

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Dr. Siekermann-Weg / Sonnenweg“

**Gliederung:**

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Lage/Beschreibung des Plangebietes
4. Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplanes
5. Ver- und Entsorgung
6. Denkmalschutz
7. Altlasten
8. Strukturdaten
9. Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung
10. Bestehende Rechtsverhältnisse
11. Kostenschätzung

**Anlage:** hydrogeologische Gutachten

## 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Bauabsichten für bisher unbebaute Flächen des ehemaligen Parkes der Villa Spannagel, südlich des Dr. Siekermann-Weges.

Diese Absichten wurden in Form zweier Bauvoranfragen bekundet und hatten die Errichtung von 3 bzw. 2 Wohnhäusern mit insgesamt 21 oder 19 Wohnungseinheiten zum Gegenstand.

Mit Blick auf die vorhandene kleinteilige Baustruktur, welche das Erscheinungsbild des Straßenraumes des Dr. Siekermann Weges prägt, sowie die geringe bauliche Verdichtung im westlichen Teil des Planbereiches, soll die städtebauliche Entwicklung mit Mitteln der Bauleitplanung gesteuert werden.

Ziel dieser Steuerung ist es, eine maßvolle Bebauung zuzulassen, die sich in die bestehende Baustruktur des Gebietes einfügt. Des weiteren soll der Charakter, der durch den Grünbereich des ehemaligen Parks der Villa Spannagel prägend ist für die nähere Umgebung, zumindest in Teilbereichen erhalten bleiben.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Dr. Siekermann-Weg / Sonnenweg“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal entwickelt. Er stellt für den zur Überplanung anstehenden Bereich „Wohnbaufläche“ dar.

## 3. Lage / Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Versorgungsstandort des Stadtteilzentrums Ennepetal-Voerde.

Es erfasst den Bereich zwischen dem Dr. Siekermann-Weg, dem Sonnenweg und der Milsper Straße.

Das Plangebiet steigt nach Norden hin stark an. Die Milsper Straße, als wichtige Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Voerde und Altenvoerde bzw. Milspe, fällt nach Westen hin ab. Der von der Milsper Straße abgehende Sonnenweg weist eine starke Steigung auf und stellt eine wichtige Verbindung zum Wohngebiet Voerde-Nord dar.

Der Dr. Siekermann-Weg kreuzt den Sonnenweg. Von der Einmündung in den Sonnenweg in östlicher Richtung vermittelt der Dr. Siekermann-Weg aufgrund seines geringen Straßenraumprofils, in Teilbereichen lediglich 5,50 Meter, den Eindruck einer Anliegerstraße. Nach ca. 110 Metern weitet sich der Straßenraum auf eine Breite von ca. 9 Metern. Die Straße verläuft überwiegend entlang der Höhenlinie. Im Bereich des Kindergartens mündet die Straße in die Wiemerhofstraße.

Das Plangebiet selbst wird in drei Baugebiete mit unterschiedlichen Strukturen aufgeteilt. Zu nennen sind hier der Bereich des Dr. Siekermann-Weges mit seiner aufgelockerten Einfamilienhausbebauung und dem relativ hohen Freiflächenanteil, dem Sonnenweg mit seiner überwiegenden Reihenhausbauung und schließlich der Milsper Straße mit seiner massiven Mehrfamilienhausbebauung.

Die Bebauung entlang des Dr. Siekermann-Weges besteht größtenteils aus 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäuser (z. T. mit Einliegerwohnung) in einer sehr aufgelockerten, offener Bauweise mit einem hohen Freiflächenanteil. Eine Ausnahme hiervon bildet das Gebäude des Hotels Wiemer Hof mit 2-Geschossen sowie der Kindergarten mit 2 Geschossen an der Ecke Dr. Siekermann-Weg / Wiemerhofstraße.

Die Bebauung am Sonnenweg besteht überwiegend aus einer 2-geschossigen Reihenhausbebauung sowie drei Einfamilienhäusern, zwei Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus an dem Einmündungsbereich Sonnenweg / Milsper Straße. Die Bebauung an der Milsper Straße besteht aus einer 3-geschossigen Mehrfamilienbebauung sowie einer 2-geschossigen Jugendstil-Villa mit 1- und 2-geschossigem Anbau. Der Blockinnenbereich ist weitestgehend frei von Bebauung. Hier prägt ein hoher Grünanteil, in Folge des ehemaligen Parks der Villa Spannagel, im wesentlichen das Gebiet.



