

## B e g r ü n d u n g

=====

gemäß § 2 a Abs. 6 und § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-  
novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

zum Bebauungsplan **Nr. 5 c "Helkenberg-Tanneneck"**

### G l i e d e r u n g

1. Darlegung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanentwurfes
2. Bestand innerhalb des Bebauungsplanes
3. Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
4. Erfordernis für die Planaufstellung und bestehende Rechtsverhältnisse
5. Bodenordnung
6. Kostenübersicht
7. Strukturdaten

1. Darlegung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanentwurfes
- 

Der Bebauungsplan Nr. 5 c soll für das Gebiet zwischen den Sportanlagen am Helkenberg und der Stiftung Lohernocken die Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung schaffen.

Vorgesehen ist entsprechend der vorhandenen Kleinparzellierung eine Einfamilienhausbebauung.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, neues Wohnbauland zu erschließen und hier eine Lücke in der Ringbebauung um den Siedlungsschwerpunkt Voerde zu füllen sowie die Leistungsfähigkeit dieses Nebenzentrums zu stärken.

Der Bebauungsplan kommt der in Ennepetal starken Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser entgegen und bringt eine bessere Auslastung des gesamten Spektrums der vorhandenen Infrastruktur in Voerde.

## 2. Bestand innerhalb des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um ein nach Nordwesten abfallendes Wiesengelände. Bis auf zwei bebaute Grundstücke im Norden und einer dreieckigen Restparzelle im Süden besteht der räumliche Geltungsbereich aus gleichmäßig aufgeteilten Flurstücken von ca. 22 m Breite und ca. 70 m Länge. Für die Erschließung muß Gartengelände eines der bebauten Grundstücke in Anspruch genommen werden.

Östlich grenzt an das Plangebiet eine Tennisanlage und südöstlich Sportplätze an. Diese Sportanlagen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 b abgedeckt und werden durch die Topographie bedingt für das geplante Wohngebiet nicht störend wirken. Auf den westlich sich anschließenden Flächen bleibt die landwirtschaftliche Nutzung erhalten.

## 3. Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bei der vorhandenen Parzellierung bietet sich eine mittige Erschließung der sehr tiefen Grundstücke an. Hierdurch wird gleichzeitig eine

Teilung vorgegeben, welche den bauwilligen Privateigentümern entgegen kommt.

In Anpassung an die Gegebenheiten sollen hier Einfamilienhäuser entstehen. Durch die Hanglage bedingt wird sich talseitig ein Untergeschoß ergeben.

Im gesamten Plangebiet lauten die Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen

WA (allgemeines Wohngebiet)

zwei Geschosse zulässig

offene Bebauung

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,8.

Ferner sind gestalterische Festsetzungen nach § 103 der Landesbauordnung NW zur Begrenzung der Gebäudehöhe vorgesehen.

Nordwestlich (talseitig) wird eine maximale Traufhöhe von 4,00 m, südöstlich (bergseitig) von 7,00 m, bezogen auf die Straßenachse, festgesetzt.

Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, daß bei der vorhandenen Hanglage der gewünschte Einfamilienhauscharakter gewahrt bleibt.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an das bestehende Straßennetz Distelkampstraße/Neuenloher Weg durch eine Stichstraße mit Wendehammer zu erschließen. Diese Straße soll vom Anschlußpunkt außerhalb des Planbereiches an durch eine 5 cm hohe Bordsteinaufkantung sowie optisch durch ein farbiges Betonwerksteinpflaster als eine verkehrsberuhigte Wohnstraße kenntlich gemacht werden.

Im nördlichen Bereich wird die vorhandene Verkehrsfläche in voller Breite beibehalten. Nach einer Kurve von ca. 90° wird der Straßenquerschnitt auf 6,75 m reduziert. Eine Bordsteinaufkantung soll entfallen. Erforderliche Kennzeichnungen werden durch farbige Gestaltung des Pflasters vorgenommen. Die Aufteilung der Verkehrsfläche zur Verkehrsberuhigung ist in einem Anlageplan dargestellt.

Der ruhende Verkehr kann bei den großzügig bemessenen Parzellen voll auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden. Zusätzliche Stellplätze werden am Ende des Wendeplatzes und am Anfang der Stichstraße angeboten.

Obschon das Spielen der Kinder auf der Verkehrsfläche gestattet werden soll, ist ein ca. 300 qm großer Spielplatz vom Typ C mit eingeplant. Für größere Kinder befinden sich zwei Sportplätze sowie Grünflächen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Distelkampstraße übernommen und in der geplanten Verkehrsfläche durch das Plangebiet geführt. Die Wasser- und Stromversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz der AVU ist sichergestellt.

