

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 100 „Peddenöder Straße“

Verfahren nach § 13b BauGB

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass der Planung/Entwicklungsziele	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
4. Planinhalte	4
4.1 Städtebauliches Konzept	4
4.2 Erschließung/Versorgung/Entsorgung	3
4.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
5. Auswirkungen der Planung	6
5.1 Belange des Boden- und Grundwasserschutzes	6
5.2 Belange des Immissionsschutzes	6
5.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes	6
5.4 Denkmalschutz	6
5.5 Belange der sozialen Infrastruktur	6
5.6 Kosten und Finanzierung	6

1. Anlass der Planung/Entwicklungsziele

Für die bestehende Gartenfläche/Grünfläche im rückwärtigen Bereich der Peddenöder Straße (in Höhe der Hausnummern 18 bis 24 – siehe Übersichtsplan) beabsichtigt der Eigentümer die Schaffung von maximal drei Wohngrundstücken. Um die bauliche Arrondierung und damit eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungsraumes Rüggeberg zu gewährleisten, beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan die Flurstücke 737 und 738 sowie Teile der Flurstücke 736 und 739. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Peddenöder Straße. Zweck des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem soll Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise geregelt werden.

Für den Ortsteil Rüggeberg ist ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern erkennbar. Durch die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken und der damit verbundene weitere Zuzug von jungen Familien soll der Wohnstandort Rüggeberg gestärkt werden.

Die Antragstellung bezieht sich explizit auf das beschleunigte Genehmigungsverfahren gem. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB), welches die Einbeziehung von Außenbereichsflächen erleichtert unter der Voraussetzung, dass das Bebauungsplangebiet nicht mehr als 10.000 m² aufweist (geplant: ca. 2.300 m²) und wenn ausschließlich die Zulässigkeit der Wohnnutzung definiert wird.

Durch das neue Plangebiet erfolgt eine sinnvolle Abrundung des Ortsbildes bzw. es wird an der Ortsperipherie ein geordnetes Wachstum (max. 3 Einzelhäuser mit je max. 2 WE) gewährleistet. Der Ortsrand erfährt nunmehr eine klare und eindeutige Kontur.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 2.300 m² einschließlich der notwendigen Zuwegung. Die ausgewiesene bebaubare Fläche besteht aus zwei Wohnbaugrundstücken auf dem Flurstück Nr. 736 und ein Wohnbaugrundstück auf dem Flurstück Nr. 739.

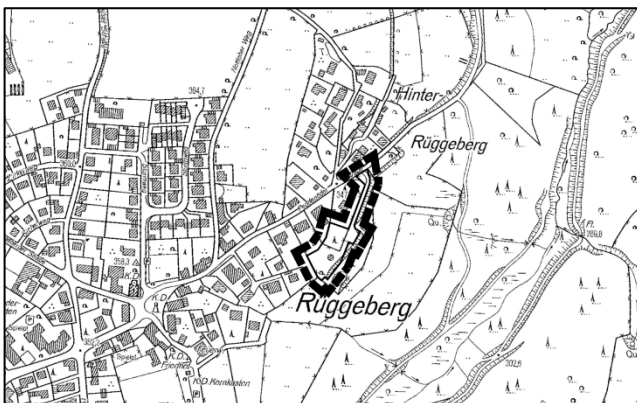


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Planungsrechtliche Situation

Zurzeit weist der gültige Flächennutzungsplan eine Fläche für Landwirtschaft aus. Tatsächlich handelt es sich bei den Grünflächen um park- oder landschaftliche Kulturlflächen mit einer großen Teichanlage. Diese ökologisch wertvollen Flächen sollen nahezu vollständig erhalten bleiben. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes soll ein Teil der Gesamtflächen einer Wohnbebauung (max. drei Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser) zugeführt werden. Das bestehende große Gartenhaus soll im Zuge der Bebauung ersatzlos entfernt werden.

Das Plangebiet umfasst keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, auch keine Flächen des Biotopkatasters der LOBF.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept

Die geplanten Einzelhäuser sollen sich in die typische Bebauung des Ortsteils Rüggeberg einfügen. Die oberhalb gelegenen Wohnhäuser der Peddenöder Straße (Nr. 18, Nr. 20, Nr. 20 a und Nr. 24) sind aufgrund der Topographie nicht tangiert. Gestaltung der Wohnhausdächer: FD / PD oder SD bis max. 45 Grad Dachneigung. Hierdurch wird die Aufstellung von Photovoltaikanlagen, Solaranlagen sowie Dachbegrünungen ermöglicht. Auf die Nutzung fossiler Brennstoffe soll nach Möglichkeit verzichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Zuwegung/Zufahrt von der Peddenöder Straße. Lediglich einige ergänzende Maßnahmen, wie die Verlängerung zu den hinteren beiden Wohngrundstücken, werden notwendig.

