



STADT ENNEPETAL

- BEGRÜNDUNG -

BEBAUUNGSPLAN
NR. 15 **TEIL II**

"STADTKERN
ENNEPETAL-MILSPE"

3. ÄNDERUNG

G l i e d e r u n g

1. Erfordernis des Bebauungsplanes
 2. Ziel des Bebauungsplanes
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 4. Bestehende Rechtsverhältnisse
 5. Erläuterungen zum Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes
 6. Denkmalpflegerische Aspekte
 7. Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplanes
 8. Ver- und Entsorgung
 9. Hinweise
-

1. Erfordernis des Bebauungsplanes

Der Planbereich dieses Bebauungsplanes soll - entsprechend den Zielen der laufenden Sanierung für den Stadtkern von Ennepetal-Milspe - baulich entwickelt werden, damit die städtebaulichen Umbau- u. Entwicklungsmaßnahmen für den zentralen Versorgungsstandort Ennepetal-Milspe im Rahmen der Stadtkernsanierung und der damit verbundenen staatlichen Förderung baldmöglichst abgeschlossen werden können.

Im Zuge der Bemühungen der Stadt und des von ihr beauftragten Sanierungstreuhänders, den Planbereich - entsprechend den weiterentwickelten Zielen der Stadtkernsanierung - baulich und funktional zu entwickeln, hat sich gezeigt, daß die getroffenen Festsetzungen des (noch) rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil II nicht umgesetzt werden konnten und in wichtigen Teilbereichen den nunmehr entwickelten Raum- und Nutzungsansprüchen entgegenstehen bzw. keinen hinreichenden Entwicklungsspielraum bieten.

Einerseits werden die Grundzüge der Planung durch die nunmehr modifizierten Raum- und Nutzungsansprüche nicht berührt, andererseits sind sie jedoch so geartet, daß im Detail umfangreiche Befreiungen von den bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil II nötig wären.

Aus diesem Grunde hält es der Rat der Stadt Ennepetal für geboten, den Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil II über ein normales Änderungsverfahren den geänderten Anforderungen anzupassen.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, planungsrechtliche Sicherheit für die zügige und städtebaulich erwünschte Realisierung des Projektes Südstraße/Voerder Straße und der unbebauten Grundstücke im Rückraum der Voerder Straße zu schaffen.

Dieser Bebauungsplan soll dazu beitragen, die städtebauliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ennepetal-Milspe im Rahmen der Sanierungsprojektion abzuschließen.

. . .

Der Standort soll angemessen mit zentralen Handels- und Dienstleistungsfunktionen besetzt werden; darüber hinaus sollen sonstige Wohnungen möglich sein. Es sollen auch zusätzliche - über den Eigenbedarf des Projektes Südstraße/Voerder Straße hinausgehende) Stellplätze geschaffen werden.

Ein bedeutendes Element dieses Bebauungsplanes und der baulichen Zielprojektion ist der geplante Fußgängerbereich (Gehrechtebene 2). Mit ihm sollen die Geschäftsflächen des Projektes Südstraße/Voerder Straße erschlossen werden. Gleichzeitig sollen Anschlußmöglichkeiten von bereits erstellten als auch noch zu erstellenden Geschäftsflächen im Rückraum der Voerder Straße geschaffen werden.

Der Fußgängerbereich soll - entgegen den Festsetzungen des "alten Bebauungsplanes"-planungsrechtlich konkreter gefaßt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich insgesamt gemischte Baufläche dar; im Bebauungsplan sind daraus durchweg Kerngebiete entwickelt worden.

Darüber hinaus ist der Stadtkern von Ennepetal-Milspe - im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung und Funktionszuweisung innerhalb des Gemeindegebietes - als Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Dieser Bebauungsplan liegt innerhalb des - nach dem Städtebauförderungsgesetz - förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Stadtkern Ennepetal-Milspe".

Für den Stadtkern Ennepetal-Milspe ist eine Sanierung eingeleitet, welche mit erheblicher staatlicher Förderung durchgeführt worden ist/wird. Die staatliche Sanierungsförderung läuft aus.

Der Bebauungsplan erfaßt Teile des (noch) rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil II und Teile des (noch) rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil II, 2. Änderung.

Er grenzt im Westen und im Süden unmittelbar an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil I, im Westen an den Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil II, 1. Änderung und an den Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil II, 2. Änderung.

Nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffene Festsetzungen im Planbereich sind nicht bekannt.

5. Erläuterungen zum Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes repräsentiert den räumlichen Mittelpunkt des Versorgungsstandortes Ennepetal-Milspe.

