassen sind.

Zur Beurteilung der Gefährdung des Schutzgut Grundwasser wurden Eluatanalysen durchgeführt. Die Analyse hat ergeben, dass der Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser für den Parameter Arsen überschritten wurde. Allerdings befindet sich das Grundwasser in größeren Tiefen innerhalb des Trennflächensystems des Grundgebirges. Eine direkte Gefährdung des Grundwassers ist nicht gegeben.

Aus gutachterlicher Sicht besteht keine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser.

Anfallender Bodenaushub bei den Bauarbeiten wird größtenteils auf den Grundstücken einplaniert. Überschüssiger Bodenaushub wird auf entsprechend

zugelassene Deponien abgefahren.

Der anfallende Hausmüll wird über das städtische Entsorgungssystem abgeführt.

6.1 Niederschlagswasser

Im Rahmen der geologischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve wurden auch die hydrogeologischen Verhältnisse unter der Fragestellung der Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Regenwassers der Dachflächen auf dem Grundstück untersucht.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die angetroffenen Bodenschichten eine überwiegend geringe Durchlässigkeit mit potentiell stauenden Eigenschaften besitzen. Lediglich im begrenzten Bereich des Hangschutts wurden gute Durchlässigkeitswerte angetroffen.

Aufgrund der überwiegend geringen Durchlässigkeit der angetroffenen Bodenschichten und den Erfahrungen aus den umliegenden Baugebieten wird das anfallende Regenwasser in die vorhandenen Mischwasserkanäle eingeleitet.

Die Frage nach der Entwässerung des bestehenden Weges südlich des Plangebietes kann in diesem Verfahren nicht geklärt werden, da der Weg nicht im räumlichen Geltungsbereiches zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Voerde-Nord“ liegt.

7 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sollten bei Bodeneingriffen verdächtige Funde gemacht werden, sind diese zu melden (siehe Hinweise).

8 Altlasten

Im zur Änderung vorgesehenen Bebauungsplangebiet ist im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises der Altstandort 4610/2095 verzeichnet. Dabei handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der VDL Kunststoffteile GmbH.

Laut geologischen Gutachten des Ingenieurbüros Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve vom 24.04.2006 wurden die genommenen Bodenproben auf die Parameter Schwermetalle nach KVO zzgl. Arsen und PAK nach EPA sowohl im Feststoff als auch im Eluat seitens der UCL GmbH, Lünen analysiert.

Im Feststoff wurde der Prüfwert für Wohngebiete der BbodSchV nicht überschritten. Eine schädliche Bodenveränderung mit einer Gefährdung des Schutzgut Mensch liegt nicht vor. Sollte es aufgrund der Baumaßnahmen zur Auskoffnung diesen

Bodenmaterials kommen, so ist es aufgrund der erhöhten Konzentrationen von Cadmium und Zink in Bereiche zu entsorgen, die für den Zuordnungswert Z2 nach LAGA zugelassen sind.

Zur Beurteilung der Gefährdung des Schutzgut Grundwasser wurden Eluatanalysen durchgeführt. Die Analyse hat ergeben, dass der Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser für den Parameter Arsen überschritten wurde. Allerdings befindet sich das Grundwasser in größeren Tiefen innerhalb des Trennflächensystems des Grundgebirges. Eine direkte Gefährdung des Grundwassers ist nicht gegeben.

Aus gutachterlicher Sicht besteht keine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser.

9 Eingriffsregelung

Die geplante Änderung im Plangebiet beschränkt sich auf eine Neuplanung der Baugrenzen sowie auf eine geringfügige Änderung des Maßes der baulichen Nutzung. Die geplante Bebauung entspricht nach Art und Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Gesamtbebauungsplanes, so dass die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden. Die Konzeption des Bebauungsplanes bleibt in ihren grundsätzlichen Charakter unangetastet.

Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung und die Neubebauung mit Wohnhäusern an gleicher Stelle entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist aufgrund des Nichteingriffs in Natur und Landschaft und im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB nicht erforderlich.

10 Umweltbericht

Für diese Änderung des Bebauungsplanes ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Umweltverträglichkeitsstudie durchzuführen.

Somit ist auch ein Umweltbericht aufgrund der geringfügigen Änderung im Plangebiet und im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

11 Strukturdaten im Planbereich

Größe der Wohnbaufläche: ca. 0,7 ha

12 Kostenschätzung

Durch diese Planungsmaßnahme entstehen der Stadt Ennepetal keine Kosten.

13 Hinweise

Die Belange des Denkmalschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft, der Versorgungsträger etc. werden bei der Neuaufstellung berücksichtigt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kultur- oder naturgeschichtliche Funde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckung mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Aufgestellt im Juli 2006

- Wolfgang Frey -
Dipl.-Ing. Architekt