

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Neuenlande“ gemäß § 9 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL. I S. 341)

I. Begründung der Neuaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Neuenlande“ sollte zunächst an einigen Stellen in einem Änderungsverfahren nach § 2 (7) BBauG geändert werden (1. Änderung).

Am 25. 2.1970 beschloß die Stadtvertretung der Stadt Ennepetal, den Bebauungsplan Nr. 4 -1. Änderung- gemäß § 2 (6) BBauG öffentlich auszulegen.

Diese Auslegung fand in der Zeit vom 20.4. bis 20.5.1970 statt.

Aufgrund der zahlreichen Bedenken und Anregungen ergab sich die Notwendigkeit, weitere Änderungen des Bebauungsplanes unter Ausweitung des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches vorzunehmen.

Wegen der Erweiterung des Planbereiches und weil die Darstellung der einzelnen Änderungen in dem Bebauungsplan dessen Eindeutigkeit und Lesbarkeit in einem nicht mehr vertretbaren Maße beeinträchtigt hätte, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 4 „Neuenlande“ neu aufzustellen.

II. Beschreibung der einzelnen Änderungen und Ergänzungen

1. Einbeziehung der bisher als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft festgesetzten Fläche in die angrenzenden WR-Gebiete zum Zwecke einer geordneten baulichen Nutzung. Das Bauland wird durch eine private Verkehrsfläche in der Form einer Stichstraße erschlossen (Wilhelm-Busch-Straße). Soweit diese private Verkehrsfläche der Erschließung des öffentlichen Kinderspielplatzes und der Gemeinschaftsgaragen zu dienen hat, ist sie mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Festsetzung nach § 9 (1) BBauG) belastet.

Das Grundstück war wegen der mit der umgehenden Bebauung integrierten Lage, wegen der ungünstigen Größe und wegen der ungünstigen Form für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung ungeeignet und hätte auch inmitten der sie umgebenden Bebauung nicht der Eigenart dieses Gebietes entsprochen.

- ~~2. Aufgrund eines gestellten Antrages soll auf dem Flurstück 44 der Flur 32 der Gemarkung Ennepetal durch entsprechende Festsetzungen unter Ausweitung des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern im Landhausstil ermöglicht werden. Zum Zwecke der~~

~~Unterstützung des Landhauscharakters und zum Zwecke der Abschirmung gegen die Immissionen des GE-Gebietes an der Neuenlander Straße wurde die Fläche zwischen dem neuen WR-Gebiet und der Neuenlander Straße als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Eine weitere Forstfläche ist nordwestlich des WR-Gebietes festgesetzt worden. Hierbei handelt es sich um einen Teil des vorhandenen Laubwaldes (Buchen). Zusätzlich wurde noch die südöstlich des WR-Gebietes liegende Restfläche des Flurstückes 44 sowie das Flurstück 83 als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft festgesetzt.~~

3. Der Parkplatz (jetzt teilweise Forstfläche) an der Neuenlander Straße gegenüber dem GE-Gebiet sollte ursprünglich dem ruhenden Verkehr für die Besucher des CVJM-Heimes westlich des Planbereiches dienen. Inzwischen wurde jedoch von der Stadt Ennepetal ein günstiger gelegener Parkplatz für diesen Zweck an <sup>der</sup> Ewald-Oberhausstraße in Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Windstraße“ hergestellt, wodurch der Parkplatz an der Neuenlander Straße weitgehendst überflüssig geworden ist. Aus diesem Grunde wurde er entsprechend verkleinert.
4. Festsetzung eines Leitungsrechtes nach § 9 (1) 11. BBauG für die parallel zur Neuenlander Straße verlaufende Ruhrgasleitung (8 m breiter Schutzstreifen) zugunsten der Ruhrgas AG.
5. Um für die Anlegung eines Kleingolfplatzes als Zubehöranlage zum „Waldcafé-Neuenlande“ eine Baugenehmigung erteilen zu können, ist es aufgrund der Verfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 11.11.1969 -Az.: I C 2 - 126.3 (Ennepetal 10/69) erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 4 nach § 13 BBauG zu ändern. Wegen der damit verbundenen Planbereichserweiterung war jedoch eine vereinfachte Änderung nicht möglich. Die untere Forstbehörde hat am 8.9.1969 die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung erteilt.
6. Auf dem Grundstück Ecke Hermann-Löns-Straße / Neuenlander Weg östlich des GE-Gebietes sollen im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Büronutzung im Erdgeschoss errichtet werden. Diese Regelung stellt in städtebaulicher Hinsicht eine sinnvolle Abrundung der Baugebiete dar. Zur Abschirmung gegen eventuelle Geräuschemissionen des benachbarten Gewerbebetriebes (Fa. Kaltenbach) ist auf einer Teilfläche nach § 9 (1) 15. BBauG das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie eine Geräuschabschirmende Anordnung der Garagen festgesetzt worden.