Südlich verläuft die Voerder Straße, welche in ihrer gesamten Länge die Funktion einer Haupteinkaufsstraße wahrnimmt. Die Voerder Straße ist im Zuge der Sanierungsrealisierung verkehrsberuhigt ausgebaut worden. Westlich befindet sich das - im Zuge der Sanierung angesiedelte - Ring-Kaufhaus, der neu geschaffene Marktplatz und die Marktplatzanschlußbebauung, welche ebenfalls Handels- und Dienstleistungsfunktionen, aber auch Wohnfunktionen, aufnimmt.

Nördlich befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof.

Insofern besitzt der Betrachtungsbereich allein aufgrund seiner Lage innerhalb des Versorgungsstandortes und seiner Einbettung in die zentrale Infrastruktur hohe Standortgunst für Handels- und Dienstleistungsgeschäfte.

Der Versorgungsstandort ist hinreichend aufnahmefähig. Entlang der Voerder Straße und der Marktstraße befinden sich gemischt genutzte 3- bis 6-geschossige Baukörper, welche in den Erdgeschossen größtenteils Handels- und Dienstleistungsbesatz und in den Obergeschossen Wohnnutzungen aufweisen.

Die Freiflächen südlich der Südstraße werden z. Zt. als Parkplatz genutzt.

Topographisch zerfällt der Planbereich in zwei unterschiedlich hohe Niveauebenen (Voerder Straße/Südstraße).

Der Geländesprung zwischen den beiden Niveauebenen liegt hinter der Hauszeile an der Voerder Straße und beträgt maximal ca. 4,40 m.

Die Voerder Straße fällt im Betrachtungsbereich nach Osten ab; entsprechend haben die ihr zugeordneten Häuser (Nr. 55 - 65) unterschiedliche Höhen der Erdgeschoßebenen.

Für das Haus Voerder Straße Nr. 61 erfolgte bereits eine bauliche Erweiterung in den Rückraum; dieser rückwärtige Anbau ist hinsichtlich der Höhe des Erdgeschosses am Bestand der Voerder Straße orientiert.

Die Entwicklung/bauliche Realisierung des Projektes Südstraße wird auf diesen Baukörper besondere Rücksicht nehmen müssen.

6. Denkmalpflegerische Aspekte

Entlang der Voerder Straße, der Marktstraße und der Südstraße befindet sich im Plangebiet überwiegend Bausubstanz aus dem frühen 20. Jahrhundert. Baudenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden. Dennoch besitzt die vorhandene Bebauung architektonische und stadtgestalterische Qualität.

Insbesondere die Eckbebauung Marktstraße/Südstraße ist stadtgestalterisch interessant. Diese Eckbebauung ist im Zuge eines Nutzungsumbaus auch hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes im Sinne der Denkmalpflege renoviert worden.

Sie prägt - zusammen mit den übrigen Häusern der Marktstraße - das Erscheinungsbild des Betrachtungsbereiches wesentlich und setzt architektonische und stadtgestalterische Maßstäbe für den Bereich Südstraße.

In der Voerder Straße ist das Haus Nr. 63 - hinsichtlich der Fassadenarchitektur - stadtgestalterisch wertvoll und unverwechselbar.

Der Bebauungsplan zielt deshalb für die vorhandene Bebauung auf eine Bestandssicherung ab; die Festsetzungen sind entsprechend gewählt.

7. Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplanes

Wie zuvor beschrieben, besitzt der Planbereich aufgrund seiner Lage innerhalb des Versorgungsstandortes Ennepetal-Milspe und seiner hervorragenden Einbettung in die vorhandene zentrale Infrastruktur (ZOB, Marktplatz, Kaufhaus, verkehrsberuhigter Bereich Voerder Straße, Anbindung an die neue Umgehungsstraße etc.) exzellente Lagevorteile, welche insbesondere für die Ansiedlung/Vermehrung des zentralen Handels- und Dienstleistungsbereiches genutzt werden sollen, um den Versorgungsstandort Ennepetal-Milspe - entsprechend seiner Tragfähigkeit - insgesamt attraktiver, leistungsfähiger und funktionsgerechter zu entwickeln.

Große -baulich ungenutzte-Flächen des Plangebietes (Bereich Südstraße/Voerder Straße) befinden sich im Eigentum des Sanierungstreuhanders der Stadt Ennepetal; sie besitzen für die städtebauliche Entwicklung des gesamten Betrachtungsbereiches Schlüsselcharakter.

Seit Rechtsverbindlichkeit des "alten Bebauungsplanes Nr. 15, Teil II" im Jahre 1981, waren die Stadt/der Sanierungstreuhanders mit Nachdruck bemüht, den notwendigen Grunderwerb - als Voraussetzung für die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen - für den Bereich der Fußgängerzone durchzuführen. Diese Bemühungen waren jedoch für den Bereich der Grundstücke an der Voerder Straße - bis auf einen Fall - erfolglos. Dies hatte zur Folge, daß die Umsetzung des "alten Bebauungsplanes" nicht möglich war.

