

**Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 55 „Mittelstraße“**

## Gliederung

1. Ziel des Bebauungsplanes
  2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  3. Bestehende Rechtsverhältnisse
    - 3.1 Angrenzende Bebauungspläne
    - 3.2 Vorbereitende Untersuchungen gem. Städtebauförderungsgesetz
    - 3.3 Landesstraßen
    - 3.4 Deutsche Bundesbahn
    - 3.5 Denkmalschutz
    - 3.6 Veränderungssperre/Sonstiges
  4. Erläuterungen zur Lage, zum Bestand und zur Funktion des Plangebietes (Situationsbeschreibung)
  5. Erläuterung zum Planungsinhalt
    - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 5.2 Stadtgestalterische Belange
    - 5.3 Erschließung
    - 5.4 Ver- und Entsorgung
  6. Hinweise
  7. Kostenschätzung
-

### 1. Ziel des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung, den Erhalt und eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Versorgungsstandortes Ennepetal-Altenvoerde (Mittelstraße) schaffen.

### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Dieser Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ennepetal entwickelt.

In diesem Bebauungsplan sollen - entsprechend den vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen - "Mischgebiete" festgesetzt werden; der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "gemischte Bauflächen" dar. Darüber hinaus stellt der wirksame Flächennutzungsplan die zentralen Bereiche von Ennepetal-Milspe/Ennepetal-Altenvoerde als gemeinsamen Siedlungsschwerpunkt(SSB) dar.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Angrenzende Bebauungspläne

Dieser Bebauungsplan grenzt im Osten unmittelbar an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34. Der Bebauungsplan Nr. 34 setzt ausschließlich "Verkehrsfläche" für den Kreuzungsbereich Loher Straße/Mittelstraße fest. Im Norden grenzt dieser Bebauungsplan unmittelbar an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 52a. Der Bebauungsplan Nr. 52a hat zum Ziel, Wohngebiete (WA) festzusetzen.

#### 3.2 Vorbereitende Untersuchungen gem. Städtebauförderungsgesetz

Mit Beschluß vom 03.10.1985 hat der Rat der Stadt Ennepetal vorbereitende Untersuchungen im Kernbereich von Ennepetal-Altenvoerde eingeleitet.

Diese Untersuchungen sollten insbesondere folgende Problemkreise erfassen:

- Veränderungen im qualifizierten Hauptverkehrsstraßennetz; Umwidmung der L 699 (Mittelstraße) zwischen der L 702 (Milsper Straße) und der Loher Straße und anschließender verkehrsberuhigter Ausbau
- Bereitstellung von Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr außerhalb des Straßenraumes der Mittelstraße
- Modernisierung/passiver Lärmschutz.

Schwerwiegende städtebauliche Mißstände, welche eine umfassende Sanierung begründeten, sind für den Versorgungsstandort Ennepetal-Altenuerde nicht festzustellen.

Dennoch sind - zur Bewahrung und Sicherung des Versorgungsstandortes - flankierende Maßnahmen (private und öffentliche Investitionen/Schaffung verbindlichen Baurechtes) geboten.

Das Land Nordrhein-Westfalen bezuschußt in diesem Zusammenhang beabsichtigte Maßnahmen der Stadt zur Standortsicherung/Umfeldverbesserung; hier: Verkehrsberuhigung Mittelstraße Standortsicherung Fa. Peddinghaus. Weitere Maßnahmen (Schaffung öffentlicher Parkplätze/Ausbau August-Bilstein-Straße), sollen sich - im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes - anschließen.

### 3.3 Landesstraßen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt den Streckenabschnitt der L 699 (Mittelstraße) zwischen Einmündung L 702 (Milsper Straße) und Loher Straße. Insofern sind Belange des zuständigen Straßenbaulastträgers, hier: Landschaftsverband Westfalen-Lippe/Landesstraßenbauamt Hagen, betroffen. Nach Abschluß dieses Bebauungsplanverfahrens sollen die L 699 und L 702 in Stadtstraßen abgestuft werden.

