

B E G R Ü N D U N G  
=====

zum **Bebauungsplan Nr. 15**  
**"Stadtkern Ennepetal-Milspe",**  
**Teil II**

Bearbeitungsstand: Juli 1980

G l i e d e r u n g

1. Erfordernis des Bebauungsplanes
2. Zweck und Ziele des Bebauungsplanes
3. Strukturdaten

---

1. E r f o r d e r n i s   d e s   B e b a u u n g s p l a n e s

Der Rat der Stadt Ennepetal hat in seiner Sitzung am 16.08.1979 beschlossen, den Sanierungsbebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe" zu teilen. Es entstanden die Bebauungspläne

- Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil I  
(Dieser Plan hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt)

- Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil II

Der Rat der Stadt Ennepetal wollte mit dem Teilungsbeschuß sicherstellen, daß das Stadtzentrum der Stadt Ennepetal schnellstmöglich durch Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert wird, um so die Rechtsgrundlage für die im Stadtkern von Ennepetal nach dem Städtebauförderungsgesetz eingeleitete Sanierungsmaßnahme zu schaffen.

Der "Teilungsbeschuß" für den Sanierungsbebauungsplan führte in dem vorgenannten Sinne (Beschleunigung des Verfahrens für Teilbereiche) zum Erfolg und schaffte die Voraussetzungen dafür, daß der Teil I des Bebauungsplanes Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe" ohne weitere Verzögerung der Rechtskraft zugeführt werden konnte.

Für den Teil II des Bebauungsplanes Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe" bedurfte es jedoch einer erneuten öffentlichen Auslegung, weil sich die Absichten der Stadt Ennepetal im Hinblick auf die städtebaulichen Festsetzungen des Standortes für

- das Kaufhaus
- den zentralen Omnibusbahnhof
- das Postbetriebsgebäude
- die Fußgängerzone

geändert hatten und im Zuge der vorausgegangenen öffentlichen Auslegung des Gesamtplanes Bedenken und Anregungen vorgetragen wurden, die Berücksichtigung finden sollten.

## 2. Zweck und Ziele des Bebauungsplanes

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil II folgt im Grundsatz unverändert der im ehemaligen Gesamtplan Nr. 15 niedergelegten städtebaulichen Konzeption, nämlich

- a) die nachhaltige Verbesserung der Verkehrssituation im Stadtkern von Ennepetal-Milspe zu erreichen (Bau der Entlastungsstraße)
- b) die vorhandene Gemengelage zugunsten kernadäquater Nutzungen aufzulösen

- c) eine Stärkung der Kerninfrastruktur herbeizuführen (Ansiedlung eines attraktiven, leistungsfähigen Kaufhauses, Erstellung eines zentralen Omnibusbahnhofes im Stadtkern, Ansiedlung eines neuen Postbetriebsgebäudes, Erweiterung der vorhandenen Geschäftsflächen des Stadtkerns durch Erschließung des Rückraumes entlang der Voerder Straße und Erstellung einer Fußgängerzone zwischen der Voerder Straße und der Südstraße).

Die städtebaulichen Ziele zu "a" und "b" werden durch den - zwischenzeitlich rechtsverbindlichen - Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe" zu Teil I planungsrechtlich abgedeckt.

Die städtebaulichen Ziele zu "c" waren jedoch von so komplexer Sachlage, daß eine Abstimmung aller an der Planung Beteiligten äußerst schwierig war.

Die Stadt Ennepetal hat diesen Umstand frühzeitig erkannt und schon in der Begründung zum Entwurf vom 03.05.1979 deutlich gemacht und dargelegt, daß sie ggfs. bereit sein muß, die im Bebauungsplan beabsichtigten/getroffenen Festsetzungen geänderten Zielvorstellungen anzupassen.

Da sich die Voraussetzungen für die Planung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe" Teil II grundlegend geändert haben, sind nunmehr geänderte Festsetzungen gegenüber dem seinerzeitigen Gesamtplan angezeigt. Ausschlaggebendes Beurteilungskriterium dafür ist die geänderte Situation in den Eigentumsverhältnissen der Liegenschaften am und um den Marktplatz.

Die disponiblen Fläche im Bereich Marktplatz hat sich für die unter "c" genannten Aktivitäten bis heute wesentlich vergrößert. Somit war die Stadt Ennepetal in der Lage, die seinerzeitige Planung für die Ansiedlung eines Kaufhauses und alle anderen im Bereich Marktplatz relevanten Planungsabsichten, zu überprüfen und mit den neuen grundstückspolitischen Gegebenheiten zu harmonisieren.

Als Ergebnis läßt sich folgendes definieren:

1. Die Stadt Ennepetal hält am Standort für ein anzusiedelndes Kaufhaus fest (Marktplatz).

Aufgrund der sich zu Gunsten der Stadt Ennepetal entwickelten Eigentumsverhältnisse im Bereich des Marktplatzes (Zuerwerb verschiedener Liegenschaften, Einigung mit der Deutschen Bundespost bezüglich des Grundstückes Marktplatz) bietet sich eine große zusammenhängende Grundstücksfläche für den Standort Kaufhaus an, wenn die im Eigentum der Stadt Ennepetal befindlichen Flächen um die Anteile der Südstraße arrondiert werden.

