



Stadt Ennepetal

Bebauungsplan Nr. 10 'Ebbinghausen-Kehr' Teil II

Bereich nördlich des Reichenbach - Gymnasiums, dem Bachlauf südlich des Altenloher Weges bis zur Siedlung 'An der Kehr', der Waldgrenze im Westen und Norden und dem Kämpershausweg im Osten.

Städtebauliche Begründung (Entwurfsbegründung)

1. Allgemeine Planungsziele, Planungserfordernis

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Ennepetaler Zentrums Milspe, im Ortsteil Ebbinghausen - Kehr, und ist gekennzeichnet durch sein bewegtes Geländere relief. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 25,1 ha.

Bereits im Jahre 1964 hatte der Rat der Stadt Ennepetal die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet. Im Jahre 1974/75 hatte der Rat einen entsprechenden Bebauungsplan für den Gesamtbereich 'Ebbinghausen - Kehr' als Satzung beschlossen, der eine verdichtete bis zu 10-geschossige Bebauung mit ca. 1.200 Wohneinheiten vorsah.

Dieser Bebauungsplan erlangte jedoch keine Rechtsverbindlichkeit. Lediglich ein kleiner Teil des damaligen räumlichen Geltungsbereiches wurde - aufgrund einer geänderten städtebaulichen Konzeption - rechtsverbindlich. Es ist dies der Bebauungsplan 'Ebbinghausen-Kehr' Teil I.

Die Stadt Ennepetal hat den Kommunalverband Ruhrgebiet durch Vertrag vom 03.12.1982 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 'Ebbinghausen - Kehr' Teil II beauftragt. Als Zielaussage wurde vom Rat der Stadt vorgegeben, für den Planbereich ein städtebauliches Konzept vorzulegen, welches

- eine geringe bauliche Verdichtung zum Inhalt haben und
- den Belangen der Landschaft einen höheren Stellenwert einräumen sollte.

Der vorliegende neue Bebauungsplanentwurf 'Ebbinghausen-Kehr' Teil II berücksichtigt sowohl städtebauliche wie landschaftspflegerische Belange.

Die Entwicklung des Bereiches 'Ebbinghausen-Kehr', größter Entwicklungsbereich in Ennepetal, als Wohnstandort ist begründet durch die in angemessener Entfernung vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Durch diese Lagevorteile ist das Gebiet auch z. T. für Mehrfamilienhäuser (Miet- oder Eigentumswohnungen) geeignet.

Bei der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes wurde den Gemeinden ein Planungsspielraum für Erweiterung von 20 % der vorhandenen Wohnbaufläche zugestanden.

Zudem ist in Ennepetal eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser und sonstigen Wohnungen vorhanden, z. B. aufgrund des Ersatzbedarfes für alte Bausubstanz und gesteigerten Wohnansprüche in den Kernlagen.

Die sensible landschaftliche Situation des Gebietes 'Ebbinghausen-Kehr' erfordert aber auch für den Planbereich eine bestmögliche Synthese zwischen Landschaftsschutz und geordneter städtebaulicher Entwicklung. Der Kommunalverband Ruhrgebiet hat in einer Untersuchung der Freiraumfunktionen (Büro Dr. Werkmeister, Dipl.-Ing. Herbstreit) und einer stadtklimatischen Untersuchung (KVR/Abt. Karten- und Luftbildwesen, Stadtklimatologie) die Auswirkungen einer Bebauung auf Landschaft und Klima des Bereiches Ebbinghausen-Kehr festgestellt.

Als Ergebnis der Untersuchung der ökologischen und klimatischen Gegebenheiten und der städtebaulichen Zielsetzungen wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf für ca. 450 - 500 Wohneinheiten in aufgelockerter, abgestufter Bauweise entwickelt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Bereiches Ebbinghausen-Kehr ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich und im Gebietsentwicklungsplan-Entwurf für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilbereich Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, als Wohnsiedlungsbereich, Bereich mit mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 100 Einw./ha) dargestellt. Das Erarbeitungsverfahren für den GEP, Teilabschnitt BO/HA/HE/Ennepe-Ruhr-Kreis ist abgeschlossen, mit der Genehmigung ist in Kürze zu rechnen; der Bebauungsplan steht im Einklang mit dem GEP.