### 3.4 Deutsche Bundesbahn

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt Grundstücke der Deutschen Bundesbahn (August-Bilstein-Straße/ehemaliges Gelände des Bahnhofes Ennepetal-Altenuerde); planfestgestelltes Eisenbahnbetriebsgelände. Hinsichtlich dieses Bereiches ist zwischenzeitlich eine Einigung zwischen den Beteiligten (Deutsche Bundesbahn/Stadt Ennepetal/Firma Peddinghaus) bzgl. der inhaltlichen Planung und der zukünftigen Eigentumsverhältnisse erreicht worden.

Die beabsichtigten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich stehen im Einklang mit den vorgenannten vertraglichen Vereinbarungen. Die Deutsche Bundesbahn hat keine Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen vorgetragen. Sie hat jedoch angeregt, den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geringfügig zu verringern (Gleis 1).

Dieser Anregung ist der Rat im Zuge des Verfahrens gefolgt. Einer weiteren Anregung der DB, das im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommene Eisenbahnbetriebsgelände als Gewerbegebiet festzusetzen, ist der Rat ebenfalls nicht gefolgt, weil er - bei Berücksichtigung dieser Anregung - mögliche städtebauliche Spannungen im Betrachtungsbereich befürchtet.

### 3.5 Denkmalschutz

Der überwiegende Teil der Bausubstanz für den Betrachtungsbereich stammt aus der Zeit vor 1919/bzw. vor 1900. Dieser Anteil an Bausubstanz ist zum Teil in seinem äußeren Erscheinungsbild gut erhalten und prägt den Straßenraum der Mittelstraße nicht unwesentlich.

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal; es ist dieses das Haus Milsper Straße 193.

### 3.6 Veränderungssperre/Sonstiges

Für den Bebauungsplan Nr. 55 "Mittelstraße" besteht eine Veränderungssperre.

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

## 4. Erläuterungen zur Lage, zum Bestand und zur Funktion des Plangebietes (Situationsbeschreibung)

Der Versorgungsstandort Ennepetal-Altenuerde und sein Einzugsgebiet liegt zwischen den Stadtteilen Ennepetal-Milspe und Ennepetal-Voerde. Er ist im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung (Festlegung von Siedlungsschwerpunkten innerhalb des Stadtgebietes) dem gemeinsamen Siedlungsschwerpunkt Ennepetal-Milspe/Altenuerde zugeordnet.

Dennoch kann der Bereich Altenuerde in bestimmter Weise als eigenständiger Stadtteil beurteilt werden. Er ist aufgrund seiner historischen Entwicklung mit einer eigenen, funktionsfähigen Versorgungsinfrastruktur ausgestattet, welche Versorgungsfunktionen für den Nahbereich und zum Teil darüber hinaus wahrnimmt.

Der Versorgungsbereich Ennepetal-Altenuerde liegt in direkter räumlicher Nähe zu dem südlich angrenzenden - historisch gewachsenen - Gewerbe- und Industriebereich entlang der Ennepe; er grenzt ebenfalls unmittelbar an die - historisch gewachsenen - Gewerbesiedlungen im Loher Tal (Nord-Osten) und an der Milsper Straße (Nord-West).

Der Versorgungsstandort liegt in Bezug auf seinen direkten Einzugsbereich (ca. 3.500 Einwohner) in Randlage. Insofern hat er Lagenachteile gegenüber den Versorgungsstandorten Ennepetal-Voerde/Milspe). Es kommt hinzu, daß die Mittelstraße, zu der sich der Handels- und Dienstleistungsbesatz räumlich und funktional orientiert, entsprechend ihrer Widmung (Landesstraße 699) alle Verkehrsarten aufnimmt, so daß durch den Versorgungsbereich auch ein erheblicher Anteil von Verkehr fließt, welcher "eigentlich" artfremd ist (Durchgangsverkehr). Die L 699 (Mittelstraße) hat Netzschluß mit der L 702 (Milsper Straße).