Die Bereitstellung einer großen zusammenhängenden Fläche hat deshalb einen hohen planerischen Stellenwert, da alle für die Stadt Ennepetal interessanten Kaufhausbewerber einen Standort mit möglichst großer Flächenausdehnung bevorzugten; dies nicht zuletzt aus dem Grunde, weil dem Kaufhaus neben den notwendigen Stellplätzen auch der am Marktplatz verdrängte ruhende Verkehr unmittelbar zugeordnet werden soll.

Aus diesen Gründen und aus der Überlegung heraus, dem Marktplatz planerisch die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung eines attraktiven Kaufhauses zu geben, wurde die Fläche für das Kaufhaus vergrößert. Sie erfaßt nunmehr den Bereich zwischen der Voerder Straße und der geplanten Entlastungsstraße sowie der Marktstraße und der Liegenschaft Voerder Straße 33.

2. Die Stadt Ennepetal hat, um über das am Marktplatz gelegene Grundstück der Deutschen Bundespost verfügen zu können, dieser Teilflächen der ehemaligen Liegenschaft Regeniter (als Tausch) angeboten.

Die Deutsche Bundespost hat das Tauschangebot angenommen und will auf dem Restgrundstück "Regeniter" ein Postbetriebsgebäude errichten.

Im Zuge der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange zu diesem Bebauungsplan hat die Deutsche Bundespost jedoch angerégt, statt der für ihr Grundstück beabsichtigten Festsetzung "geschlossene Bauweise" "offene Bauweise" festzusetzen.

Die Stadt Ennepetal ist dieser Anregung gefolgt, um die Belange der Deutschen Bundespost zu wahren.

3. Mit dem Erwerb der Firma Garthe-Wolff (Südstraße) bietet sich der Stadt nunmehr die Möglichkeit, trotz Erweiterung des Standortes "Kaufhaus" Flächen für den beabsichtigten Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) anzubieten.

Die Verschiebung des ZOB zum Standort Garthe-Wolff stellt aus der Sicht der Stadt eine städtebaulich vertretbare Lösung dar, weil nach wie vor die unmittelbare Zuordnung des ZOB zum Kaufhaus gegeben ist. Die Anbindung des ZOB für den öffentlichen Nahverkehr ist über die Marktstraße vorgesehen.

4. Aufgrund von Anregungen und Bedenken der Betroffenen aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung zu der beabsichtigten Fußgängerzone im Rückraum der Voerder Straße sind die Festsetzungen noch einmal überprüft und - soweit möglich - den Belangen der Betroffenen angepaßt worden.

Unverändertes Planungsziel bleibt es aber, durch den Bau einer Fußgängerzone zusätzlich Möglichkeiten/Voraussetzungen für die Erweiterung vorhandener Geschäfte an der Voerder Straße zu schaffen und darüberhinaus neue Standorte für Handel und Dienstleistungen planungsrechtlich abzusichern.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat gezeigt, daß für den Bereich der geplanten Fußgängerzone keine Anregungen und Bedenken mehr vorgebracht worden sind.

5. Auch im Rahmen dieses Bebauungsplanentwurfes erhält der Problemkreis "fließender und ruhender Verkehr" einen besonderen Stellenwert, weil der Bebauungsplan die innere Erschließung des Stadtkerns durch den Anschluß der Südstraße an die geplante Entlastungsstraße neu regeln soll. Der Bebauungsplanentwurf selbst setzt lediglich die benötigten Verkehrsflächen fest. Die Stadt Ennepetal hatte jedoch im Abstimmungsverfahren mit den Trägern öffentlicher Belange und in der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zwei Ausbaualternativen für den Anschluß der Südstraße an die Entlastungsstraße vorgelegt.

Alternative 1 (Lageplan A)

Anschluß der Südstraße erfolgt in Verlängerung der Marktstraße in unmittelbarer Nähe des geplanten Kaufhauses an die Entlastungsstraße.

Alternative 2 (Lageplan C)

Anschluß der Südstraße erfolgt etwa 90 m westlich versetzt vom Anschlußpunkt der Alternative 1.

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange (insbesondere das Landesstraßenbauamt Hagen) haben sich für die Ausbaualternative 2 (Lageplan C) ausgesprochen, weil sie gegenüber der Ausbaualternative 1 (Lageplan A) erhebliche Vorteile aufweist.

Im Zuge der Abwägung der Anregungen und Bedenken zu diesem Bebauungsplan hat sich die Stadt Ennepetal der Wertung der Träger öffentlicher Belange angeschlossen. Danach soll die Anbindung der Südstraße an die geplante Entlastungsstraße gemäß dem Verkehrsflächenaufteilungsplan (Lageplan C) erfolgen.

