

Anlage zum 000 072

Stadt

Ennepetal

## Begründung

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 15

'STADTKERN ENNEPETAL -

MILSPE' TEIL VI

## Gliederung

1. Ziel des Bebauungsplanes
2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Erläuterung zum Bestand außerhalb und innerhalb des Plangebietes
  - 4.1 Bestand außerhalb des Plangebietes
  - 4.2 Bestand innerhalb des Plangebietes
5. Erläuterung zum Inhalt des Bebauungsplanes
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Ver- und Entsorgung
  - 5.4 Immissionssituation
  - 5.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
6. Soziale Auswirkungen
7. Strukturdaten
8. Kostenschätzung
9. Bodenordnung
10. Resonanz aus den Beteiligungen

### 1. Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung weiteren verbindlichen Baurechtes im Stadtkern von Ennepetal-Milspe.

Dieser Bebauungsplan soll mit dazu beitragen, die mit den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil I und Teil II festgelegte städtebauliche Entwicklung des Stadtkerns kontinuierlich und geordnet weiterzuführen.

Im Hinblick auf die planerischen Inhalte der städtebaulichen Ziele der laufenden Stadtkernsanierung Ennepetal-Milspe, sind die Inhalte/Ziele dieses Bebauungsplanes wie folgt determiniert.

1. Festsetzung eines MK-Gebietes entlang der L 702 (Voerder Straße) zum Zwecke der Ansiedlung zentraler Versorgungsfunktionen im Stadtzentrum.
2. Festsetzung eines WA-Gebietes im südlichen Teil des Planbereiches zum Zwecke weiterer, erwünschter Wohnnutzung im Stadtkern von Ennepetal-Milspe.
3. Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen (Erweiterung der Einmündungsbereiche L 702 (Voerder Straße)/Führstraße und Führstraße/Esbecker Straße) zum Zwecke verbesserter Verkehrsverhältnisse in den vorgenannten Einmündungsbereichen.

### 2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Dieser Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes schließt im Norden unmittelbar an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil I an.

Im Westen grenzt er unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil V. Für den Bebauungsplan besteht eine Veränderungssperre.

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

#### 4. Erläuterung zum Bestand außerhalb und innerhalb des Plangebietes

##### 4.1 Bestand außerhalb des Plangebietes

-----

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Kernbereiches von Ennepetal-Milspe.

Im Norden wird es von der L 702 (Voerder Straße) und der Fuhrstraße, im Osten von der Esbecker Straße und im Süden von der Beethovenstraße begrenzt.

Die Voerder Straße (L 702) ist Haupteinkaufsstraße für den Stadtkern von Ennepetal-Milspe.

Seit Mitte des Jahres 1986 wird die Voerder Straße durch die neue Umgehungsstraße vom Verkehr entlastet.

Zur Zeit ist die Stadt Ennepetal dabei, entsprechende Schritte zur Entwidmung der Voerder Straße als Landstraße einzuleiten. Die Stadt hat in diesem Zusammenhang auch die planerischen Voraussetzungen für einen verkehrsberuhigten Ausbau der Voerder Straße geschaffen. Mit dem Ausbau soll im Laufe des Jahres 1987 begonnen werden.

Die Fuhrstraße/Esbecker Straße nehmen zur Zeit Hauptverteilungsfunktionen wahr (Anbindung der südlich gelegenen Siedlungsbereiche) und weisen relativ hohe Verkehrsbelastungen auf. Diese Funktion muß beibehalten werden. Beide Straßen sind als Einbahnstraße gewidmet; die Fuhrstraße in nördlicher Richtung, die Esbecker Straße in südlicher Richtung.

Im Streckenabschnitt der Fuhrstraße zwischen L 702 (Voerder Straße) und Esbecker Straße herrscht Gegenverkehr. Die Einmündungsbereiche L 702 (Voerder Straße) / Fuhrstraße und Esbecker Straße/Fuhrstraße weisen keine zufriedenstellenden Ausbaumerkmale in Aufriß/Gradiente auf. Beide Einmündungsbereiche sind - aufgrund ihrer Verkehrsbelastung - verbesserungswürdig.

Die Beethovenstraße nimmt überwiegend reine Erschließungsfunktionen für die an sie angrenzenden Baugebiete wahr; sie hat eine sehr geringe Verkehrsbelastung.

Der Baugebietscharakter der jeweiligen Anschlußbereiche außerhalb des Plangebietes stellt sich wie folgt dar.

1. Kerngebiete im Verlauf beidseits der L 702 (Voerder Straße).
2. Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Fuhrstraße/Esbecker Straße/Beethovenstraße.
3. Schulgrundstück (Grundschule Friedenstal) im Bereich der Beethovenstraße/Esbecker Straße.

Störende Gewerbebetriebe im Nahbereich sind nicht vorhanden.

