

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52a
"Villa Birstein"

Gliederung

- 1. Ziel des Bebauungsplanes
- 2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse
- 4. Erläuterungen zum Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes
- 5. Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Äußere Erschließung
 - 5.3 Innere Erschließung
- 6. Ver- und Entsorgung
- 7. Immissionsschutz
- 8. Denkmalschutz
- 9. Gestalterische Empfehlungen
- 10. Strukturdaten
- 11. Kostenschätzung

Die Übereinstimmung der Abschnit/Abbildung mit der Urschnitt wird hiermit bescheinigt.



Ennepetal, 01.04.1993

Der Stadtdirektor
i.A. *[Handwritten Signature]*

1. Ziel des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Ennepetal das Ziel, für den Stadtteil Ennepetal-Altenvoerde vorhandene, zentral gelegene Wohnbaulandreserven mit verbindlichem Planungsrecht zu versehen, damit diese bebaut werden können.

Einerseits möchte der Rat der Stadt Ennepetal in unmittelbarer Nähe des Versorgungsstandortes Ennepetal-Altenvoerde (Mittelstraße) weitere Wohnbebauung ansiedeln, andererseits legt der Rat der Stadt besonderen Wert darauf, daß das Plangebiet unter Würdigung der besonderen denkmalpflegerischen Situation (Villa Bilstein einschl. ihrer Nebengebäude und bestimmter Nebenanlagen unterliegt dem Denkmalschutz) städtebaulich/gestalterisch verträglich entwickelt wird.

Dieser Anspruch prägt die planerischen Inhalte des in Rede stehenden Bebauungsplanes maßgeblich; nämlich insofern, als er hinsichtlich der Größenordnung der neuen Baugebiete und des damit verbundenen Maßes der baulichen Nutzung auf die Belange der Stadt Denkmalpflege in besonderer Weise abgestellt ist.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Rat der Stadt Ennepetal sieht den Bebauungsplan Nr 52a "Villa Bilstein" als aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt an.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52a "Villa Bilstein" gehen zurück auf die Ursprungsfassung aus dem Jahre 1968.

Zu diesem Zeitpunkt war im Detail nicht erkennbar, welcher städtebaulichen Ordnung der Betrachtungsbereich unterworfen werden würde.

Erst bei der Bearbeitung und parlamentarischen Beratung zum in Rede stehenden Bebauungsplan hat sich gezeigt, daß die Fassung des Bebauungsplanes besondere Rücksicht auf spezielle Belange des Denkmalschutzes (die Villa Bilstein wurde erst im Jahre 1984 in die Denkmalliste eingetragen) nehmen mußte.

Es zeigte sich auch, daß andere städtebauliche Belange Berücksichtigung finden mußten, z.B. die Sicherung von Flächen für einen öffentlichen Spielplatz resultierend aus der Festsetzung von Wohnbaugebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als auch für die im Umfeld dieses Bebauungsplanes vorhandene Wohnbebauung.

Insofern mußte sich die Detailplanung zu diesem Bebauungsplan an den konkreten Bedürfnissen und Voraussetzungen des Planungsraumes und seines Umfeldes orientieren.

Die unreflektierte Entwicklung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (in diesem Fall Wohnbauflächen ausschließlich in Baugebiete) schien dem Rat der Stadt Ennepetal städtebaulich nicht vertretbar. Dies deshalb nicht, weil der Flächennutzungsplan die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und erst im Bebauungsplan durch rechtsverbindliche Festsetzungen die städtebauliche Ordnung abschließend bestimmt wird.

Im Bereich südlich der Querstraße befinden sich Grundstücke, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal als "Gemischte Baufläche" dargestellt sind.

Im Bebauungsplan sind diese Grundstücke jedoch als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Diese Festsetzung scheint dem Rat der Stadt Ennepetal städtebaulich geboten und zulässig, weil die vorhandene/geplante Bebauung beidseits der Querstraße mit einem einheitlichen Baugebietscharakter (WA-Gebiete) belegt werden soll.

Es entspricht im übrigen dem Planungsziel, das Umfeld der Villa Bilstein als Wohnstandort zu entwickeln.

