

STADT ENNEPETAL

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 15
'Stadtkern Ennepetal Milspe'
Teil IV

Gliederung

1. Ziel des Bebauungsplanes
2. Gründe der Bebauungsplanänderung
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 Bebauungsplanänderung

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.

Eine vorhandene Spielhalle im Plangebiet genießt Bestandsschutz. 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 (Voerder Str. 76).

Die Voerder Straße selbst liegt im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil I. Im Bereich Harkortstraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 15, Teil III und in der Berührungzone mit der Berninghauser Straße der Teil V an. Diese beiden Abschnitte der Gesamtplanung sind noch im Verfahren.

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.

Bis auf wenige Ausnahmen sind die Gebäude zur Voerder Straße hin 4 Geschosse hoch. Im Gegensatz zur gegenüberliegenden Straßenseite, welche von Altbauten nach der Jahrhundertwende geprägt ist, sind die Geschäftshäuser überwiegend neueren Datums. Einige ältere Villen, von denen eine unter Denkmalschutz gestellt wurde, sind jedoch noch erhalten. Dort finden sich im Erdgeschoß Büroräume.

Im Bereich der geschlossenen Bebauung liegt noch ein Grundstück brach. Dort haben sich einige Verkaufsstände angesiedelt. Der Rückraum des Grundstückes macht einen verwahrlosten Eindruck. Hier würde eine baldige Bebauung zur Verbesserung des Stadtbildes beitragen.

In der hinteren Steilböschung dieser Baulücke befindet sich in dem dort anstehenden Felsen eine Bunkeranlage. Das teilweise durch Klüfte gestörte Gestein gibt Aufschluß über die Bodenbeschaffenheit und somit Informationen für Ausschachtungsarbeiten.

Bei einem Verschuß der Eingänge des Bunkers sollen Einfluglöcher für Fledermäuse offengelassen werden.

5. Erläuterung zum Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan greift die gewachsene Struktur auf und weist durchgehend ein Mischgebiet aus. Mit Ausnahme der drei freistehenden Patrizierhäuser im Osten, für deren Grundstücke eine offene Bebauung vorgesehen ist, wurde eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Die geschlossene Bauweise trägt zur Abschirmung von Schallemissionen aus der Voerder Straße für den Rückraum bei. Da teilweise schon eine hohe Ausnutzung der Grundstücke vorliegt, wurde für die 4-geschossige Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 2,2 gewählt, wobei Garagengeschosse nicht angerechnet werden.

Begründet wird die Überschreitung der Geschoßflächenzahl durch die besondere städtebauliche Situation und damit, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Bezüglich der Ausweisung Kerngebiet oder Mischgebiet wurde der RP Arnsberg konsultiert, wobei dieser hier die Voraussetzungen für ein Kerngebiet nicht für gegeben hält und die Situation als ein typisches Mischgebiet bezeichnet. Dieser Meinung hat sich der Rat der Stadt Ennepetal angeschlossen und die Aussage des RP in den Bebauungsplan umgesetzt. Obschon auf der anderen Seite der Voerder Straße ein Kerngebiet festgesetzt ist, soll in den Anschlußplänen die objektive Beurteilung maßgebend sein.

Durch textliche Festsetzungen werden weitere Spielhallen, Sexshops und dergleichen Vergnügungsstätten im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß 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 nicht möglich. Der ruhende Verkehr muß von der Voerder Straße in den Rückraum geführt werden.

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.

Auf das dichte Netz der Versorgungs- und Fernmeldeleitungen, welche das Plangebiet berühren, muß bei Tiefbauarbeiten Rücksicht genommen werden.

7. Denkmalschutz

Für die im Planbereich vorhandenen Einzelhäuser wurde eine offene Bauweise vorgesehen und die Geschößzahl auf 3 begrenzt. Ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Um die optische Erscheinung dieses Baudenkmales zu gewährleisten, soll die Grundstücksfläche neben dem Haus freigehalten werden. Als Ausgleich wurde für den Grundstückseigentümer eine überbaubare Fläche im Rückraum festgesetzt.

Bezüglich möglicher bodendenkmalpflegerischer Belange werden bei Bodeneingriffen auffällige Veränderungen oder Verfärbungen den zuständigen Behörden zur weiteren Untersuchung angezeigt.

8. Strukturdaten

Größe des Plangebietes ca. 1,45 ha

Vorhanden sind 16 Wohn und Geschäftshäuser. Ein Wohn- und Geschäftshaus (ca. 27 m Straßenfront) und ein Wohnhaus sind geplant.

9. Kosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Stadt Ennepetal keine Kosten.

10. Immissionsschutz

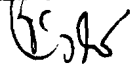
Durch die Verkehrsberuhigung der Voerder Straße ist die Einhaltung der für Mischgebiete vorgegebenen Richtwerte bzgl. der Schallimmissionen gewahrt. Die in über 100 m Entfernung liegende Nebenstrecke der Deutschen Bundesbahn mit sehr geringem Verkehrsaufkommen von langsam fahrenden Güterzügen ist für 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 März 1990

Im Auftrag



(F i s c h e r)