

Stadt Ennepetal

# Begründung

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR 44

"MILSPER STR. / KÖNIGSBERGER STR. /  
LINDENSTR."

## Gliederung

1. Ziel des Bebauungsplanes
2. Gründe des Bebauungsplanes
3. Vorhandene Situation innerhalb und außerhalb des Planbereiches
4. Vorhandene Rechtsverhältnisse
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 6.1 Äußere Erschließung
  - 6.2 Innere Erschließung
  - 6.3 Ruhender Verkehr
  - 6.4 Ver- und Entsorgung
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
8. Soziale Auswirkungen
9. Überschlägige Kosten
10. Finanzierung
11. Strukturdaten
12. Resonanz aus der Beteiligung
  - 12.1 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
  - 12.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
  - 12.3 Öffentliche Auslegung

1. Ziel des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorhandener als auch neu festzusetzender Kerngebiete im Stadtteilzentrum von Ennepetal-Voerde zu schaffen. Insbesondere die Festsetzung zusätzlicher MK-Gebiete soll zur Verbesserung des Angebotes zentraler privater und öffentlicher Dienste beitragen.

2. Gründe des Bebauungsplanes

Nachfolgend aufgeführte Gründe haben zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt:

- Städtebauliche Ordnung des Rückraumes zwischen der L 701 (Lindenstraße) und der Königsberger Straße
- Nutzung der Standortgunst des Planbereiches für zentrale Kerngebietsfunktionen (Bündelung in direkter Nähe zum Versorgungsstandort).
- Abbau der Unterversorgung des Stadtteilzentrums Ennepetal-Voerde im Hinblick auf den vorhandenen Ausstattungsgrad.

3. Vorhandene Situation innerhalb und außerhalb des Planbereiches

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt Flächen, die in unmittelbarer Nähe zum räumlichen und funktionalen Mittelpunkt des Kerngebietes von Ennepetal-Voerde liegen. Die Baugebiete entlang der L 702 (Milsper Straße) und der L 701 (Lindenstraße) sind Teil des vorhandenen Kerngebietes und nehmen entsprechende zentrale Versorgungsfunktionen wahr (Post, Handel, Gewerbe, Haus der Begegnung aber auch Wohnungen).

Im Innenbereich dieses Bebauungsplanes (Rückraum zur L 702 und L 701) befinden sich z. Zt. Wirtschaftsgebäude (ehemaliger Viehhof), die in dieser Funktion nicht mehr genutzt werden. Der Innenbereich wird darüber hinaus als Parkplatz mit Zu- und Abfahrt zur Königsberger Straße genutzt.

Das Plangebiet wird

- im Westen von der Königsberger Straße (städtische Straße)
- im Norden von der L 702 (Milsper Straße)
- im Osten von der L 701 (Lindenstraße)
- im Süden von dem Kerngebiet der Lindenstraße und angrenzenden Wohn- und Waldflächen

begrenzt.

#### 4. Vorhandene Rechtsverhältnisse

Im Innenbereich des Bebauungsplanes sind mehrere Baulasten getroffen; diese regeln im wesentlichen die Zuwegung für Parkplätze und Garagen sowie deren Lage.

Entlang der L 702 (Milsper Straße) und der L 701 (Lindenstraße) werden Belange des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (Landesstraßenbauamt Hagen) betroffen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies insoweit, als in ihm Festsetzungen bzgl. notwendiger Sichtbeziehungen für den Einmündungsbereich der Königsberger Straße in die L 702 (Milsper Straße) und Beschränkungen von Zu- und Ausfahrten für die Baugebiete entlang der Landstraßen beabsichtigt sind.

Nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffene Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

#### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen am Bestand und den damit zusammenhängenden Nutzungen und zum anderen an der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes, welche schwerpunktmäßig eine Vermehrung von Kerngebietsfunktionen beinhaltet. Die beabsichtigten Festsetzungen bzgl. der vorhandenen Bebauung entlang der L 702 (Milsper Straße) sollen im Grunde keine Veränderung der baulichen und funktionalen Widmung bewirken, weil dieser Bereich als städtebaulich abgeschlossen angesehen wird.

