

B e g r ü n d u n g

zum **Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil I,**
1. Änderung

G l i e d e r u n g

1. Ziel der Bebauungsplanänderung
 2. Gründe der Bebauungsplanänderung
 3. Inhalt des Bebauungsplanes
-

1. Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Ennepetal betreibt seit Anfang der 70-er Jahre intensiv die städtebauliche Neuordnung des Innenstadtbereiches von Ennepetal-Milspe.

Ziel dieser Sanierung ist es, den Kernbereich von Ennepetal-Milspe als Versorgungsstandort mit zentralörtlicher Funktion für das gesamte Stadtgebiet angemessen, funktionsgerecht und leistungsfähig zu entwickeln und ihn darüber hinaus als Wohnstandort zu erhalten und attraktiv zu machen.

Um dieses Ziel zu erreichen, waren von der Stadt umfangreiche Maßnahmen zur Schaffung verbindlichen Baurechtes und zur Umsetzung der Planung (Bodenordnung/Herstellung der Erschließungsanlagen/sonstige gemeindliche Investitionen) erforderlich.

Die Stadt Ennepetal hat im Zuge der Sanierungsplanung und Sanierungsdurchführung erhebliche finanzielle Mittel aufgebracht und hohe Zuwendungen aus der staatlichen Sanierungsförderung erhalten.

Die Neuordnung des Innenstadtbereiches von Ennepetal-Milspe ist zum größten Teil vollzogen; d.h., die Stadt ist ihrem Sanierungsziel für den Innenstadtbereich von Ennepetal-Milspe (Entwicklung eines Stadtzentrums mit zentralörtlicher Funktion und attraktiver Ausstattung) sehr nahe gekommen.

Diese Entwicklungslinie ist jedoch durch den nunmehr festzustellenden starken Ansiedlungsdruck bestimmter - städtebaulich fragwürdiger - Nutzungsarten (insbesondere Spielhallen) im Innenstadtbereich gefährdet.

Wenn der Rat der Stadt Ennepetal keine weiteren Maßnahmen zur Sicherung des Sanierungszieles ergreift, ist ernsthaft zu befürchten, daß durch die uneingeschränkte Expansion von Spielhallen und Sexshops schwerwiegende städtebauliche Spannungen und Konflikte im Innenstadtbereich von Ennepetal-Milspe auftreten, welche dazu führen, daß die bisherigen gemeindlichen und staatlichen Anstrengungen zur Neuordnung des Innenstadtbereiches von Ennepetal-Milspe zunichte gemacht werden.

Da der zu ändernde Bebauungsplan jedoch Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ohne Einschränkung gem. § 1 Abs. 5/9 BauNVO festsetzt, soll er insoweit geändert werden, als nunmehr bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sein sollen.

. . .

2. Gründe der Bebauungsplanänderung

Die Voerder Straße war und ist "Haupteinkaufsstraße" in Ennepetal-Milspe. Vor Beginn der städtebaulichen Sanierung befand sich der gesamte Handels- und Dienstleistungsbesatz beidseits entlang dieser Straße auf einer Länge von ca. 700 m. Diese Haupteinkaufsstraße war als zentraler Versorgungsstandort unattraktiv, weil er

- verkehrlich überbelastet (Voerder Straße = Durchgangsstraße)
- räumlich nicht vergrößerbar (Gemengelage)
- strukturell benachteiligt (begrenztes Angebot)

war.

Wesentliches Merkmal des städtebaulichen Neuordnungsgedankens für den Stadtkern von Ennepetal-Milspe und der damit verbundenen Sanierungsabsicht war deshalb u.a. auch die angemessene räumliche Vergrößerung und funktionale Erweiterung des Handels- und Dienstleistungsbereiches vor dem planerischen Hintergrund, den Standort Ennepetal-Milspe als leistungsfähiges Stadtzentrum mit zentraler Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt zu entwickeln.

Den potentiellen Entwicklungsraum für die Vergrößerung des Handels- und Dienstleistungsbereiches stellte der sogenannte "Rückraum" der Voerder Straße dar (Bereich zwischen Voerder Straße und Ennepe). Dieser Bereich war vor Beginn der städtebaulichen Neuordnung südlich der Ennepe großflächig mit bodenständigen - aber erheblich störenden - Industrie- und Gewerbebetrieben belegt. Im Zuge der Sanierungsrealisierung wurden alle störenden Industrie- und Gewerbebetriebe des Innenstadtbereiches mit hohem finanziellen Aufwand verlegt. Damit wurde die vorgefundene stark ausgeprägte "Gemengelage" eindeutig zugunsten der Funktion "zentraler Versorgungsstandorte" aufgelöst.

Es wurde Raum für

- ein zusätzliches Waren- und Dienstleistungsangebot (Hauptstelle Sparkasse/Kaufhaus/sonstige Einzelhandelsgeschäfte)
- weitere Wohnungen (Marktplatzrandbebauung)
- die notwendige verkehrliche Entlastung der Voerder Straße (Entlastungsstraße)
- Flächen des ruhenden Verkehrs (Parkplatz Haus Ennepetal/Parkhaus am Marktplatz)
- öffentliche Einrichtungen (Haus Ennepetal)
- sonstige öffentliche Verkehrsflächen (zentraler Omnibusbahnhof/Marktplatz)

geschaffen.