Bei der Wahl der Festsetzung hinsichtlich des Bereiches der Villa selbst und des ihr zugeordneten Freiraumes (Park) wollte der Rat der Stadt Ennepetal durch die Festsetzung "Grünfläche/Zweckbestimmung Private Parkanlage" und die zusätzliche Bezeichnung von "Flächen mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sicherstellen, daß die wertvollsten Teile des alten Parkes der Villa im Bereich dieser Festsetzungen unangetastet bleiben. Ausschlaggebend dafür war der hohe Denkmalwert der Villa mit Nebengebäude und den Außenanlagen (Zaun entlang der Milsper Straße und Park). Die formalistische Festsetzung des in Rede stehenden Bereiches, etwa als "Allgemeines Wohngebiet mit dem Ausschluß einer Bebauung" erschien dem Rat der Stadt nicht konsequent genug mit Blick auf die Eindeutigkeit der verfolgten Planungsabsicht und ihrer rechtlichen Sicherung; nämlich Erhalt und Schutz des Baudenkmals inclusive seines denkmalpflegerisch unabdingbar schützenswerten Umfeldes.

Diesbezüglich stützt sich der Rat der Stadt insbesondere auf das umfangreiche und intensive Abstimmungsverfahren mit den Landeskonservator.

Insofern sieht der Rat der Stadt Ennepetal auch diese Festsetzung als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ennepetal entwickelt an.

Ebenso die Festsetzung einer "Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz" östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße sieht der Rat der Stadt Ennepetal als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ennepetal entwickelt an, da dieser Spielplatz von der Größenordnung her zur notwendigen Kleininfrastruktur von Wohngebieten gehört.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan wurde am 20.10.1983 gefaßt. Gleichzeitig hat der Rat der Stadt Ennepetal die Aufstellung weiterer Bebauungspläne beschlossen. Es sind diese:

- Bebauungsplan Nr. 52b
- Bebauungsplan Nr. 52c (zwischenzeitlich aufgehoben).

Die vorgenannten Bebauungspläne sollen im Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 52a weiterverfolgt werden.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurde der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erweitert. Es handelt sich dabei um Flächen, welche südlich der Querstraße liegen. Darüber hinaus sind Belange des Denkmalschutzes betroffen, weil die Villa Bilstein, ihr näheres Umfeld als auch das vorhandene schmiedeeiserne Gitter entlang der Milsper Straße unter Denkmalschutz stehen.

Dieser Bebauungsplan liegt außerhalb von verliehenen Bergwerksfeldern; es ist auch - nach Angabe des zuständigen Bergamtes - kein Bergbau im Plangebiet umgegangen; dennoch wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der geologischen Gegebenheiten möglicherweise oberflächennaher Bergbau umgegangen sein kann, welcher bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte.

Nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffene Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

Dieser Bebauungsplan hat bereits Anfang des Jahres 1987 öffentlich ausgelegen. Aufgrund geänderter Planungsinhalte erfolgte eine Überarbeitung des Entwurfes, woraus sich eine erneute öffentliche Auslegung ergab.

Diese erfolgte im Juni und Juli 1990.

Danach ergaben sich abermals verschiedene Änderungen mit weiterer Reduzierung der geplanten Baumassen, welche eine 3. öffentliche Auslegung erforderlich machten.

Im Zuge des Anzeigeverfahrens nach der 3. öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, daß der Bebauungsplan eine zeichnerische Ungenauigkeit enthielt.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Ennepetal - zum Ausschluß möglicher Rechtsunsicherheiten - beschlossen, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen. Diese öffentliche Auslegung erfolgte im Juli/August 1992.

4. Erläuterungen zum Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Ennepetal-Altenuerde.

Es erfaßt überwiegend den Bereich der Villa Bilstein mit ihren zugeordneten Freiflächen und Nebenanlagen. Das Gelände fällt nach Süden und Osten ab. Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Villa Bilstein, welche aufgrund ihres hohen bauhistorischen und baugestalterischen Wertes mit ihrem näheren Umfeld dem Denkmalschutz unterliegt.

Der Planbereich nördlich der Querstraße ist - bis auf die Villa incl. ihrer Nebengebäude - unbebaut und weist im wesentlichen die Nutzungen "Villa, Nebengebäude, Park, Obsthof, Gemüsegarten und Tennisplatz" auf. Der südliche Teil der Querstraße ist ebenfalls bis auf Nebengebäude (Garagen, die der Bebauung an der Mittelstraße zugeordnet sind) unbebaut. Das Plangebiet ist eindeutig geprägt vom ehemaligen Erscheinungsbild und Nutzungscharakter der Villa Bilstein.