Die beabsichtigten Festsetzungen bestätigen insofern den vorhandenen Gebietscharakter als Kerngebiet. Gleiches gilt im wesentlichen für die Bebauung entlang der L 701 (Lindenstraße), wobei die beabsichtigten Festsetzungen für den Rückraum dieses Bereiches mehr Spielraum bieten. Die Festsetzungen hierfür sind - insbesondere für die überbaubaren Grundstücksflächen - großzügiger getroffen worden.

Weiter soll dieser Bebauungsplan dazu beitragen, daß im Innenbereich zusätzlich Geschäfte, Büros und Wohnungen errichtet werden können; entsprechend sind - gem. Baunutzungsverordnung - Festsetzungen getroffen, welche im MK-Gebiet Wohnnutzungen in näher bezeichneten Geschossen zulassen.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhenentwicklung) ist - soweit sie die vorhandene Substanz betrifft - auf die vorgegebene Situation abgestimmt. Die Geschosfestsetzungen für die neuen Baugebiete im Innenbereich dokumentieren den Willen der Stadt, den Innenbereich in der Höhenentwicklung an die Bebauung entlang der L 702 (Milsper Straße) / L 701 (Lindenstraße) anzupassen, um eine übermäßige Verdichtung auszuschließen; diesem Ziel dient auch die beabsichtigte Festsetzung einer maximalen Firsthöhe für den Innenbereich.

Wegen der Möglichkeit der zusätzlichen Unterbringung von zentralen privaten Diensten (Geschäfte, Büros) soll dieser Bebauungsplan auch die Voraussetzungen zur Stärkung öffentlicher zentraler Dienste schaffen.

Aus diesem Grunde sind entsprechende Festsetzungen für die bauliche und funktionale Erweiterung des Hauses der Begegnung (Lindenstraße) vorgesehen.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 6.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes soll schwerpunktmäßig von der Königsberger Straße erfolgen; über sie soll der gesamte Ziel- und Quellverkehr zu/von den Baugebieten entlang der L 702 (Milsper Straße) und des MK-Gebietes im Innenbereich abgewickelt werden. Von der Königsberger Straße erfolgt die weitere Verteilung des Verkehrsaufkommens auf das übrige Straßennetz.

In diesem Zusammenhang war zu klären, ob der Einmündungsbereich der Königsberger Straße in die L 702 (Milsper Straße) zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens baulich verändert werden sollte. Auch der Regierungspräsident Arnsberg hat - im Zuge der städtebaulichen Vorprüfung zu diesem Bebauungsplan - auf das Problem hingewiesen und angeregt, zu prüfen, ob der Einmündungsbereich in Folge der zu erwartenden verkehrlichen Mehrbelastung ausgebaut werden sollte.

Die Stadt Ennepetal ist der Meinung, daß beim Ausbau des Einmündungsbereiches - aufgrund der topographischen Verhältnisse und der vorhandenen Bebauung im Betrachtungsbereich - sehr schwierig zu bewältigende technische und finanzielle Probleme auftreten werden. Die Stadt geht weiter davon aus, daß die L 702 (Milsper Straße) mittel- bis langfristig in ihrer Verkehrsbedeutung abgestuft, und damit in ihrer Verkehrsbelastung deutlich entlastet werden wird. In diesem Zusammenhang wird auf die planerisch beabsichtigten Netzergänzungen der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßenzüge L 702 (Milsper Straße) / Nielandweg / Vilvoorder Straße / Asker Straße und Verbindung Loher Straße / L 702 (Hagener Straße) hingewiesen. Beide Hauptstraßenzüge sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal dargestellt. Für die Maßnahme "Verlängerung Loher Straße/Hagener Straße" ist ein Bebauungsplanverfahren in Bearbeitung, welches kurz vor dem Abschluß steht.

Die Stadt ist insbesondere an der kurzfristigen Realisierung dieser Straßenbaumaßnahme interessiert. Sie geht - gemeinsam mit dem Landesstraßenbauamt Hagen - davon aus, daß nach Fertigstellung der Verlängerung Loher Straße/L 702 (Hagener Straße) das Verkehrsaufkommen auf der L 702 (Milsper Straße) deutlich reduziert werden wird.