Weiter ist die Situation auch dadurch gekennzeichnet, daß im Betrachtungsbereich nur ein geringes Angebot von Flächen für den ruhenden Verkehr, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich zur Verfügung steht; dies aufgrund verfestigter Baustrukturen und eines geringen Freiflächenanteils bzw. Fehlen geeigneter Flächen. Deshalb besitzt der Versorgungsstandort geringe potentielle Entwicklungsmöglichkeiten, wenn man davon ausgeht, daß die vorgefundenen baulichen und funktionalen Strukturen zukünftig nicht wesentlich verändert werden können und sollen.

#### 5. Erläuterung zum Planungsinhalt

Da der Rat der Stadt Ennepetal die Berechtigung des Versorgungsstandortes Ennepetal-Altenvoerde bejaht, wird er auch dafür Sorge tragen, daß seine Standortbedingungen angemessen verbessert werden.

Elemente zur Erreichung dieses Zieles sind:

- Sicherung der vorhandenen Art und des Maßes der baulichen Nutzung; insbesondere des Baugebietscharakters (Mischgebiet)
- Umfeldverbesserung durch Abstufung der L 699 in eine städtische Straße und anschließendem verkehrsberuhigten Ausbau, als auch Abstufung der L 702.
- Bodenordnung im Bereich des ehemaligen Bahnhofes Ennepetal-Altenvoerde (Ausbau der August-Bilstein-Straße und Bereitstellung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze).

#### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Analyse der vorhandenen Baugebietsnutzungen nach Baunutzungsverordnung im Planbereich ergibt eindeutig den Baugebietscharakter "Mischgebiet". An dieser Nutzung soll sich nichts ändern; sie wird als städtebaulich sinnvoll angesehen und in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Probleme ergeben sich jedoch aufgrund der vorhandenen baulichen Verdichtung/Ausnutzung. Gemäß Baunutzungsverordnung korrespondieren Art und Maß der baulichen Nutzung insofern, als mit dem jeweiligen Baugebiet ein bestimmtes Höchstmaß der baulichen Nutzung vorgegeben ist (§ 17 Baunutzungsverordnung).

. . .

Im Plangebiet sind in vielen Fällen die Höchstwerte der Grund- und Geschosflächenzahl eines Mischgebietes deutlich überschritten.

Es war also abzuwägen, ob

- ein anderes, höher auszunutzendes Baugebiet (etwa ein Kerngebiet) festzusetzen ist
- Festsetzungen mit geringeren Ausnutzungswerten als die, die vorhanden sind, getroffen werden sollen, oder
- ein Mischgebiet mit erhöhten Grund- und Geschosflächenzahlen sinnvoll und gerechtfertigt ist.

Trotz der teilweise hohen Ausnutzung ist beabsichtigt, in diesem Bebauungsplanentwurf "Mischgebiet" mit erhöhten Grund- und Geschosflächenzahlen festzusetzen.

Eine Baugebietsfestsetzung "Kerngebiet" erscheint aufgrund der vorhandenen Nutzung / Funktion und der formulierten städtebaulichen Zielkonzeption nicht tragbar.

Dieser Bebauungsplan hat die Sicherung und begrenzte Entwicklung des baulichen und funktionalen Bestandes zum Ziel; er orientiert sich hinsichtlich der sonstigen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen/Geschossigkeit), eng an dem Bestand. Insofern sind die in ihm getroffenen höheren Grund- und Geschosflächenzahlen gerechtfertigt. Sie repräsentieren praktisch die vorhandene Ausnutzung.

Dies erklärt auch die relativ kleinräumige Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/Baugebiete, welche zum Teil auf Einzelgrundstücke ausgerichtet ist.

Darüber hinaus erlaubt die Festsetzung "Mischgebiet" eher die Abwehr städtebaulich unerwünschter/gefährlicher Nutzungen. Da es sich bei dem in Rede stehenden Versorgungsstandort um einen städtebaulich sensiblen Bereich handelt, der vor negativen Entwicklungen geschützt werden soll, ist beabsichtigt, in dem "Mischgebiet" Spielhallen nicht zuzulassen. Dies wird wie folgt begründet.