Abb. 1  
Dr. Siekermann-Weg/Freifläche

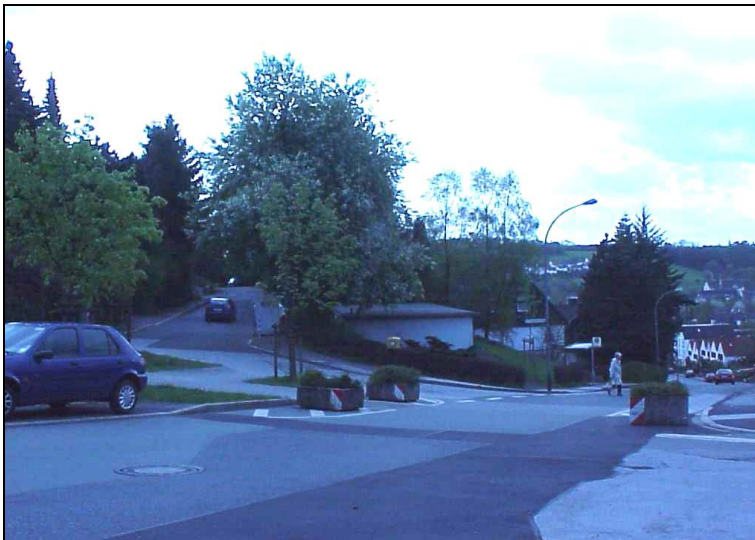


Abb. 2  
Einmündung Dr. Siekermann-  
Weg/Sonnenweg



Abb. 3  
Einmündung Dr. Siekermann-  
Weg/Wiernerhofstraße



## 4. Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt -entsprechend der vorgefundenen Situation- in unveränderter Form über den Dr. Siekermann-Weg, Sonnenweg und Milsper Straße; diese Straßen haben Anschluss an das übergeordnete Straßennetz.

Der ruhende Verkehr soll -ebenfalls unverändert- den einzelnen Gebäuden zugeordnet werden (Bestandsfortschreibung).

### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet unterschiedlich vorhandenen Bebauungsstrukturen führen zu differenzierten Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung.

#### Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Für den im Bebauungsplan mit WA 1 gekennzeichneten Bereich am Dr. Siekermann-Weg orientieren sich die beabsichtigten Festsetzungen bezüglich der Art und Maß der baulichen Nutzung an der in diesem Abschnitt vorhandenen kleinteiligen Baustruktur. Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und der Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6 festgesetzt. Die Geschosszahl wird auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt; die Bauweise wird als „offene“ und „nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Die Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Zusätzlich hierzu wird für diesen Bereich die zulässige Dachneigung mit max. 45° sowie die maximale Drempehöhe von 0,50 m festgesetzt.



Abb. 4↑

Abb. 5↓



Die Bebauung entlang des Dr. Siekermann-Weges (Abb. 4) besteht größtenteils aus 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern in einer sehr aufgelockerten, offenen Bauweise mit hohem Freiflächenanteil. Betrachtet man die tatsächlich bebaute Grundfläche der bestehenden Bebauung am Dr. Siekermann-Weg in Bezug auf die Grundstücksgröße, so liegt hier die Grundflächenzahl (GRZ) bei einem Wert von lediglich ca. 0,2. Die nunmehr festgesetzte GRZ von 0,3 berücksichtigt insoweit die bestehenden Strukturen, lässt jedoch noch genügend Spielraum für eine Neubebauung bzw. eine Veränderung bebauter Grundstücke zu.

Das Gebäude Wiemer Hof (Abb. 5), auf der nördlichen Straßenseite des Dr. Siekermann-Weges, fällt hierbei geringfügig aus dem Rahmen, da der Baukörper mit einer Länge von ca. 18 Metern von der typischen Einfamilienhausbebauung abweicht. Planungsrechtlich weist dieses Gebäude drei Vollgeschosse auf, wobei es sich bei dem dritten um ein ausgebauten Dachgeschoss handelt. Mit einer Traufhöhe von ca. 6 Meter orientiert es

sich jedoch an der umgebenden Bebauung. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Geschossigkeit stellt das Gebäude eine Ausnahme bzw.

