

1. Ausfertigung

Stadt Ennepetal
- Baudezernat -

Ennepetal, den 12. November 1973

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 29 a für das Gebiet zwischen Nielandweg und Milsper Straße sowie zwischen einem Teil der Steinnockenstraße und der Milsper Straße und dem Kreuzungsbereich der Julius-Dorr-Straße südlich der Milsper Straße;

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 1. Änderung entwickelt.

Soweit noch Teile der vorgesehenen Baugebiete in der Verbandsgrünfläche liegen, hat der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk diese Gebiete im Rahmen der gutachtlichen Äußerung aus der Verbandsgrünfläche herausgenommen.

Nach Beratungen im Planungs- und Hauptausschuß hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 19.11.1970 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Boesebecker Siepen - Nielandweg" beschlossen.

Die Stadtvertretung hat am 23. 3.1972 beschlossen, das Plangebiet zu teilen (Bebauungsplan Nr. 29 a und Nr. 29 b).

II. Städtebau

Der Bebauungsplan soll die Zentralität der Stadt stärken und eine weitere Lücke zwischen Milspe und Voerde schließen.

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein topographisch sehr bewegtes Gelände zwischen den beiden Schwerpunkten Milspe und Voerde. Schül- und Sportanlagen sind in erreichbarer Nähe. Nördlich schließt sich ein großer Naherholungsraum unmittelbar an. Auch ist eine günstige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Anschluß an das regionale Schienennetz gegeben.

In der Gesamtheit wird durch die verdichtete Bebauung den Forderungen der Landesentwicklungspläne und des Gebietsentwicklungsplanes 1966 entsprochen. Auch soll das Hochhaus im nordöstlichen Bereich einmal

mit ähnlichen Gebäuden dieser Art in Ennepetal durch Sichtverbindung den optischen Kontakt ermöglichen und so zu einem verbindenden Element werden.

Die Topographie des Bebauungsplanes Nr. 29 a ist gekennzeichnet durch ein nach Süd-Osten fallendes Wiesengelände. Es ist hier, im Gegensatz zum Plan 29 b, bis auf ein kleines Teilgebiet am unteren Nielandweg ausschließlich eine Mehrfamilienhausbebauung in Hausgruppen vorgesehen. Unterhalb der geplanten Straße A wird ein viergeschossiges WA-Gebiet ausgewiesen, in welchem die Gebäude in abgestufter Form dem Gelände angepaßt werden sollen. Als Abschluß ist im östlichen Bereich das bereits angesprochene siebzehngeschossige Punkthaus vorgesehen. Bei diesem Hochhaus werden zwei Sockelgeschosse als Parkgeschosse festgesetzt, da hier durch den vorhandenen Waldbestand und die Topographie in der Umgebung das unterste Geschoß zum Wohnen ohnehin nicht geeignet ist. Die erforderliche Abstandsfläche wird nach Süden hin für den ruhenden Verkehr genutzt, zumal sich südöstlich an der Milsper Straße ein vorhandenes Mi-Gebiet anschließt (Tankstelle mit Werkstatt und Autozubehörhandel).

Oberhalb der geplanten Straße A ist außer einem III - IV-geschossigem Baukörper eine von III bis zu VI Geschossen gestaffelte Hausgruppe geplant. Durch Anordnung und Höhenlage wird eine unzumutbare Beeinträchtigung der Bebauung nordwestlich des Nielandweges vermieden.

Besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen in diesem Einzelfall die Überschreitung der Geschoßflächenzahl um 0,2 auf 1,4 im Sinne des § 17 Abs. 9 BauNVO.

Nach den Landesentwicklungsplänen I und II gehört die Stadt Ennepetal zu einem Entwicklungsschwerpunkt 1. Ordnung innerhalb der Ballungsrandzone. Die Ziele der Landesplanung, die im GEP 66 und in dem Entwurf des GEP-RI festgelegt sind bzw. werden, weisen einen Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung aus, wobei von einer Bruttowohndichte in ESP 1. Ordnung von = 120 EW/ha im Bereich eines SSP Typ B in der BRZ auszugehen ist. Dieser Wert errechnet sich nach dem GEP-RI wie folgt:

Siedlungsschwerpunkte Typ B in der Ballungsrandzone und in der ländlichen Zone:

In Wohn- und Mischgebieten ergibt sich bei GFZ 0,8 und 35 qm BGF/EW

eine Nettowohndichte von 230 EW/ha Wohnbaugebiet.