Gleichzeitig versuchte die Stadt Ennepetal in Zusammenarbeit mit dem Sanierungstreuhänder, einen Projektentwickler für die ihr zur Verfügung stehenden Grundstücke im Betrachtungsbereich zu finden.

Die bisher mit dem Projekt befaßten Investoren/Entwickler haben in der Vergangenheit jedoch zum Teil Zielprojektionen vorgelegt, die dem Rat der Stadt städtebaulich und funktional fragwürdig erschienen (zu starke bauliche Verdichtungen/zu großes Angebot an Verkaufsflächen im Betrachtungsbereich).

Aus diesen Gründen ist die Projektentwicklung bisher gescheitert. Nunmehr ist von einem Investor eine Konzeption erarbeitet/vorgelegt worden, welche mit Blick auf die von der Stadt zu vertretenden Interessen als auch im Hinblick auf die Einfügung in vorhandene Bausubstanz und die damit verbundenen Interessen der betroffenen Anlieger, als gestalterisch, baulich und funktional angemessen und ausgeglichen angesehen wird.

Diese Konzeption folgt den bisherigen Grundzügen der Sanierungsplanung für den Betrachtungsbereich und befindet sich im Einklang mit den fortgeschriebenen städtebaulichen Entwicklungszielen für den Stadtkern von Ennepetal-Milspe und dem Betrachtungsbereich.

Wesentliche Merkmale dieser Konzeption sind

- Entwicklung des Bereiches für zentrale Handels- und Dienstleistungsfunktionen als auch für Wohnzwecke,
- Beibehaltung der inneren Erschließung (Fußgängerbereich orientiert an der Ebene Voerder Straße zwischen Voerder Straße und Marktstraße) bei gleichzeitiger Steigerung des baulichen Ausstattungsgrades
- unmittelbarer Anschluß der inneren Erschließung (Fußgängerbereich) an den zentralen Omnibusbahnhof,
- Beschränkung des Verkaufsflächenangebotes auf die Funktionsebene Fußgängerbereich/Passage in Höhe der Voerder Straße,
- Nutzung der Ebenen Südstraße als auch der darunterliegenden für die ausreichende Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- bauliche, gestalterische und funktionsgerechte Einfügung/Abstimmung in/auf vorhandene bauliche Strukturen und Topographie
- Abstimmung der Höhenentwicklung der Neubebauung Südstraße auf die vorhandene Bebauung, Aufnahme der Bauflucht in der Südstraße,
- Bestimmung der einzelnen Funktionsebenen (Parkgeschosse/Verkaufsebene/Fußgängerbereich) aufgrund der vorhandenen Bebauung Voerder Straße, der städtebaulichen Anforderung an das Projekt selbst und der vorgefundenen Geländeverhältnisse.

Demzufolge sind Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des (noch) rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unvermeidlich.

Sie betreffen insbesondere die innere Erschließung (Fußgängerbereich/Gehrechtebene 2) weil diese - gegenüber den Festsetzungen/Darstellungen des zu ändernden Bebauungsplanes - in der Lage geändert und in der Höhe erstmals hinreichend genau bestimmt werden muß.

Die Lage der inneren Erschließung/Gehrechtebene 2 resultiert aus dem Erfordernis, sie auf disponiblen, im Eigentum des Sanierungstreuhanders befindlichen Grundstücksflächen zu entwickeln.

Es hat sich gezeigt, daß der Sanierungstreuhanders den - nach den alten Festsetzungen - erforderlichen Grunderwerb für die innere Erschließung nicht tätigen konnte.

Die Form der inneren Erschließung/Gehrechtebene 2 (geradlinige Führung) mit Anschluß an die Marktstraße, Voerder Straße und Südstraße ist durch den inneren Aufbau der geplanten Bebauung an der Südstraße als auch durch die Eigentumsverhältnisse (Zuschnitte der betroffenen Grundstücke) vorgegeben.

Die Widmung des Fußgängerbereiches (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) hält der Rat der Stadt Ennepetal für sinnvoll, da einerseits klare Rechtsverhältnisse hinsichtlich des Eigentums (keine unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse in verschiedenen Ebenen) geschaffen und andererseits der öffentliche Charakter dieser Flächen ausreichend gesichert wird.

Ein Erfordernis, die innere Erschließung (Fußgängerbereich) als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festzusetzen, sieht der Rat der Stadt Ennepetal nicht, da die Grundstücke an der Voerder Straße auch ohne den Fußgängerbereich voll erschlossen sind, ihnen aber von der Stadt im Zuge der Projektentwicklung ein Anschlußrecht an den Fußgängerbereich gesichert werden wird.