Ergebnisse einer gem. § 1 Abs. 5 Bundesbaugesetz vom Rat der Stadt Ennepetal beschlossenen Entwicklungsplanung werden von den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich - entsprechend der bisherigen Planung - überwiegend Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Schulzentrum) dar; hinzu kommen Flächen für die Forstwirtschaft und Flächen für die Landwirtschaft für kleinere Teile des Planbereiches.

Die nördlich des Reichenbach-Gymnasiums dargestellte große Gemeinbedarfsfläche - Schule - entspricht nicht mehr dem tatsächlichen Bedarf und soll insoweit in die Wohnbauflächen einbezogen werden. Dagegen werden die landschaftlich wertvollen Bereiche Bachtals aufgrund der Ergebnisse der Freiraumuntersuchung Wohnbauflächen in 'Öffentliche Grünfläche - Parkanlage' geändert.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Stadt Ennepetal parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt (27. Änderung des FNP). Die landesplanerische Abstimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz ist bereits erfolgt.

3. Bestand und Eigentumsverhältnisse

3.1 Bestand

Die Nutzungsstruktur wird geprägt durch die früher betriebene Grünlandwirtschaft. Der größte Teil des Grünlandes ist allerdings infolge der durch die Hanglage schwierigen Bearbeitbarkeit bereits auf-

gegeben worden und als Brachfläche anzusehen.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch hohe Reliefenergie (größerer Höhenunterschied ca. 110 m). Die Hanglagen befinden sich zum überwiegenden Teil in Süd- und Südwest-Exposition. Die Hangneigung schwankt i. d. R. zwischen 5° und 15° .

Als wesentliche landschaftsprägenden Elemente sind herauszustellen:

- a) das den Planungsraum von NO nach SW bzw. nach W durchziehende Bachtal; der Bach selbst hat nur geringe Wasserführung. Er entspringt in einer Quellmulde westlich des Kämpershausweges.
- b) Die bewaldete nach SW geneigte Hügelkuppe im Zentrum des Plangebietes.
- c) Der Steilhang westlich des Kämpershausweges.
- d) Die Waldgrenze im Westen des Plangebietes.

Die Vegetationsstruktur wird im wesentlichen bestimmt durch lineare Strukturelemente, wie Hecken, Gehölzstreifen und Baumreihen.

Im Süden, in Randlage zum Schulstandort Ebbinghausen, liegt eine kleine Ansammlung von zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern im Stil des Bergischen Landes. Die Erhaltung der Wohnhäuser ist durch eine am Bestand orientierte Festsetzung der Baugrenzen gesichert.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die von der ehemaligen Nutzungsstruktur her durch Grünlandwirtschaft geprägten Flächen innerhalb des Planbereiches befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Ennepetal und des GEBAU Gemeinnützigen Bauvereins Ennepetal e.G. Neben kleineren Flächen in privatem Grundeigentum sind im westlichen Teil des Plangebietes Flächen im Besitz der Fa. ABC Altenloh, Brinck & Co. Ennepetal.

4. Begründung der Festsetzungen im einzelnen

4.1 Erschließung

4.1.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 10, Teil III, der Stadt Ennepetal ist noch vorgesehen, das Baugebiet 'Ebbinghausen-Kehr' über eine neue Straße mit einer die Ennepe und das Industriegleis der DB überspannenden Brücke an die B 7 (Kölner Straße) anzubinden.

Es wurde erforderlich, diese Konzeption aufgrund der geänderten Planungsvorgaben insgesamt zu überprüfen; vor allem in bezug auf die Reduzierung der ehemals geplanten verdichteten Bebauung auf nunmehr ca. 450 - 500 Wohneinheiten.