Vor diesem verkehrsplanerischen Zielhorizont betrachtet, erscheint es der Stadt Ennepetal vertretbar, den Einmündungsbereich der L 702 (Milsper Straße) / Königsberger Straße im Zusammenhang mit den in diesem Bebauungsplan möglichen Baumaßnahmen nicht auszubauen. Teile des im Innenbereich beabsichtigten MK-Gebietes sollen von der L 701 (Lindenstraße) erschlossen werden. Dies gilt für die Anbindung

- der der "Ebene Lindenstraße" zugeordneten Geschäfte und

- der Stellplätze vor dem Haus der Begegnung.

Beide Verkehrsbeziehungen sind im Bebauungsplan zusammengefaßt und an die L 701 (Lindenstraße) angeschlossen. Innerhalb des Bebauungsplanes sind sie mit entsprechenden Rechten (Fahrrecht) gesichert und lagemäßig bestimmt.

Für die an die L 702 (Milsper Straße) und die L 701 (Lindenstraße) angrenzenden Baugebiete sieht der Bebauungsplan - bis auf einzelne vorhandene Ein- und Ausfahrten - die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsverbotes vor, um die Leichtigkeit und Sicherheit des fließenden Verkehrs auf den o.g. Landstraßen nicht noch mehr zu beeinträchtigen.

Vorhandene - illegale - Ein-/Ausfahrten des Parkplatzes der Post von/zur L 702 (Milsper Straße), sind jedoch im Bebauungsplan mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot belegt worden. Ausschlaggebend dafür war, daß die vorhandene Zufahrt in unmittelbarer Nähe (Stauraum) des Kreuzungspunktes L 702 (Milsper Straße) / L 701 (Lindenstraße) liegt und einen latenten Gefahrenpunkt darstellt. Die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsverbotes trägt somit zur Verbesserung der Situation bei, als der Individualverkehr unterbunden wird.

Die Paketan-/ -auslieferung für Fahrzeuge der Post soll jedoch in der bestehenden Form - durch eine noch zu treffende Ausnahmeregelung - erhalten bleiben.

## 6.2 Innere Erschließung

Entsprechend der baulich/funktionalen Nutzung und Zuordnung der Baukörper innerhalb des Plangebietes, sind im Bebauungsplan Festsetzungen beabsichtigt, die die Erreichbarkeit der einzelnen Aktivitätsbereiche des Bestandes und der Neubaumaßnahmen (Supermarkt, Geschäfte, Büros etc.) untereinander und zu den angrenzenden Straßen für die Allgemeinheit sicherstellen bzw. verbessern sollen (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit). Mit diesen Festsetzungen soll die Durchlässigkeit der Baugebiete für den fußläufigen Verkehr erreicht werden.

## 6.3 Ruhender Verkehr

Diesem Bebauungsplan liegt - für die mögliche Bebauung im Innenbereich - ein Bebauungskonzept zugrunde. Ein wesentliches Element dieses Konzeptes ist die Bereitstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

Aus diesem Grunde sind zwei Parkdecks mit einer Kapazität von 64 Stellplätzen vorgesehen, die als Tiefgarage ausgebildet werden sollen. Daneben sind ca. 42 ebenerdige Stellplätze projektiert. Insofern wird die Frage des ruhenden Verkehrs insgesamt neu geregelt. Dies dürfte nach Abschluß der Baumaßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der z. Zt. ungeordneten Parksituation führen.



#### 6.4 Ver- und Entsorgung

-----

Die Versorgung der überplanten und neu ausgewiesenen Baugebiete mit Energie und Wasser wird von der Aktiengesellschaft für Versorgungsunternehmen (AVU) erfolgen. Von Seiten des Versorgungsunternehmens sind im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen worden. Es wurde jedoch angeregt, die vorhandene Trafostation an der L 702 (Milsper Straße) als Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Elektrizität, festzusetzen. Dieser Anregung ist gefolgt worden.