##### 4.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

-----

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Süd-Westen nach Nord-Osten zum Teil stark ab (größte Höhendifferenz zwischen Beethovenstraße und Voerder Straße 17m, das entspricht ca. 21 % Gefälle).

Der Planbereich ist entlang der Fuhrstraße/Esbecker Straße extensiv bebaut (2-geschossige Wohnbebauung) und hat einen hohen unbebauten Anteil im Innenbereich (ehemaliges Gartengelände). Ein Teil der Bebauung (Haus Fuhrstraße 4) ist unbewohnt und baufällig.

Westlich des Hauses Fuhrstraße 4 befinden sich einige hochstämmige Pappeln, welche bei Realisierung der Planung gefällt werden müssen.

## 5. Erläuterung zum Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Standortgunst des Planungsbereiches, der bisher festgelegten städtebaulichen Neuordnungs- und Sanierungsvorgaben für den Gesamtbereich des Stadtkerns und des Einfügungsgebietes in benachbarte bauliche und gestalterische Strukturen werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung für den Planbereich wie folgt festgelegt.

1. Im Bereich der L 702 (Voerder Straße) soll die Funktion "Zentraler Versorgungsbereich/Handel und Dienstleistung" fortgeführt und planerisch abgesichert werden. Aus diesem Grunde wurde ein MK-Gebiet festgesetzt, welches sich in der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung der Voerder Straße anpaßt. Die Bauweise soll als geschlossene Bauweise erfolgen, um zum einen das vorhandene Straßenbild der Voerder Straße zu wahren und zum anderen den Innenbereich von Emissionen der Voerder Straße abzuschirmen.  
Durch eine entsprechende textliche Festsetzung soll eine weitere Ansiedlung von Spielhallen sowie die Eröffnung von Sexshops, soweit sie mit Film-, Video- und Diavorführungen oder Peepshows verbunden sind, verhindert werden. Dieser Kreuzungspunkt wird stark von Schulkindern einer in unmittelbarer Nähe gelegenen Grundschule frequentiert. Zudem bildet die Fuhrstraße mit der Esbecke den Hauptzugang zu den ca. 500 m entfernten Berufsbildenden Schulen des Ennepe-Ruhr-Kreises. Des Weiteren ist das städtische Jugend- und Kulturzentrum benachbart. Auch muß hier die Eingangssituation zu der verkehrsberuhigten Einkaufszone in Ennepetal gesehen werden, deren Niveau entscheidend für den Eindruck eines Besuchers der Stadt Ennepetal werden kann. Somit ist aus vorgenannten Gründen zur Vermeidung einer negativen Entwicklung ein gegensteuern geboten.
2. Im Innenbereich des Plangebietes und entlang der Esbecker Straße soll die Funktion "Zentrumsnahes Wohnen" angesiedelt bzw. erhalten werden; es soll allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die beabsichtigten Festsetzungen - insbesondere für den Innenbereich - sind so gewählt, daß sie eine günstige Exposition der Gebäude zur Sonne, eine Orientierung an den Gefälleverhältnissen und eine Abschirmung der Emissionsquelle "Esbecker Straße" gewährleisten. Darüber hinaus nehmen sie Bezug auf das Erscheinungsbild der benachbarten Baugebiete im Hinblick auf deren Höhenentwicklung, Bauweise und Dachform.  
Die Festsetzungen lassen auch Spielraum für die Realisierung neuerer Baukonzepte wie Stadthäuser etc.

## 5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt in die Fuhrstraße/Esbecker Straße; sie ist insofern eingeschränkt, als die Esbecker Straße Einbahnstraße ist und deshalb Richtungsbeziehungen im Netz vorgegeben sind.

Ansonsten sollen mit diesem Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen verbesserten leistungsfähigeren Ausbau der Einmündungsbereiche L 702 (Voerder Straße)/Fuhrstraße und Fuhrstraße/Esbecker Straße geschaffen werden.

Der jetzige Ausbau ist unbefriedigend. Im Hinblick darauf, daß die L 702 (Voerder Straße) als Landstraße entwidmet und westlich der Einmündung Fuhrstraße verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll, der Straßenzug Fuhrstraße, Esbecker Straße jedoch seine bisherige Funktion als Hauptverteiler beibehalten wird, ist der Ausbau der vorgenannten Einmündungsbereiche auch mit Blick auf die geordnete Erschließung des Plangebietes geboten.

Das Plangebiet erhält an nur einer Stelle einen Anschluß an die Esbecker Straße. Dieser Anschlußpunkt ergibt sich aus der Lage der geplanten Tiefgarage; er stellt insofern einen Zwangspunkt dar. Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes erhalten innerhalb des Verkehrsraumes der Esbecker Straße eine eigene Ein-/Ausfahrtspur.

