

# Stadt Ennepetal



## Begründung

zur **11. (vereinfachten) Änderung** des  
Bebauungsplanes **Nr. 6 "Voerde-Nord"**

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

- 1. Ziel dieser Bebauungsplanänderung**
- 2. Grund dieser Bebauungsplanänderung**
- 3. Zum Verfahren**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung**
- 6. Inhalte dieser Bebauungsplanänderung**
- 7. Erschließung/Versorgung/Entsorgung**
- 8. Denkmalschutz, Altlasten, Eingriffsregelung**
- 9. Kostenschätzung**
- 10. Strukturdaten**

### **1. Ziel dieser Bebauungsplanänderung**

Wesentliches Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die bisherige Festsetzung "Flachdach" aufzuheben und dafür die Festsetzung "Geneigte Dächer" einzuführen.

### **2. Grund dieser Bebauungsplanänderung**

Grund dieser Bebauungsplanänderung sind Anträge von Eigentümern der Häuser Habichtweg Nr. 5-13 auf Änderung der Festsetzung von "Flachdach" in "Geneigte Dächer".

Aufgrund dieser Anträge hatte der Planungsausschuß der Stadt Ennepetal zunächst beschlossen, eine Bürgerversammlung durchzuführen, um die Stimmungslage der betroffenen Grundstückseigentümer im näheren Umfeld zu eruieren.

Diese Bürgerversammlung fand am 09.03.1994 in der Grundschule Voerde-Nord statt.

Ergebnis war, daß die Antragsteller nochmals ihren Wunsch auf Änderung der Dachform bekräftigten und sich im übrigen kein Widerstand gegen eine entsprechende Änderung der Festsetzungen für die sonstigen anschließenden Baugebiete erhob.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Bürgerversammlung hatte der Planungsausschuß der Stadt Ennepetal sodann die Verwaltung am 14.04.1994 beauftragt, eine entsprechende Bebauungsplanänderung einzuleiten.

### **3. Zum Verfahren**

Resultierend aus den Anregungen und Bedenken des 1. Beteiligungsverfahrens billigte der Rat der Stadt Ennepetal in seiner Sitzung am 06.07.1995 den geänderten Entwurf zur 11. (vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Voerde-Nord". Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, ein Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Da nach Durchführung des 2. Beteiligungsverfahrens hinsichtlich der Dachgestaltung keine einheitliche Lösung abzusehen war, hat der Rat der Stadt Ennepetal in seiner Sitzung am 30.11.1995 beschlossen, das Bauleitplanverfahren zur o.g. Bebauungsplanänderung in der aktuellen Fassung weiterzuführen.

#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Diese Bebauungsplanänderung erfaßt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 "Voerde-Nord" in der Fassung seiner 7. (vereinfachten) und 10. (vereinfachten) Änderung.

Insofern werden die vorgenannten Bebauungsplanänderungen im Zuge dieser 11. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes fortgeschrieben.

#### **5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung**

Die bauliche Entwicklung innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung ist - entsprechend den Ursprungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Voerde-Nord" - vollzogen worden; dies gilt auch für die Erschließungsanlage.

Das Erscheinungsbild der Baugebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung ist geprägt von 2-geschossiger Reihenhauses-/Doppelhausbebauung mit Flachdach.

Nördlich, westlich und östlich schließen 1- bis 2-geschossige Einzel-/Doppelhäuser mit geneigten Dächern an.

Südlich dieser Bebauungsplanänderung befinden sich im Anschlußbereich 3-geschossige Wohngebäude mit Flachdach.

#### **6. Inhalte dieser Bebauungsplanänderung**

Ein wesentlicher Inhalt ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von geneigten Dächern (Dachneigung = 35°) ohne Drempel auf den vorhandenen 2-geschossigen Reihenhäusern/Doppelhäusern.

Der Rat der Stadt Ennepetal hält dies städtebaulich für vertretbar, weil damit einerseits zusätzlicher Wohnraum geschaffen und andererseits den Wünschen mehrerer Eigentümer bzgl. einer konstruktiven Verbesserung der Dächer (Ausschalten von Dachundichtigkeiten) gefolgt werden kann.

Daß die Zulässigkeit von geneigten Dächern auf bisher einheitlich mit Flachdächern versehenen Baukörpern zumindest zeitlich zu gestalterisch fragwürdigen Lösungen führen kann, ist dem Rat der Stadt Ennepetal bewußt.

Auch können im Einzelfall Probleme nachbarrechtlicher Natur auftreten (etwa bei zeitlich nicht koordinierten Bauabsichten mehrerer benachbarter Hauseigentümer.

Der Zeitpunkt der Realisierung (Erstellung einzelner oder mehrerer Dachgeschosse) läßt sich jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht regeln. Insofern bleibt es den einzelnen Eigentümern überlassen, wann und wie sie ihre Häuser mit einem geneigten Dach versehen.