Fremdkörper dar, der das Plangebiet nicht prägt und daher auch in der neugeplanten Bebauung keine Fortsetzung finden soll.

Die Zulassung von Doppelhäusern soll es ermöglichen, den nachgefragten Bauformen entgegenzukommen. Durch die konkrete Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von zwei einzelnen Baufenstern im Bereich der größeren Freifläche wird der Charakter des Gebietes gewahrt.

Insgesamt befinden sich am Dr. Siekermann-Weg zwischen Sonnenweg und Wiemerhofstraße zur Zeit 13 Gebäude. Der westliche Straßenabschnitt ist mit einer Breite von ca. 5,50 Metern relativ gering dimensioniert. Nach 110 Metern weitet sich die Straße auf ca. 9 Meter auf. Auf der nördlichen Fahrbahnseite verläuft ein ca. 1,50 Meter breiter Gehweg. Eine deutliche Verdichtung des Gebietes in Form von Mehrfamilienhäusern würde zu einer Steigerung der Fahrbewegungen im Dr. Siekermann-Weg führen. Hierdurch wären auch zunehmend Konflikte im Bereich des Kindergartens zu erwarten, da dieser seinen Ausgang zum Dr. Siekermann-Weg hat.

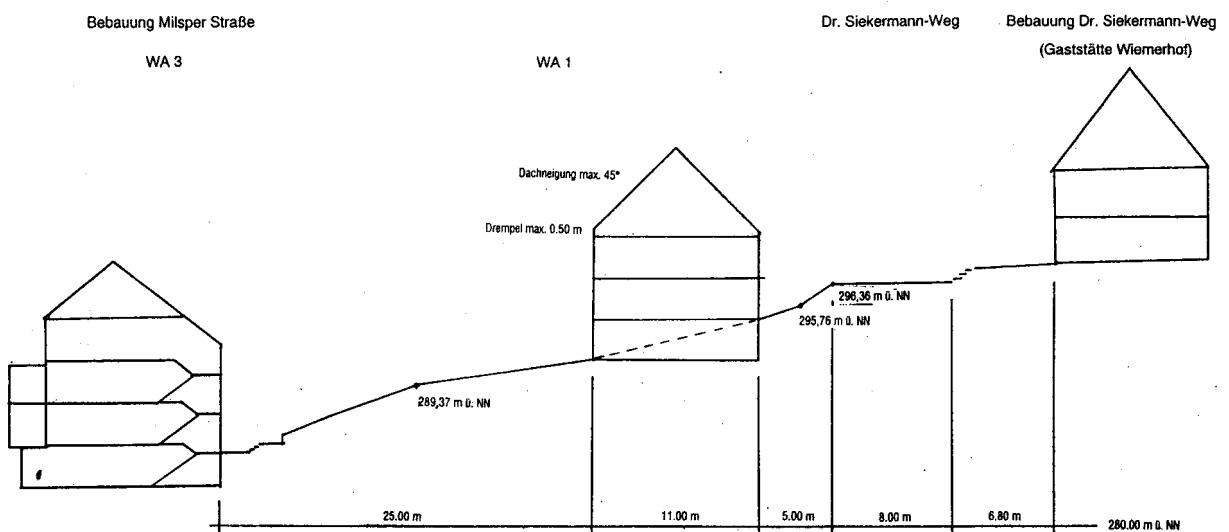


Abb. 6 Schnittzeichnung

Die Schnittzeichnung (Abb. 6) stellt eine mögliche Wohnbebauung gegenüber der bestehenden Bebauung Dr. Siekermann-Weg Nr. 6 (Hotel Wiemer Hof) und der Milsper Straße dar. Deutlich wird, dass insbesondere durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen sowie eine mögliche Bautiefe von 11 m sich eine Neubebauung auf den freien Grundstücken am Dr. Siekermann-Weg in die bestehenden Strukturen einfügt.