Die innere Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt innerhalb der geplanten Tiefgarage und deren Zufahrt. Für die fußläufige Erschließung ist ein Geh- und Leitungsrecht oberhalb der Tiefgarage vorgesehen.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie (Strom/Gas) erfolgt durch die AVU; Wasser wird vom Wasserbeschaffungsverband Ept.-Milspe bereitgestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das städtische Kanalnetz (Mischsystem). Die Abwässer werden in die Kläranlage des Ruhrverbandes in Gevelsberg geleitet.

Die Einsammlung und Abfuhr des Mülls erfolgt durch einen Vertragsunternehmer im Auftrage der Stadt Ennepetal.

Soweit Bodenaushub und Bauschutt bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes anfällt, kann dieser auf genehmigten Deponien in Ennepetal gelagert werden.

Oberirdische Wasserläufe und Quellen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 5.4 Immissionssituation

Das Plangebiet ist fast ausschließlich durch die Verkehrsimmissionen der L 702\*(Voerder Straße) und die der Fuhrstraße/Esbecker Straße belastet; störende Gewerbebetriebe im Nahbereich sind nicht vorhanden. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Entlastung der Voerder Straße vom Durchgangsverkehr und der geplanten geschlossenen Bebauung (MK-Gebiet) entlang der Voerder Straße wird die Immissionssituation im Innenbereich insgesamt verbessert.

Die Immissionsbelastung des Plangebietes aus dem Verkehrsaufkommen der Esbecker Straße dürfte gleich bleiben bzw. sich geringfügig erhöhen. Zwar hat die noch vorhandene bzw. mögliche Bebauung an der Esbecker Straße Abschirmcharakter für den Innenbereich, sie wird jedoch selbst belastet und hat aufgrund ihrer offenen Bauweise einen geminderten Grad der Schallabschirmung zum Innenbereich.

Die Bebauung des Innenbereiches folgt deshalb der Intention, daß von vornherein die Stellung der Baukörper so angeordnet ist, daß keine direkte Beschallung notwendiger Fenster erfolgt.

#### 5.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei der Realisierung der Planungsabsichten müssen zwei Häuser niedergelegt werden, es sind diese:

Fuhrstraße 4 (2-geschossiges Fachwerkhaus im bergischen Stil) und

Esbecker Straße 4 (2-geschossiges Mietswohnhaus).

Beide Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz, sie sind auch nicht für die Aufnahme in den Denkmalschutz vorgesehen.

Der übrige Planbereich als auch sein näheres Umfeld weisen keine denkmal-erhaltenswerten Bauteile auf, welche beachtet bzw. berücksichtigt werden müßten.

Insofern werden Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

## 6. Soziale Auswirkungen

Bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes muß das bewohnte Haus Esbecker Straße 4 niedergelegt werden. In diesem Haus wohnen Betriebsangehörige der Firma, die auch Eigentümerin des überwiegenden Teils des Planbereiches ist. Diese Firma besitzt weitere Mietswohnhäuser, in welche die betroffenen Bewohner umgesetzt werden können.

Das Haus Fuhrstraße 4 ist unbewohnt und muß ebenfalls niedergelegt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf andere Bewohner im Plangebiet sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

## 7. Strukturdaten

Größe des Plangebietes	ca. 0,62 ha
davon Kerngebiet	ca. 0,10 ha
allgemeines Wohngebiet	ca. 0,37 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,15 ha
Vorhandene Wohnungseinheiten im Plangebiet	ca. 18 (10 davon entfallen)
Zusätzlich geplante Wohnungseinheiten	ca. 17
Geplante Laden- bzw. Bürofläche	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Abstellplätze in der Tiefgarage	ca. 40

## 8. Kostenschätzung

Die überschlägig ermittelten Kosten für den Umbau der Einmündungsbereiche L 702 (Voerder Straße)/ Fuhrstraße und Fuhrstraße/Esbecker Straße betragen incl. Grunderwerb ca. DM 50.000,--.

## 9. Bodenordnung

Soweit bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes Maßnahmen der Bodenordnung nötig sind, wird ggfs. vom 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden.