Letztlich geht der Rat der Stadt Ennepetal jedoch davon aus, daß sich aufgrund des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs und/oder des bautechnischen Veränderungszwanges (Undichtigkeit der vorhandenen Flachdächer) wiederum eine als einheitlich erscheinende Dachlandschaft in den überplanten Wohnbaugebieten einstellen wird.

Aus diesen Gründen hat der Rat der Stadt Ennepetal auch entsprechende gestaltungsrelevante Festsetzungen (einheitliche Dachneigungen und Bezug der Traufe auf vorhandene Höhe der gegebenen Flachdächer) getroffen.

Mit Blick auf die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den Wünschen der Eigentümer bzgl. der konstruktiven Ausbildung der Dächer nachzukommen, scheint dies dem Rat der Stadt jedoch vertretbar.

Des weiteren enthält dieser Bebauungsplanänderungsentwurf gegenüber den (noch) rechtsverbindlichen Fassungen der 7. und 10. (vereinfachten) Änderungen folgende Veränderungen.

Es sind diese:

1. Änderung der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche", Zweckbestimmung Parkanlage und der "Privaten Grünfläche" im Bereich der Einmündung Gustav-Bohm-Straße/Falkenweg in "Allgemeines Wohngebiet" (nicht überbaubar).

Diese Änderung liegt nahe, weil die in Rede stehende Grünfläche aufgrund der vorangegangenen 7. und 10. Änderungen wegen ihrer Größe keine entsprechende Funktion als Grünfläche mehr hat.

2. Änderung der "Öffentlichen Verkehrsfläche" (Erschließungsweg für die Häuser Falkenweg Nr. 1-5a in "Allgemeines Wohngebiet" (nicht überbaubar).

Grund für diese Änderung ist, daß in Rede stehende Erschließungswege im Zuge der Errichtung der Häuser Falkenweg Nr. 1-5a privat hergestellt wurde.

Darüber hinaus entfällt die Funktion als Zuwegung zum seinerzeit geplanten und nunmehr entfallenen Spielplatz.

3. Vergrößerung der Flächen für Stellplätze/Garagen im Bereich der vorhandenen Sammelgarage am Falkenweg aufgrund der dort bestehenden Nutzung (schon vollzogene Erweiterung der Garagen und Stellplätze).

Der Rat der Stadt Ennepetal sieht auch kein zwingendes Erfordernis, innerhalb der überplanten Wohnbaugebiete Festsetzungen bzgl. der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu treffen (Zuordnungsflächen für Stellplätze oder Garagen etc.). Für die vorhandenen Wohngebäude ist der Nachweis des ruhenden Verkehrs im Zuge der jeweils erteilten Baugenehmigungen erbracht worden.

Da diese Bebauungsplanänderung jedoch nicht auf die Vermehrung der vorhandenen Wohnungseinheiten, sondern auf die Vergrößerung der Wohnflächen vorhandener Wohnungseinheiten gerichtet ist, sieht der Rat der Stadt Ennepetal keinen Regelungsbedarf für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Sollte sich jedoch im Einzelfall zeigen, daß eine zusätzliche Wohnungseinheit im Dachgeschoß untergebracht werden soll, muß der Nachweis des ruhenden Verkehrs im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen geführt werden.

4. Teilweise Bestandsanpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Häuser des Falkenweges aufgrund von bereits vollzogenen baulichen Erweiterungen.
5. Verzicht auf die Zuordnung von Stellplätzen/Garagen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung.

Für diese Zuordnung besteht kein Erfordernis, da der Rat der Stadt Ennepetal die Zuordnungsfläche (östlich der Gustav-Bohm-Straße zwischen Vilvoorder Straße und Falkenweg) im Zuge der eingeleiteten 12. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Voerde-Nord" einer Wohnbebauung zuführen möchte.

Im Zuge der Abwägung zu den aus dem ersten Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Ennepetal beschlossen,

- für alle Baugebiete die Geschosßflächenzahl auf 1,2 zu erhöhen, um für alle Grundstückseigentümer - im Rahmen der sonstigen Festsetzungen - hinreichenden planerischen Entwicklungsspielraum bei Realisierung von geneigten Dächern zu schaffen
- eine textliche Festsetzung einzuführen, nach der ein Drempel unzulässig ist; Grund dafür waren gestalterische Aspekte (Beibehaltung der vorhandenen Flachdach-/Traufhöhen).

#### **7. Erschließung/Versorgung/Entsorgung**

Maßnahmen zur Erschließung/Versorgung/Entsorgung sind nicht erforderlich, da diese bereits abschließend hergestellt worden sind.

#### **8. Denkmalschutz, Altlasten, Eingriffsregelung**

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **9. Kostenschätzung**

Aus dieser Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Ennepetal voraussichtlich keine Kosten.

#### **10. Strukturdaten**

Größe des Plangebietes	ca. 1,33 ha
Davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,27 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,06 ha

**Aufgestellt im Baudezernat  
der Stadt Ennepetal - Amt 61/63 -  
im April 1996  
Im Auftrag**