Alle vorgenannten Maßnahmen sind realisiert; d.h., die Sanierungsabsicht ist zum größten Teil umgesetzt.

Zur Zeit ist die Stadt Ennepetal dabei, die nunmehr vom Durchgangsverkehr entlastete Voerder Straße verkehrsberuhigt auszubauen.

Der verkehrsberuhigte Ausbau der Voerder Straße ist zum einen Teil der Sanierungsplanung, hat zum anderen jedoch auch zum Ziel, die Standortgunst der dort angesiedelten Geschäfte und Dienstleistungen zu erhöhen. Es hat sich im Zuge der Sanierungsrealisierung nämlich ein Entwicklungstrend gezeigt, welcher befürchten läßt, daß die Randbereiche der Voerder Straße zu sogenannten "zweiten Lagen" absinken. Dieser Trend ist begründet darin, daß sich die vormals bandartige Struktur des Handels- und Dienstleistungsbesatzes nunmehr stärker um den Bereich Kaufhaus und Marktplatz zentriert. Es kommt sicher auch hinzu, daß die Randbereiche während des Umbaus des Stadtkerns stark belastet waren und in diesem Zeitraum keine Chance für eine eigene Verbesserung der Standortgunst hatten.

Um so mehr ist die Stadt Ennepetal bemüht, den verkehrsberuhigten Ausbau der Voerder Straße schnell abzuschließen, damit diese Bereiche nicht länger belastet werden und eine Verbesserung ihrer Lagebedingungen erhalten.

Zusammenfassend läßt sich also die aktuelle städtebauliche Situation kurz wie folgt beschreiben.

1. Die Sanierung/Neuordnung des Stadtkerns von Ennepetal-Milspe ist in einem relativ kurzen Zeitraum vollzogen worden.
2. Aufgrund der daraus resultierenden strukturellen Veränderungen im Sanierungsbereich besteht ein Trend zur Zentralisierung des Handels- und Dienstleistungsangebotes im Bereich um den Marktplatz.
3. Die Randbereiche der Voerder Straße werden dadurch zunehmend anfällig für das Eindringen von Nutzungen (Spielhallen/Sexshops, von denen gravierende städtebauliche Negativwirkungen ausgehen).
4. Da es nach wie vor erklärtes Ziel der Neuordnungsmaßnahmen für den Stadtkern von Ennepetal-Milspe ist, die Voerder Straße als Haupteinkaufsstraße mit einem attraktiven, leistungsfähigen Angebot zu erhalten, ist die Stadt Ennepetal bemüht, die Voerder Straße in ihrer Funktion zu erhalten. Zu diesem Zwecke wird die Voerder Straße zur Zeit mit hohem finanziellen Aufwand verkehrsberuhigt ausgebaut. In diesem Zusammenhang besitzen die Ein-/Ausgangsbereiche (Randbereiche) besonderes städtebauliches und gestalterisches Gewicht, weil sie Portalwirkung für den gesamten Innenstadtbereich haben. Nutzungen, von denen städtebauliche Negativwirkungen ausgehen (Senkung der Qualität/Lärmbelastigungen, Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes) und von denen ernsthaft zu befürchten ist, daß sie zu schwerwiegenden innerstädtischen Strukturveränderungen führen (bestehende Einzelhandelsgeschäfte verdrängen/die Angebotsqualität und die Vielfalt der Nutzungsstruktur beeinträchtigen) -, sollen deshalb ausgeschlossen werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Diese Bebauungsplanänderung erfaßt Teile des Bebauungsplanes Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil I, welcher am 16.04.1988 rechtsverbindlich geworden ist.

Für den Änderungsbereich enthält der vorgenannte Bebauungsplan hinsichtlich der Baugebiete die Festsetzung "Kerngebiet".

Diese Festsetzung soll textlich ergänzt werden; ansonsten bleibt der Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil I unverändert.

/ Siehe dazu Anlage 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil I, textliche Festsetzungen.

Aufgestellt im Baudezernat

der Stadt Ennepetal

- Planungsamt -

im Mai 1989

im Auftrag



(F i s c h e r)

Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtkern Ennepetal-Milspe", Teil I,
1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich nördlich der Voerder Straße, beginnend mit Haus Nr. 85 fortlaufend bis einschl. Haus Nr. 125 (Ecke Voerder Straße/Neustraße) in gesamter Grundstückstiefe. Ferner bildet die Gasstraße die rückwärtige Begrenzung einschl. des Hausgrundstückes Gasstraße 29.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

5. IM GELTUNGSBEREICH DIESER ÄNDERUNG SIND FOLGENDE NUTZUNGEN NICHT ZULÄSSIG:

- A) VERGNÜGUNGSSTÄTTEN; DEREN ÜBERWIEGENDE ZWECKBESTIMMUNG DIE KOMMERZIELLE NUTZUNG VON GLÜCKSSPIELEN UND/ODER UNTERHALTUNGSGERÄTEN (SPIELHALLEN, SPIELCASINOS) IST,
- B) VERGNÜGUNGSSTÄTTEN, DEREN ÜBERWIEGENDE ZWECKBESTIMMUNG SEXDARBIETUNGEN SIND,
- C) EINZELHANDELSBETRIEBE, IN DENEN NEBEN DEM VERKAUF VON SEXARTIKELN (SEX-SHOPS) FILME, VIDEOS ODER DIAS VORGEFÜHRT WERDEN.