Im südlichen Anschluß des Plangebietes befindet sich die Bebauung des Versorgungsstandortes Ennepetal-Altenuerde (Mittelstraße). Weiter südlich und östlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte historisch gewachsene Gewerbe- und Industriestandorte (Bereich Loher Straße, Bereiche südlich der Mittelstraße).

5. Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungskonzeption ist darauf ausgerichtet, den Standort "Villa Bilstein" aufgrund seiner zentralen Lage, seiner räumlichen Nähe zu zentralen öffentlichen und privaten Diensten/Versorgungseinrichtungen sowie seiner relativ guten sonstigen Voraussetzungen (Erschließung, Entsorgung, Topographie, Umfeld) als zentrales Wohngebiet zu entwickeln. Durch die Bauweise (Einzelhäuser nördlich der Querstraße) und Festsetzung einer maximalen Traufhöhe sowie Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von Tiefgaragen, wurde den berechtigten Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Auch mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Forstamt konnte Einvernehmen hinsichtlich des Eingriffs in das Freiflächenpotential der Villa Bilstein erzielt werden.

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche südlich der Querstraße ergibt sich einerseits aus der notwendigen Abstandsfläche zu der an der Querstraße gegenüberliegenden Bebauung sowie andererseits aus dem Ziel einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen Bebauung an der Mittelstraße zu schaffen.

Insofern sind im Betrachtungsbereich die Voraussetzungen geschaffen, die einerseits der neuen Wohnbebauung ein gewisses Ambiente sichern, andererseits Rücksicht auf das vorhandene Baudenkmal nehmen und die Villa durch Neubebauung nicht erdrücken.

Im westlichen Bereich ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, welcher aus einem Teil mit Anlagen für kleinere Kinder besteht und zudem unter den Bäumen an der Gerhart-Hauptmann-Straße Abenteuerspiele ermöglicht.

Durch die vorgegebene Lage und Größe von ca. 1200 qm ist dieser Spielplatz auch für die Bewohner der weiter angrenzenden Baugebiete von Altenvoerde ausgelegt.

Der zu erhaltene Park selbst soll im Gegensatz zu dem öffentlichen Spielplatz in privater Hand bleiben.

Der Bebauungsplan setzt für einen Teil des Bebauungsplanes "Mischgebiet" fest (süd-östliches Plangebiet). Dieser Bereich ist Teil der Mischgebiete, die den Versorgungsstandort Ennepetal-Altenvoerde/Mittelstraße darstellen. Dieser Baugebietscharakter soll beibehalten werden.

Zur Zeit sind dort Garagen und Nebengebäude vorhanden. Der Mischgebietsbereich setzt sich aus 2 Grundstücken zusammen; beide Grundstücke besitzen eine eigene Anbindung an die Mittelstraße. Das Nebeneinander von MA- und MI-Gebietsnutzungen in diesem Bereich scheint dem Rat der Stadt Ennepetal städtebaulich vertretbar.

5.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Gerhart-Hauptmann-Straße mit Anschlüssen an die noch L 702 (Milsper Straße) und L 699 (Mittelstraße). Bei Realisierung der Bebauung ist vorgesehen, den nördlichen Abschnitt der Gerhart-Hauptmann-Straße (Querstraße bis zur Milsper Straße) für den Begegnungsverkehr zuzulassen. In diesem Zusammenhang war zu prüfen, ob der Einmündungsbereich Gerhart-Hauptmann-Straße/Milsper Straße bzgl. der zukünftig zu erwartenden verkehrlichen Belastung hinreichend leistungsfähig ist. Dieser Einmündungsbereich weist aufgrund seiner gegebenen Ausbaumerkmale, wie Belastung der Milsper Straße, Gefälle der Gerhart-Hauptmann-Straße und reduzierte Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich keine optimalen verkehrstechnischen Verhältnisse auf.

Dennoch hat der Rat der Stadt Ennepetal an der im Bebauungsplan festgelegten Konzeption hinsichtlich der Erschließungsanlagen festgehalten. Er stützt sich bei dieser Haltung darauf, daß die L 702 aus der Milsper Straße in die Loher Straße/Hagener Straße verlegt werden wird.