Für die Abwasserleitung bietet die Stichstraße reichlich Gefälle. Jedoch die vorhandene Straße vom Anschlußpunkt an der Distelkampstraße ist bis zur Kurve fast eben, wogegen die Distelkampstraße selbst starkes Gefälle aufweist. Daher soll der Kanal etwa 20 m in der Distelkampstraße neben der vorhandenen Abwasserleitung parallel geführt werden, um einen Anschlußpunkt in ausreichender Tiefe zu finden.

Die Abfallbeseitigung wird in Ennepetal von einem Vertragsunternehmer durchgeführt, welcher auch dieses kleine Neubaugebiet in die Müllabfuhr einbezieht und den Müll zu dem in Ennepetal gelegenen Müllkompostierungswerk des Kommunalverbandes Ruhrgebiet transportiert. Oberirdische Wasserläufe sind im Planbereich nicht vorhanden.

#### 4. Erfordernis für die Planaufstellung und bestehende Rechtsverhältnisse

---

Die Parzellierung der Grundstücke wurde schon vor ca. 40 Jahren vorgenommen.

Eine Bebauung konnte bisher nicht erfolgen, da es sich um Flächen für die Landwirtschaft handelte und keine Erschließung gegeben war.

Die seinerzeit im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche im benachbarten Bereich des Bebauungsplanes 5 b sah eine großräumige Ansiedlung von Gewerbebetrieben am Helkenberg vor. Das Gebiet des Bebauungsplanes 5 c sollte nach den seinerzeitigen Zielvorstellungen mit seiner Fläche für die Landwirtschaft als Übergang des Gewerbegebietes zu der Wohnbebauung dienen.

Da nach den heutigen Erkenntnissen des Immissionsschutzes hier eine Neuansiedlung von Gewerbe wegen der nahegelegenen Wohnbebauung nicht mehr zu vertreten ist, wurde in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die gewerbliche Baufläche in Grünfläche mit der Widmung für Sportanlagen umgewandelt. Anschließend konnte durch den inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 b mit entsprechenden Festsetzungen die Voraussetzung für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geschaffen werden. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 c und wird mit diesem Planverfahren parallel durchgeführt.

Der Regierungspräsident Arnsberg hat in seiner Äußerung über die Anpassung gem. § 20 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LaPlaG) mit Schreiben vom 05.06.1978 mitgeteilt, daß aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen.

Der Bebauungsplan folgt im übrigen der vom Rat der Stadt Ennepetal beschlossenen Stadtentwicklungsplanung.

Während des Verfahrens wurden vom Gewerbeaufsichtsamt Hagen und der Firma Siegfried Jacob angekündigt, daß diese Firma in dem am Südhang des Helkenberges gelegenen Gewerbegebiet eine neue Metallschmelzanlage plant. Da der Abstand zu dem geplanten Wohngebiet nur 500 m beträgt, (nach dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 07. 1974 800 m) wurden Bedenken gegen diese Wohnbebauung geäußert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 c ist durch die bewegte Topographie von dem Werksgelände der Firma Siegfried Jacob auf natürliche Art abgeschirmt. Zudem liegt ein Waldstreifen vor dem Gewerbegebiet.

Inwieweit auf diesen speziellen Planfall bezogen der Abstand abweichend von dem auf ebener Fläche anzuwendenden Runderlaß bemessen werden kann, müßte durch ein entsprechendes Gutachten festgestellt werden.

Weil bisher keinerlei Planunterlagen oder konkrete Angaben über die vorgesehene Schmelzanlage vorliegen, ist es nicht möglich, ein derartiges Gutachten anfertigen zu lassen.

Der Rat der Stadt Ennepetal weist daher die Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes und der Firma Jacob zurück.

In einem getrennten Planverfahren, dem Bebauungsplan Nr. 31 "Jacob-Dorma", soll geprüft werden, inwieweit dort Festsetzungen getroffen werden können, welche die Emissionen auf ein Maß begrenzen, das für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes keine schädlichen Auswirkungen zuläßt.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem IV. und V. Teil des Bundesbaugesetzes sind nicht erforderlich. Der Erwerb des Straßenlandes dürfte nach den Vorgesprächen mit den Betroffenen keine Schwierigkeiten bereiten.

6. Kostenübersicht

Straßenbaukosten	ca. 400.000,-- DM
Kanalbau	ca. 90.000,-- DM
Beleuchtung	ca. 25.000,-- DM
Anlage des Spielplatzes	ca. 40.000,-- DM
<hr/>	
insgesamt:	ca. 555.000,-- DM
=====	

7. Strukturdaten

Größe des Plangebietes	ca. 2,00 ha
davon Wohnbaufläche	ca. 1,75 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,22 ha
Spielplatz	ca. 0,03 ha

Geplant sind ca. 20 WE.

Vorhanden sind ca. 2 WE.

Aufgestellt:

Ennepetal im Januar 1981

- Stadtplanungsamt -



(Fischer)

Technischer Angestellter