Die Entsorgung (Abwasser) erfolgt über das städtische Kanalnetz; die vorhandenen Leitungsnetze sind ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig.

Müll wird von einem Vertragsunternehmer - im Auftrage der Stadt Ennepetal - beseitigt werden.

#### 7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Dieser Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal entwickelt. Die Stadt hat in der 13. Änderung ihres Flächennutzungsplanes die entsprechenden Voraussetzungen für die Entwicklung von MK-Gebieten im Innenbereich dieses Bebauungsplanes geschaffen. Im übrigen hat sie den Stadtteil Ennepetal-Voerde in der 1. Ergänzung ihres Flächennutzungsplanes als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Die Festlegung der Baugebiete für die Häuser Milsper Straße 13, 15 und 17 resultiert aus der Tatsache, daß dieser Bereich bereits als MK-Gebiet einzustufen ist (Standort für Post, Aldi-Markt, Arztpraxis).

#### 8. Soziale Auswirkungen

Entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nachteilige soziale Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen nicht zu erwarten, da dieser Bebauungsplan keinen unmittelbaren Eingriff in vorhandene Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zur Folge hat.

9. Überschlägige Kosten

Die der Stadt Ennepetal voraussichtlich entstehenden Kosten beschränken sich im wesentlichen auf die Baumaßnahmen "Mehrzweckgebäude Voerde".

Kosten für Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb oder Straßen- und Wegebau fallen nicht an. Denkbar sind Kostenbeteiligungen im Rahmen der noch zu treffenden privatrechtlichen Vereinbarungen hinsichtlich der festgesetzten Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit.

10. Finanzierung

Für die Maßnahme "Mehrzweckgebäude Voerde" sind im Entwurf zum mittelfristigen Investitionsprogramm der Stadt Ennepetal (1982 - 1986) keine Mittel vorgesehen.

11. Strukturdaten

Größe des Plangebietes	ca.	1,49 ha
davon MK-Gebiet	ca.	0,97 ha
WA-Gebiet	ca.	0,10 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,42 ha

Stellplätze in Tiefgarage: (2 Ebenen)	ca.	64
ebenerdige Stellplätze	ca.	42
Verkaufsfläche (neu, Ebene Lindenstraße)	ca.	650 qm
Verkaufsfläche (neu, Ebene ehemaliger Parkplatz)	ca.	750 qm

---

S u m m e : 1.400 qm

Wohnungseinheiten (neu) ca. 10

69

## 12. Resonanz aus Beteiligung

### 12.1 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat im Grunde keinen Anlaß zur Änderung der Planungsabsichten dieses Bebauungsplanes ergeben. Kontrovers diskutiert wurde jedoch die Frage, ob die im Rückraum des vorhandenen Hauses der Begegnung (Lindenstraße 8) angelegten Gärten teilweise wegfallen müssen. Es handelt sich dabei um Flächen, die sich im Besitz der Stadt Ennepetal befinden und von Privatpersonen gärtnerisch genutzt werden; diese Nutzung wird von der Stadt Ennepetal geduldet, Pachtverhältnisse bestehen nicht.

Insbesondere die beabsichtigte Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr - resultierend aus der Erweiterung des Hauses der Begegnung - stieß auf Widerstand. Bei der Beratung zur Offenlegung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Ennepetal den Beschluß gefaßt, die Zulässigkeit auch von Stellplätzen im Betrachtungsbereich auszuschließen. Damit wollte der Rat der Stadt Ennepetal sicherstellen, daß die dort vorhandene Nutzung (Grünfläche, gärtnerisch gestaltet) erhalten bleiben solle.

### 12.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bat das Westf. Amt für Denkmalpflege, in der Begründung Aussagen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege zu treffen. Es regte darüber hinaus an, die Häuser Milsper Str. 7 und 9 sowie Lindenstr. 6, 2 mit Hintergebäude, 8 und 10 als Baudenkmäler nachrichtlich in diesen Bebauungsplan zu übernehmen.