Die Einschränkung der überbaubaren Flächen, das bereits im Vergleich zu den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) reduzierte Maß der baulichen Nutzung (GRZ= 0,3 statt 0,4; GFZ= 0,6 statt 1,2) und nicht zuletzt die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte dient dem Ziel, die aufgelockerte kleinteilige Siedlungsstruktur am Dr. Siekermann-Weg mit den relativ großen Freiflächenanteilen und den Charakter des bisher mit Einfamilienhäusern bebauten Wohngebietes insgesamt zu erhalten und fortzuentwickeln. Eine massive Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, wie sie die bisherigen Bauvoranfragen vorsahen, würde dieser Zielsetzung entgegenstehen.

### **Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)**

Für den im Bebauungsplan mit WA 2 gekennzeichneten Bereich am Sonnenweg orientieren sich die beabsichtigten Festsetzungen bezüglich der Art und Maß der baulichen Nutzung am Bestand. Dementsprechend wird dieses Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit am Bestand orientierten überbaubaren Grundstücksflächen und Begrenzung der Geschossigkeit festgesetzt.

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit der GRZ= 0,4 und der GFZ= 0,8 festgesetzt. Die Geschosshöhe wird auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt; die Bauweise wird als „offene“ festgesetzt.

Die Bebauung am Sonnenweg besteht überwiegend aus einer 2-geschossigen Reihenhausbauweise sowie drei Einfamilienhäuser, zwei Doppelhäuser und ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus im Einmündungsbereich Sonnenweg / Milsper Straße. Der Charakter des Sonnenweges in diesem Abschnitt entspricht einer aufgelockerten offenen Bauweise.

### **Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)**

Für den im Bebauungsplan mit WA 3 gekennzeichneten Bereich entlang der Milsper Straße orientieren sich die beabsichtigten Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung. Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ= 0,4 und einer GFZ= 0,8 festgesetzt. Die Geschosshöhe wird auf max. drei Vollgeschosse begrenzt; die Bauweise wird als „offene“ festgesetzt.



Abb. 7↑

Abb. 8↓



Der Bereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum Ennepetal-Voerde. Der Kreuzungspunkt Milsper Straße/Lindenstraße in ca. 60 Meter Entfernung ist der Beginn des Geschäftsbereiches. Dies drückt sich auch in einer geschlosseneren Straßenrandbebauung aus (Abb. 7). Die im Plangebiet liegende Bebauung entlang der Milsper Straße wird geprägt durch 3 Gebäude in Form von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern (Abb. 8). Die Dominanz dieser Bebauung wird noch verstärkt durch eine erhöhte Lage und Mauer. Daran angrenzend, im Einmündungsbereich des Sonnenweges, befindet sich ebenfalls in erhöhter Lage eine 2-geschossige Jugendstil-Villa mit 1- und 2-geschossigem Anbau.

Aufgrund des vorhandenen Geländesprunges zwischen der Milsper Straße und dem Dr. Siekermann-Weg sind diese beiden Gebiete städtebaulich getrennt voneinander zu betrachten und bei der Festlegung der städtebaulichen Kennwerte zu definieren. So ist hier im Gegensatz zum WA 1 eine dichtere und kompaktere Bauform zulässig.

Die vorhandene Trafo-Station der AVU am nördlichen Rand des Plangebietes erhält ebenfalls eine am Bestand orientierte Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität.

## **4.3 Grünflächen**

Zur Sicherung und Wahrung des hohen Grün-/Freiflächenanteils im Plangebiet wird ein Teil des Innenbereiches als private Grünfläche festgesetzt. Die städtebaulich sinnvolle und der Eigenart des Gebietes entsprechende straßenbegleitende Wohnbebauung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zugelassen, der das Gebiet stark prägende Grünanteil und letztlich die Erhaltung und Wahrung einer Grünfläche in Anlehnung an den ehemaligen Park der Villa Spannagel, die in einem hohen Maß das städtebauliche Umfeld prägt, wird gesichert.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Da dieser Bebauungsplan nur eine geringe Neubebauung zum Ziel hat, ergeben sich keine gravierenden Änderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation. Danach erfolgt die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser durch die AVU. Schmutzwässer werden dem städtischen Kanalnetz zugeführt (Mischsystem). Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ennepetal erfasst. Das hydrogeologische Gutachten des Diplom - Geologen Stephan Brauckmann weist nach, dass die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet ausreichend gegeben ist. Das hierzu erstellte Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der Begründung.