In der Mittelstraße befindet sich noch keine Spielhalle; es besteht jedoch starker Ansiedlungsdruck.

Der Rat der Stadt Ennepetal befürchtet ernsthaft, daß die Zulässigkeit von Spielhallen im Versorgungsstandort Ennepetal-Altenuerde nicht abzusehende Negativwirkungen haben wird.

Er befürchtet Lärmbelastigungen für die in der Mittelstraße wohnende Bevölkerung und eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes, verbunden mit einer deutlichen Minderung der Angebotsqualität und einer Gefährdung der Nutzungsvielfalt am Standort. Diese Befürchtung ist insbesondere deshalb begründet, weil es sich bei dem Betrachtungsbereich um einen Standort sogenannter "zweiter Lage" handelt.

Art und Maß der baulichen Nutzung auf dem Restgrundstück der Deutschen Bundesbahn werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Zuge der laufenden "Bodenordnung" und der planerisch/baulichen Konzeption ist beabsichtigt, daß die Firma Peddinghaus dort eine Lagerhalle errichtet. Diese Lagerhalle wird zu einer Verbesserung der gestalterischen und immissionsmäßigen Situation im Betrachtungsbereich führen, da die Lagerung zur Zeit zum Teil im Freien (August-Bilstein-Straße) erfolgt. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der DB/Fa.Peddinghaus und der Stadt Ennepetal liegen vor.

## 5.2 Stadtgestalterische Belange

Gestalterisch gesehen hat der Planbereich durchaus ein Gesicht. Er stellt sich - aufgrund seiner gemischten Bausubstanz aus verschiedenen Bauepochen - zwar unterschiedlich dar, zeigt in Einzelbauten und Hausgruppen jedoch durchaus gestalterische und baudenkmalpflegerische Wertigkeit/Qualität.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dazu beitragen, den baulichen Bestand - so unterschiedlich er auch sein mag - zu bewahren. Sie sind daher hinsichtlich der Geschossigkeit, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche am Bestand orientiert. Dieser Ansatz gilt insbesondere für das Haus August-Bilstein-Straße 3.

## 5.3 Erschließung

An dem gegebenen Erschließungssystem ändert sich durch diesen Bebauungsplan nichts grundsätzliches. Funktional sind jedoch Änderungen geplant.



Es sind diese:

- Umwidmung der L 699 (Mittelstraße) in eine verkehrsberuhigte Gemeindestraße;
- Änderung der Anlieferung (LKW) für die Firmen Peddinghaus und Bilstein, Einbahnstraßenregelung für die August-Bilstein-Straße;
- verkehrsberuhigter Ausbau der Mittelstraße und der August-Bilstein-Straße.

Die planerischen Voraussetzungen für die Umwidmung der L 699 (Mittelstraße) hat die Stadt Ennepetal bereits im Zuge der gesamtstädtischen Neuordnung geschaffen. Die tatsächlichen Voraussetzungen, d.h. die bauliche Realisierung dazu wird zur Zeit geschaffen.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang der Straßenzug der L 702 von der B 7 (Kölner Straße) in Richtung Hagen. Dieser Straßenzug soll zwischen Ennepetal-Milspe und Ennepetal-Hasperbach eine neue Linie bekommen, zur Zeit setzt er sich aus folgenden Straßen zusammen:

- Entlastungsstraße Milspe (Neustraße),
- Milsper Straße,
- Wilhelmstraße,
- Hagener Straße.

Zukünftig wird er sich so darstellen:

- Entlastungsstraße Milspe (Neustraße),
- Neustraße,
- Loher Straße,
- Verlängerung Loher Straße,
- Hagener Straße.

Planungsrechtlich ist der neue Straßenzug - soweit erforderlich - durch Bebauungspläne gesichert. Die Baumaßnahmen zur Realisierung sind zum Teil abgeschlossen bzw. im Gange. Mit der endgültigen Fertigstellung der Gesamtmaßnahme kann für 1989 gerechnet werden.

