



STADT ENNEPETAL

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 15

'Stadtkern Ennepetal Milspe

Teil III

Gliederung

1. Ziel des Bebauungsplanes
2. Gründe der Bebauungsplanung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb des Plangebietes
5. Erläuterung zum Inhalt des Bebauungsplanes
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
7. Denkmalschutz
8. Strukturdaten
9. Kosten
10. Immissionsschutz

1. Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Ennepetal verfolgt das Ziel, eine Vielfalt von Angeboten des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches im Stadtzentrum von Ennepetal-Milspe nicht nur zu erhalten, sondern auch funktionsgerecht und leistungsfähig zu entwickeln und auszubauen. Darüber hinaus soll das Wohnen gefördert und aktiver gestaltet werden.

Besonders die Voerder Straße als Mittelzentrum nimmt mit größerem Einzugsbereich die Aufgabe wahr, neben der Deckung des täglichen Bedarfes auch hochwertige Güter des mittel- und langfristigen Bedarfes anzubieten und ein ausgewogenes Dienstleistungsangebot vorzuhalten. Durch die fortgeschrittene Sanierung der Innenstadt und die Verkehrsberuhigung der Voerder Straße ist man der Aufwertung des Stadtkernes Milspe sehr entgegengekommen. Das Ziel, weitere Kaufkraft in Ennepetal zu binden, droht jedoch durch die zunehmende Ausbreitung von negativen Nutzungen infrage gestellt zu werden. Hier soll durch die Anwendung der zur Verfügung stehenden Instrumentarien des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung gegengesteuert werden.

2. Gründe der Bebauungsplanung

Dieser Bebauungsplan soll mit dazu beitragen, die mit den bereits rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil I und Teil II festgelegte städtebauliche Entwicklung des Zentrums kontinuierlich und geordnet durch verbindliches Baurecht weiterzuführen. Entsprechend der Standortgunst soll die Funktion als zentraler Versorgungsbereich in Handel und Dienstleistung gestärkt und planerisch abgesichert werden. Auch denkmalpflegerische Gesichtspunkte werden berücksichtigt.

Die mit erheblichen finanziellen Mitteln bisher erfolgreich durchgeführte Sanierung im Stadtzentrum von Milspe wird nunmehr durch einen starken Ansiedlungsdruck städtebaulich fragwürdiger Nutzungen, insbesondere Spielhallen, gefährdet. Eine unbeschränkte Expansion von Spielhallen und Sexshops im Innenstadtbereich würde in der Erdgeschoßebene schwerwiegende städtebauliche Spannungen und Konflikte auslösen. Diese Betriebe verändern im Schaufensterbereich vorhandene Strukturen, indem sie die für die Funktion als Versorgungszentrum wichtigen Geschäfte mit qualifiziertem Warenangebot verdrängen und den Charakter der Voerder Straße abwerten. Auch hochwertige Nutzung ist in unmittelbarer Nachbarschaft von offen zur Schau gestellten Spielhallen und Sexshops nicht durchzusetzen. Um

weitere Inanspruchnahme von Ladenfläche in Schaufensterebene zu verhindern, werden derartige Nutzungen im Erd- und ersten Obergeschoß ausgeschlossen. Zur Sicherung des Sanierungszieles ist diese Maßnahme unumgänglich.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Innenstadtbereich, für welchen der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche darstellt. Somit ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Der räumliche Geltungsbereich liegt selbst nicht im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet, wurde jedoch in die vorbereitenden Untersuchungen mit einbezogen.

Ein dem Denkmalschutz unterliegendes Gebäude ist im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht.

Die Voerder Straße selbst liegt im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ehnepetal-Milspe", Teil I, wodurch ein nahtloser Übergang der einzelnen Teilpläne gegeben ist. Im Bereich der Harkortstraße grenzt der Teil IV des Bebauungsplanwerkes Nr. 15 an, dessen Verfahren noch nicht abgeschlossen ist.

4. Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich in Grundstückstiefe entlang der Voerder Straße. Durch die starke Hanglage mit ca. 12 m Höhendifferenz ergeben sich auf der Rückseite der Grundstücke Steilböschungen. Teilweise sind dort Geschäfts- und Lagergebäude in den Hang hineingebaut und erscheinen bergseitig als unterirdisch.

Die Bausubstanz reicht von 2-geschossigen Altbauten aus Fachwerk mit Schieferverkleidung bis hin zum modernen Wohn- und Geschäftshaus mit sieben Geschossen. Die Erdgeschoßebene ist bis auf das Altenwohnheim am Anfang der Voerder Straße und der unter Denkmalschutz stehenden Villa ausschließlich mit Ladenlokalen besetzt und gewerblich genutzt. Neubauten sind nur noch in geringem Umfang möglich. In diesem Abschnitt der Voerder Straße ist das Erscheinungsbild einer historischen Kleinstadt verlorengegangen.

