

# STADT ENNEPETAL

Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. 46 "Altenhöfinghoff"

## Gliederung

1. Allgemeines
  2. Ziel des Bebauungsplanes
  3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  4. Bestehende Rechtsverhältnisse
  5. Erläuterung zur Lage und vorhandenen Situation
  6. Erläuterung zum Planinhalt
  7. Erschließung, Ver- und Entsorgung
    - 7.1 Verkehrliche Erschließung
    - 7.2 Ver- und Entsorgung
  8. Immissionsschutz
  9. Sonstiges
  10. Denkmalpflege
  11. Strukturdaten
  12. Kosten
  13. Grünanlagen
- . . . .

## 1. Allgemeines

Dieses Bauleitplanverfahren wurde mit einem Geltungsbereich von ca. 4-facher Größe im Jahre 1983 nach der Offenlegung zunächst zurückgestellt. Im Jahre 1988 erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplanes mit Offenlegung im August und September 1988. Als Ergebnis der Offenlegung zeigte sich, daß der Bebauungsplan in der ausgelegten Fassung wegen des Eingriffes in die Landschaft nicht mehr zu verwirklichen war. So wurde eine 2. Überarbeitung vorgenommen, welche sich auf den Bereich der Rollmannstraße beschränkt.

## 2. Ziel dieses Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan soll dazu beitragen, das Stadtteilzentrum Ennepetal-Voerde städtebaulich weiter zu entwickeln. Zu diesem Zweck betreibt die Stadt Ennepetal für bestimmte, zentrumsnah liegende Bereiche die Aufstellung von Bebauungsplänen, welche u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung von Wohnflächen innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Ennepetal-Voerde und nahe seines Versorgungsbereiches schaffen soll. Dieser Bebauungsplan dient ausschließlich der Bereitstellung von Bauland aus städtischem Grundbesitz für Eigenheime. Insofern leistet die Stadt Ennepetal einen aktiven Beitrag zur Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Diesem Bebauungsplan ist die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgegangen.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich dieser 2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde gegenüber der ursprünglichen Version nach eingehenden parlamentarischen Beratungen auf ca. 25 % der ursprünglichen Größe reduziert.

Dieser Bebauungsplan erfaßt einen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 16 "Höfinghoff". Es handelt sich dabei um das Flurstück 385 der Flur 57. Die für dieses Flurstück getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 "Höfinghoff" (Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Zweckwidmung Schule) sollen durch dieses Bauleitplanverfahren entsprechend der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durch ein WA-Gebiet, teilweise auch Spielplatz, ersetzt werden. Durch das Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der überlagerte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Höfinghoff" aufgehoben. Im Norden grenzt der Bebauungsplan unmittelbar an den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 13a "Hasperbach-Beuke", in dem auch die Rollmannstraße liegt, welche die Erschließungsfunktion für diesen Bebauungsplan übernimmt. Nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffene Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

#### 5. Erläuterung zur Lage und vorhandenen Situation

Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Teil des Stadtzentrums Ennepetal-Voerde, in fußläufiger Entfernung zu dessen zentralem Versorgungsbereich (ca. 700 m). Westlich schließt das Plangebiet unmittelbar an den Wohnbereich der Feldstraße/Flurstraße/Höfinghoffstraße an. Nördlich grenzt es an die neue Rollmannstraße (Baugebiet Bebauungsplan Nr. 13a "Hasperbach-Beuke").

Östlich bildet ein Wald die Begrenzung, während sich nach Süden hin ein Weideland erstreckt. Durch das Plangebiet verläuft ein Hauptwanderweg, eine ehemalige Straßenbahntrasse.

Bis auf einen Bolzplatz und einen Kleinkinderspielplatz westlich des Wanderweges besteht der Planbereich aus Wiesenfläche. Der gesamte räumliche Geltungsbereich befindet sich eigentümlich in Händen der Stadt Ennepetal.

#### 6. Erläuterung zum Planinhalt

In Anlehnung an die vorhandenen baulichen Strukturen im Bereich des Siedlungsgebietes "Höfinghoff" sowie der beabsichtigten Bebauung im Bebauungsplan Nr. 13a "Hasperbach-Beuke" soll hier eine sinnvolle Abrundung der Wohnbebauung erfolgen, wobei die neue Rollmannstraße als Erschließungsstraße in diesem Abschnitt auch auf ihrer Südseite genutzt werden kann.

Vorgesehen sind Eigenheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Vom Waldrand wird ein Abstand von 25 m zur überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten. Diese Abstandsfläche soll teilweise für den ruhenden Verkehr, auch als Wanderparkplatz genutzt werden. Der das Plangebiet durchschneidende Wanderweg auf der ehemaligen Bahntrasse ist ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen in die ausgedehnten südlich gelegenen Grünflächen und zur nahegelegenen Hasper Talsperre.

Die Wegeparzelle wird gleichzeitig zur Erschließung der rückwärtigen Bauzeile genutzt, wobei die umsäumenden Böschungsgebiete durch Festsetzung als Grünfläche in ihrer natürlichen Entwicklung erhalten bleiben. Der im Süd-Westen des Plangebietes liegende Kleinkinderspielplatz wird in der vorgefundenen Form in den Bebauungsplan übernommen, wogegen der angrenzende Bolzplatz nach Osten zwischen die Bebauung und den Waldrand verlegt wird.