Die Höhenfestlegung des Fußgängerbereiches (Gehrechtebene 2) resultiert zum einen aus Sachzwängen wie Topographie und vorhandene Anschlußbereiche (Voerder Straße/Südstraße/Marktstraße), sie ist aber auch von der vorhandenen Bausubstanz entlang - und im Rückraum - der Voerder Straße, sowie den Ansprüchen, die aus der beabsichtigten Neubebauung der Südstraße abzuleiten sind, bestimmt. Würde die Höhenfestlegung der Gehrechtebene 2 ausschließlich und einseitig auf die Höhenlage der Häuser an der Voerder Straße bezogen werden, wäre das Projekt in der städtebaulich gewünschten Art und Weise nicht realisierbar. Es wäre auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verletzt; dies scheint dem Rat der Stadt Ennepetal nicht vertretbar.

Mit der im Bebauungsplan getroffenen Minimal-/Maximalfestsetzung der Höhenlage des Fußgängerbereiches hat der Rat die Voraussetzungen geschaffen, einen akzeptablen Ausgleich der Interessen der Betroffenen zu erreichen.

Diese Festsetzung läßt der konstruktiven und gestalterischen Ausfüllung des Fußgängerbereiches hinreichend Spielraum.

Der Rat der Stadt wird Sorge dafür tragen, daß im Zuge der Realisierung des Projektes Südstraße/Voerder Straße den berechtigten Interessen der Betroffenen Rechnung getragen werden wird.

Für die Anschlußbebauung der inneren Erschließung (Gehrechtebene 2) wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes so gewählt, daß beidseits Baukörper angeschlossen werden müssen (1. Geschoß über Gehrechtebene 2).

Der Bebauungsplan setzt aus diesem Grunde eine "abweichende Bauweise" fest.

Im Zuge der Neubebauung soll die Baulücke zwischen den Häusern Voerder Str. 65 und Voerder Str. 69 mit einem gestaffelten Baukörper geschlossen werden.

Entlang der Südstraße soll eine geschlossene Bauzeile entstehen. Für beide Ansätze sprechen gestalterische Gründe (geschlossene Straßenflucht/ Raumbildung).

Für die MK-Gebiete sollen die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung überschritten werden. Die Überschreitungen ergeben sich zum einen daraus, daß schon jetzt - unter Beachtung der gegebenen baulichen Ausnutzung - die gem. § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Geschoßflächenzahlen überschritten werden und daraus, daß für diese Gebiete eine bestimmte zusätzliche Ausnutzung zulässig sein soll (Anschluß von Verkaufsflächen an den Fußgängerbereich).

In allen Fällen ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung gegeben; Bedürfnisse des Verkehrs werden nicht beeinträchtigt.

In den festgesetzten MK-Gebieten sollen bestimmte Nutzungen (Spielhallen), von welchen zu erwarten ist, daß sie nachhaltig negative Folgen auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtkerns haben, nicht zulässig sein.

Der Rat der Stadt will durch diese Einschränkungen der Baugebietsnutzung sicherstellen, daß dieser zentrale Bereich des Versorgungsstandortes städtebaulich und gestalterisch einem hohen Niveau zugeführt wird. Diese Absicht sieht der Rat der Stadt auch vor dem Hintergrund, daß die hohen finanziellen staatlichen und gemeindlichen Mittel, die bei der Durchführung der Sanierung eingesetzt werden, zu dem gewünschten Ziel (Attraktivitätssteigerung des Versorgungsbereiches) führen.

Die An- und Abfahrt zu den geplanten Garagengeschossen/Tiefgaragen der Bebauung Südstraße als auch die Anlieferung für die entsprechenden Geschäfte erfolgt gegenüber dem Haus Südstraße 17.

Dieser Bereich ist - unter Würdigung der vorhandenen Verkehrssituation im Betrachtungsbereich - am ehesten geeignet, diese Funktion aufzunehmen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser erfolgt durch die AVU.

Die Entsorgung (Müll/Hausmüll) erfolgt durch einen Vertragsunternehmer im Auftrag der Stadt Ennepetal.

Soweit Bodenaushub anfällt, kann dieser auf genehmigten Deponien im Stadtgebiet von Ennepetal gelagert werden.

9. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder 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 Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Arbeitskreis Kluterthöhle e.V. hat darauf hingewiesen, daß die Möglichkeit besteht, bei den Ausschachtungsarbeiten auf verkarstete - bis zu 10 m mächtige - Kalksteinschichten zu stoßen.

Eine Untersuchung und Aufnahme (geologisches Schichtenprofil), Kluftrosen etc. sollte dann in jedem Fall erfolgen.

Aufgestellt im Baudezernat

der Stadt Ennepetal

- Planungsamt -

im April 1989

im Auftrag



(F i s c h e r)