In der Voerder Straße verläuft eine Ferngasleitung, deren Schutzstreifen das Plangebiet tangiert, aber selbst nicht im Plangebiet liegt. Auf eine Eintragung in die Planunterlagen kann daher verzichtet werden.

5. Erläuterung zum Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan greift die gewachsene Struktur auf und weist durchgehend ein Mischgebiet aus. Mit zwei Unterbrechungen ist dort eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Diese geschlossene Bauweise trägt zur Abschirmung von Schallemissionen aus der Voerder Straße für den Rückraum bei.

Da teilweise schon eine hohe Grundstücksausnutzung vorliegt, wurden die in § 17 der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Richtzahlen für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend erhöht. Durch textliche Festsetzungen werden Spielhallen, Sexshops und dergleichen Vergnügungsstätten im Erdgeschoß und 1. Obergeschocß ausgeschlossen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind durch ihre Lage an der Voerder Straße voll erschlossen. Obschon dort verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt wurden, ist die Straße für den Anliegerverkehr offen. Eine rückwärtige Erschließung ist aufgrund der Topographie schwierig. Von der Voerder Straße aus wird über die Harkortstraße der Rückraum der Häuser Nr. 40-46 für den ruhenden Verkehr erschlossen. Das Hausgrundstück Nr. 38 hat eine eigene Zufahrt zum Rückraum; ebenso die Häuser 30 und 32. Von der Winkelstraße her sind die Stellplätze hinter dem Altenwohnheim sowie die Rückseite der Grundstücke Voerder Straße 22 und 24 zu erreichen.

Parkplätze wurden im Zuge der Verkehrsberuhigung auf der Voerder Straße geschaffen.

In der Voerder Straße liegen alle erforderlichen Versorgungsleitungen der AVU sowie ein städtischer Abwasserkanal.

Die Müllabfuhr erfolgt durch einen Vertragsunternehmer im Auftrage der Stadt Ennepetal.

Soweit Bodenaushub oder Bauschutt anfällt, kann dieser auf genehmigten Deponien in Ennepetal gelagert werden.

7. Denkmalschutz

Ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude ist im Bebauungsplan ent- sprechend gekennzeichnet. Um die optische Erscheinung dieses Baudenk- males hervorzuheben, wird die geschlossene Bebauung dort unterbrochen. Zwischen der nordwestlichen Grundstücksgrenze und dem Baukörper ist ein Abstand von ca. 16 m vorhanden. Da einerseits eine derart große Fläche in dieser zentralen Lage nicht brach liegen bleiben soll, an- dererseits bei den überhohen Geschossen des Baudenkmal die Abstands- fläche nur eine geringfügige Bebauung gestattet, wurde zugunsten ei- ner städtebaulich sinnvollen Lösung die Mindestabstandsfläche von je- weils 2 x 3 m = 6 m durch eine seitliche Baulinie festgesetzt. Hier- durch wird eine 3-geschossige Bebauung mit 6 m Abstand ermöglicht, das Baudenkmal freistehend erhalten und eine dem Stadtzentrum ange- messene Bebauung vorgegeben.

Bezüglich möglicher bodendenkmalpflegerischer Belange werden bei Bo- deneingriffen auffällige Veränderungen oder Verfärbungen den zustän- digen Behörden zur weiteren Untersuchung angezeigt.

8. Strukturdaten

Größe des Plangebietes ca. 1,02 ha

vorhanden sind:

- 15 Ladenlokale,
- 1 Altenwohnheim,
- diverse Büro- u. Praxisräume sowie
- Wohnungen.

9. Kosten

Erschließungskosten fallen nicht an, da es sich bei der Voerder Straße um eine voll erschlossene Straße handelt.

Durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung können den Anliegern Kosten nach § 8 KAG entstehen.

10. Immissionsschutz

Durch die Verkehrsberuhigung der Voerder Straße ist die Einhaltung der für Mischgebiete vorgegebenen Richtwerte bzgl. der Schall- immissionen gewahrt. Der nördliche Teil des Bebauungsplanes grenzt an den Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Voerder Straße/Neustraße, über welchen der Durchgangsverkehr fließt.

Hier sind zu Verkehrsspitzenzeiten Überschreitungen der Richtwerte möglich.

Die in über 100 m Entfernung liegende Nebenstrecke der Deutschen Bundesbahn mit sehr geringem Verkehrsaufkommen von langsam fahrenden Güterzügen ist für das Plangebiet unerheblich. Zudem ist durch die vorhandene Bebauung zwischen der Voerder Straße und der Bahnlinie eine vollständige Abschirmung gegeben.

Aufgestellt im Baudezernat
der Stadt Ennepetal

- Amt 61/63

im Juli 1990

Im Auftrag


(F i s c h e r)