Entsprechende Umbau-/Neubaumaßnahmen dafür sind bereits abgeschlossen.

Demzufolge wird sich die Verkehrsbelastung der Milsper Straße weiter vermindern und so den Einmündungsbereich Milsper Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße nachhaltig leistungsfähiger machen

Weiter ist der Rat der Stadt Ennepetal der Auffassung, daß die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich nur dann deutlich verbessert werden können, wenn in die vorhandene Bebauung und in die Begrünung der Parkabgrenzung der Villa Bilstein im Einmündungsbereich Milsper Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße eingegriffen werden wird.

Dieses scheint dem Rat der Stadt Ennepetal planerisch nicht geboten und ökonomisch nicht vertretbar.

5.3 Innere Erschließung

Träger der inneren Erschließung ist die Querstraße mit ihrer geplanten Verlängerung. Sie soll der unmittelbaren Zuwegung zu den beidseits vorgesehenen Wohngebieten dienen und ist darüber hinaus Zubringer zu den Tiefgaragen, welche den ruhenden Verkehr dieser Baugebiete aufnehmen sollen. Vorgesehen ist eine talseitige Zufahrtsmöglichkeit zu den Untergeschossen der geplanten Gebäude; tlw. über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes.

Die Querstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie soll verkehrsberuhigt als "Mischfläche" ausgebaut werden. Der Bebauungsplan enthält keine Angaben über den Detailausbau dieser Verkehrsfläche. Der Rat der Stadt Ennepetal hält dies insofern für sinnvoll, weil er Detailaussagen hinsichtlich der Gestaltung und Aufteilung dieser Verkehrsfläche in Abstimmung auf die Gebäude und deren Eingänge treffen will.

Da die Erhaltung der Einfriedigung des Parkes geboten ist und den Kindern der Zugang zu verkehrsreichen Straßen verwehrt werden soll, wird der öffentliche Spielplatz ausschließlich von der Querstraße aus erschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird mit Wasser und Energie von der AVU versorgt werden. Bei der Planung und Gestaltung der öffentlichen Flächen (wie Straßen/Wege) soll bei der Unterbringung von Leitungen und Anlagen die DIN 1998 beachtet werden. Die Planung und Durchführung der Tiefgaragen soll in enger Abstimmung mit der AVU zur Wahrung ihrer Interessen als Versorgungsunternehmen erfolgen.

Die Entwässerung erfolgt über das städtische Kanalnetz. Zu diesem Zweck muß der Kanal in der Querstraße verlängert werden. Das weiterführende Kanalnetz ist ausreichend bemessen, soll jedoch mittelfristig wegen des Alterszustandes erneuert werden.

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über einen Vertragsunternehmer im Auftrag der Stadt Ennepetal.

Soweit Bodenaushub als Maßnahme der Erstellung von Erschließungsanlagen oder der Bebauung anfällt, kann dieser auf genehmigten Deponien in Ennepetal gelagert werden.

Offene Gewässer befinden sich im Planbereich nicht.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Die erforderliche Abstimmung/Koordinierung mit dem Straßenbau und anderen Leistungsträgern soll so früh wie möglich - mindestens 9 Monate vor Baubeginn - der Oberpostdirektion angezeigt werden.

7. Immissionsschutz

Um die Immissionsbelastung des Plangebietes durch die benachbarten Gewerbe-/Industriestandorte zu ermitteln, hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hagen entsprechende Messungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, daß die Schallimmissionen an verschiedenen Punkten innerhalb des Plangebietes am Tage 48 - 55 dB(A) und bei Nacht 41 - 42 dB(A) betragen.

Somit sind die Schallpegel für allgemeine Wohngebiete für Teile des Bebauungsplanes bei Nacht geringfügig überschritten (zulässiger Schallpegel für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Insofern waren bei der Entwicklung des Plangebietes für Wohnnutzung entsprechende Festsetzungen hinsichtlich des Baugebietscharakters als auch passive Lärmschutzmaßnahmen angezeigt.

Der Bebauungsplan setzt deshalb für den Bereich der geplanten Wohnbebauung "Allgemeines Wohngebiet" und innerhalb der allgemeinen Wohngebiete entsprechende Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen fest.