Wie zuvor dargelegt, sollen in diesem Bebauungsplan für die vorhandene Bebauung entlang der L 702 (Milsper Straße) und der L 701 (Lindenstraße) keine Festsetzungen getroffen werden, die darauf angelegt sind, diese im äußeren Erscheinungsbild und in ihrer Zweckbestimmung wesentlich zu ändern. Grund dafür ist u.a. der Wille der Stadt, das Erscheinungsbild des Straßenraumes der L 702 / L 701 auch im Hinblick auf denkmalpflegerische Aspekte zu bewahren. Die Stadt Ennepetal ist z. Zt. dabei, denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude zu bestimmen und in eine Denkmalliste aufzunehmen (Bestimmung als Baudenkmal). Von den vom Westf. Amt für Denkmalpflege angesprochenen Gebäuden soll das Haus Lindenstraße 8 in die Denkmalliste der Stadt aufgenommen werden.

Im Bebauungsplan ist eine entsprechende "Kennzeichnung" aufgenommen worden.

Weiter hat die Aktiengesellschaft für Versorgungsunternehmen (AVU) gebeten, das Flurstück 96, Flur 48, als Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Elektrizität, festzusetzen. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Ebenso wurde ~~einer~~ Anregung des Regierungspräsidenten Arnsberg - resultierend aus der städtebaulichen Vorprüfung - bzgl. eindeutiger Darstellungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung gefolgt.

Der Anregung des Regierungspräsidenten Arnsberg (Verkehrsdezernat), zu prüfen, ob der Einmündungsbereich der Königsberger Straße in die L 702 (Milsper Straße) aufgrund der zu erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgebaut werden soll, ist ebenfalls gefolgt worden.

Die Stadt Ennepetal ist - nach Abwägung aller Belange - einvernehmlich mit dem Landesstraßenbauamt Hagen der Meinung, daß auf einen Ausbau verzichtet werden könne; die Gründe dafür sind im Kapitel 6.1 (Äußere Erschließung) dargelegt.

## 12.2 Öffentliche Auslegung

-----

Im Zuge der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange zur Auslegung dieses Bebauungsplanes hat das Landesstraßenbauamt Hagen energisch einer Textpassage der Begründung widersprochen.

Es ging um die avisierte Ausnahmeregelung für die Paketan-/ -auslieferung von/zur L 702 (Milsper Straße) auf dem Grundstück Milsper Straße 13. Diesen Bedenken hat sich der Rat der Stadt Ennepetal im Rahmen der Abwägung nicht angeschlossen. Des weiteren haben die Kreishandwerkerschaft Ennepe-Ruhr, der Einzelhandelsverband Westfalen sowie verschiedene Gewerbebetreibende Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben.

Sie richten sich im wesentlichen gegen die zusätzliche Ausweisung von Kerngebieten und die damit zusammenhängende Vergrößerung von Verkaufsflächen insbesondere des Lebensmittel-einzelhandels.

Es wird befürchtet, daß die beabsichtigte Neuausweisung von Kerngebieten den Bestand der gewachsenen Einzelhandelsstruktur gefährde.

Diesen Bedenken hat sich der Rat der Stadt Ennepetal im Rahmen der Abwägung ebenfalls nicht angeschlossen.

Er erachtet die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

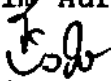
Weiter sind von dem Grundstückseigentümer Milsper Str. 13 Bedenken vorgetragen worden, danach soll für das vorgenannte Grundstück

- eine erhöhte Ausnutzung festgesetzt werden
- auf die Festsetzung des Ein-/Ausfahrtsverbotes verzichtet werden
- kein MK-Gebiet festgesetzt werden
- keine Belastungsfläche (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) festgesetzt werden.

Darüber hinaus wird die Reduzierung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für den Innenbereich (zusätzliche Ausweisung von MK-Gebieten) gefordert.

Auch diesen Bedenken ist der Rat der Stadt Ennepetal nach Abwägung aller Belange nicht gefolgt.

Aufgestellt im Baudezernat  
der Stadt Ennepetal -Planungsamt-  
im Februar 1983

Im Auftrag  
  
(Fischer)  
Techn. Ang.