Somit besteht spätestens nach Umwidmung der L 702 formal die Notwendigkeit, die L 699 (Mittelstraße) zwischen der L 702 alt (Milsper Straße) und der L 702 neu (Loher Straße) abzustufen; dies soll geschehen.

. . .

Aufgrund der vorgenannten Sachlage sind die Voraussetzungen für einen verkehrsberuhigten Ausbau der Mittelstraße schon jetzt gegeben. Auch diesem Ziel dient dieser Bebauungsplan.

Die Stadt Ennepetal verspricht sich von einer solchen Maßnahme eine nachhaltige Verbesserung der Gesamtsituation des Versorgungsstandortes Ennepetal-Altenuferde.

Inhalte des beabsichtigten verkehrsberuhigten Ausbaues sind:

- Minimierung des Flächen für den fließenden Verkehr
- Begrünung des Straßenraumes
- Schaffung/geordnete Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen im Betrachtungsbereich
- Verbesserung des Erscheinungsbildes des Straßenraumes.

Ein Entwurf zum verkehrsberuhigten Ausbau der Mittelstraße liegt vor; er wurde in einer Bürgeranhörung gebilligt. Zur Realisierung stehen Förderungs-  
mittel bereit.

Neben der Umwidmung und dem Rückbau der Mittelstraße soll eine Änderung der LKW-Zufahrten zu den Firmen Bilstein und Peddinghaus erfolgen.

Dies hat zur Folge, daß die Mittelstraße nicht mehr vom Schwerlastverkehr für die vorgenannten Firmen belastet wird.

Die Firma Bilstein hat bereits die Verlegung ihrer LKW-Zufahrt von der August-Bilstein-Straße zur Mittelstraße vollzogen. Die neue Betriebszufahrt befindet sich zwischen den Häusern Mittelstraße 4 und 10. Die LKW erreichen das Betriebsgelände der Firma Bilstein von der Milsper Straße und verlassen dieses wieder zur Milsper Straße.

Die Firma Peddinghaus wird ebenfalls eine Änderung ihrer Zufahrt zum Versandgebäude an der August-Bilstein-Straße realisieren. Die LKW befahren zukünftig nicht mehr die Mittelstraße, sondern erreichen die Versandhalle an der August-Bilstein-Straße über die Neustraße und das Eisenbahnbetriebsgelände der Deutschen Bundesbahn (siehe dazu Anlageplan Verkehrsberuhigung Mittelstraße).

Entsprechende Regelungen mit der Deutschen Bundesbahn sind getroffen.

#### 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser erfolgt durch die Aktiengesellschaft für Versorgungsunternehmen (AVU). Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem in vorhandenen Kanälen. Alle Ver- und Entsorgungssysteme sind vorhanden.

Der Bebauungsplan erfaßt den Bestand; er setzt keine zusätzlichen Baugebiete fest.

Im Plangebiet befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie Versorgungsleitungen der AVU und der Ruhrgas AG.

Bei der Neugestaltung der Verkehrsfläche ist auf die vorhandenen Leitungssysteme Rücksicht zu nehmen bzw. eine Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern herbeizuführen.


Baumaßnahmen sollen frühzeitig koordiniert werden. Soweit Bodenaushub bei der Herstellung von Verkehrsanlagen oder Baumaßnahmen anfällt, kann dieser auf genehmigten Deponien im Stadtgebiet von Ennepetal gelagert werden.

#### 6. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und 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 Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

#### 7. Kostenschätzung

Verkehrsberuhigung Mittelstraße, 1. Bauabschnitt	DM 400.000,--
Ausbau August-Bilstein-Straße, 2. Bauabschnitt	DM 500.000,--
S u m m e :	<u>DM 900.000,--</u>

Aufgestellt im Baudezernat  
der Stadt Ennepetal  
Planungs- u. Bauordnungsamt  
im April 1989  
im Auftrag  
  
( F i s c h e r )