Durch die nunmehr nach Osten orientierte Erschließung wird das geplante Wohngebiet Ebbinghausen-Kehr an den Stadtkern angeschlossen. Außerdem entfallen die gravierenden landschaftspflegerischen Bedenken zur bisher vorgesehenen Trassenführung im Hinblick auf die Isolierung des Naturschutzgebietes 'Bismarckhöhle / Kluterhöhle' und die erheblichen Bedenken des Forstamtes Gevelsberg gegen eine Inanspruchnahme von Waldstreifen in diesem ökologisch sensiblen Bereich.

Als Ergebnis dieser Überprüfung und nach Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt Hagen sieht der Bebauungsplanvorentwurf eine Erschließung der Baugebiet 1 - 4 nach Osten über die Stadtstraßen 'Altenloher Weg', 'Ischebecker Straße', 'Brinker Straße' an die L 702 (Milsper Straße) vor. Das Baugebiet 5 mit ca. 40 - 45 neuen Wohneinheiten soll nach Westen über die bestehende Straße 'An der Kehr' erschlossen werden. Es ist vorgesehen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 'Ebbinghausen-Kehr' Teil III aufzuheben. Für die genannten Stadtstraßen ist die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die vorgenommene starke Reduzierung der geplanten Wohnbebauung unbedenklich. Außerdem wird die Verbindung zwischen den Bauabschnitten 3 und 5 (Planstraße E) lediglich als eingeschränkt befahrbarer 'Überlauf' ausschließlich für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gestaltet. Durch diese Maßnahme wird jeder Durchgangsverkehr aus dem Planungsraum ferngehalten und der in Verkehrsspitzen in Ansätzen vorhandene Schleichverkehr von der B 7 durch Ebbinghausen nach Ennepetal-Voerde ausgeschlossen.

Die Funktion des in der Straße 'An der Kehr' gelegenen Bahnüberganges wird nach Auskunft der Deutschen Bundesbahn nicht beeinträchtigt, da sich das Verkehrsaufkommen hier nicht wesentlich verändern wird.

4.1.2 Innere verkehrliche Erschließung •

Der inneren Verkehrserschließung liegen die Hauptzielsetzungen

- wirtschaftliche Erschließung,
- verkehrsberuhigter Ausbau,
- Berücksichtigung des Landschaftsbildes

zugrunde.

Die Voraussetzungen zur Verwirklichung dieser Grundsätze sind gegeben durch die neue nach Osten orientierte Erschließung, die den Fremdverkehr von dem Gebiet fernhält.

Das Wohngebiet wird durch ein abgestuftes Straßensystem von der Anliegerstraße über die befahrbaren Wohnwege bis hin zu den reinen Fußwegen erschlossen. Die Regelquerschnitte der Straßen und Wohnwege wurden in Anlehnung an die RAS - E (Entwurf 1981) unter Berücksichtigung der jeweils zu erschließenden Zahl neuer Wohneinheiten und der Topographie entwickelt. Hierbei wurden unter Beachtung der Grundsätze einer kostengünstigen und landschaftsschonenden Erschließung die Verkehrsflächen auf das notwendige Minimum reduziert. Die Befahrbarkeit der Straßen und Wohnwege für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge bleibt dabei gesichert.

Die beiden Haupterschließungsstraßen für die Baugebiete 1 - 4 sind der bestehende Kämpershausweg und die Neuplanung der westlichen Verlängerung des Altenloher Weges (Planstr. A).

Durch die stark gegliederte Topographie ist die weitere Erschließung in Form von Stichstraßen, die z. T. auch als private Wohnwege ausgeführt werden sollen, vorgesehen.

Die notwendigen Wendemöglichkeiten sollen mit möglichst geringem Flächenbedarf ausgebaut werden. Hierbei wurde das Bemessungsfahrzeug nach der Straßenverkehrszulassungsverordnung zugrunde gelegt. Die erforderlichen Sichtfelder bei den Anliegerstraßen (Planstr. A und Kämpershausweg) wurden auf der Grundlage der RAS-E mit einer ausreichenden Ausfahrtsicht von 3/30 m bzw. 3/60 m in allen Einmündungsbereichen berücksichtigt.

Das Wohnbaugebiet 4 im Norden wird über einen befahrbaren Wohnweg an den Kämpershausweg angeschlossen.