Die hierdurch wegfallenden Gemeinschaftsgaragen für die mit V bezeichneten Hausgruppen sind an einer anderen Stelle festgesetzt worden (siehe Punkt 7).

7. Das Flurstück 228 (früher 89) der Flur 30 der Gemarkung Ennepetal liegt nach der Baustufenordnung in einem Bio-Gebiet. Weil die Gefahr besteht, daß das Grundstück im Rahmen der Baustufenordnung relativ ungeordnet bebaut werden könnte, wurde dem Antrag auf Einbeziehung in den Bebauungsplan Nr. 4 stattgegeben.

Hier sollen eingeschossige Eigenheime sowie auf dem Eckgrundstück zur Hans-Sachs-Straße eine Gemeinschaftsgaragenanlage für die mit V bezeichneten Hausgruppen entstehen.

Die Baugrundstücke werden durch die Stichstraße mit großzügig bemessenem Wendepfad erschlossen.

8. Durch die Einbeziehung des unter Punkt 7 beschriebenen Grundstückes in den Bebauungsplan konnten die beiden westlichen vierzeiligen Hausgruppen an der Hermann-Löns-Straße auf jeweils sechs Hauszeilen analog den bereits weiter östlich festgesetzten Hausgruppen verlängert werden.
9. Zur Vermeidung von Belästigungen der Bewohner der Wohngebiete an der Hans-Sachs-Straße wurden die den Bauflächen A und B zugeordneten Gemeinschaftsgaragen zu einer in sich geschlossenen Anlage umgruppiert. Die ursprünglich vorgesehenen, den Garagen vorgelagerten Läden, kommen in Fortfall.
10. Das ursprünglich auf dem Grundstück Hans-Sachs-Straße - Ecke Hermann-Löns-Straße festgesetzte WA-Gebiet sollte mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Läden nach § 4 (2) 2. BauNVO bebaut werden. Mit Bauschein vom 12.11.1968 wurde jedoch ein Mehrfamilienhaus als reines Wohnhaus unter Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse und wegen der anderen Stellung des Baukörpers unter Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen genehmigt und errichtet. Die Befreiungsbegründung enthält den Hinweis, daß die spätere Änderung des Bebauungsplanes Voraussetzung dafür war, damit die Befreiung im Sinne des § 31 (2) BBauG mit den öffentlichen Belangen vereinbar wurde bzw. damit Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung rechtfertigen konnten. Der neu aufzustellende Bebauungsplan enthält die entsprechend geänderten Festsetzungen.
11. An der Hermann-Löns-Straße wurden die Gemeinschaftsgaragen im Bereich der bereits vorhandenen Mehrfamilienwohnhäuser in ihrer Stellung geändert.

