



Anlage 3

Stadt

Ennepetal

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 56

Lindenstraße

## G l i e d e r u n g

1. Ziel des Bebauungsplanes
  2. Gründe des Bebauungsplanes
  3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  4. Bestehende Rechtsverhältnisse
  5. Erläuterung zum Inhalt des Bebauungsplanes
  6. Denkmalschutz
  7. Verkehrliche Situation
  8. Ver- und Entsorgung
  9. Immissionsschutz
  10. Strukturdaten
-

## 1. Ziel des Bebauungsplanes

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den historisch gewachsenen zentralen Bereich des Ortsteiles Voerde in seiner Bausubstanz zu erhalten und dort das vielfältige Angebot von Einzelhandel und Dienstleistungen zu stärken. Eine Verbesserung des Wohnumfeldes soll auch die Wohnfunktion fördern und den Aufenthalt in Voerde attraktiv machen.

Um den typisch kleinstädtischen Charakter der Einkaufszone der Lindenstraße und An der Kirche zu sichern, ist es geboten, die Ansiedlung von Spielhallen und Sexshops in diesem Bereich in Grenzen zu halten.

## 2. Gründe des Bebauungsplanes

Der Ortskern von Voerde versorgt als Nebenzentrum einen größeren Einzugsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes, teilweise auch des gehobenen Bedarfes. Im Rückraum der Lindenstraße neu geschaffene Verkaufsfläche hat deutlich gemacht, daß es sehr schwer ist, dem Sog der Nachbarstädte, vor allem des Oberzentrums Hagen, entgegenzutreten. Hier ist die Stadt Ennepetal gefordert, durch Maßnahmen zur Ortsbilderhaltung und Wohnumfeldverbesserung die Attraktivität des Zentrums von Voerde zu steigern. Die Lindenstraße muß sich fußgängerfreundlicher darstellen. Einer unsachgemäßen Renovierung der historischen Hausfassaden muß Einhalt geboten werden.

Wesentlich für den Erfolg der geplanten Maßnahmen ist die Verhinderung von Spielhallen und Sexshops im Bereich der Lindenstraße und An der Kirche im Erdgeschoßbereich. Derartige Nutzungen werden daher im Plangebiet im Erdgeschoß ausgeschlossen. Die Versorgungs- und Wohnfunktion im Zentrum von Voerde würde durch die Ansiedlung von Spielhallen und Sexshops in der Schaufensterebene nachhaltig beeinträchtigt und gestört.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich als ein intaktes, gewachsenes historisches Ortszentrum dar mit der Lindenstraße als Geschäftsstraße. Hier darf die besondere Eigenart des urbanen Stadtbildes nicht durch negative Nutzungen zerstört werden.

Spielhallen und Sexshops verändern die vorhandenen Strukturen, indem sie die für die Funktion als Versorgungszentrum wichtigen Geschäfte mit qualifiziertem Warenangebot verdrängen und den Charakter des Ortszentrums abwerten. Auch hochwertige Wohnnutzung ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu solchen Betrieben nicht aufrechtzuerhalten.

Anspruchsvolle Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe meiden ihre Nähe und zeigen keine Investitionsbereitschaft. Weitere Kaufkraft würde in Nachbargemeinden abfließen.

Dieser Bebauungsplan soll durch geeignete Festsetzungen einem Absinken des Niveaus in diesem sensiblen Nebenzentrum entgegensteuern und Fehlentwicklungen verhindern.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde in Anbetracht der dortigen Entwicklung mit einer 34. Änderung durch Ausweitung der gemischten Baufläche in den Bereichen östlich der Straße An der Kirche sowie im Rückraum auf der Westseite der Lindenstraße der dortigen Situation angepaßt. Auch wurde ein Betriebsgrundstück der AVU mit einer Gasversorgungsstation und einem Umspannwerk durch Eintragung entsprechender Symbole in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

Durch diese inzwischen wirksame 34. Änderung des Flächennutzungsplanes kann dieser Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Begrenzung des Plangebietes hat sich teilweise als Anschluß an vorhandene Bebauungspläne ergeben. So schließt im Süden der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 40 "Verbindungsstraße Loher Straße - Hagener Straße (L 702)" an. Im Nord-Westen begrenzt der ebenfalls rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 44 "Milsper Straße - Königsberger Straße - Lindenstraße" das Plangebiet.