Anfallender Hausmüll wird von einem Vertragsunternehmer im Auftrag der Stadt Ennepetal gesammelt und der weiteren Verwertung zugeführt.

Soweit bei der Realisierung dieser Planung Bodenaushub anfällt, kann dieser auf genehmigten Deponien innerhalb des Stadtgebietes gelagert werden.

Offene Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

## **6. Denkmalschutz**

Östlich des Plangebietes befindet sich die Liegenschaft Milsper Straße Nr. 14, die aufstehende Villa und das dazugehörige Badehaus sind als Baudenkmäler eingetragen. Insofern erfasst dieser Bebauungsplan Flächen im Umfeld von Baudenkmalern. Da durch die beabsichtigten Festsetzungen keine Beeinträchtigungen des Umfeldes der Baudenkmäler zu erwarten sind, werden Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler; kultur-/oder naturgeschichtliche Funde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

## **7. Altlasten**

Nach Erkenntnissen der Stadt Ennepetal ist das Plangebiet nicht mit Bodenbelastungen behaftet; auch im Altlastenkataster (Altstandorte/Altablagerungen) des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das Plangebiet nicht als Verdachtsfläche eingetragen.

Da sich Kataster dieser Art in ständiger Fortschreibung befinden, kann aus dieser Tatsache kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden.



## 8. Strukturdaten

Größe des Plangebietes	ca. <b>21.482 qm</b>
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 20.195 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 853 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 434 qm

## 9. Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung

### 9.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §§ 1 und 1a Baugesetzbuches (BauGB) sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangiger Belange in die planerische Abwägung einzustellen. In vielen Fällen bereitet der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen die Erschließung und Bebauung von bisher unversiegelten Freiflächen vor. Derartige Eingriffe sind im Falle einer erstmaligen Zulässigkeit gem. §§ 1 und 1a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Planungsrechtlich zulässige Eingriffe sind gem. §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ausdrücklich von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit. Ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist bei bereits zulässigen Eingriffen insofern nicht erforderlich.

### 9.2 Aussetzung der Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt gem. der Klarstellungssatzung der Stadt Ennepetal innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortseile gem. § 34 BauGB. Obwohl das Plangebiet derzeit unbebaut ist, besteht für das Plangebiet im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB ein Baurecht. Insofern kommt die Eingriffsregelung im Sinne des Naturschutzgesetzes in diesem Fall nicht zur Anwendung.

### 9.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben mit seinen baulichen Eckdaten nicht den Prüfwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, wie er in der Anlage Liste 1 „UVP- pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit unter der Nummer 18.8 in Verbindung mit der Nummer 18.7.2 definiert ist. Der Prüfwert bezieht sich hierbei auf Vorhaben, deren zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNO zwischen 20.000m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000m<sup>2</sup> Grundfläche. Bei ca. 8078m<sup>2</sup> Grundfläche werden die vorgenannten Prüfwerte nicht erreicht.

## 10. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Rat der Stadt Ennepetal hat in seiner Sitzung am 18.05.2000 für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 61 „Dr. Siekermann Weg/Sonnenweg“ eine Veränderungssperre als Satzung erlassen und in seiner Sitzung am 25.04.2002 die bestehende Veränderungssperre um ein Jahr verlängert.

## **11. Kostenschätzung**

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Ennepetal voraussichtlich keine Kosten für Bodenordnung und Erschließung.

Ein Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens besteht nicht, da der Grundstückseigentümer in der Vergangenheit nicht auf Festsetzungen eines Bebauungsplans vertrauen konnte. Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes richtete sich in der Vergangenheit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Ein Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB besteht wegen des Ablaufs der 7-Jahres-Frist und wegen des Umstandes, dass das Grundstück bislang nicht genutzt wird, nicht. Dies betrifft letztlich den Fall, dass im Bebauungsplan anstelle der auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässigen Bebauung mit Mehrfamilienhäuser eine Bebauung mit Doppelhaushälften festgesetzt wird.

**Aufgestellt  
im Mai 2003  
Stadt Ennepetal  
Fachbereich 5 -61-**