4.2 Erschließung/Versorgung/Entsorgung

Die Erschließung wird gesichert durch die Verlegung von neuen Strom- bzw. Frischwasserleitungen (auch fernmeldetechnische Leitungen) neben der bereits vorhandenen privaten Zufahrt auf den Flurstücken Nr. 737, 738 und 739. Zudem soll eine Schmutzwasserdruckleitung bis zur Peddenöder Straße gelegt werden. Alternativ bestehen Möglichkeiten für die Ableitung der Schmutzwassers über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen auf den südöstlich gelegenen Grundstück Peddenöder Straße Nr. 16, Flurstück Nr. 741. Hierzu müssen entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden. Das anfallende Regenwasser wird über eine Verrieselungsanlage entsorgt.

Die vorhandene Zuwegung/Zufahrt verfügt über eine nutzbare Breite von 3,00 m. Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr ist die Fahrspurbreite mit 3,00 m ausreichend. Lediglich der Einfahrtsradius in Richtung Stadtmitte wäre zu vergrößern.

Die Wendemöglichkeit/Standfläche für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge (Platzgröße: ca. 15.00/13.00 m) befindet sich etwa 40 m entfernt von dem hinteren geplanten Wohnhaus. Damit werden entsprechende Vorschriften gemäß DIN 14090 (Anforderungen für Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge) erfüllt. Die Standfläche/Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist nach Überprüfung ausreichend groß.

Die vorhandene Zufahrt ist gepflastert. Die neu zu schaffende Verlängerung der Zufahrt soll mit einem Öko-Drainpflaster belegt werden.

4.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art/Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden. Somit sind ausschließlich Wohnbauvorhaben gestattet.

Die bauliche Dichte wird begrenzt auf drei Wohnbaugrundstücke und somit auch auf drei Einzelhäuser mit je max. 2 WE.

Bei den nachstehend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen hat sich der Antragsteller an der vorhandenen Bebauung innerhalb der Ortschaft Rüggeberg orientiert. Vorwiegend besteht die vorhandene Bebauung aus Einzel- bzw. Doppelhäuser mit 2 Wohngeschossen. Die vorwiegende Dachform ist das Sattel- bzw. Walmdach, aber auch Pult- bzw. Flachdächer sind vorhanden.

Bauweise: offene Bauweise

Überbaubare Fläche: Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt, die GFZ mit 0,8 mit max. 2 Vollgeschossen. Dachformen: FD / PD, SD (max. 45 Grad).

Begründung: Die vorhandene Bebauung in der Ortschaft Rüggeberg besteht vorwiegend aus Einzel- bzw. Doppelhäuser mit 2 Wohngeschossen. Die vorwiegende Dachform ist das Sattel- und Walmdach, vereinzelt wurden aber auch Flach- bzw. Pultdächer ausgeführt.

Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten

Max. 2 WE je Einzelhaus

Begründung: Im Bereich der Peddenöder Straße befinden sich ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser. Zudem ist der/die gesamte Zugang/Zufahrt zu diesen Grundstücken nicht geeignet für die Errichtung von mehrgeschossigen Mietwohnhäusern.

Verkehrsflächen

Die vorhandene Zuwegung muss ab dem bereits bestehenden Wendebereichplatzes bzw. der Standfläche für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge um ca. 40 m verlängert werden.

Grünflächen

Die östlich gelegenen Grünflächen bleiben vollständig erhalten.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Boden- und Grundwasserschutzes

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Altstandorte bekannt. Auf Luftbilddauswertungen kann verzichtet werden. Die Bodenversiegelung und Bodenverdichtung wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt. Schadstoffeintragungen sind bei der Errichtung der drei Wohngebäude nicht zu erwarten.

5.2 Belange des Immissionsschutzes

In der näheren Umgebung des Plangebiets existieren keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe sowie keine Gewerbebetriebe. Verkehrslärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die zulässigen Grenzwerte gem. BauNVO von max. 49 dB (A) werden tags wie nachts nicht überschritten.

5.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Aufgrund der baulichen Begrenzung auf max. drei Wohnhäuser ist der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt äußerst begrenzt, zumal ein bestehendes Bauwerk (großes Gartenhaus) entfernt werden soll. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB sind Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

5.5 Belange der sozialen Infrastruktur:

Im Ortsteil Rüggeberg stehen ausreichend Kindertagesplätze und Grundschulplätze zur Verfügung.

5.6 Kosten und Finanzierung

Kosten für die Stadt Ennepetal aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahme ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Alle Planungskosten trägt der Vorhabenträger, auch die Kosten der Erschließung. Die Bebauung erfolgt durch private Bauherren.

Ennepetal, 08.01.2019

Ausgefertigt:
Ennepetal, Datum

Heymann
(Bürgermeisterin)

Langhard
(Fachbereichsleiter)

Höhl
(Abteilungsleiter)

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. Rudolf Schmaling
Frankfurter Str. 53
58339 Breckerfeld