Die nord-östliche Begrenzung wird durch den Bebauungsplan Nr. 19 "Wiesenstraße" Teil I gebildet, welcher jedoch noch im Verfahren schwebt.

Eine vorhandene Ferngasleitung mit Begleitkabel wurde als Leitungstrasse mit entsprechendem Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Da in dem Schutzstreifen auch mehrere Kabel der AVU liegen, wurde für diesen Bereich ein Leitungsrecht zugunsten der AVU festgesetzt.

Die dem Denkmalschutz unterstellten Gebäude sind entsprechend kenntlich gemacht.

Am 03.10.85 hat der Rat der Stadt Ennepetal beschlossen, für den zentralen Bereich von Voerde vorbereitende Untersuchungen gemäß §4 Städtebauförderungsgesetz (St.Bau FG) mit dem Ziel durchzuführen, dort ein förmliches Sanierungsgebiet festzulegen. Ein Satzungsbeschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 5 St Bau F G erfolgte jedoch nicht.

Im Auftrage der Stadt Ennepetal hat der KVR einen städtebaulichen Rahmenplan mit schwerpunktmäßiger Untersuchung der Verkehrsprobleme und dem Ziel einer flächenbezogenen Verkehrsberuhigung für den Ortsteil Voerde erstellt. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung der Verkehrsfläche ohne Verkehrsaufteilung läßt alle Möglichkeiten einer Verkehrsberuhigung offen.

#### 5. Erläuterung zum Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 56 "Lindenstraße" dient vorrangig der Erhaltung des Stadtbildes und der Verbesserung des Wohnumfeldes. Den größten Anteil an der vorhandenen Bebauung haben die vor dem Jahre 1900 errichteten typisch bergischen Fachwerkhäuser mit verschiefernten Außenwänden. Sie stellen sich überwiegend 2-geschossig mit Satteldach als Einzel- oder Doppelhäuser dar, verfügen über Verkaufsfläche im Erdgeschoß und Wohnungen im Obergeschoß.

Diese Häuser wurden größtenteils umgebaut und erhielten straßenseitig größere Schaufenster und neue Fassaden. Fehlende Geschäftsfläche wurde häufig durch unschöne Anbauten im Rückraum gewonnen. Die meisten Erneuerungen der Fassaden wurden teilweise aus Unkenntnis, teilweise aus Sparsamkeit nicht stilschön ausgeführt. Bei neuen Fenstern verzichtete man auf Sprossen und statt der Schlagläden baute man Rolläden ein. Vielfach wurde für Schaufensteranlagen und Haustüren Aluminium verwendet.

Dieser Entwicklung soll durch eine gezielte Bauberatung entgegengewirkt werden.

Zentraler Punkt des Stadtteiles Voerde bildet die zum Baudenkmal erklärte Evgl. Kirche, deren nähere Umgebung auch der geschäftliche Schwerpunkt ist. Die Lindenstraße und die bogenförmige Nebenstraße An der Kirche beherbergen den Hauptanteil der Handels- und Dienstleistungsbetriebe in Voerde. Dieser gewachsenen Struktur entsprechend erfolgt eine Mischgebietsausweisung mit teilweise erhöhten Grund- und Geschosflächenzahlen. Die vorhandenen Gebäude, teilweise auf sehr kleinen Grundstücken, fordern bzgl. der Festsetzungen eine Anpassung an die Gegebenheiten.

Auch vom Baurecht her müssen, besonders in Bezug auf die Gebäudeabstände, Konzessionen gemacht werden. Zudem muß den in den Altbauten oft sehr beengt untergebrachten Einzelhandelsbetrieben zur Erhaltung und Verbesserung der Infrastruktur eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden.

Obschon im Durchschnitt eine 2-geschossige Bebauung vorherrscht, wurden mit Rücksicht auf einzelne 3-geschossige Gebäude sowie auch als Vollgeschoß zählende Dachgeschoßausbauten teilweise drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Neben der Mischgebietsausweisung erhielt der Bereich um die Kirche und auch die Feuerwache eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf. Auch liegt im Plangebiet eine Betriebsanlage der AVU mit Gasreglerstation und einem Umspannwerk für die örtliche Versorgung. Hier erfolgte eine Ausweisung als Fläche für Versorgungsanlagen.