Die private innere Erschließung der Baugebiete erfolgt teilweise über mit Geh-, Fahr- und leitungsgerechten belasteten Flächen.

Die bisherigen Zufahrten für die Erschließung und Bewirtschaftung der westlich an den Bebauungsplan angrenzenden Waldgebiete bleiben in vollem Umfang erhalten und werden im Bebauungsplan als Wegeflächen ausgewiesen.

4.2 Ruhender Verkehr

Der Nachweis für den ruhenden Verkehr geht von der Bedarfsdecken 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit aus und einem zusätzlichen Angebot öffentlicher Parkplätze für Besucher von rd. 20 % im öffentlichen Straßenraum.

Öffentliche Parkplätze werden im wesentlichen als Parkbuchten entlang der Straßen und Wohnwege ausgewiesen. Es wurde aufgrund der topographischen Gegebenheiten bewußt darauf verzichtet, größere öffentliche Parkplätze zu konzentrieren, zudem wurden diese erfahrungsgemäß wenig angenommen.

Die öffentlichen Parkplätze sind darüber hinaus so angeordnet und bemessen, daß sie als zusätzliche Verkehrsräume für wichtige Begegnungsfälle größter Fahrzeuge genutzt werden können.

Die Deckung des privaten Stellplatzbedarfs für die Einfamilienhausbebauung (Einzel-/Doppelhäuser) ist überwiegend auf den ausreichend dimensionierten privaten Grundstücken in Form von ein- bzw. angebauten Garagen oder Car-Ports möglich. Das gleiche gilt für die Reihenhäuser, in denen die Garagen / Stellplätze im bzw. am Haus vorgesehen sind.

Für den Geschößwohnungsbau wurden jeweils entlang der befahrbaren Wohnwege Stellplätze ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Topographie können die Stellplätze teilweise auch als Parkpaletten oder talseitig anfährende Parkgeschosse oder Einzelgaragen vorgesehen werden.

Die Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze zu den einzelnen Baugebieten ist im Bebauungsplan festgelegt.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Nach Abstimmung mit der Verkehrsgesellschaft Ennepe-Ruhr mbH soll die z. Z. lediglich an Schultagen verkehrende Buslinie 573 verstärkt werden.

Neben einer dichteren Fahrfolge ist vorgesehen, die Linie 573 über die bisherige Endhaltestelle Ennepetal - Gymnasium hinaus bis zur Einmündung der Planstraße J in den Kämpershausweg zu verlängern. Eine Zwischenhaltestelle soll außerdem im Bereich der Einmündung Kämpershausweg / Altenloher Weg (Planstraße A) eingerichtet werden.

Im Bebauungsplanentwurf werden an der neuen Endhaltestelle ausreichende Wendemöglichkeiten und Aufstellflächen für den Bus vorgesehen. Mit in die Verkehrsplanung einbezogen wurden Teile der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 'Ebbinghausen-Kehr' Teil I festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

4.4 Private und öffentliche Versorgungseinrichtungen

Die durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen entstehenden Versorgungsansprüche im Bereich der sozialen Infrastruktur können durch die vorhandenen Kapazitäten aufgefangen werden. Schul- und Kindergartenplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden und in ca. 10 - 15 Minuten Fußweg zu erreichen.

Kindergarten, AWO	an der Fettweide
Kindergarten, evgl.	an der Hochstraße
Grundschule Altenvoerde	an der Fettweide
Städt. Realschule	am Breslauer Platz
Reichenbach-Gymnasium	an der Peddinghausstraße.

Für ein zusätzliches Einzelhandelsangebot (täglicher Bedarf) sind unter Anknüpfung an vorhandene Ansätze planungsrechtliche Flächen (WA-Gebiet) im Bereich des 'Altenloher Weges / Kämpershausweges' vorgesehen.