Hieraus errechnet sich die Bruttowohndichte $BWD = \frac{230.52}{100} = \text{ca. } 120 \text{ EW/ha.}$

Trotz Einführung der höheren Geschößflächenzahl wird jedoch eine Bruttowohndichte von nur 85, Ew/ha und eine Nettowohndichte von 200 EW/ha erreicht.

Die Überschreitung ist durch Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt wird, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

So liegen in besonders günstiger und gesunder Lage im unmittelbaren Anschluß an das Plangebiet und auch im Gebiet selbst größere zusammenhängende, der Erholung und der Freizeitgestaltung dienende Waldflächen. Soweit sie im Plangebiet selbst liegen sind diese Flächen als solche festgesetzt worden, Die darüberhinausgehenden Waldgebiete sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

Die Stellung der baulichen Anlagen ermöglicht die Errichtung von städtebaulich geförderten Wohnungen, die auch den Vorschriften des III. Wohnungsbaugesetzes entsprechen, wodurch die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse im besonderen Maße gegeben sind.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf der Grundlage des Runderrlasses des Innenministers NW vom 19. 9.1972 durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Der fließende Verkehr wird durch die Festsetzung des Nielandweges als Haupterschließungsstraße sowie durch die geplante Wohnstraße A berücksichtigt.

Hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes wird auf das vorliegende Gutachten des Rheinische-Westfälischen-Technischen Überwachungsvereins Essen verwiesen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung der Geschößflächenzahl nicht entgegen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes liegt ein von einem Bachlauf durchgezogenes Wiesental. Da sich hier zwar abseits der Wohnbebauung,

aber doch günstig erreichbar, ein idealer Spielplatz anbietet, wurde dort eine ca. 2.750 m² große Fläche als Spielplatz festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung entlang der Milsper Straße entspricht einem WA-Gebiet und soll in dieser Form erhalten bleiben, wobei jedoch eine höhere Nutzung der Grundstücke möglich gemacht wird.

Insgesamt werden ca. 240 WE neu geschaffen.

III. Verkehr

Der Nielandweg soll ausgebaut und später bis Voerde-Nord durchgeführt werden. Die bisher völlig unzureichende Anbindung an die Milsper Straße (L 702) wird mit der Einmündung der Julius-Dorr-Straße zu einer neuen Kreuzung ausgebaut.

Der Ziel- und Quellverkehr, auch aus dem Bebauungsplan Nr. 29 b, wird im wesentlichen über den mit ausreichender Leistungsfähigkeit geplanten neuen Verkehrsknoten geleitet.

Um den anfallenden ruhenden Verkehr unterzubringen, sollen in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen die Anlage von Stellplätzen und über- oder unterirdischen Garagen im Rahmen der §§ 15 und 23 (5) BauNVO gestattet werden. Auch werden durch entsprechende Festsetzungen Sockelgeschosse dem ruhenden Verkehr vorbehalten. Im Bereich der für Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Fläche nördlich des Mi-Gebietes bieten sich aufgrund der Hanglage 2-geschossige Garagenanlagen an. Daneben sind 35 Stellplätze auf öffentlichen Parkplätzen vorgesehen.

IV. Erschließung

Das Plangebiet wird durch den Nielandweg und die hiervon abzweigenden Erschließungsstraßen an die Milsper Straße und somit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Ver- und Versorgungsleitungen werden in den Straßenverkehrsflächen verlegt. Für die Gebäude zwischen der Straße A und der Milsper Straße bzw. zwischen der Steinnockenstraße und der Milsper Straße kann es sich ergeben, daß ein Kanalanschluß nur zur Milsper Straße möglich ist. Da die betreffenden Grundstücke selbst in ausreichender Größe an die Milsper Straße angrenzen, kann von der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 BBauG abgesehen

werden. Durch den vorhandenen Entwässerungskanal in der Milsper Straße werden die Abwässer der zentralen Entwässerungsanlage der Stadt Ennepetal zugeführt. Das Plangebiet ist im Zentralentwässerungsplan der Stadt Ennepetal erfaßt. (Genehmigt vom Regierungspräsidenten am 27. 7.1960 -Az.: 64.25.2602).

V. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach dem IV. und V. Teil des Bundesbaugesetzes werden nur für den Ausbau der Kreuzung Milsper Straße (L 702) Nielandweg erforderlich.

Sollte in den übrigen Bereichen des Plangebietes die Durchführung des Bebauungsplanes auf Schwierigkeiten bei dem Erwerb der festgesetzten öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen stoßen, würden auch hier bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

VI. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt, soweit erforderlich, durch Zeichnung, Farbe und Schrift folgendes fest:

- 1.) Art und Maß der baulichen Nutzung.
- 2.) Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.
- 3.) Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.
- 4.) Die Grünflächen.
- 5.) Die Flächen für die Forstwirtschaft.

VII. Flächennutzung

Größe des Plangebietes	ca. 9,2 ha = 100 %
davon Straßenverkehrsfläche	ca. 2,3 ha = 25,0 %
Wohnbaufläche	ca. 3,6 ha = 39,1 %
Gemischte Baufläche	ca. 0,2 ha = 2,2 %
Fläche für die Forstwirtschaft	ca. 2,7 ha = 29,3 %
Grünfläche	ca. 0,4 ha = 4,4 %

neu geplant ca. 240 WE
vorhanden ca. 40 WE und diverse Läden
gesamt ca. 280 WE

$$\text{NWD} = \frac{280}{3,6 + 0,2} = 71 \text{ WE/ha} \cdot 2,8 = 200 \text{ E/ha}$$

$$\text{BWD} = \frac{280}{9,2} = 30,4 \text{ WE/ha} \cdot 2,8 = 85 \text{ E/ha}$$

VII. Überschläglich ermittelte Kosten

1.) Verbindungsstraße (Nielandweg) einschließlich der Verziehungsspur Milsper Straße und Einmündung Julius-Dorr-Straße

a) Grunderwerb mit Gebäudeerwerb	ca. 650.000,-- DM
b) Kanalbau	ca. 150.000,-- DM
c) Straßenbau	ca. 960.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	<u>ca. 40.000,-- DM</u>
zusammen	ca. 1.800.000,-- DM

2.) Erschließungskosten

a) Grunderwerb	ca. 65.000,-- DM
b) Kanalbau	ca. 65.000,-- DM
c) Straßenbau	ca. 280.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	<u>ca. 20.000,-- DM</u>
zusammen	ca. 430.000,-- DM

ca. Gesamtkosten = 1.800.000,-- + 430.000,-- = 2.230.000,-- DM.

Aufgestellt:

Ennepetal, den 10. Oktober 1972

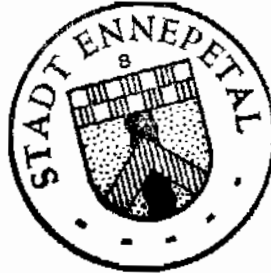
Baudezernat
Amt 61/62 Sch./Schl.

Im Auftrage:


Haeseler

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 29 a in der Zeit vom 21.1. bis 22.2.1974 gemäß § 2 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt.

Ennepetal, den 3.3.1974



Der Stadtdirektor
In Auftrage:

Diese Begründung liegt zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 29 a gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ab ...2.7.1975... öffentlich aus.

Ennepetal, den ..26.6....1975

Bürgermeister

Ergänzung:

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hatte hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes wegen der Nähe des Hammerwerkes der Firma C.A. Bauer Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben.

Die Stadtvertretung hat am 20.6.1974 beschlossen, den Bedenken unter Hinweis auf das schalltechnische Gutachten des TÜV Essen und den Rund-erlaß des Innenministers vom 8.11.1973 in der Weise stattzugeben, daß die Baugebiete zwischen Nielandweg und Milsper Straße gemäß § 9 Absatz 3 BBauG dergestalt gekennzeichnet werden, daß bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind. Kosten für städtebauliche Maßnahmen entstehen der Stadt Ennepetal durch diese Planergänzung nicht.

Gehört zur Vfg. v. 26.4.1975

Az. IBA-125.112 (Ennepetal 29a)