Der Bolzplatz wird als Rasenspielfeld angelegt. Die für dieses Kleinspielfeld vorgesehene Eingrünung soll in Fortsetzung auch den späteren Grundstückseigentümern der rückwärtigen Bauteile als Abgrenzung zur freien Landschaft hin empfohlen werden.

## 7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 7.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Rollmannstraße, eine Verlängerung der Feldstraße, welche über die Breckerfelder Straße (L 701) mit dem überregionalen Straßenverkehr vernetzt ist. Mittelfristiges Ziel ist es, die Rollmannstraße in Richtung Osten zur Hagener Straße (L 702) zu führen, um das gesamte Siedlungsgebiet östlich der Breckerfelder Straße auch in Richtung Hagen zu öffnen.

Der ruhende Verkehr soll den Eigenheimen zugeordnet auf den Grundstücken selbst untergebracht werden. Der öffentliche Parkplatz soll auch Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.

Die gegenüber der vorhandenen Bebauung im gesamten Siedlungsgebiet Höfinghöff verschwindend geringe Ergänzung durch diesen Bebauungsplan dürfte sich auf den dort vorhandenen Ziel- und Quellverkehr kaum auswirken.

Eine Fußwegverbindung zwischen der Rollmannstraße und dem Bolzplatz mit Anschluß an die Erschließungsstraße soll nach Osten hin in Waldwegen eine Fortsetzung finden.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser erfolgt durch die Aktiengesellschaft für Versorgungsunternehmen (AVU).

Zur Entwässerung steht ein Trennsystem zur Verfügung, wobei das Schmutzwasser zur Stadt Hagen geführt wird und das Regenwasser, soweit nicht verrieselt, vom Hasperbach als Vorfluter Aufnahme findet.

Der anfallende Hausmüll wird von einem Vertragsunternehmer im Auftrag der Stadt Ennepetal eingesammelt. Für die Entsorgung steht die Müllkompostierungsanlage des KVR in Ennepetal zur Verfügung.

Soweit Bodenaushub durch Baugruben anfällt, kann dieser auf einer nahegelegenen genehmigten Deponie gelagert werden. Oberirdische Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

## 8. Inmissionsschutz

Das Plangebiet wird aller Voraussicht nach keiner nennenswerten Immissionsbelastung aus Industrie- oder Verkehrsemissionen unterliegen. Lediglich aus dem Flugbetrieb des Sonderlandeplatzes in Hagen, Hof-Wahl, sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Aufgrund der Klassifizierung des Landeplatzes und der daraus resultierenden Nutzung sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Fluglärm zumutbar.

Besondere Schutzmaßnahmen werden für dieses Baugebiet nicht für erforderlich gehalten.

Bezüglich einer Immissionsbelastung aus dem Verkehrslärm der L 702 n werden die in dem Bebauungsplan Nr. 40 "Verbindungsstraße Loher Straße - Hagener Straße" und dem vorgelagerten Bebauungsplan Nr. 13a "Hasperbach-Beuke" vorgesehenen und fertiggestellten Schallschutzmaßnahmen für ausreichend erachtet.

9. Sonstiges

Bodenordnende Maßnahmen fallen nicht an, da die Stadt Ennepetal Grundstückseigentümer der gesamten Fläche des Plangebietes ist. Somit können bei der Vergabe der Grundstücke individuelle Aufteilungen vorgenommen und zusätzliche Maßnahmen vertraglich mit den Grundstückserwerbern geregelt werden.

10. Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst sind keine Gebäude oder anderweitige historische Merkmale vorhanden. Somit entfallen denkmalpflegerische Maßnahmen. Bezüglich möglicher bodendenkmalpflegerischer Belange werden bei Bodeneingriffen auffällige Veränderungen oder Verfärbungen den zuständigen Behörden zur weiteren Untersuchung angezeigt.

11. Strukturdaten

Größe des Plangebietes	ca. 0,94 ha
davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,64 ha
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Begleitgrün	ca. 0,16 ha
Spielplatz	ca. 0,04 ha
Bolzplatz	ca. 0,10 ha
Mögliche Bebauung	ca. 16 Eigenheime
Öffentlicher Parkplatz für ist vorgesehen	8 PKW

12. Kosten

Nach überschlägiger Ermittlung fallen folgende Kosten an.

Verkehrsflächen einschl. Be- gleitgrün	355.000,-- DM
Kanalisation	120.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	25.000,-- DM

---


insgesamt: 500.000,-- DM

13. Grünanlagen

Die in der alten Bahntrasse liegende Verkehrsfläche wird von begrünten, mit Sträuchern bewachsenen Böschungen begleitet. Diese natürlichen Feldgewächse sollen durch eine Festsetzung von "Verkehrsflächenbegleitgrün" erhalten werden. Für den vorgesehenen Parkplatz und den Bolzplatz ist eine ebensolche Neueingrünung aus heimischen Baum- und Straucharten geplant.

Für die Abgrenzung der Wohnbebauung zur freien Landschaft hin soll den Grundstückseigentümern auferlegt werden, nur lebende Hecken oder eine artgerechte Bepflanzung zu verwenden.

Aufgestellt im Baudezernat  
der Stadt Ennepetal - Amt 61/63 -  
im Juli 1990  
Im Auftrag



( F i s c h e r )