4.5 Wohnnutzung

Die geplante Bebauung ist unter besonderer Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und der prägenden Landschaftselemente (Bachtal, Wald) in fünf Baugebiete gegliedert, die abschnittsweise realisiert werden können. Vorgesehen ist eine Mischung von Geschößwohnungsbau (II - II Geschosse hangseitig) mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Bebauung der Gebiete soll in abgestufter Form erfolgen, mit Abnahme der Erschließungsintensität (von der Erschließungsstraße bis zum Wohnweg) nimmt auch die Verdichtung der Bebauung ab.

Der Geschößwohnungsbau ist jeweils an den Erschließungsstraßen und zu Beginn der Wohnwege geplant. Im Anschluß hieran ist eine Eigenheimbebauung vorgesehen, die wiederum abgestuft von zwei- auf eingeschossig geplant ist. Gleichzeitig nimmt mit zunehmender Höhenlage auch die Dichte der Bebauung ab, um die Einfügung in die Landschaft zu erleichtern. Sichtbehinderungen für 'hochgelegene' eingeschossige Bebauung durch 'tiefgelegene' dreigeschossige Bebauung werden zum einen durch die starken Höhenunterschiede des Geländes, zum anderen durch die offene Bauweise vermieden.

Die Geländeneigung im Plangebiet verläuft in einigen Bereichen sehr steil. Hier sind Gartenhofhäuser festgesetzt, weil die Geländesituation eine kompakte Bauweise bei geringen Grundstückstiefen erfordert. Die mit der Festsetzung zulässige höhere Überbaubarkeit der Grundstücke wird durch die umgebende freie Landschaft ausgeglichen.

Wichtige Elemente zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes zur gruppenweise einheitlichen Materialwahl der Bebauung werden durch textliche Festsetzungen gem. § 81 Abs. 1 BauONW festgesetzt.

Ebenso soll die Höhenlage der Baukörper festgesetzt werden, um eine möglichst gute Einpassung der Bebauung in das stark bewegte Gelände sicherzustellen.

Die Festsetzung der notwendigen Böschungsflächen für die Straßen und Wege als öffentliche Verkehrsfläche dient der rechtlichen Sicherung der Erschließung und entspricht nicht der vorgesehenen städtebaulichen Gestaltung der Baugebiete. Bei der Beurteilung der jeweiligen Bauvorhaben ist der städtebauliche Vorentwurf heranzuziehen und im einzelnen festzulegen, wie der Höhenversatz zwischen Straßenfläche und Grundstücksebene bewältigt wird und wie die Eigentumsverhältnisse geregelt werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 DSchG).

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie und Wasser soll durch die Aktiengesellschaft für Versorgungsunternehmen (AVU) erfolgen.

Das Baugebiet 'Ebbinghausen-Kehr' ist als Erweiterungsgebiet in den neuen Entwässerungsplan für das zentrale Stadtgebiet eingerechnet. Vorgesehen ist eine Mischwasserkanalisation mit Anschluß an den städtischen Hauptsammler 'An der Kehr'.

Das Abwasser gelangt dann von dem bestehenden Regenklärbecken des Ruhrverbandes und durch dessen Sammler bis zur Stadtgrenze Gevelsberg und von dort durch das weiterführende Kanalnetz zur Kläranlage Gevelsberg des Ruhrverbandes.

4.7 Grünflächen

Die wertvollen Landschaftsbestandteile, d.h. das ausgeprägte Bachtal und das Waldstück inmitten des Plangebietes sollen als größere, das Plangebiet diagonal durchziehende Grünverbindung erhalten bleiben.

Der genannte Bereich ist zu einem naturnahen Grünzug auszubauen (Erschließung durch Wege mit wassergebundener Decke, Einleitung von Oberflächenwässern in den Bach, naturnahe standortgerechte Bepflanzung, extensive Pflege der Grünflächen).

Außerdem ist der Waldbereich als ökologische Nahzone verschiedener Ökosystemkomplexe und aus Gründen des Wohnklimas (Beschattung, erhöhte Luftfeuchtigkeit, Windbruch und Feuergefahr) von der Bebauung in einer Tiefe von ca. 35 m freigehalten.

Die oben beschriebenen Großgrünzonen, die zu einer generellen Gliederung des Baugebietes notwendig sind, werden ergänzt durch eine Reihe kleinerer Grünverbindungen innerhalb der Bauflächen.