## 10. Resonanz aus den Beteiligungen

- 10.1 Bei der Bürgeranhörung gem. § 2a Abs. 2-5 BBauG wurden keinerlei Anregungen und Bedenken vorgebracht, welche Anlaß zu einer Änderung der Planung gegeben hätten.
- 10.2 Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG wurden die vorgebrachten Anregungen und Hinweise aufgegriffen und in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung übernommen.
- 10.2.1 Der Regierungspräsident Arnsberg fordert, im Zuge seiner städtebaulichen Vorprüfung, die Gründe für den Ausschluß von Spielhallen und Sexshops im MK-Gebiet in der Begründung darzulegen und den Begriff "Sexshop" zu definieren. Dieser Anregung wurde durch eine entsprechende Ergänzung des Abschnittes 5.1.1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" in der Begründung gefolgt.
- 10.2.2 Von der AVU wurde in Hinblick auf die Tiefgarage darauf aufmerksam gemacht, daß die Verlegung der Versorgungsleitungen gewährleistet sein muß. Eine Sicherung der Erschließung liegt im Interesse aller Beteiligten und wird im gegenseitigen Einvernehmen geregelt.
- 10.2.3 Von der VER wurde angeregt, die Durchfahrt zwischen Bordstein und der Verkehrsgrünfläche von der oberen Fuhrstraße in die Esbecker Straße auf 6 m zu verbreitern, damit bei Sperrungen des Stadtkerns wegen Veranstaltungen oder bei Katastrophen die Möglichkeit besteht, dort auch Busse einbiegen zu lassen. Obschon das Befahren dieser Fahrtrichtung selbst bei Sperrung des Stadtkerns nicht erforderlich und unwahrscheinlich ist, wurde der Abstand zwischen der Bürgersteigkante und dem Verkehrsgrün auf 6 m verbreitert. Ferner wurde gewünscht, die kreissegmentförmige Verkehrsinsel in der Esbecker Straße durch eine entsprechende Markierung in Form einer Schraffur auf der Fahrbahn zu ersetzen, um die Fläche im Bedarfsfall überfahren zu können.

Diese Sperrfläche hat eine wesentliche Leitfunktion zur Führung des Verkehrs und Sicherung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage. Auf ein deutliches Absetzen von der Fahrbahn sollte hier nicht verzichtet werden. Ebenso ist im Sinne der Wohnumfeldverbesserung eine Eingrünung einer Fahrbahnmarkierung vorzuziehen. Vorgesehen ist daher eine Absenkung der Bordsteineinfassung und niedrige Eingrünung, um den Bussen ein gefahrloses Überfahren mit dem Aufbauüberhang zu ermöglichen. Hierbei wird in Kauf genommen, daß in ganz seltenen Fällen tatsächlich einmal ein Rad den Bordstein bis auf die Grünfläche überrollt.

10.2.4 Das Westfälische Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, teilt mit, daß bodenpflegerische Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt werden. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jeglicher Art nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können und in diesem Fall eine unverzügliche Benachrichtigung erfolgen müßte.

10.2.5 Vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege werden zwar keine Bedenken geäußert, jedoch der Abbruch des Hauses Flurstraße 4 bedauert.

10.3 Während der Offenlegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG wurden von einem Bewohner in der Esbecker Straße Nr. 6 Bedenken gegen den Abbruch des Hauses Esbecker Straße 4 erhoben und sich gegen eine zu massive Bebauung an der Voerder- und Fuhrstraße ausgesprochen. Ursache für die vorgebrachten Bedenken sind Befürchtungen, durch die Planung würde auch das Haus, in dem er wohnt, niedergelegt. Das Haus Esbecker Straße 6 liegt jedoch in überbaubarer Grundstücksfläche und kann stehenbleiben, während das Gebäude Nr. 4, zumindest die untere Doppelhaushälfte, für die Erschließung weichen muß. Die Entscheidung über die Verwertung des Gebäudes muß aber dem Grundstückseigentümer überlassen werden. Dieser hat auch in unmittelbarer Nähe noch weitere Häuser mit Werkwohnungen zur Verfügung, wodurch soziale Härten bei einer Aufgabe des Gebäudes ausgeschlossen werden.

Die Inanspruchnahme des Hauses Esbecker Straße 4 zur Erschließung der an der Voerder- und Fuhrstraße geplanten Bebauung gestattet dort straßenseitig die Anlage von Läden mit Schaufenstern und somit die Gestaltung einer attraktiven Eingangszone für die Hauptgeschäftsstraße in Ennepetal-Milspe. Garagen und Einfahrten von der Voerder Straße her würden der dortigen Verkehrsberuhigung entgegenstehen und im Kreuzungsbereich verkehrstechnisch einen Gefahrenpunkt bilden. Eine rückwärtige Erschließung ist daher aus städteplanerischen Gründen geboten und sinnvoll.

Ferner wird eine zu massive Bebauung im Bereich der Kerngebietsfestsetzung befürchtet. Die hier mögliche Bebauung hält sich im Rahmen an die an der Voerder Straße vorhandene Baumasse und entspricht dem durch die Geschäftsstraße vorgegebenen Gebietscharakter. Die wesentlich höher gelegene Wohnbebauung an der Esbecker Straße wird hierdurch nicht beeinträchtigt, zumal auch von der Himmelsrichtung her keine Beeinflussung der Besonnung gegeben ist.

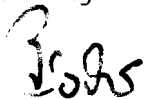
Aufgestellt im Baudezernat

der Stadt Ennepetal

- Planungsamt -

im Dezember 1986

im Auftrag



(F i s c h e r)