Über diesen Anschlußpunkt sollen sowohl der Ziel- und Quellverkehr für das Kaufhaus abgewickelt als auch der Straßenzug Südstraße/Gasstraße und der Parkplatz am "Haus Ennepetal" erreicht werden.

Die Marktstraße soll lediglich dem öffentlichen Nahverkehr vorbehalten bleiben.

Nach Realisierung der Entlastungsstraße wird die Voerder Straße weitgehend vom Durchgangsverkehr entlastet; weiterhin wird sie jedoch den öffentlichen Nahverkehr, den Ziel- und Quellverkehr für den Handels- und Dienstleistungsbesatz in der Voerder Straße und dem Anlieferungsverkehr für das geplante Kaufhaus aufnehmen müssen.

Die Stadt Ennepetal hält diese verkehrliche Zuordnung innerhalb des Stadtkerns für eine günstigere Lösung, da somit die Voerder Straße einer größtmöglichen Verkehrsentlastung zugeführt werden kann und ihrer Funktion als Haupteinkaufsstraße gerecht wird. Weitergehende Überlegungen bezüglich der Umwidmung der Voerder Straße in andere Verkehrsfunktionen behält sich die Stadt Ennepetal vor.

6. Die durch die Maßnahme "Kaufhaus" verdrängten Stellplätze auf dem Marktplatz werden zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen des Kaufhauses auf Parkdecks im Kaufhausbereich vorgesehen.

Im Zuge der Realisierung des Kaufhausprojektes bzw. des Anschlußpunktes der Südstraße an die Entlastungsstraße soll eine Anzeigetafel installiert werden, die den Verkehrsteilnehmern auf der Entlastungsstraße die Belegung der Parkdecks des Kaufhauses signalisiert.

7. Aufgrund der Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist der Problemkreis "Anbindung von Baugebieten/Bauobjekten an die geplante Entlastungsstraße" erneut aufgeworfen worden. Insbesondere erhob sich die Frage,

ob die unmittelbare Zuordnung des Fahrverkehrs und des fußläufigen Verkehrs von der Entlastungsstraße zu den angrenzenden Baugebieten/Bauobjekten unterbunden werden sollte.

Zu diesem Fragenkomplex enthält der Bebauungsplan folgende Aussagen:

Entlang der Entlastungsstraße ist eine Anschlußbeschränkung (Zu- und Ausfahrverbot) festgesetzt. Diese Festsetzung soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Entlastungsstraße sicherstellen.

Die fußläufige Erreichbarkeit der Grundstücke bzw. der Bauobjekte von der Entlastungsstraße soll jedoch nicht eingeschränkt werden, da der Bebauungsplan eine Bebauung der in Rede stehenden Grundstücke entlang der Entlastungsstraße bis zur Straßenbegrenzungslinie vorsieht.

Es erscheint in Hinblick auf den beabsichtigten Ausbau der Entlastungsstraße (Bürgersteig entlang der angrenzenden Baugebiete, Tiefe der möglichen Bebauung, Lage der möglichen Baukörper zur Sonne etc.) sinnvoll, Ein- und Ausgänge für die geplante Bebauung zur Entlastungsstraße hin zuzulassen.

Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Ennepetal für die Beibehaltung der im Entwurf zum Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung entschlossen (kein Zu- und Abgangsverbot, jedoch Beibehaltung des Zu- und Ausfahrverbotes).

Weiter ist im Zuge des Anhörungsverfahrens die Forderung erhoben worden, den Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil II, räumlich zu erweitern, um für den Bereich der Anbindung der Gasstraße an die geplante Entlastungsstraße einschränkende Festsetzungen bezüglich der verkehrlichen Funktionen dieser Anbindung (Zufahrverbot/beschränktes Ausfahrverbot) zu treffen.



Da sich die geforderte Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches auf Flächen bezieht, die im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil I, liegen, erscheint es - im Hinblick auf eine Verfahrensvereinbarung - sinnvoll, den Bedenken in einem gesonderten Änderungsverfahren für den Teil I nachzukommen.

S t r u k t u r d a t e n

Verkehrsfläche	ca. 7.600 qm
davon Fußgängerzone	ca. 2.500 qm
MK - Gebiet	ca. 10.900 qm
MK - Gebiet (Kaufhaus)	ca. 8.400 qm
	<hr/>
Gesamt:	ca. 26.900 qm
	=====

Voraussichtliche Kosten der Erschließungsanlagen

Zentraler Omnibusbahnhof	ca. DM 530.000,--
Kreuzungspunkt Südstr./Entlastungsstraße	ca. DM 350.000,--
Fußgängerzone	ca. DM 2.000.000,--
Ausbau Südstraße	ca. DM 800.000,--
	<hr/>
Gesamt:	ca. DM 3.680.000,--
	=====

Aufgestellt im Baudezernat  
der Stadt E n n e p e t a l

- Planungsamt -

Ennepetal, im Juni 1980



(Fischer)

Techn. Ang.