Diese Grünverbindungen sind vom Fahrverkehr getrennt und schaffen die fußläufige Verbindung der Bauabschnitte untereinander und zur freien Landschaft. Das Plangebiet bleibt so auch für Naherholungsfunktionen offen; die Durchlässigkeit zwischen dem Stadtkern Ennepetal, den angrenzenden Wohngebieten und den für die Naherholung wichtigen Landschaftsräumen ist damit gewährleistet.

Die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche-Parkanlage" sichert die Durchführung, den Naturraum entsprechend den genannten Planungszielen zu erhalten und zu ergänzen bzw. neu zu schaffen, ohne jedoch die Gestaltung einschließlich des Wegenetzes konkret festzulegen.

Die Realisierung von Grünelementen vor allem in den Baugebieten, die sich aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan ergeben, wie z.B.

- Dachbegrünung vor allem bei Garagendächern
- Einbeziehung der Vorgartenflächen in den Straßenraum
- Bepflanzung von Straßen und Plätzen mit groß- und kleinkronigen Einzelbäumen (je nach Maßstab der umgebenden Bebauung)

sind entweder in den textlichen Festsetzungen verbindlich ausgewiesen oder in die gestalterischen Empfehlungen übernommen worden.

Die notwendigen öffentlichen Spielplätze - Spielbereich C - sind den jeweiligen Baugebieten zugeordnet und überwiegend in die

Grünzüge integriert und in das Fußwegenetz eingebunden. Bolzplatzmöglichkeiten -Spielbereich B- sind auf dem südlich angrenzenden Schulhof des Reichenbach-Gymnasiums gesichert. Der westlich an das Gymnasium angrenzende Sportplatz ist außerhalb des Vereinsbetriebes zusätzlich als Bolzplatz freigegeben.

5. Kostenschätzung

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für

Straßenbaukosten	ca. DM 2.650.000,--
Grunderwerb für Verkehrsflächen	ca. DM 345.000,--
Kanalbau	ca. DM 1.530.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 275.000,--
Spielplätze	ca. DM 40.000,--
Grunderwerb für öffentl. Grünflächen	ca. DM 115.000,--
Extensive Gestaltung der öffentlichen Grünflächen	ca. DM 210.000,--

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes kann die Durchführung bodenordnender Maßnahmen erforderlich werden.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen gem. § 13 a BBauG

Die Planung greift nicht unzumutbar in die Belange von Betroffenen ein. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland erfolgt in Abwägung mit den Belangen einer sinnvollen geordneten Stadtentwicklung.

8. Flächenbilanz

	ca.
Wohnbauflächen	10,4 ha
Fläche für den Gemeinbedarf -Schule -	0,2 ha
Fläche für die Fortwirtschaft	1,9 ha
Fläche für die Landwirtschaft	2,0 ha
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz-	0,2 ha
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -	7,1 ha
Private Grünfläche - Hausgärten -	1,2 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>2,1 ha</u>
Gesamtfläche	25,1 ha
	=====

Aufgestellt:

Kommunalverband Ruhrgebiet, Abt. Planung

Stadt Ennepetal

Essen, den 7.10.85

Ennepetal, den 07.10.86

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Stadt Ennepetal

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.10 "Ebbinghausen-Kehr" Teil II

Bereich nördlich des Reichenbach-Gymnasiums, dem Bachlauf südlich des Altenloher Weges bis zur Siedlung "An der Kehr", der Waldgrenze im Westen und Norden und dem Kämpershausweg im Osten.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 7 Nr. 1 und § 16 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
 - 1.2 In den Reinen Wohngebieten Nr. 4/ 5/ 6/ 7/ 9/ 12/ 13/ 18/ 19/ 20/ 21/ 22/ 23/ 27/ 28/ 29/ 30/ 31/ 34/ 35/ 36/ 39/ 40/ 41/ 42/ 43 sind gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
 - 1.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten.