Dem Planbereich unmittelbar benachbart liegt auf dem Grundstück Milsper Straße 169 die Fernsprechvermittlungsstelle Ennepetal-Milspe.

Bei Störungen der Netzstromversorgung muß die Stromversorgung der fernmeldetechnischen Einrichtungen sichergestellt sein. Dazu ist es erforderlich, gelegentlich eine dieselgetriebene Netzersatzanlage einzusetzen. Auch müssen mit diesem Notstromaggregat Probeläufe gefahren werden. In solchen seltenen Fällen sind Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft, die die zulässigen Planungsrichtlinien überschreiten, nicht auszuschließen.

8. Denkmalschutz

Die im Jahre 1885 mit einem Park errichtete Villa incl. ihrer Nebengebäude ist dem Denkmalschutz unterstellt. Diese Gebäude haben ortsgeschichtliche Bedeutung. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies in besonderer Weise insofern, als der Park in Nachbarschaft der Villa Bilstein größtenteils erhalten bleiben soll.

Auch die Eingangssituation der Villa mit dem Einfriedigungsgitter entlang der Milsper Straße soll unangetastet bleiben (das Gitter unterliegt ebenfalls dem Denkmalschutz). Wesentlich bei der Festlegung der Bebauungsplankonzeption war von vornherein die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange, welche sich aus dem Vorhandensein des geschützten Gebäudes und dessen Umfeld ergaben. Der Rat der Stadt ist in besonderer Weise auf diese Vorgaben eingegangen und konnte im Zuge des Aufstellungsverfahrens im Einvernehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege eine weitgehende Harmonisierung unterschiedlicher Planungsziele herbeiführen. Letztlich wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der WA-Gebiete so gefaßt, daß die Neubebauung im unmittelbaren Nahbereich der Villa hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Baumasse sowie ihrer räumlichen Verteilung innerhalb des Planungsraumes auf das Erscheinungsbild der vorhandenen Villa und deren engerem Umfeld abgestimmt wurden.

Dokumentiert wird dies dadurch, daß

- der Villa Bilstein ein angemessenes Umfeld erhalten bleibt (Teilerhaltung und Sicherung des Parkes mittels besonderer Festsetzungen)
- durch die Bauweise (Einzelhäuser) der Villa Bilstein genügend visuelle Bezüge zum Umfeld bleiben
- die Höhenentwicklung der Neubebauung reduziert wurde
- die Freihaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen vom ruhenden Verkehr größtenteils durch Festsetzungen von Tiefgaragen gesichert wurde.

9. Gestalterische Empfehlungen

Soweit der Bebauungsplan Flächen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festsetzt, sollen einheimische Arten angepflanzt werden. Gleiches gilt für Flächen, für die der Bebauungsplan nicht überbaubare Grundstücksfläche festsetzt.

Diese Empfehlung gilt nicht für die Festsetzungen "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, da diese die Erhaltung und den Schutz des Umfeldes der Villa Bilstein in der vorgefundenen Situation zum Ziel hat.

Soweit als möglich sollen die Oberflächen der zu erstellenden Wege und des öffentlichen Spielplatzes so angelegt/ausgeführt werden, daß ein Minimum an Versiegelung erreicht wird (möglichst wassergebundene Decken bzw. Pflaster mit hohem Fugenanteil).

10. Strukturdaten

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Größe des Plangebietes | ca. 2,0 ha. |
| Dieses gliedert sich wie folgt auf: | |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 0,95 ha |
| Mischgebiet | ca. 0,15 ha |
| Verkehrsfläche | ca. 0,30 ha |
| Grünfläche | ca. 0,60 ha |

Vorhanden ist im Plangebiet eine Villa mit Nebengebäude.

Geplante Wohnungseinheiten des Bebauungsplanes ca. 50

11. Kostenschätzung

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes betragen etwa für

| | |
|--------------------|-------------------|
| Straßenbau | ca. 330.000,-- DM |
| Kanalbau | ca. 220.000,-- DM |
| Straßenbeleuchtung | ca. 30.000,-- DM |
| ----- | |
| Gesamtkosten | ca. 580.000,-- DM |

Aufgestellt im Baudezernat der Stadt Ennepetal - Amt 61/63 im September 1992

In Auftrag


(F i s c h e r)