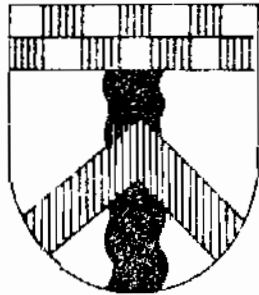


Anlage 12/11
TOP Ö .7



STADT ENNEPETAL

Begründung

ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 27 'MILSPER STR.-
SONNENWEG' TEIL II

G l i e d e r u n g

1. Zweck und Ziel des Bebauungsplanes
2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes
5. Erschließung und Versorgung
6. Bauliche und sonstige Nutzung
7. Soziale Auswirkungen
8. Kostenschätzung
9. Strukturdaten

1. Zweck und Ziel des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan liegt innerhalb des Stadtteilzentrums Ennepetal-Voerde, ca. 350 m westlich des Zentrums.

Die Überplanung der zur Disposition stehenden Flächen dient der Erschließung zentrumsnaher Baugebiete und trägt somit zu einer Erhöhung der Mantelbevölkerung für den Ortskern von Ennepetal-Voerde bei.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der geänderte Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

- "Wohnbaufläche"

dar.

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde u.a. ein Teilbereich der Fläche für Gemeinbedarf, welche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27, Teil II liegt, in Wohnbaufläche umgewandelt.

Das Änderungsverfahren wurde am 20.08.1981 rechtswirksam und steht im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung der Stadt Ennepetal für diesen Bereich.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb dieses Bebauungsplanes sind keine nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffene Festsetzungen vorhanden.

Parallel zu diesem Bebauungsplan werden jedoch baugestalterische Festsetzungen gemäß § 103 Landesbauordnung NW getroffen. Der Bebauungsplan grenzt im Süden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 "Milsper Straße/Sonnenweg", Teil I an.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes

Das Plangebiet erfaßt einen Bereich des Südhanges, der sich vor der Milsper Straße bis zum Baugelbiet Voerde-Nord erstreckt und zum Teil kleingärtnerisch genutzt wird; es weist Geländeneigungen bis 20 % auf.

Das Plangebiet wird

- im Westen von Hochwaldflächen
- im Süden von dem Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde St. Johann-Baptist und dem anschließenden Bebauungsplan Nr. 27 "Milsper Straße/Sonnenweg", Teil I
- im Osten von dem Sonnenweg und
- im Norden von der Wohnbebauung entlang des Friemannweges

begrenzt.

5. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung des Baugelbietes an das qualifizierte Straßennetz erfolgt über den Sonnenweg, welcher in die Milsper Straße (L 702) einmündet.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße vom Sonnenweg aus. Der Anschlußpunkt der Erschließungsstraße an den Sonnenweg wurde bestimmt

- durch die Geländeverhältnisse im Anschlußbereich
- durch die vorhandene Bebauung (Baulücke).

Eine andere Erschließung als vom Sonnenweg her ist aufgrund der Topographie nicht möglich. Der betroffene Grundstückseigentümer, über dessen Grundstück die Erschließungsstraße an den Sonnenweg angebunden wird, hat gegen die Abtretung seines Gartenlandes für die Verkehrsfläche Bedenken vorgebracht. Es soll daher versucht werden, durch einen Austausch an Grundstücksfläche hier ein Einvernehmen zu erzielen.

Die Einmündung der Erschließungsstraße in den Sonnenweg soll baulich so ausgestaltet werden, daß der Bordstein des Sonnenweges abgesenkt weitergeführt wird.

Im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße nach Westen zweigt von dieser ein Wohnweg nach Norden ab, um auch Bauflächen zu erschließen, die sich im Norden des Plangebietes befinden.

Aufgrund der Beratungen im Planungsausschuß soll dieser Wohnweg als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut werden; der Bebauungsplanentwurf enthält deshalb eine entsprechende Festsetzung (Verkehrsfläche besonderer Zweckwidmung).

Das projektierte Erschließungssystem ist weitgehend bestimmt durch den Querschnitt des gesamten Planungsraumes und die vorhandene Topographie. Da die zu erschließenden Baugebiete in Süd-Nord-Richtung begrenzt sind, wurde die Haupteerschließung in die Mitte des Plangebietes gelegt, um so zu beiden Seiten gleich gute Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

Diese Planung bedingt, daß der Grundstücksanteil, den die Katholische Kirchengemeinde für den Straßenbau einbringen muß, relativ hoch ist. Da jedoch von Seiten der Katholischen Kirchengemeinde St. Johann-Baptist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit angeregt worden ist (Umwidmung der Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen), ist zunächst nicht beabsichtigt, zur Durchführung der Planung eine Umlegung einzuleiten.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Die beabsichtigten Festsetzung dieses Bebauungsplanes sind abgestimmt auf den Charakter der angrenzenden Baugebiete und deren Erscheinungsbild.

Für das Plangebiet bestimmt die lose Bebauung entlang des Friemannweges den Rahmen für die beabsichtigten Festsetzungen, nämlich allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, maximal zwei-geschossig im Zusammenhang mit den baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 103 Landesbauordnung NW. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angelegt, daß eine mögliche Bebauung die bestehenden Lagevorteile des nach Süden fallenden Hanges wahrnehmen kann.

7. Soziale Auswirkungen

Im westlichen Planbereich befindet sich eine ca. 0,8 ha große Fläche, die als Klettergartengelände genutzt wird; diese Nutzung wird aufgegeben werden müssen. Soweit erkennbar, entstehen bei der Verwirklichung der Planung keine sozialen Härtefälle für die unmittelbar Betroffenen.

8. Kostenschätzung

Die der Gemeinde bei der Realisierung voraussichtlich entstehenden Kosten für

- Straßenbau		
einschließlich Stützmauern	ca. DM	365.000,--
- Kanal	ca. DM	63.000,--
- Beleuchtung	<u>ca. DM</u>	<u>37.000,--</u>
	insgesamt	ca. DM 465.000,--
		=====

Im Haushaltsplan und im Investitionsprogramm der Stadt Ennepetal sind für diesen Bebauungsplan keine Mittel enthalten.

9. Strukturdaten

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,82 ha.

Davon entfallen ca. 1,53 ha auf allgemeines Wohngebiet, ca. 0,26 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, ca. 0,03 ha auf Grünflächen (Spielplatz).

Im Plangebiet sind etwa 6 WE vorhanden, geplant sind ca. 25 WE für Einfamilienhäuser.

Aufgestellt
im Bauletzernet der Stadt Ennepetal
- Planungsamt -

im Jan. 1982



(Mischer)

Techn. Angestellter