Ausnahmsweise sind auf den Grundstücken, außerhalb der für Anpflanzung festgesetzten Flächen, nachfolgende Nebenanlagen zulässig, wenn durch entsprechende Stellung auf dem Grundstück und entsprechende Bepflanzung eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange nicht zu befürchten sind:

Selbständige Überdachungen und Pergolen bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Fläche von 15 m² je Grundstück über Stellplätze und Freisitze (die Flächenbegrenzung gilt nicht für Stellplätze).

Hobbygewächshäuser bis zu einer Firsthöhe von 2,20 m und einer Fläche von 10 m² je Grundstück.

1.4 Drempel

Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 0,40 m, gemessen von Oberkante Rohdecke Dachgeschoß bis Unterkante Dachsparren, gemessen an der Innenseite der Außenwand.

2. Grundstücksfläche

Gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG hinzuzurechnen.

3. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG und § 12 BauNVO)

3.1. Garagen sind nur auf den mit Ga bzw. GGa festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2. Gemeinschaftsstellplätze sind nur auf den mit GSt festgesetzten Flächen zulässig.

3.3. Auf den nicht überbaubaren Flächen können darüber hinaus notwendige Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden, wenn die für Ga / GGa und St / GSt festgesetzten Flächen ausgeschöpft sind und soweit eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ausgeschlossen werden kann. Diese Ausnahme gilt nicht für Stellplätze im Vorgartenbereich.



4. Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 2 BauG)

(wird bis zur Ratssitzung nachgeliefert)

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen bzw. Sträuchern sind standortgerechte Laubhölzer entsprechend der den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügten Gestaltungsempfehlungen anzupflanzen.

Gemeinschaftsstellplätze sind mit einem mind. 1 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen, je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

6. Baugestaltung

(§ 81 Abs. 1 BauDNW)

6.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 38° bis 45°

6.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Dächern ab 40° Neigung zulässig.

6.3 Material und Farben der Dächer

Als Dacheindeckung für Häuser sind nur unglasierte Ziegel- oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Ausnahmsweise können Grasdächer zugelassen werden.

Dächer von Garagen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, sind zu bepflanzen.

6.4 Fassaden

Die Umfassungswände der Hauptbaukörper und Garagen sind entweder als Sicht bzw. Verblendmauerwerk oder als Putzfassade auszuführen oder sie können verschiefert bzw. mit Naturholz verkleidet werden.

6.5 Einfriedungen

Entlang der Waldgrenze sind Einfriedungen mit Hecken und Zäunen bis zu 2 m Höhe zulässig. Alle hinteren und seitlichen Grundstücksflächen dürfen nur durch optisch offene Holzzäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m eingefriedigt werden.

Grundstücksflächen, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind mit Hecken in einer max. Höhe von 1,50 m einzufriedigen.

Vorgärten können in einer max. Höhe von 0,60 m eingefaßt werden. Ausnahmsweise sind Einfriedungen mit natürlichen Materialien in einer max. Höhe bis zu 2,00 m zulässig, wenn es sich um südorientierte Gärten handelt.

Die textlichen Festsetzungen bem. § 9 BBauG und § 81 BauONW sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

Anhang

Gestalterische Empfehlungen zum Bebauungsplan

1. Entsiegelung

Bei flächensparender Bauweise wird trotz eines nur auf das notwendigste beschränkte Erschließungssystem ein großer Teil der Erdoberfläche überbaut und damit versiegelt. Um ansatzweise einen Ausgleich für diese verbauten Vegetationsflächen zu schaffen, soll bei dem Ausbau von Wegen, Terrassen, Parkplätzen, Garageneinfahrten und Eingangsbereichen eine generelle Entsiegelung durch eine offenporige Oberfläche, z.B. Natursteine mit 1 - 2 cm breiten Fugen, angestrebt werden.

2. Terrassen

Die Terrassen und Sitzplätze sollten in jedem Fall so konstruiert werden, daß möglichst viel Wasser direkt versickern kann.

Als Materialien bzw. Konstruktionen wird Naturstein- oder Ziegelpflaster mit breiten Fugen aus einem Erd-Sand-Gemisch, z.B. Pflaster verwendet werden.

