

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 57
"Ruhne Nord II" der Gemeinde Ense

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt östlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 "Ruhne Nord" und erstreckt sich in einem ca. 35 m breiten Streifen nach Süden bis zur Straße "In der Twiete". Es umfaßt die Grundstück Gemarkung Ruhne Flur 2, Flurstück 101, 94, 98 tlw., 39 - 43 und 99 - 101.

2. Bestehende Verhältnisse

Die Grundstücke Gemarkung Ruhne Flur 2 Flurstück 101 und 41 werden z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 94 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Straße festgesetzt. Die Teilfläche des Flurstücks 98 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt.

3. Ursache der Planung

Um der nachwachsenden Jugend die Möglichkeit zu geben, in ihrem Heimatort ein Wohnhaus zu errichten, ist die Ausweisung weiterer Baugrundstücke erforderlich.

In Ruhne sind nur noch wenige Baugrundstücke vorhanden, die jedoch für einen Erwerb nicht zur Verfügung stehen. Diese Grundstücke werden als hofnahe Weiden, Hausgärten und Spielplatz genutzt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die fraglichen Flächen sind im Flächennutzungsplan bisher nicht dargestellt. Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense ist für den Ortsteil Ruhne eine Darstellung der einzelnen Siedlungsbereiche nicht vorgenommen worden. Es wurden lediglich die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) dargestellt.

Lediglich bei der im Jahr 1980 durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Ruhne wurde eine geringfügige Erweiterung der Bauflächen als MD-Gebiet vorgenommen.

Der Ortsteil Ruhne ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, so daß der noch mit Hofstellen und Kleinbetrieben ausgestattete Bereich des Ortsteils Ruhne als MD-Gebiet dargestellt werden soll.

Da sich in den Randbereichen des Ortes, besonders im Westen, jedoch immer mehr eine Umwandlung zu einer Wohnbebauung vollzieht, soll dieser Teil als Wohnbaufläche gekennzeichnet werden.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 57 "Ruhne Nord Teil II" soll als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt werden, wobei der nördliche Teil des Plangebietes, aufgrund seiner vorhandenen Wohnbebauung als MD/W, d. h. Überwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet ausgewiesen werden soll, während der südliche Teil als MD/L, d. h. Überwiegend der Landwirtschaft dienendes Gebiet festgesetzt werden soll, da hier auf einer ehemaligen Hofstelle Gewerbebetriebe der Metall- und Holzverarbeitung angesiedelt sind, die in der bestehenden Größe in einem Dorfgebiet zulässig sind und lt. Gewerbeaufsicht keine Beeinträchtigung für das Wohnen darstellen.

Um den Charakter eines Dorfgebietes hervorzuheben und im Rahmen des Nutzungskataloges zum MD-Gebiet vielfältige Entwicklungen zu ermöglichen, werden in beiden Bereichen große überbaubare Flächen festgesetzt, die innerhalb einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,5 bei eingeschossigen bzw. 0,8 bei zweigeschossigen Gebäuden, bebaut werden können.

Für das MD-Gebiet soll über die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, der Gebietscharakter hervorgehoben und eine zu große Verdichtung vermieden werden.

Weitere Gestaltungsmerkmale für die Baukörper über Drempe- und Fußbodenhöhe schränken eine überproportionale Höhenentwicklung ein.

Zur Einbindung in die freie Landschaft sind nach Norden und Osten entsprechende Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5,0 m vorgesehen. Entsprechend dem auf dem Bebauungsplan angebrachten Hinweis soll es sich hierbei um standortgerechte Gehölze handeln.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch Verlängerung der bereits im Baugebiet Nr. 49 "Ruhne Nord" vorhandenen Straße und von der Straße "In der Twiete".

7. Immissionsschutz

Durch Rückfrage beim Gewerbeaufsichtsamt wurde festgestellt, daß Beeinträchtigungen durch Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe

.....

für das festgesetzte MD-Gebiet nicht entstehen können.

8. Altlasten

Soweit festgestellt werden kann, sind im Bereich des Plangebietes Altlasten nicht vorhanden.

9. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das Netz des Lörmecker Wasserwerks sichergestellt.

Die erforderlichen Zufahrtswege für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Mischsystem mit Anschluß an die zentrale Kläranlage in Bremen. Für einen Teil der Leitung ist in Verlängerung der Straße "Am Glockenturm" eine mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde festgesetzte Fläche dargestellt worden.

10. Strom- und Telefonversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch den Anschluß an das vorhandene Strom- und Telefonnetz der VEW bzw. der Bundespost sichergestellt.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden im Plangebiet nicht erforderlich.

12. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. (Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

13. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wird durch öffentliche Bekanntmachung in den Tageszeitungen durchgeführt, da es sich nur um eine geringfügige Erweiterung des Ortsteils Ruhne handelt.

14. Kostenschätzung

Die Kosten der Erschließung betragen etwa 40.000,-- DM. Sie werden durch Erschließungsbeiträge und Eigenanteil der Gemeinde aufgebracht.