Zur Wahrung des typischen Kleinstadtbildes mit seiner Infrastruktur werden für negative und störende Nutzungen im Planbereich besondere Maßnahmen getroffen. Eine entsprechende Festsetzung verhindert die Zulassung von Spielhallen und Sexshops in der Erdgeschoßebene.

Neben dem Baumbestand und den Grünanlagen auf dem Kirchplatz finden sich Hausgärten und Anpflanzungen im ganzen Plangebiet, besonders im westlichen Rückraum der Lindenstraße. Der unmittelbar östlich angrenzende Friedhof kann mit seinem alten Baumbestand auch als Grünanlage angesehen werden. In der Lindenstraße selbst wurden bereits Bäume zur Gliederung des Parkstreifens angepflanzt.

#### 6. Denkmalschutz

Die im Planbereich liegende Evgl. Kirche aus dem Jahre 1781 (Sakristei von 1735) unterliegt dem Denkmalschutz.

Da in dem historischen Bereich um die Kirche noch Reste von Vorgängerbauten vermutet werden, ist dieses Gebiet auf Anregung des Westfälischen Museums für Archäologie im Bebauungsplan dahingehend kenntlich gemacht, daß dort bei jeglichen Bodeneingriffen das Westfälische Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4 zu benachrichtigen ist.

Es wird angenommen, daß die ersten Ansiedlungen in Voerde schon um das Jahr 800 erfolgten. Im Jahre 1030 wurde Voerde urkundlich erwähnt. Das Zentrum von Voerde ist durch einen sehr hohen Anteil von älteren Gebäuden geprägt. Auffallend ist der hohe Anteil von typisch bergischen Schieferhäusern, welche vor der Jahrhundertwende errichtet wurden. Der Erhalt dieser Bausubstanz ist für das Ortsbild von Voerde wesentlich. Außer der Kirche ist auch ein Fachwerkhaus am Regensberg 16a als Baudenkmal im Bebauungsplan gekennzeichnet; ebenso ein steinernes Denkmal auf dem Kirchplatz.

Für das gesamte Plangebiet gilt folgender Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 7. Verkehrliche Situation

Das Zentrum von Voerde liegt im Schnittpunkt von zwei Verkehrsachsen, der West-Ost-Verbindung Milspe-Hagen (L 702) und der Nord-Süd-Verbindung Gevelsberg-Breckerfeld.

Während durch den Bau der Verbindungsstraße Loher Straße - Hagener Straße eine gewisse Entlastung der Lindenstraße erreicht wurde, steht für den Nord-Süd-Verkehr keine geeignete Umgehung zur Verfügung. Deshalb muß für die Lindenstraße eine städtebaulich verträgliche Lösung gefunden werden.

Diesbezüglich wird der Rat der Stadt im Zuge der Umsetzung der Ergebnisse und Erkenntnisse des städtebaulichen Rahmenplanes für Ennepetal-Voerde eine Abwägung hinsichtlich der Widmung und des Ausbaus der Lindenstraße vornehmen.

Von der Sparkasse aus werden rückwärtige Parkplätze erschlossen. Es wurde daher ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit von der Sparkasse zum Friedhofsweg hin festgesetzt und so den Bürgern ein kurzer Weg vom Parkplatz zur Einkaufszone angeboten.

Die Lindenstraße selbst bildet zwischen den Kreuzungspunkten Milsper Straße und Loher Straße in ihrer Linearität eine überschaubare Einheit. Mit ca. 300 m Länge ist diese Einkaufszone leicht von Fußgängern zu bewältigen.

Die Straße An der Kirche wurde bereits verkehrsberuhigt und zur Mischfläche umgestaltet.

Im Gegensatz zur Lindenstraße führt sie bogenförmig um die Kirche herum und weitet sich im südlichen Abschnitt zu einem Platz aus. Auch von hier sind die am Friedhof gelegenen Parkplätze in ganz geringer Entfernung leicht zu erreichen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll im östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 19 "Wiesenstraße", Teil I ein weiterer Parkplatz für das Zentrum von Voerde Entlastung bringen und den Stellplatzbedarf ausgleichen. Für die Bevölkerung aus dem südlichen bis nach Breckerfeld reichenden Einzugsbereich besteht die Möglichkeit, am Ortsausgang in zumutbarer Entfernung auf dem Kirmesplatz zu parken. Entgegengesetzt bietet sich für die Anfahrt aus der Milspers Straße der Parkplatz in der Königsberger Straße an. Des Weiteren befindet sich beiderseitig der Lindenstraße ein Parkstreifen für Kurzparker. Zudem stehen auch einige private Stellplätze für Geschäftskunden, wie von der Sparkasse angeboten, zur Verfügung.