Bedingt durch die Hanglage müssen Terrassen teilweise abgefangen werden. Der Höhenunterschied kann durch Naturholzpalisaden ausgeglichen werden.

Aufwendige Abmauerungen und Betonwände sind zu vermeiden. Der Übergang von Terrassenfläche zum Garten sollte fließend sein. - Keine Rasenkantensteine im Betonbett. Die Nutzfläche der Terrassen ist frei von Vegetation, alle anderen Zonen sind, je nach Nutzung, mehr oder weniger stark bewachsen. Kräuter in den Fugen auf Terrassen, Garagenzufahrten u.a. sind ausdrücklich erwünscht.

3. Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Gebäudeoberflächen stellt eine wirkungsvolle Maßnahme zur Verbesserung des Stadtklimas dar, außerdem ist die Begrünung aber auch für die Gebäude von großer bautechnischer Bedeutung, Pflanzen schützen vor ungünstigen Witterungseinflüssen.

Aus den vorgenannten Gründen wird empfohlen, mind. 30% der Außenwandflächen von Gebäuden mit Efeu- und/oder Kletterhortensien o.ä. auf der sonnenabgewandten Seite und mit wildem Wein o.ä. auf der Sonnenseite zu begrünen. Die Fassadenbegrünung bietet sich auch für die zum Teil recht störend wirkenden Garagen als Verbesserung des allgemeinen Erscheinungsbildes an.

4. Grasdach

Grasdächer für Häuser und Garagen sollten vor allen Dingen dort zur Ausführung gelangen, wo ein sanfter Übergang von der natürlichen Hangsituation zum Gebauten gewünscht wird.

Neben vielen anderen positiven Eigenschaften puffern grüne Dächer starke Regengüsse und entlasten damit nicht nur das Kanalnetz, sondern verhindern auch Stauungen, Hochwasser und Überschwemmung der Vorfluter.

Weiterhin bietet die Dachbegrünung in Verbindung mit der Fassadenbegrünung Schutz vor Witterungseinflüssen, wirkt energiesparend und wärmedämmend und schafft außerdem ein günstiges Raumklima.

5. Wintergärten

Besonders während der Übergangszeiten Frühjahr / Herbst können vorgelagerte südorientierte Pufferzonen, die Glasanbauten und Gewächshäuser, als Wärmeerzeuger für eine wohnungsinterne Luftheizung dienen. Hierbei ist anzustreben, daß die im Gewächshaus infolge Sonneneinstrahlung erwärmte Luft durch eine natürliche Querlüftung die gesamte Wohnung erwärmt. Die Ausführung kann sowohl durch ein externes Gewächshaus als Anlehnhaus an das eigentliche Wohngebäude oder als Wintergarten konzipiert werden, wenn eine Terrasse oder ein Balkon verglast wird.

6. Öffentliche Grünflächen

Das den Planungsraum von NO nach SW bzw. nach W durchziehende Bachtal ist die wichtigste Grünverbindung. Diese Freiflächen sollten durch weitere Hecken (heimische Arten) und Baumpflanzungen ergänzt werden, dabei ist es sinnvoll Pflanzungen so anzulegen, daß sie die natürlichen Höhenversprünge aufnehmen. Beim Schneiden der Hecken könnte das Geäst vor Ort verwendet werden, d.h., zwischen den Sträuchern sollen Geästhaufen angelegt werden, die zahlreichen Tieren Unterschlupf bieten.

7. Pflanzliste

7.1 Die Gehölzzusammensetzung der Abpflanzung des Siedlungsrandes zum Wald hin sollte u.a. aus folgenden Arten bestehen:

Acer campestre
Amelancier canadensis
Carpinus betulus
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus prunifolia
Euonymus europaeus
Hippophae rhamnoides
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Quercus pedunculata
Rosa multiflora
Rosa rubrifolia
Salix purpurea
Sorbus aucuparia
Viburnum lantana

7.2 Zur Bepflanzung öffentlicher Verkehrsflächen sollte u.a. folgende Arten vorgesehen werden:

Quercus robur
Tilia pallida
Acer platanoides