Wegen der entlang der Südseite der Hermann-Löns-Straße vorherrschenden starken Geländeneigung waren die Garagen in der bisher festgesetzten Form nicht möglich. Die Stellung der Garagen wurde so geändert, daß die Zufahrten zur Straße als Stauräume ausgebildet werden. Die Garagen werden mit ihren Hinterkanten in den Hang hineingebaut, so daß die Gestaltung der Freiflächen ohne baukliche Unterbrechung vorgenommen werden kann.

12. An der Südseite der Neuenlander Straße ist zwischen dem Waldcafé und der Gasreglerstation der AVU für die Errichtung eines eingeschossigen Doppelwohnhauses ein weiteres WR-Gebiet festgesetzt worden. Dieses Grundstück lag bisher in einer Fläche für die Forstwirtschaft. Entsprechende Ersatzforstflächen sind in den unter Punkt 2 beschriebenen Flächen enthalten. Von der hinteren Baugrenze an ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 9 (1) 16. BBauG die Bindung für die Erhaltung der Bäume festgesetzt worden.
13. Auf Antrag der AVU wurde das Grundstück der Gasreglerstation als Versorgungsfläche nach § 9 (1) 5. BBauG festgesetzt.

14. An der Nordseite der Neuenlander Straße ist auf dem Flurstück 225 der Flur 32 der Gemarkung Ennepetal ein WA VIII o-Gebiet festgesetzt. Aufgrund der bereits erteilten Baugenehmigung mußte die Form der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Lage der Stellplätze geändert werden.
15. Gemäß Beschluß der Stadtvertretung vom 25.3.1971 wurde auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Rüggeberger Straße 60 (Gemarkung Ennepetal, Flur 30, Flurstück 215) eine weitere überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses festgesetzt.  
Die Erschließung erfolgt über die Wilhelm-Busch-Straße.
16. Gemäß Beschluß der Stadtvertretung vom 25.3.1971 wurde die Lage von zwei Hausgruppen an der Nordseite der Hermann-Löns-Straße um 5 bzw. 3 m in westlicher Richtung zugunsten größerer Vorgartentiefen zu den Erschließungswegen verschoben.
17. Gemäß Beschluß der Stadtvertretung vom 25.3.1971 wurde unter Ausweitung des Planbereiches auf dem Flurstück 116 Der Flur 32 der Gemarkung Ennepetal eine Fläche für einen zusätzlichen öffentlichen Kinderspielplatz (Festsetzung nach § 9 (1) 8. BBauG) festgesetzt.

### III. Einwohnerdichte

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird die Bebauung gegenüber der bisherigen Planung verdichtet bzw. erweitert.

Hierdurch entstehen ca. 100 Wohnungseinheiten zusätzlich.

Größe des Planbereiches = Bruttobauland	ca.	<u>12,50 ha</u>
Verkehrsflächen	ca.	<u>1,40 ha</u>
Grünflächen (Spielplätze)	ca.	<u>0,13 ha</u>
Forst- bzw. landwirtschaftliche Flächen	ca.	<u>3,20 ha</u>
Nettobauland	ca.	<u>7,77 ha</u> <i>12 58</i>
Anzahl der Wohnungseinheiten	ca.	<u>411 WE</u>

Bei einem Index von 32 EW/WE ergeben sich ca. 1.300 Einwohner

Bruttowohndichte	ca.	<u>104 EW/ha</u>
Nettowohndichte	ca.	<u>165 EW/ha</u>

### IV. Kosten

Sämtliche bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen sind inzwischen ausgebaut und abgerechnet. Weitere Erschließungskosten entstehen lediglich für die Herstellung der neu festgesetzten Stichstraße auf dem Flurstück 228 (früher 89) in Höhe von

ca. 80.000 DM.

Für die beiden öffentlichen Kinderspielplätze werden ca. 35.000,-- DM Herstellungskosten anfallen.

V. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungs- und sonstige Maßnahmen, wie Umlegung, Grenzregelung und Enteignung sind voraussichtlich für die Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Ennepetal, den 25. März 1971

Stadtplanungsamt

Im Auftrage:



(Haeseler