#### 8. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung für das gesamte Plangebiet erfolgt nach Westen und wird in der Talsohle mit dem Verlauf der B 7 der Kläranlage des Ruhrverbandes in Gevelsberg zugeführt.

Über einen Vertragsunternehmer im Auftrage der Stadt Ennepetal wird die regelmäßige Abfuhr des anfallenden Mülls gewährleistet. Zur Entsorgung steht das Müllkompostierungswerk des KVR in Ennepetal zur Verfügung. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch das Versorgungsnetz der AVU. Die AVU unterhält für die örtliche Versorgung in Voerde eine Gasreglerstation, welche durch die im Plan gekennzeichnete Ferngasleitung gespeist wird. Für die Stromversorgung wird dort ein Umspannwerk unterhalten.

Bodenaushub kann auf einer genehmigten Deponie in geringer Entfernung abgelagert werden.

#### 9. Immissionsschutz

Das gesamte Plangebiet entspricht in der Örtlichkeit einem typischen Mischgebiet und wurde dementsprechend ausgewiesen.

Östlich der Straße an der Kirche liegt eine Möbelhandlung mit Tischlerei, wobei die Tischlerei zu ca. 50 % für den Möbelhandel, wie Kundendienst usw. tätig ist. Von daher ist dieser Betrieb in einem Mischgebiet zu vertreten.

Ebenso ist für eine nicht wesentlich störende Dreherei am Friedhofsweg ein Mischgebiet festgesetzt. Es handelt sich um einen kleineren Betrieb, welcher Toröffnungen nur zum Innenhof hin hat und somit nach außen hin die für ein Mischgebiet vorgegebenen Schallpegelrichtwerte kaum überschreitet. Ausge-



nommen sind einige Spitzenwerte, welche hin und wieder beim Transport von Formkästen auftreten. Diese Spitzenwerte werden jedoch durch laufend auftretende Fremdgeräusche aus Fahrzeugverkehr und anderen emittierenden Schallquellen in der Innenstadt übertroffen. Eine Ausdehnung des Betriebes ist aufgrund der vorhandenen Nachbarbebauung nicht mehr gegeben. Es wurden daher bereits Verlagerungsabsichten in Erwägung gezogen. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes würde hier Konflikte mit der benachbarten Bebauung auslösen und den Zielen der Stadtentwicklung entgegenstehen.

Nach einer Modernisierung des Betriebes und durch bauliche Maßnahmen werden die Schallemissionen reduziert, so daß auch von Seiten des Gewerbeaufsichtsamtes keine Bedenken mehr gegen den Betriebsstandort im Mischgebiet erhoben werden.

Der Rat der Stadt Ennepetal hält die Ausweisung "Mischgebiet" für den Bereich dieser Firma und deren Umgebung für sinnvoll und für die städtebauliche Entwicklung in Voerde geboten.

Östlich von Voerde liegt in 2,7 km Entfernung (Luftlinie) der Flugplatz Wahl, von welchem aus Voerde durch startende und landende Flugzeuge in niedriger Höhe überflogen werden. Der Flugplatz hat ein geringes Verkehrsaufkommen und ist nur für Kleinflugzeuge geeignet. Zudem ist der Flugbetrieb mit Rücksicht auf die Wohnruhe zeitlich eingeschränkt.

Weitere geräuschintensive Quellen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 10. Strukturdaten

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,60 ha.

Hiervon entfallen auf Mischgebiet	ca. 2,65 ha
auf Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,30 ha
auf Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,11 ha
auf Verkehrsfläche	ca. 0,54 ha

Eine Umschichtung der vorhandenen Nutzung ist nicht vorgesehen.

Aufgestellt im Baudezernat  
der Stadt Ennepetal - Amt 61/63 -  
im September 1992

Im Auftrag



( F i s c h e r )